

**La SLRB
dessine Bruxelles**

**Rapport
annuel
2022**



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Table des matières

Avant-propos	3	La SLRB rénove	20	La SLRB encadre	34	La SLRB finance	45
La SLRB, un OIP bruxellois	4	1. Programmes quadriennaux d'investissements	21	1. Sociétés immobilières de service public	35	1. Recettes	46
1. Vision et missions	5	2. Cadastre technique	24	2. Audit externe des SISP	36	2. Dépenses	47
2. Contrats de gestion	6	3. Certification PEB	24	3. Délégués sociaux	37	3. Financement des investissements	48
3. Organes de gestion	8	4. Programme PLAGE	25	4. Inscription multiple	38	4. Rentabilité des SISP	50
4. Capital humain	10	5. Installations photovoltaïques sur le patrimoine des SISP	25	5. Réglementation locative et calcul du loyer	39	5. Budget 2022	51
5. Service interne des plaintes	14						
La SLRB construit	15	La SLRB soutient	26	La SLRB inspire	41	Annexes	55
1. Le Plan Régional de Logement et l'Alliance Habitat	16	1. Action sociale	27	1. Plateforme Artemis	42	1. Plan Régional du Logement et Alliance Habitat : Etat des lieux au 31 décembre 2022	56
2. Réception de nouveaux logements en 2022	18	2. Innovation Hub	29	2. Evénements	42	2. Rapports candidats-locataires et inscriptions	59
3. Partenariats avec le secteur privé	19	3. Programme 101%	30	3. Publications	43		
		4. Appinest.brussels	32	4. Vidéos	43		
		5. Solidarité avec l'Ukraine	33	5. Réseaux sociaux	44		

Avant-propos

Notre année 2022 restera un excellent cru particulièrement intense. Tous les objectifs fixés par le gouvernement sont en bonne voie d'être atteints, preuve s'il en est du travail engagé de nos collaborateurs.

L'année passée, nos équipes ont réceptionné 241 nouveaux logements, dont 163 logements acquis clé sur porte grâce aux collaborations fructueuses avec le secteur privé, les sociétés immobilières de service public ont finalisé 6.783 interventions de rénovation et 2.355 familles se sont vu attribuer un nouveau logement. Un excellent résultat qui bat le record des années précédentes !

Grâce à ces nombreux logements supplémentaires, via la construction ou l'acquisition notamment, nous pouvons offrir un logement

d'excellente qualité aux familles sur la liste d'attente. Et avec les rénovations, les habitants pourront bénéficier de plus de confort et d'une diminution de leur consommation énergétique, avec pour résultat des charges moins élevées.

En 2022, la SLRB a continué son travail de soutien du secteur du logement social, entre autres via les audits et le travail des délégués sociaux. Ces efforts ont permis aux sociétés immobilières de service public d'avoir une meilleure compréhension de la façon dont elles peuvent progresser. Le programme Artemis sera un autre moyen d'améliorer le secteur, notamment grâce aux échanges d'information, de documents et de bonnes pratiques que la plateforme permettra. Celle-ci constituera un véritable centre de services pour tout et pour tous. Un besoin nécessaire en cette année

2022, placée sous le signe du travail hybride et de l'adaptation numérique.

Une adaptation numérique non seulement pour les employés de la SLRB, mais également pour les locataires sociaux. En effet, le service aux locataires est également amélioré grâce à l'application Appinest, dont les chiffres n'ont cessé de grimper au cours de l'année 2022 à la suite de son implémentation dans différentes SISF ainsi que les campagnes de communication menées par les sociétés.

Notre Conseil d'administration estime très important que le logement social soit un tremplin pour les locataires. En effet, nous voulons mettre l'accent sur l'accompagnement des locataires vers une vie meilleure qui leur permette de se développer et de participer plei-

nement à la société. Au sein de notre réseau régional également, nous sommes en train de créer des liens avec d'autres organisations pouvant jouer un rôle dans le soutien de nos locataires. Nous avons également débuté un parcours pour définir les valeurs phares de la SLRB, qui ont été désignées par tous les collaborateurs : l'engagement, la qualité et l'esprit d'équipe.

La crise sanitaire passée, le télétravail n'étant plus de mise à temps plein, nous avons également pu organiser à nouveau des événements, comme des inaugurations ou des événements participatifs, afin que chacun se rencontre et profite des expériences des autres. Nous tenons à remercier l'ensemble de nos équipes qui continuent à soulever des montagnes au bénéfice des Bruxellois. Vous pouvez être fiers !



Bieke Comer,
Présidente



Raphaël Jehotte,
Vice-président, Administrateur délégué



Yves Lemmens,
Directeur général



Dorien Robben,
Directrice générale adjointe



La SLRB, un OIP bruxellois

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

1. Vision et missions

Notre vision

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

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

La SLRB s'est efforcée en 2022 d'intégrer cette vision porteuse et ambitieuse dans le secteur du logement social, par des approches novatrices, par son fonctionnement transparent et par une attention permanente portée à la qualité de vie des locataires.

Nos missions

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

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



2. Contrats de gestion

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

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

Contrat de gestion de niveau 1

Durant l'année 2022, les parties ont mis tout en œuvre pour mener les actions visant à atteindre les objectifs repris dans le contrat de gestion 2021-2025.

Ainsi, l'engagement de la SLRB pour les 5 prochaines années est double :

- Soutenir la mise en œuvre du droit à un logement décent pour chaque Bruxellois, tel que garanti par l'article 23 de la Constitution belge ;
- Contribuer à une Région bruxelloise plus inclusive par la création de quartiers forts et cohérents où les habitants, dans toute leur diversité, occupent une place centrale

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

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

La SLRB dispose de 5 ans pour atteindre les objectifs définis dans le Contrat de gestion. Pour s'assurer de la réalisation de ses objectifs, la SLRB a développé en son sein la culture de la gestion de projets et la mise en place d'un Project Management Office (PMO). Ainsi

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



Contrat de gestion de niveau 2

Après plusieurs mois de négociation, les Fédérations des SISP et la SLRB ont conclu le nouveau contrat de gestion qui liera les parties pour les cinq prochaines années. Celui-ci est entré en vigueur en novembre 2022.

Ce nouveau contrat de gestion s’inscrit dans le cadre de la politique régionale de la Région de Bruxelles-Capitale. L’ambition première est d’accroître l’offre et la qualité des logements sociaux à travers des projets exemplaires et innovants dans l’objectif de répondre aux besoins de la population bruxelloise tout en garantissant un accompagnement social primordial à l’amélioration de la qualité de vie des locataires.

De plus, le secteur du logement social souhaite se positionner comme moteur dans « l’empowerment » du locataire et vise ainsi à développer le contexte et les mesures pour y parvenir.

Dans ce cadre, en tant que partenaires dans la mise en œuvre de la politique régionale, la SLRB et les SISP poursuivent les objectifs stratégiques suivants :

- Accroître et améliorer significativement la qualité du parc de logements publics en région bruxelloise sur toute la durée du contrat ;

- Mettre en œuvre tous les moyens budgétaires et humains pour achever les 6.400 logements prévus dans la DPG d’ici 2025 (réceptionnés ou sortis de terre). Minimum 750 de ces logements prévus seront réalisés par le biais d’acquisitions ;
- Mettre les locataires, ainsi que les candidats-locataires au cœur de leurs actions conjointes en :
 - mettant en œuvre une stratégie d’action sociale transversale et intégrée
 - garantissant une interactivité sociale et une mixité fonctionnelle qui renforcent la qualité de vie au sein des quartiers
 - stimulant l’innovation et en décloisonnant la politique du logement social
 - augmentant la qualité du service offert aux usagers
 - tenant compte du plan handi-streaming 2022-2025 défini par la Région
- S’inscrire dans une dynamique de gestion plus performante en :
 - développant une approche de maîtrise des risques en vue d’améliorer la performance des SISP
 - développant une culture inter-SISP centrée sur la collaboration
 - offrant des formations spécifiques et adaptées au besoin du secteur

Pour atteindre ces objectifs stratégiques communs, les actions qui seront mises en place sont structurées autour des trois domaines prioritaires suivants :

- **Le domaine Qualité** regroupe les actions mises en place par les SISP pour renforcer la qualité du bâti, pour augmenter l’offre de logements tout en répondant à leurs obligations financières. Pour réaliser ces prestations, les SISP seront soutenues et contrôlées par la SLRB en terme technique, juridique et financier ;

- **Le domaine Sociétal** qui associe le pilier de l’action sociale avec celui du bâti vise à construire un cadre d’action sociale régional et intégré mais aussi à renforcer la qualité des services offerts aux usagers ;
- **Le domaine Interne** reprend les dispositions qui permettront d’augmenter la performance des SISP. La SLRB et les SISP souhaitent mettre en place une maîtrise des risques au sein des SISP. Ces deux axes viennent soutenir l’augmentation de la performance des SISP et des compétences au sein de celles-ci.



3. Organes de gestion

Conseil d'administration

Au cours de l'année 2022, le Conseil d'administration de la SLRB s'est tenu à 16 reprises et a examiné environ 240 dossiers.

Présidente

Bieke COMER (N)

Vice-président, Administrateur délégué

Raphaël JEHOTTE (F)

Administrateurs

Aissa DMAM (F)
 Erdem RESNE (F)
 Ahmed SI M'HAMMED (F)
 Simon WILLOCQ (F)
 Alessandro ZAPPALA (F)
 Nazgul BALMUKHANOVA (N)
 Ann CROECKAERT (N)
 Brahim LHICHOU (N)
 Emeline ROOBROEK (N) - *jusqu'au 26 avril 2022*
 Cécile VAN DE MOOSDYK (F)
 Laetitia Nsimire KALIMBIRIRO (F)
 Abdellatif MGHARI (F) - *à partir du 24 mars 2022*
 Jelmén HAAZE (N) - *à partir du 15 décembre 2022*

Commissaires du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Xavier BODSON (F)
 Kevin OPDECAM (N) - *jusqu'au 14 juillet 2022*
 Laurence DEMEULEMEESTER (N) - *à partir du 14 juillet 2022*

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

(législature 2019-2024)
 Nawal BEN HAMOU

Commissaire

Groupe Audit Belgium représenté par Werner CLAEYS

Directeur général

Yves LEMMENS (F)

Directrice générale adjointe

Dorien ROBBEN (N)

Comité de direction

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

Outre les activités liées à la direction de l'institution, le Comité de direction a tenu 41 réunions au cours de l'année 2022. Au cours de ces réunions, le Comité de direction a examiné, en plus de la préparation des dossiers pour le Conseil d'administration, environ 360 dossiers dans le cadre de la délégation de compétence qui lui a été confiée par le Conseil d'administration. Le Comité de direction procède également aux auditions de parties dans le cadre de procédures prévues par le Code bruxellois du Logement et ses arrêtés d'exécution.

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

La composition du Comité de direction est prévue à l'article 19.2 des statuts de la SLRB. En 2022, la composition est la suivante :

Présidente

- Bieke COMER (N)

Vice-président, administrateur délégué

- Raphaël JEHOTTE (F)

Directeur général

- Yves LEMMENS (F)

Directrice générale adjointe

- Dorien ROBBEN (N)

Rémunération des membres des organes de gestion

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

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

rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois.

Pour un détail des rémunérations 2022, vous pouvez consulter sur notre site internet le rapport annuel 2022 de la SLRB sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois via la rubrique [Transparence](#) ou via la Rubrique [Nos rapports](#) (publication au plus tard le 30 juin 2023).

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

4. Capital humain

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

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

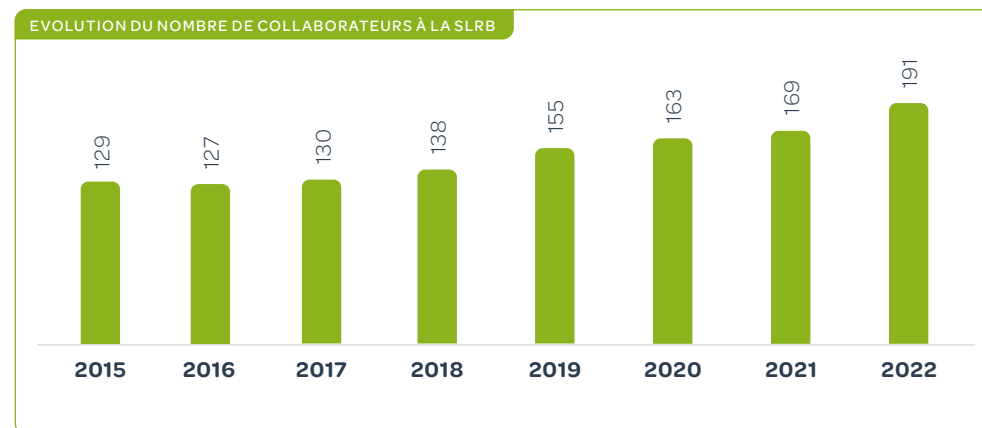
Utilisant les principes des New Ways of Working (NWOW), le changement de culture de ces dernières années se déploie progressivement dans le domaine de l'Organisation, du « Behavior », des « Bricks » et des « Bytes ».

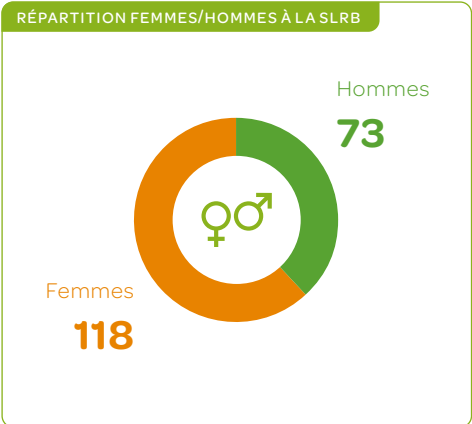
Organisation	Bricks	Behavior	Bytes
<ul style="list-style-type: none"> • Vision partagée et portée • Structure de l'organisation transparente • Processus orientés client • Simplification administrative • Travaux planifiés 	<ul style="list-style-type: none"> • Lieux de travail basés sur l'activité • Collaboration • Réseau • Acquisition de connaissances 	<ul style="list-style-type: none"> • Travailler orienté résultats • Planning stratégique du personnel • Leadership humain • Développement des compétences et talents • Bien-être et confiance 	<ul style="list-style-type: none"> • Artemis • Digitalisation • Partage de connaissances • Rapports • BI

Renforcement de l'équipe SLRB

Pour pouvoir répondre à ses objectifs stratégiques, la SLRB poursuit sa croissance. Au cours de l'année 2022, 27 nouveaux collaborateurs ont été recrutés afin que la SLRB puisse remplir les nombreuses missions qui lui sont assignées par le gouvernement.

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





Évolutions de carrière

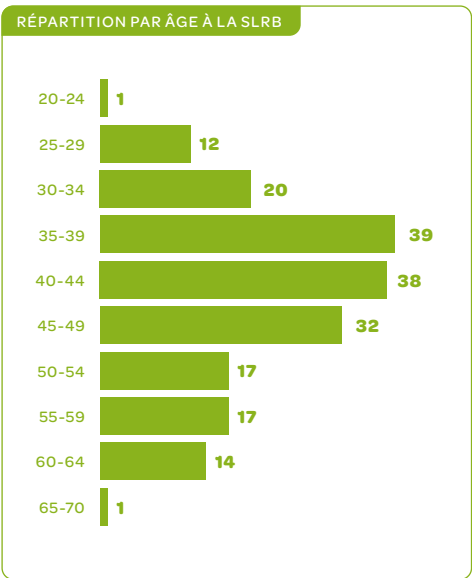
Trois types de procédures sont utilisés pour permettre aux membres du personnel d'évoluer dans leur carrière, à savoir les statutarisations, les examens d'accèsion au niveau supérieur et les mobilités internes.

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

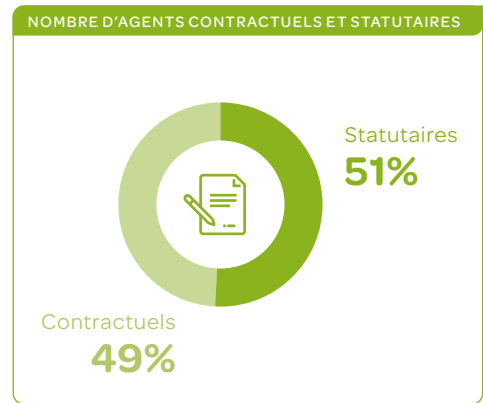
En 2022, sept postes prévus initialement en recrutement externe ont également été ouverts via la **mobilité interne**.

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

Deux personnes ont participé à des procédures **d'accèsion au niveau supérieur** et ont pu de ce fait passer d'un niveau B à un niveau A.



En 2022, la SLRB a pu nommer 18 agents contractuels : 2 personnes de niveau B1 et 16 personnes de niveau A1. Le nombre d'agents statutaires a ainsi augmenté de 6% par rapport à l'année précédente.



Un environnement favorisant la participation et la co-création

La SLRB accorde une place importante à la participation et à la co-création au niveau des grands projets transversaux notamment. La Cellule Capital humain soutient activement cette politique que ce soit au niveau stratégique ou opérationnel.

Ceci a notamment été le cas en 2022 dans le cadre du projet Toison d'Or : le projet de rénovation du siège de la SLRB. Comme tous les projets de la SLRB, Toison d'Or n'est pas qu'un projet de « briques ». Il vise à offrir un lieu adapté aux besoins de ses occupants tout en favorisant les échanges et les rencontres.

Ces deux notions sont par ailleurs présentes au cœur-même de la gestion du projet. En effet, la SLRB mène cette rénovation en toute transparence vis-à-vis du personnel en favorisant la communication autour du projet et la participation de tous les services.

Ainsi, un public composé de membres du personnel a assisté au Comité d'avis. Après la désignation du maître d'ouvrage, c'est une permanence architecturale – inscrite d'emblée au cahier des charges – qui a été installée au cœur du siège de la SLRB. Outre la présence sur site du maître d'ouvrage deux jours par semaine et une communication physique (affiches, maquette...) constante dans un lieu d'exposition dédié, cette permanence a mené à l'organisation de trois ateliers participatifs permettant de dessiner le projet avec les usagers actuels et futurs du bâtiment. L'esquisse s'est abondamment nourrie des productions de ces ateliers.



Communication interne

Pour optimiser la circulation de l'information au sein de l'organisation, l'intranet et Microsoft Teams sont accessibles à tous les collaborateurs. De plus, il est également important de pouvoir informer verbalement le personnel sur des sujets importants pour la transversalité. Des « 30 minutes info » ont été notamment organisées régulièrement : de courtes séances d'information pour informer l'ensemble des collaborateurs sur des thématiques qui leur tiennent à cœur.

Lors des différents confinements, il était plus important que jamais de bien informer les collaborateurs et de maintenir le lien qui les unit. C'est pourquoi un « Teams Live » en ligne était organisé mensuellement, au cours duquel la direction générale informait le personnel sur différents sujets, et les collaborateurs pouvaient poser directement leurs questions et entrer en contact les uns avec les autres. Cette tradition a perduré en 2022.



370
actualités
publiées



7
Teams
Live Event



9
30 minutes
info



3
événements
internes

Investissement dans l'amélioration continue

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

Les formations professionnelles sont des formations qui permettent aux collaborateurs d'améliorer ou de maintenir leurs connaissances et compétences en rapport avec la fonction qu'ils exercent ou qu'ils souhaiteraient exercer dans le secteur public.

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

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

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

En 2022, 190 collaborateurs SLRB ont suivi au moins une formation. 163 formations ont été organisées ou programmées dans des domaines très divers (management, compétences techniques, langues, IT, communication, législation).

Diversité et genre

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

Dans le cadre du plan de diversité 2021-2022, la commission diversité de la SLRB a mis en œuvre une série d'activités en 2022 :

- une formation a été proposée à la direction sur la diversité, l'égalité et l'inclusion sur le lieu de travail. En outre, la formation en ligne e-div reste accessible à tous
- Connexion de la SLRB aux panels d'inclusion

- Lancement de la campagne «Mon talent, mon avenir» - coopération entre la cellule diversité de la SLRB et les différentes SISP avec l'aide d'Innovation 4 Society
- Campagnes de communication (Journée mondiale du travail social, Journée européenne des langues, campagne #sharethecolor, Journée mondiale de la santé mentale)
- Journée internationale des droits des femmes - édition 2022 : quelques portraits (interview d'une ancienne assistante de direction et hommage à la première dame ukrainienne)
- Journée internationale contre le racisme et les discriminations : Portraits de plusieurs collègues
- Journée internationale contre la violence à l'égard des femmes : lancement d'une formation en ligne (CEASE) sur la violence intrafamiliale
- Mise à l'honneur de membres du personnel partant à la retraite
- Duoday 2022 - Interview de Dylan Mendes Fernandes (employé de la SLRB)
- Semaine de la diversité - édition 2022
 - 29/11 : Midi du logement social : «La diversité dans la RBC»
 - 1/12 : Journée mondiale du SIDA
 - 2/12 : Marché de la diversité + brunch cuisine du monde

Great Place to Work

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

En 2022, la SLRB a participé pour la troisième fois à cette enquête et a décroché à nouveau le label Great Place to Work grâce aux beaux résultats obtenus : **88%** du personnel estime que la SLRB est un lieu de travail agréable et une organisation tournée vers l'humain. Le TRUST-index, l'indice qui mesure la confiance dans l'organisation, se situe de nouveau à **80%**.

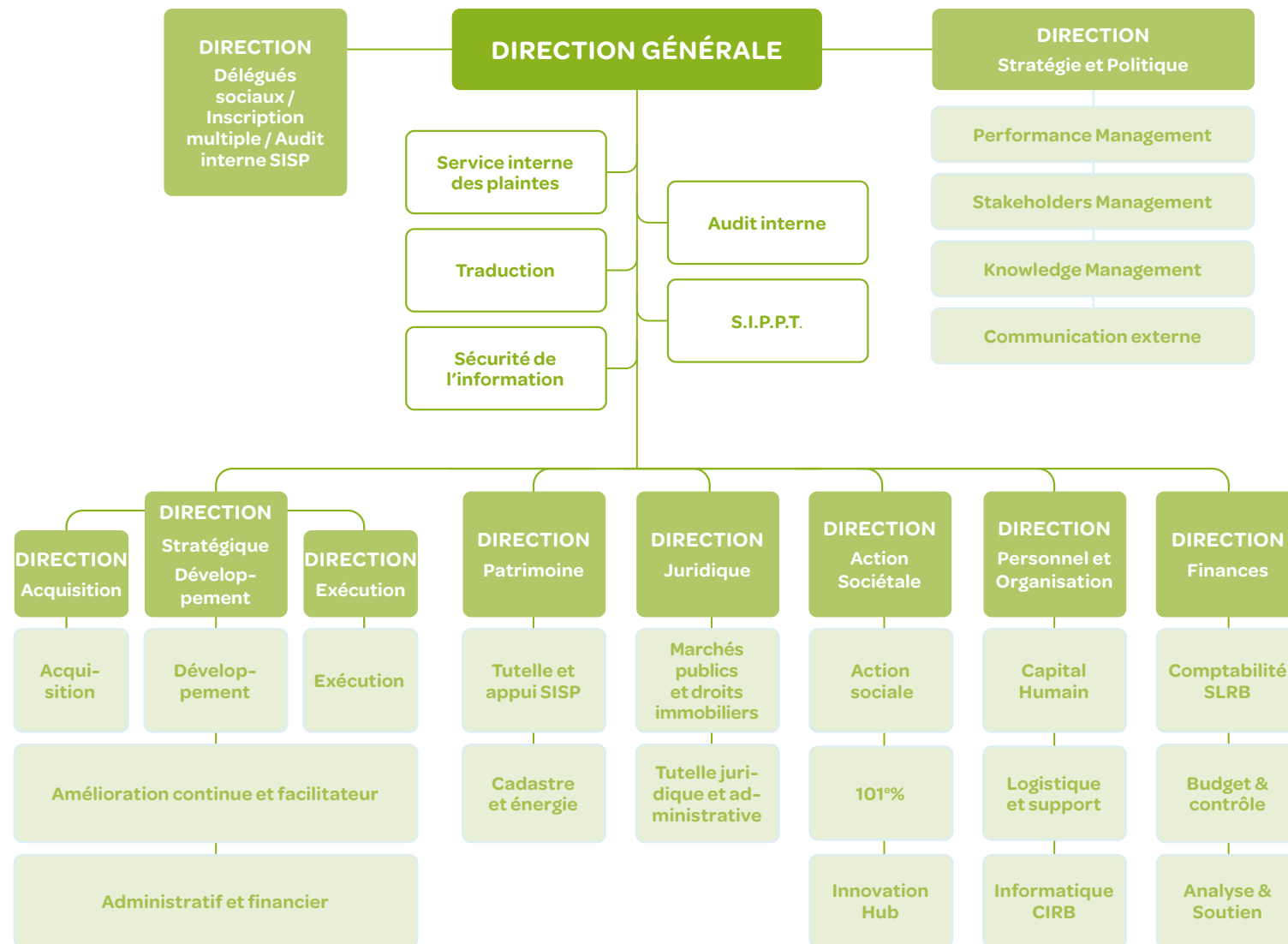
Afin d'améliorer ces résultats, un plan d'action a été élaboré avec un groupe de collaborateurs volontaires.



5. Service interne des plaintes

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

Les membres du service interne des plaintes participent régulièrement à des réunions regroupant l'ensemble des services internes des plaintes de la Région. Chaque année, un rapport doit être établi par le service. Il est intégré à un rapport régional qui est soumis au Gouvernement et puis transmis au Parlement. [Le rapport annuel 2022 du service interne des plaintes de la SLRB est consultable sur le site web.](#)





La SLRB construit

1. Le Plan Régional de Logement et de l'Alliance Habitat
2. Réception de nouveaux logements en 2022
3. Partenariats avec le secteur privé

1. Le Plan Régional de Logement et l'Alliance Habitat

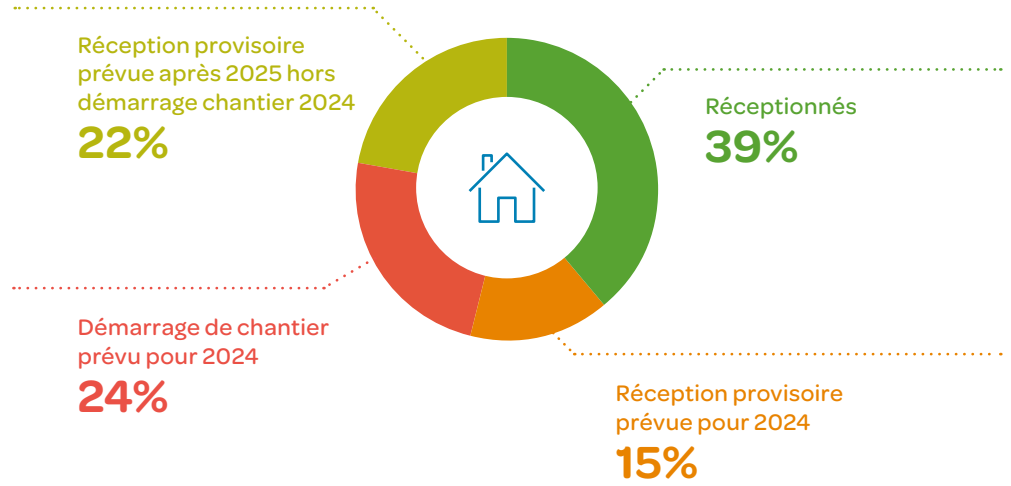
Pour faire face aux besoins croissants de logements à Bruxelles, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a lancé le Plan Régional du Logement (PRL) en 2004 et l'Alliance Habitat (AH) en 2014. Ces plans visent la construction de 8.000 logements publics pour la SLRB.

Fin 2021, **8.537** logements ont été identifiés, répartis sur **159** projets. Et fin 2022, plus de **9.804** logements ont été identifiés à différents stades de développement. L'ensemble des enveloppes dédiées à la construction de nouveaux logements publics sera liquidé pour 2030.

De ces logements :

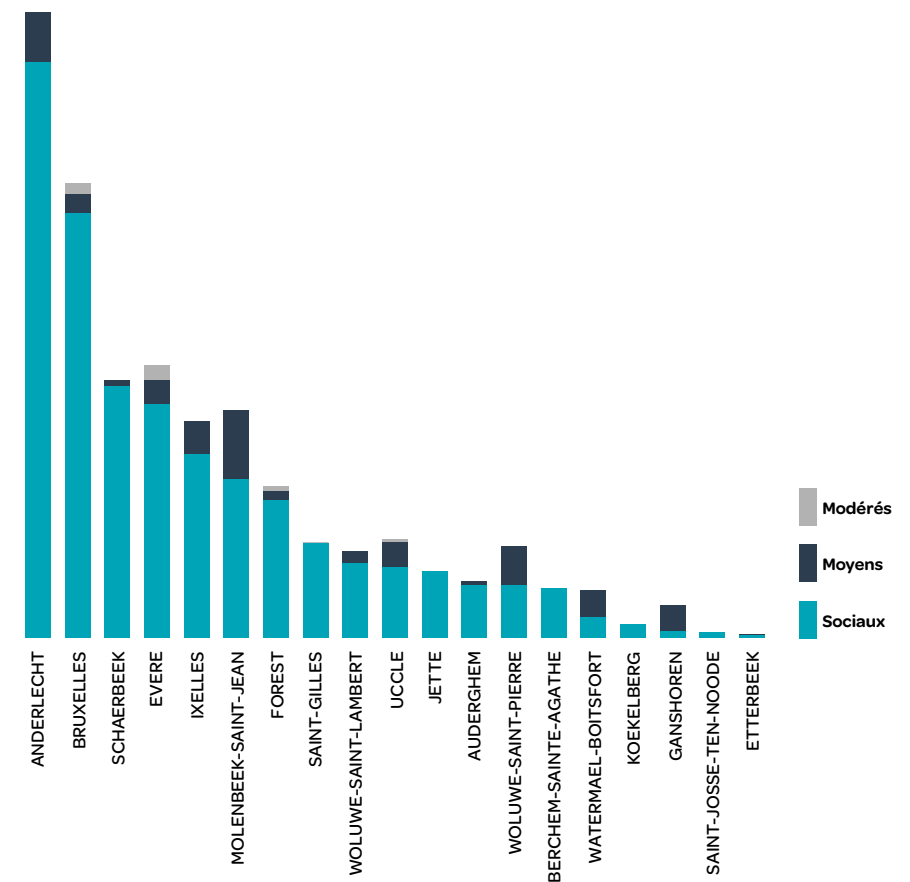
- **2.666** ont été réceptionnés
- **1.424** sont en cours de construction
- **2.702** sont en différentes phases de préparation
- **2.528** sont en attente de développement (en attente d'un nouveau financement)
- **484** sont bloqués

Avancement des différents projets au 31 décembre 2022



Nombre de nouveaux logements dans le cadre du PRL/AH

Logements sociaux, moyens et modérés par localité





Cailles : La cité-jardin du XXI^e siècle

Un projet de protocole d'accord a été approuvé dans le cadre du développement du projet Cailles à Watermael-Boitsfort. L'objectif est de poser les balises du développement d'environ 70 logements sociaux et moyens sur le site. Ce terrain de 3 hectares, propriété de la SISF Le Logis-Floréal, fait actuellement l'objet d'un projet d'agriculture urbaine porté par l'ASBL La Ferme du Chant des Cailles, qui a développé ses activités sur une grande partie de la parcelle dans le cadre d'une convention d'occupation précaire.

Le projet de protocole est le fruit d'un travail constructif de plusieurs mois entre la SLRB, la SISF Le Logis-Floréal et l'ASBL La Ferme du Chant des Cailles – initié par la Secrétaire d'État au Logement. L'objectif est de réaliser un projet mixte exemplaire qui allie une pérennisation des activités de l'ASBL et de la biodiversité du site, tout en assurant la qualité de vie des futurs locataires.

La SLRB, qui s'inscrit dans une dynamique positive et constructive, souhaite que les partenaires sollicités pour la conclusion du protocole puissent donner une suite positive à ce projet conjoint, dont l'objectif est de répondre aux enjeux sociaux et environnementaux auxquels Bruxelles et les Bruxellois font face.

Des pavillons modulaires à la Cité Modèle et Dries

Deux projets de pavillons modulaires accueillant des logements sociaux ont vu le jour en 2022.

Au mois d'avril, trois constructions modulaires ont été placées à la Cité Modèle, proposant 20 logements passifs dans les premiers pavillons modulaires en bois construits dans le logement social en Belgique. Les trois bâtiments, conçus par le Bureau d'Études en Architectures Urbaines (BEAU), sont composés de modules préfabriqués en bois de très grande qualité. Les modules ont été assemblés dans un atelier de Lamcol et installés sur le site par l'entrepreneur Valens.

Après l'installation de pavillons modulaires en bois à la Cité Modèle, un nouveau projet de pavillons préfabriqués a vu le jour en juillet : le projet Dries à Watermael-Boitsfort, propriété de la société immobilière En Bord de Soignes.

Il s'agit d'un immeuble trois façades qui s'implante sur une parcelle mitoyenne avec l'ensemble de logements sociaux du quartier Dries. Le nouveau bâtiment abrite trois logements d'une chambre. Tous les appartements sont lumineux et bénéficient d'une terrasse de plain-pied. La technique de préfabrication en bois a fortement réduit le temps de construction : le montage sur site de l'immeuble n'a pris qu'une semaine de travail.



2. Réception de nouveaux logements en 2022

En 2022, la SLRB a réceptionné **10** projets pour un total de **241** logements :

- **Les Sources** à Forest : 39 logements sociaux pour Comensia (acquisition clé sur porte)
- **Pavillons Cité Modèle** à Laeken : 20 logements sociaux pour le Foyer Laekenois
- **Conscience à Evere** : 12 logements sociaux pour Everecity (acquisition classique)
- **Pavillons Dries** à Watermael-Boitsfort : 3 logements sociaux pour En bord de Soignes
- **M-Square Lot A** à Molenbeek : 24 logements sociaux pour Le Logement Molenbeekois (acquisition clé sur porte)
- **Silence** à Uccle : 15 logements sociaux pour BinHôme à Silence
- **Philanthropie** à Bruxelles-Ville : 15 logements sociaux pour Le Logement Bruxellois
- **Prés Communs** à Neder-Over-Heembeek : 18 logements sociaux pour Le logement Bruxellois (acquisition clé sur porte)
- **Les Pierreries** à Laeken : 82 logements sociaux pour Le Foyer Laekenois (acquisition clé sur porte)
- **Raphaël** à Anderlecht : 13 logements sociaux avec un espace collectif pour Comensia (acquisition classique, développement réalisé par la SISF)



© Cédric Bron, Clavicle Pics

3. Partenariats avec le secteur privé

La stratégie d'acquisition mise en place par la SLRB avec le soutien de la secrétaire d'État au Logement Nawal Ben Hamou remporte un succès grandissant auprès du secteur de l'immobilier. La réforme de l'appel à projets clé sur porte développée en collaboration avec le secteur privé, a permis de consolider de manière significative le rythme des acquisitions de la SLRB entre 2019 et 2022. En décembre 2021, le Public Housing Partnership s'est rajouté à cette liste de collaboration développée avec le secteur privé.

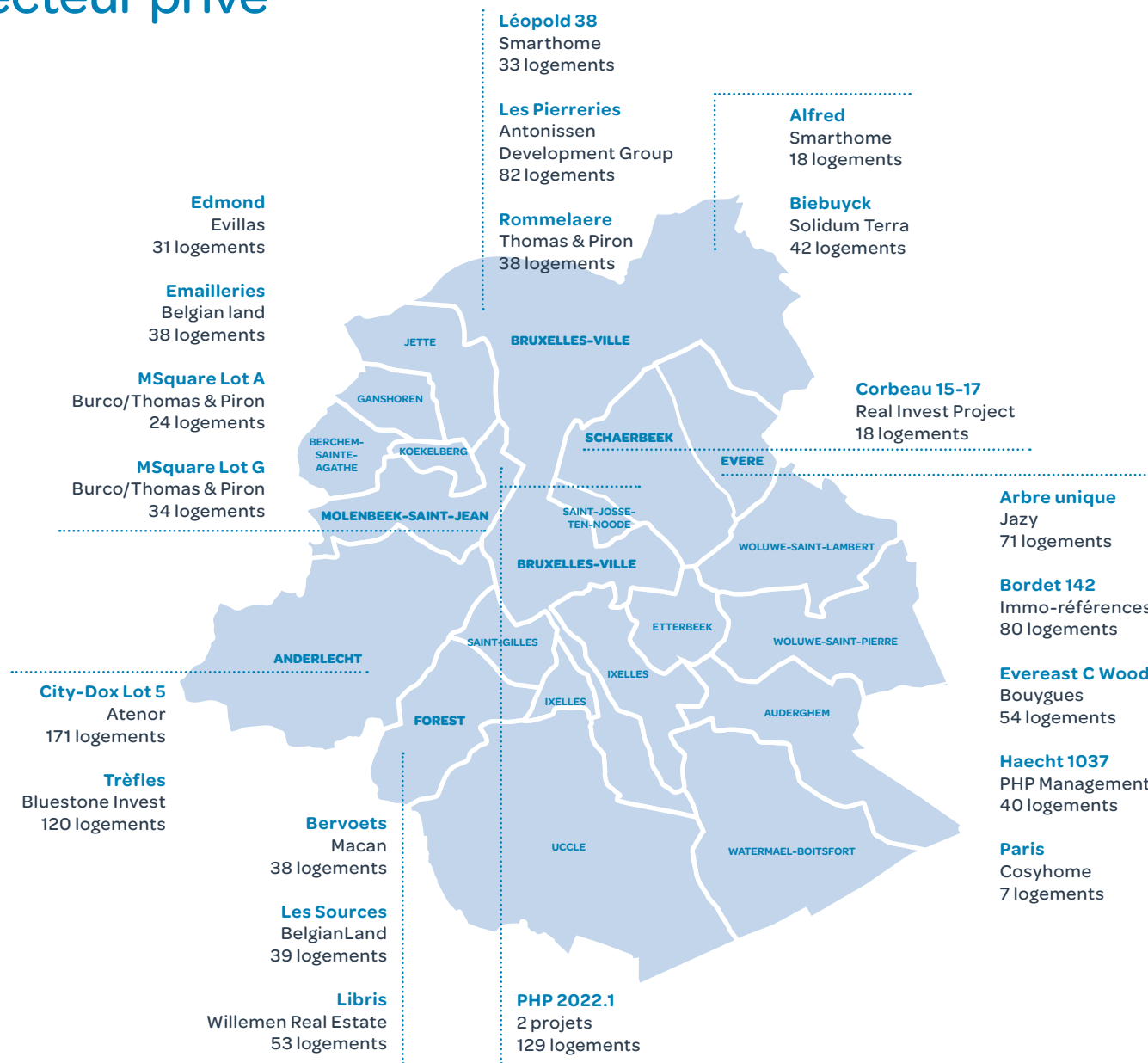
Clé sur porte

Les projets clé sur porte, développés par un acteur privé et avec un permis en cours de validité, sont proposés à l'acquisition à la SLRB dans le cadre de cette procédure. Si le projet répond aux critères de qualité de la SLRB, il est proposé à l'acquisition et à la gestion à l'une des 16 sociétés immobilières de service public (SISP) de la Région. De cette manière, la SLRB collabore avec les SISP pour augmenter leur parc de logements et proposer des solutions aux familles inscrites sur la liste d'attente pour l'obtention d'un logement social.

La SLRB a acquis à ce jour 20 projets pour 1031 logements dans le cadre de l'appel à projet clé sur porte. Neuf projets pour 348 logements sont réceptionnés tandis qu'onze projets pour 683 logements sont en chantier. Tous les projets seront réceptionnés en 2025.

PHP

Le marché de type PHP a été lancé à deux reprises en novembre 2021 et fin 2022, la SLRB a identifié dans le cadre de la procédure PHP 351 logements encore en analyse pour l'instant.





La SLRB rénove

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

1. Programmes quadriennaux d'investissements

La SLRB finance principalement les travaux de rénovations des SISP via des plans quadriennaux d'investissements. Quatre plans ont été actifs en 2022, complétés par un programme de prêts à long terme financé par la SLRB.

Rénovations par les SISP

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

En 2022, **37 chantiers** ont été réceptionnés pour un montant global de 88,8 millions d'euros. Il s'agit des rénovations suivantes :

> Les rénovations lourdes ou complètes :

15 chantiers pour un montant global de 63,4 millions d'euros et un total de 518 logements.

Quelques exemples :

- **Helmet** : rénovation légère de 8 bâtiments comprenant 128 logements par le Foyer Schaerbeekois
- **La Roue – Bon Air** : rénovation lourde de 17 maisons par le Foyer Anderlechtois
- **Cité Modèle 2** : rénovation lourde de 96 logements par le Foyer Laekenois
- **Villon – Gibet** : rénovation lourde de 34 maisons par Everecity



CITÉ MODÈLE 2



LA ROUE - BON AIR



VILLON - GIBET

› **Les rénovations complètes ou partielles d'enveloppe :**

4 chantiers pour un montant global de 4,3 millions d'euros et un total de 276 logements.

Quelques exemples :

- **Cité Moderne** : Rénovation des menuiseries extérieures de 90 maisons par Comensia
- **Cité Moortebeek** : Rénovation des toitures de 126 maisons par ABC



CITÉ MODERNE



CITÉ MOORTEBEEK



CITÉ MODERNE

› **Les rénovations de composants techniques :**

18 chantiers pour un montant global de 21,1 millions d'euros et un total de 5.989 logements :

- **Installations électriques** : 3.906 logements
- **Installations de chauffage et d'eau chaude** : 838 logements
- **Sécurisation incendie** : 663 logements
- **Composants divers** : 582 logements

Quelques exemples :

- **Logement Bruxellois** : mise en conformité des installations électriques de 2.202 appartements par le Logement Bruxellois
- **Foyer du Sud – divers sites à Saint-Gilles** : rénovation des chaufferies de 5 sites concernant en tout 491 logements par le Foyer du Sud

> Avant-projets approuvés :

En 2022, la SLRB a approuvé 36 avant-projets pour un montant de 119,4 millions d'euros. Ces travaux sont répartis comme suit :

- 1.045 logements bénéficieront d'une rénovation complète ;
- 915 logements bénéficieront d'une rénovation totale ou partielle d'enveloppe ;
- 2.900 bénéficieront d'une rénovation de composant technique.

119,4 M € d'avant-projets approuvés
4.860 logements concernés

> Mises en concurrence de travaux :

En 2022, la SLRB a approuvé 40 résultats de mise en concurrence pour un montant de 95,5 millions d'euros. Ces travaux sont répartis comme suit :

- 372 logements bénéficieront d'une rénovation complète ;
- 844 logements bénéficieront d'une rénovation totale ou partielle d'enveloppe ;
- 2.911 logements bénéficieront d'une rénovation de composant technique.

95,5 M € engagés en rénovation
4.127 logements concernés



Rénovations par la SLRB

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

La cellule d'aide opérationnelle (CAO) a été créée afin d'offrir la possibilité pour la SLRB de soutenir la réalisation des projets d'investissement des SISP. Au total, la maîtrise d'ouvrage a été déléguée à la SLRB pour 16 projets de rénovation pour un total de **1.248 logements**.

En 2022, la SLRB a réceptionné deux projets CAO pour les SISP :

- **Volta II** à Ixelles : rénovation lourde de 46 logements sociaux pour BinHôme
- **11 Angles** à Molenbeek-Saint-Jean : rénovation lourde de 22 logements sociaux pour le Logement Molenbeekois



VOLTA II



11 ANGLES

2. Cadastre technique

Outil de gestion de patrimoine, le cadastre technique permet de suivre l'état de tous les logements des SISP sous tous leurs paramètres. Au 31 décembre 2022, il y avait **40.913** logements, toutes catégories de logements confondus (35.884 appartements et 5.029 maisons).

Le cadastre technique, aussi connu sous la dénomination «Antilope», est le fruit d'un partenariat entre la Région, la SLRB et les SISP. Chaque société locale l'alimente de

ses données et la SLRB vérifie que celles-ci sont bien correctes. En 2022, **995** logements ont été visités par l'équipe des certificateurs de la SLRB et **14.193** éléments ont été vérifiés.

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



3. Certification PEB

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

Pour aider les SISP à réaliser cette obligation légale, la SLRB dispose d'une équipe de six certificateurs qui se rendent sur le terrain et certifient les logements des SISP dès leur attribution. En 2022, **1.049** logements ont ainsi été certifiés.

Depuis 2012, le nombre total de logements certifiés (par la SLRB et par des certificateurs extérieurs) s'élève à plus de 15.000. Grâce à tous ces certificats, la SLRB a pu établir une image de l'état énergétique du patrimoine qu'elle va suivre d'année en année.



4. Programme PLAGE

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

Dans la suite du PLAGE SISP volontaire, à travers son contrat de gestion de niveau 1, la SLRB s'est engagée à continuer à soutenir le secteur sur ce sujet, en mettant en place les outils nécessaires pour qu'elles puissent réaliser leurs obligations.

En 2022, un nouveau marché d'accompagnement par un bureau d'experts externes destiné à toutes les SISP a été conclu. Ce bureau va, avec les responsables énergie des SISP, étudier les moyens à mettre en œuvre pour pouvoir faciliter leur travail (installation de compteurs d'énergie intelligents permettant de suivre à distance les consommations des bâtiments et optimisation du module de comptabilité énergétique présent dans Antilope).



5. Installations photovoltaïques sur le patrimoine des SISP

La SLRB a reçu l'accord officiel sur un montant d'investissement de 10 millions d'euros pour équiper le plus grand nombre de bâtiments du secteur de panneaux photovoltaïques. Un subside lui a aussi été accordé pour l'engagement de collaborateurs qui suivront la réalisation de ce projet de l'étude des installations jusqu'à la réception des travaux.

La SLRB a identifié 380 bâtiments susceptibles de recevoir ces installations et a choisi le bureau d'experts-conseil qui l'accompagnera tout au long de l'opération.

Une première mise en adjudication des travaux a eu lieu fin 2022, mais n'a pas abouti. Le marché sera relancé début 2023 et les premiers chantiers devraient voir le jour avant l'été de la même année.



Sunsud : Partage d'énergie innovant

SunSudest un projet innovant visant à produire et utiliser localement de l'énergie renouvelable dans le bâtiment Vlogaert du Foyer du Sud. À partir de panneaux photovoltaïques, de l'énergie est produite. Celle-ci alimente en électricité les communs du bâtiment, ce qui est bénéfique pour les charges communes pour l'ensemble des locataires. Le surplus de production est redistribué vers les locataires qui choisissent de prendre un abonnement individuel, qui permet d'obtenir une partie de l'électricité à un prix plus bas.

Les objectifs :

- Limiter les charges communes en utilisant leur propre électricité solaire ;
- Proposer aux locataires d'utiliser individuellement de l'électricité solaire renouvelable et locale, à un prix plus bas ;
- Proposer aux locataires des ateliers visant à appréhender au mieux les modes de consommation optimale de l'énergie solaire ;
- Viser à la fois une démarche d'économie d'énergie et de cohésion sociale.





La SLRB soutient

1. Action sociale
2. Innovation hub
3. Programme 101%
4. Appinest.brussels
5. Solidarité avec l'Ukraine

1. Action sociale

Stratégie

En 2022, la SLRB a mis en place une nouvelle direction « action sociétale ». La cellule action sociale est au cœur de ce changement. Les contrats de gestion de niveau 1 et 2 étant particulièrement ambitieux pour cet axe, il est prévu un renforcement de cette cellule. Il serait effectif en 2023.

Durant cette année 2022, la méthodologie pour atteindre les objectifs des contrats de gestion a été déterminée. En particulier pour définir une vision stratégique commune au secteur pour l'action sociale, ainsi que son cadre minimal.

De façon continue, la cellule a organisé et développé son expertise et ses conseils aux SISP concernant l'action sociale à travers ses interactions avec les travailleurs sociaux, les Conseils Consultatifs des Locataires (CoCoLo) et les Projets de Cohésion Sociale (PCS).

Conseils Consultatifs des Locataires

Constitués de membres élus par les locataires sociaux, les conseils consultatifs des locataires (CoCoLo) formalisent le dialogue entre les locataires sociaux et les SISP.

Le 17 septembre 2022, des élections CoCoLo ont été organisées dans douze des seize SISP. Dans les quatre autres SISP, le nombre minimum de cinq candidatures n'a pas été introduit et validé.



Les résultats des élections ont permis d'élire sept CoCoLo. Pour les cinq autres SISP, où le taux de validation de minimum 5% de participation n'a pas été atteint, de nouvelles élections devront être organisées en 2023.

Fin 2022, les CoCoLo fraîchement élus ont commencé à s'installer, afin de pouvoir commencer à être pleinement opérationnels en 2023.

Projets de Cohésion Sociale

32 Projets de Cohésion Sociale (PCS) sont actifs sur des sites de logements sociaux. Les PCS sont le résultat d'un partenariat entre une SISP, une ASBL et parfois la commune. Ils favorisent les dynamiques participatives entre locataires et avec la SISP, ainsi qu'avec des habitants du quartier qui le désirent.

Le cadre du dispositif PCS est défini dans la Convention PCS 2021-2025. Son Comité de Concertation Régionale s'est réuni quatre fois en 2022, sous l'angle des responsabilités des cosignataires, de ses finalités et de ses objectifs généraux.

Si la Convention n'a pas changé en 2022 (elle définit l'encadrement du dispositif PCS tant au niveau régional que local, les modalités de l'évaluation, du subventionnement et du contrôle quant à l'utilisation du subside régional), le budget qui lui est réservé en revanche,

a été revu substantiellement grâce à un travail d'objectivation de la SLRB. Dans les faits, le Gouvernement Bruxellois a approuvé par l'arrêté du 8 décembre 2022 de porter l'enveloppe minimale annuelle en 2023 à 142.000€/PCS au lieu des 74.049€ initiaux. Il a également indexé de 5% le budget initial 2022 au regard de l'inflation.

Une formation et deux ateliers permettant de définir les indicateurs qualitatifs ont été réalisés à l'attention des coordinateurs.

64 réunions de suivi des 32 PCS ont été réalisées ainsi que trois séances d'information générale.



Le travail social individuel

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

- **Huit réunions** ont été organisées par la SLRB en 2022.

Le travail social collectif

À partir des problématiques observées et des pratiques de terrain, les travailleurs sociaux proposent aux habitants une approche qui mutualise les énergies de chacun.e. Les actions collectives prennent, par exemple, la forme de séances d'information, de concertation pour l'aménagement d'un espace à gérer collectivement, ou d'activités qui font appel à la créativité et à l'initiative de volontaires.

- **Six réunions** ont été organisées par la SLRB en 2022.



2. Innovation Hub

Le poumon vert des habitations sociales en faveur des quartiers

2022 a été l'année de clôture de l'inventaire cartographique des espaces ouverts dans le logement social. Cette étude a mis en lumière la présence très importante d'espaces ouverts dans le logement social : **4 km²**. Cela représente une superficie plus étendue que celle de six communes bruxelloises (Berchem-Sainte Agathe, Koekelberg, Etterbeek, Saint Gilles, Saint-Josse-Ten-Noode, Ganshoren). Dans ces espaces ouverts, on a dénombré pas moins d'1,2 km² d'espaces accessibles au public.

À partir de ces constats, le secteur relève le fait que l'entretien (tontes, taille des haies, ...) est imputé principalement aux locataires. De même, l'aménagement (élagages, plantations, terrassements, ...) n'est subsidié qu'à concurrence de 50%, le reste devant être financé par les locataires sociaux via leurs loyers.

La question des charges d'entretien se trouve reprise dans une des priorités du Plan d'Urgence Logement. Concernant les aménagements, le contrat de gestion prévoit dans son objectif 7 la création d'un appel à projet « espaces collectifs ». Il y a donc un travail de sensibilisation autour de cet enjeu qui constitue à la fois un atout pour les habitants des logements sociaux mais également une charge importante alors que plus d'un quart de ces espaces sont accessibles au public.

Projet-pilote – plus de nature sur les sites !

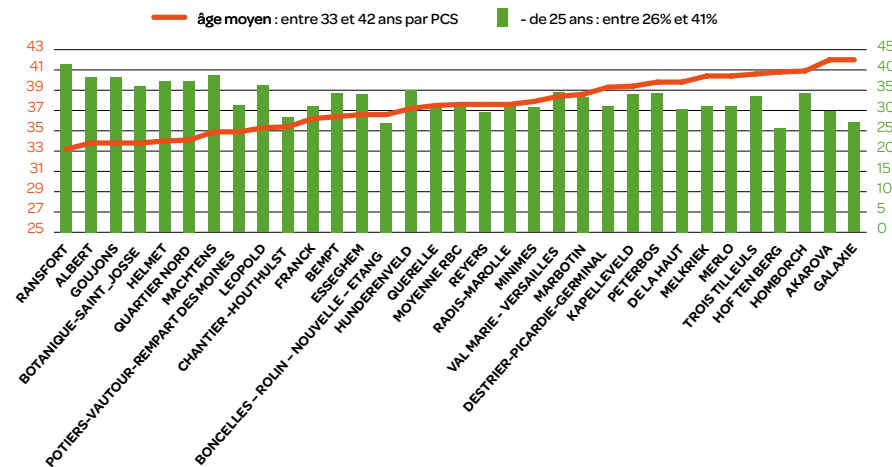
2022 a également été l'année de clôture des projets-pilotes en gestion différenciée.

La gestion différenciée est une approche raisonnée de la gestion des espaces verts. Plus en phase avec les aspirations actuelles, elle fait le pari d'une gestion plus respectueuse de l'environnement sans perte de qualité. Elle remet en question le tout horticole, sans toutefois le bannir. Le principe est d'appliquer à chaque espace le mode de gestion le plus adapté, tenant compte de son utilisation, sa situation...

La gestion différenciée permet de diversifier les types d'espaces verts, de favoriser la biodiversité et de réduire les tontes et tailles des haies dans les endroits moins fréquentés.

Conformément au Plan d'Urgence Logement et dans le cadre du partenariat avec Bruxelles Environnement sur les espaces ouverts, la SLRB a lancé avec Bruxelles Environnement et les SISP partenaires des entretiens en gestion différenciée sur trois sites :

- Le Verregat à Laeken (Comensia, 2 hectares d'espaces verts)
- Bas-Evere (Everecity, 1,7 hectares)
- Transvaal à Auderghem (En Bord de Soignes, 3,8 hectares)



Globalement, que retient-on de ces premières expériences en la matière ?

- Les acteurs des SISP se sont dit satisfaits du rendu esthétique
- Dès la première année, des impacts positifs sur la biodiversité ont été observés (retour des grenouilles dès la première année)
- Deux SISP participantes, Everecity et Comensia, étendent la gestion écologique à l'ensemble de leurs sites.
- Un canevas de panneaux existe et ne demande qu'à être utilisé.
- Beaucoup de questions des habitants la 1ère année. Ça prend du temps et ça demande une préparation.

- Prévoir un temps de formation des équipes de gestion et des équipes présentes sur les sites concernés

Diagnostic socio-économique des quartiers PCS

L'Innovation Hub a soutenu la direction sociétale dans sa volonté de diagnostic socio-économique des quartiers où se trouvent des PCS. Il s'agit là d'une analyse purement quantitative à partir de données communiquées par les SISP et des données du monitoring des quartiers. Ce travail a livré un premier aperçu quantitatif d'aspects comme le revenu, l'isolement, la densité de population, et cela, pour chaque quartier PCS. Ce travail a fait l'objet d'une présentation lors de l'assemblée plénière des PCS, le 20 octobre 2022.

3. Programme 101^e%



Le 101^e% artistique

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

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

En 2022, **11 projets** du 101^e% étaient à différents stades d'avancement :

- **« Les Portes de notre Monde »**, restauration des peintures murales du groupe Cuesmes 68 sur le site Goujons géré par le Foyer Anderlechtois en attente de la fin du chantier de rénovation
- **Site Brigittines phase 2**, réalisation d'une peinture sur la dalle Brigittines par Vincent Glowinski et Entropie Production (convention avec la Ville de Bruxelles dans le cadre du contrat de quartier)
- **Site Destrier phase 2** : intervention à la suite de l'installation de l'œuvre 'Sans Titre. (Porte D)' de Lea Mayer et Evelyne de Behr, qui sera intégrée dans la nouvelle construction de logements sociaux pour Comensia
- **« Porte du Soleil, Porte de la Terre, Porte de la Lune »** : réalisation d'une intervention artistique de Michel Leonardi, Thierry Drèze, Jacques Fryns

et Dominique Lombardo sur le site Goujons géré par le Foyer Anderlechtois

- **« L'Enfant au Modulor »** : réparation de l'intervention artistique d'Hervé Paraponaris à Woluwe-Saint-Lambert sur le site Galaxie géré par l'Habitation Moderne
- **« Vortex Babelut »** : réparation de l'œuvre artistique de Jean-Bernard Métais au sein de la Cité Modèle du Foyer Laekenois.
- **Site Germinal** : intervention artistique pour une mise en valeur de l'espace extérieur commun en vue de tisser des liens harmonieux entre l'ancien et le nouveau bâti et leurs habitants respectifs, sur ce site géré par Everecity
- **Site Querelle** : intervention artistique sur l'ensemble du site Querelle géré par Le Logement Bruxellois, en vue de renforcer le sentiment d'appartenance des habitants à leur quartier.
- **Site Cobralo** : intervention artistique, récréative et ludique qui aborde la mise en réseau des espaces de rencontres de ce site géré par ABC
- **Site Val Maria** : intervention artistique sur l'ensemble de la cité-jardin gérée par Comensia, en vue de mettre en valeur les mobilités douces et créer une cohésion sociale au sein du quartier.
- **Site Haute** : intervention artistique éphémère pour accompagner les locataires dans un site en transition qui va connaître différentes étapes de transformation.

L'année 2022 marquait également l'**anniversaire des 20 ans du programme artistique 101^e%**. Différentes actions et événements ont eu lieu tout au long de l'année, dont notamment des parcours guidés au travers des œuvres du 101^e%.

En avril 2022, la SLRB a lancé **un nouvel appel à projets 101^e%** aux 16 SISF. Les SISF ont introduit **huit candidatures** à la SLRB pour l'intégration d'un projet artistique sur un site de logements sociaux.

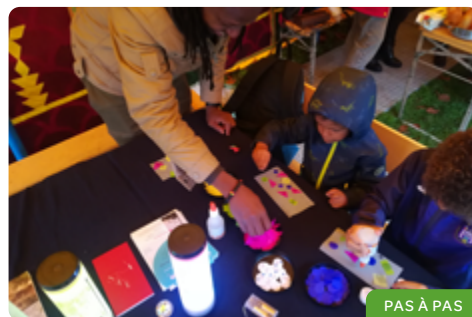


Des animations participatives autour des œuvres avec les habitants locataires ont été organisées :

- **Vestibule. L'invention d'un lieu collectif** : animation autour de l'œuvre à l'occasion de la fête de quartier dans la Cité Saint-François à Saint-Josse-ten-Noode des HBM.
- **Un livre à ciel ouvert** : animation autour de l'œuvre à l'occasion d'une fête du livre sur le site Machtens du Logement Molenbeekois
- **Pas à pas** : animation autour de l'œuvre à l'occasion du souk associatif sur le site Florair à Jette de Lojega
- **Sans titre (Porte D.)** : animation autour de l'œuvre à l'occasion de la fête du quartier Destrier à Evere de Comensia



VESTIBULE



PAS À PAS



SANS TITRE (PORTE D.)



UN LIVRE À CIEL OUVERT

Des parcours guidés ont été créés pour permettre au grand public de découvrir les œuvres du 101% au sein des quartiers de logements sociaux :

- Le weekend des 8-9 octobre 2022, 52 visiteurs ont pu découvrir les œuvres « **Un jardin sous les étoiles** », « **Un livre à ciel ouvert** » et « **Open cube** » lors d'un parcours guidé au nord-ouest de Bruxelles (Molenbeek – Koekelberg).
- Le weekend des 15-16 octobre 2022, 72 visiteurs ont pu découvrir les œuvres « **Jardin de l'Arbre Ballon** », « **Vortex Babelut** », « **Pas à pas** », « **Musée du réverbère** » lors d'un parcours guidé au nord de Bruxelles à Laeken et Jette.

Une convention de partenariat dans un but pédagogique a également été mise en place avec l'Académie Royale des Beaux-Arts de Bruxelles pour réfléchir à la place des œuvres d'art dans les sites de logements sociaux une fois le processus participatif finalisé.

Le 101% espaces collectifs

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

Plusieurs projets étaient en cours ou à l'étude en 2022 :

- **Un terrain de football**, une rénovation complète sur le site de Peterbos à Anderlecht géré par Comensia
- **Site Christine**, finalisation de la mise en place d'un espace de rencontres, de jeux d'enfants et d'un terrain de pétanque sur ce site géré par le Logement Bruxellois

- **Site Helmet**, création d'un lieu de rencontres dans l'intérieur d'îlot de ce site géré par le Foyer Schaerbeekois
- **Dames Blanches** à Woluwe-Saint-Pierre : Protocole d'accord pour la participation au financement des espaces partagés
- **Chant des Cailles** à Watermael-Boitsfort : Protocole d'accord pour le financement des études liées à la conception d'espaces non-bâti, notamment collectifs et culturels, et des travaux des espaces collectifs et culturels
- **Condor à Molenbeek** : Protocole d'accord pour le financement d'un parc et d'un équipement collectif



4. Appinest.brussels

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

Appinest.brussels permet aux locataires de se mettre plus facilement et plus efficacement en contact avec leur SISP et vice versa. Cette application offre de nombreuses possibilités aux locataires :

- Facilement notifier des problèmes d'ordre technique dans leur logement ou dans leur immeuble
- Contacter la SISP et demander un rendez-vous
- Consulter les actualités de leur SISP ainsi que des trucs et astuces
- Avoir accès aux informations qui les concernent relatives à leur logement, leur composition familiale, leur loyer, etc.

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

La poursuite du déploiement s'effectue en 2022 SISP par SISP en fonction de leur planning. Au 31 décembre 2022, onze sur seize SISP étaient en production. D'autres actions ont été également réalisées, comme :

- La mise en place et le déploiement de kiosques Appinest (dans huit SISP) ;
- Poursuite de la campagne de communication sur les réseaux sociaux, YouTube et Artemis ;
- Mise en route fin 2022 d'équipes 'AppiHelp' composées d'étudiants-locataires ou non des SISP pour aider les locataires dans les SISP à installer et utiliser l'application ;
- Mise en place de KPI avec Power BI.



5. Solidarité avec l'Ukraine

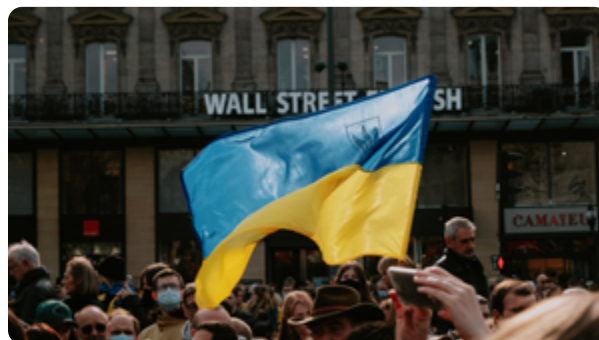
La guerre en Ukraine a provoqué un véritable déplacement de population, également vers notre pays. Chaque région a reçu une clé de répartition déterminant le nombre de réfugiés qu'elle doit accueillir. Après plusieurs discussions entre le niveau fédéral et les régions, Bruxelles s'est vu attribuer la mission de trouver 20.000 places. La SLRB a entrepris différentes actions en 2022 pour venir en aide aux réfugiés ukrainiens.

Un groupe de travail pour loger les réfugiés ukrainiens

Dans la task force pour la coordination régionale et le budget, Dorien Robben, Directrice générale adjointe de la SLRB, a été nommée présidente pour le groupe de travail du secteur du logement social. Avec ce groupe de travail, elle a pour mission de développer une plateforme numérique des places d'hébergement disponibles afin que toutes ces places puissent être contrôlées. Yves Lemmens, Directeur général de la SLRB, est également membre de deux groupes de travail, dont le groupe de travail sur le logement collectif. La SLRB y participe donc activement. La mission, en collaboration avec Citydev, la SAU, Urban et la SLRB, consiste à créer 13.000 places dans des bureaux inoccupés, dans des infrastructures collectives, sur des terrains et au sein des SISP. Le but est d'y installer des logements modulaires.

La SLRB met son site Ariane à disposition pour l'hébergement temporaire de 1500 réfugiés ukrainiens

Dans le cadre de la mobilisation bruxelloise pour venir en aide aux réfugiés ukrainiens, la SLRB a mis à disposition son site Ariane 7 pour l'hébergement temporaire de réfugiés ukrainiens. Ceux-ci peuvent rester quelques nuits au sein de ce centre transitoire, le temps que FEDASIL les redirige vers un logement adapté. La mise en place de cette solution d'occupation temporaire a été réalisée en étroite concertation avec le Centre de Crise National, FEDASIL, la Croix Rouge, la protection civile et la commune de Woluwe-Saint-Lambert. 1500 lits ont été fournis tandis que l'ancien propriétaire des lieux, la société Engie, a fait don de matériel pour meubler le bâtiment qui est actuellement en attente de travaux pour être réhabilité en logements sociaux individuels.



Installation de 75 hébergements modulaires sur différents sites régionaux

Les 12 premiers hébergements modulaires d'urgence que la SLRB a construits pour les réfugiés ukrainiens étaient prêts fin 2022. En 2023, 63 autres logements et 6 salles communautaires avec espaces polyvalents seront installés sur d'autres sites à Molenbeek, Schaerbeek et Watermael-Boitsfort. La Région a en effet opté pour une solution multisite afin de ne pas générer une densité trop importante sur un même site et de faciliter ainsi le processus d'intégration de ces familles dans les quartiers existants. La plateforme Bruss'Help proposera ces logements à des familles de réfugiés qui sont inscrites sur liste d'attente. Les asbl Communa, New Samu et BXL Refugees (Plateforme Citoyenne) ont été mandatées pour la gestion opérationnelle et l'accompagnement communautaire sur chaque site.





La SLRB encadre

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

1. Sociétés immobilières de service public

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

Les SISP sont réparties de la manière suivante :

- **2 sociétés anonymes :**

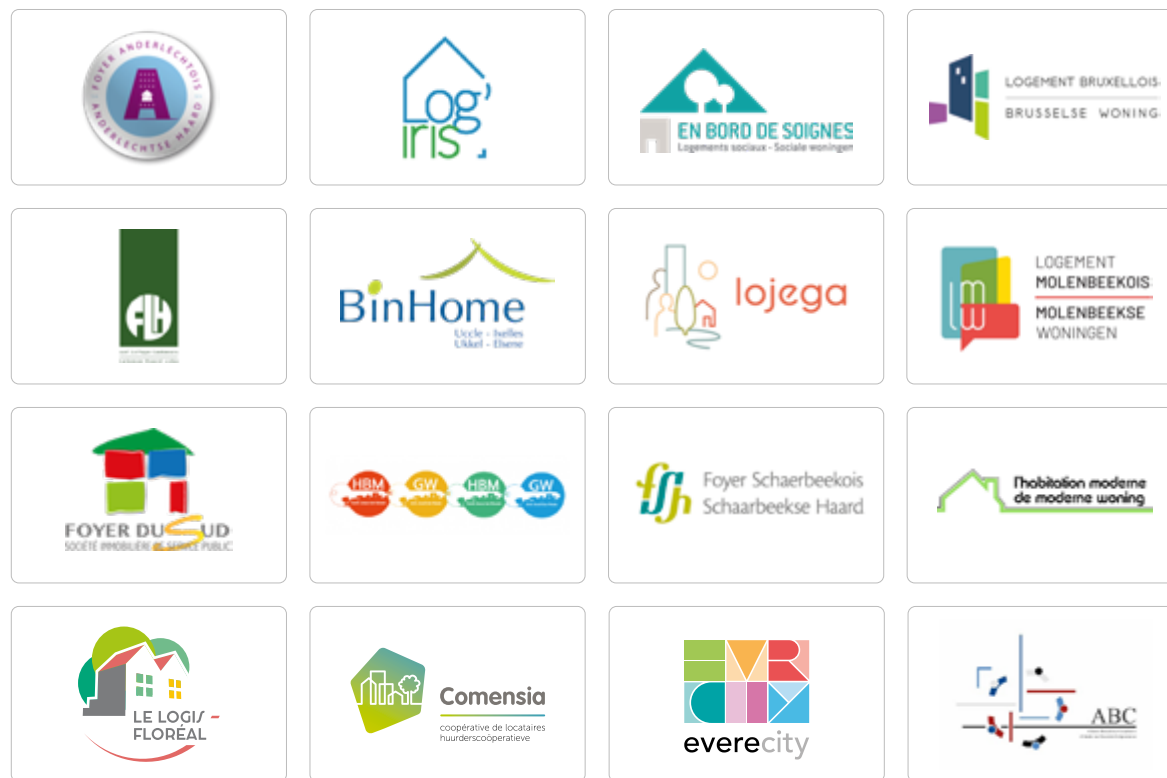
- Foyer Anderlechtois
- LOG'IRIS

- **10 sociétés coopératives :**

- En Bord de Soignes
- Le Logement Bruxellois
- Le Foyer Laekenois
- BinHôme
- LOJEGA
- Le Logement Molenbeekois
- Foyer du Sud
- Habitations De Bruxelles Mille Deux Cent Dix (nouvelle dénomination de la société 'Les HBM de Saint-Josse-ten-Noode' adoptée le 14/11/2022)
- Le Foyer Schaerbeekois
- L'Habitation Moderne

- **4 sociétés coopératives de locataires :**

- Le Logis-Floréal
- Comensia
- Everecity
- Alliance Bruxelloise Coopérative



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

2. Audit externe des SISP

Depuis janvier 2020, les deux auditeurs de la SLRB réalisent des audits organisationnels dans les SISP sur base d'un planning établi en janvier 2020. Cette série d'audits (seize au total) doit être réalisée sur quatre années, soit quatre par an. L'audit des SISP s'inscrit dans une logique de tutelle dynamique que la SLRB veut exercer, d'abord via la tutelle « classique » de conformité basée sur des documents, ensuite via l'évaluation des plans stratégiques, et enfin, par le biais des audits sur le terrain. Il a pour but d'évaluer les mesures mises en place par les SISP pour maîtriser les risques liés à l'atteinte de leurs objectifs.

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

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

En 2022, les SISP qui ont été auditionnées sont Le Foyer Schaerbeekois, Lojega, BinHôme et En Bord de Soignes.

Sur base des recommandations formulées par les auditeurs, les SISP ont établi un plan d'action visant à mettre celles-ci en œuvre. L'implémentation des plans d'action fait également l'objet d'un suivi par les auditeurs de la SLRB. C'est ainsi qu'en 2022, ce suivi a été réalisé pour Log'Iris, l'Habitation Moderne, ABC, le Foyer Anderlechtois et le Foyer Laekenois.



3. Délégués sociaux

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

Missions

- Présence requise aux réunions des organes de gestion des SISP
- Contrôle des dossiers des candidats-locataires ainsi que des attributions
- Contrôle des procédures concernant les avis d'expulsion

- Traitement des plaintes introduites par les locataires ou les candidats-locataires
- Suivi des contrats de gestion en partenariat avec la cellule des contrats de gestion de la SLRB
- Établissement d'un rapport annuel et semestriel de leurs activités et de celles des SISP. Cet outil, transmis à la Ministre, au Conseil d'administration de la SLRB et aux SISP, permet aux délégués de signaler des problèmes éventuels auprès des sociétés
- Contrôle du fonctionnement des Conseils Consultatifs des Locataires

Attributions en 2022

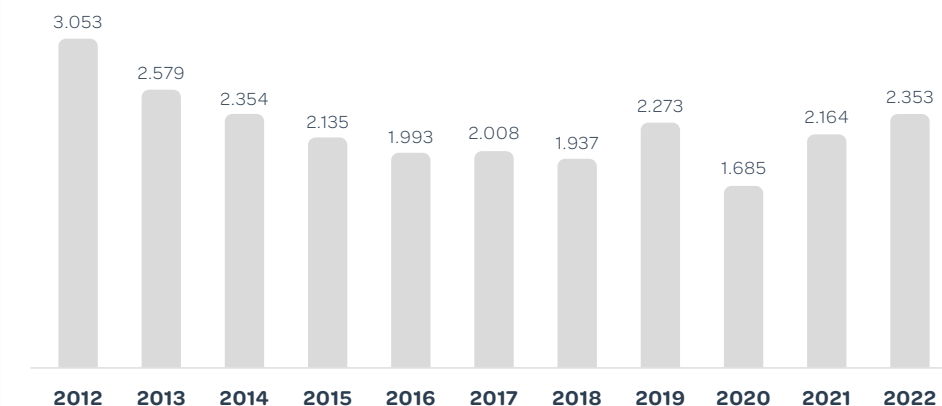
En 2022, **2.353** attributions de logements sociaux ont eu lieu :

- **1.089** logements ont été attribués à de nouveaux locataires selon le classement de la liste d'attente
- **542** logements ont été attribués par mutation à des locataires existants (déménagement d'un logement inadapté vers un logement adapté à la composition du ménage)
- **136** logements ont été attribués par transfert à des locataires existants (déménagement notamment en raison de graves problèmes de santé)

- Dans le cadre du plan de relogement, **135** logements ont été attribués par mutation et **150** par transfert
- **232** logements ont été attribués moyennant une convention
- **69** logements ont été attribués moyennant une dérogation
- **77** logements ont été attribués à une SISP par transfert de patrimoine (les logements en question sont déjà occupés et n'ont donc pas été comptabilisés dans le nombre total des attributions)
- **3** attributions de logements modestes
- **2** attributions de logements moyens



ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ATTRIBUTIONS



4. Inscription multiple

Traitement des plaintes

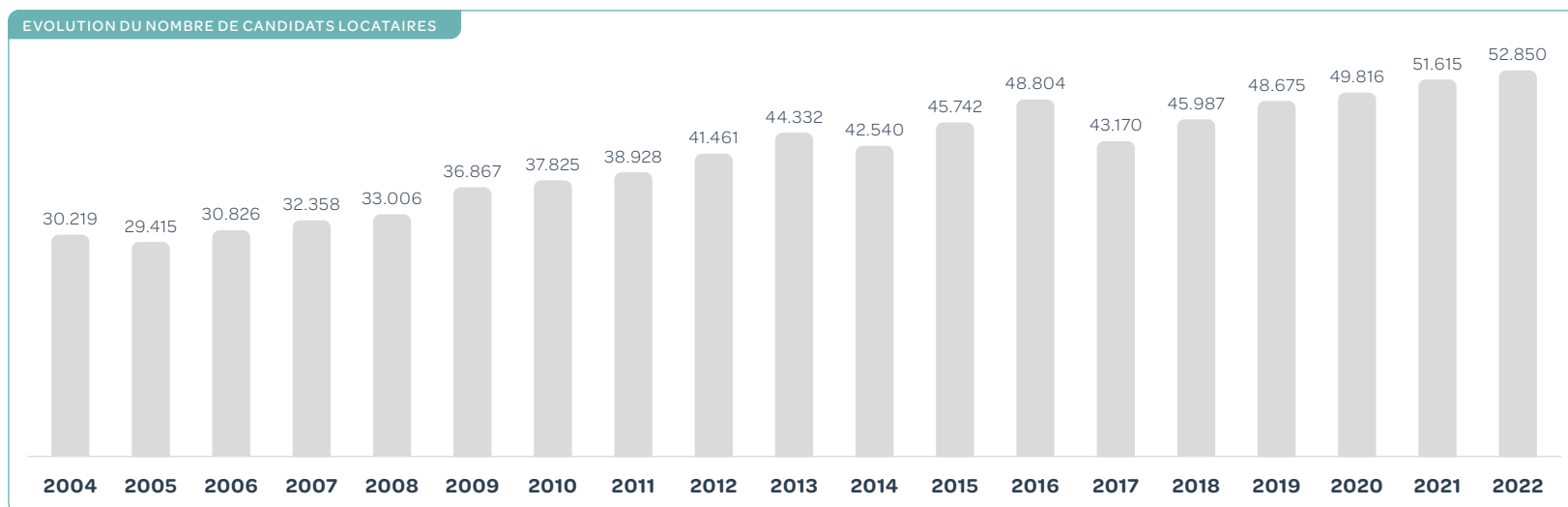
En contact avec la réalité du terrain, les délégués sont à même de saisir les enjeux au-delà des dossiers administratifs. L'écoute des candidats-locataires et des locataires ainsi que le traitement de leurs plaintes appuient la dimension humaine de leur travail.

Les délégués sociaux ont géré **181** plaintes en 2022.

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

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

Au 31 décembre 2022, **52.850** personnes étaient inscrites sur la liste d'attente pour un logement social.



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

5. Réglementation locative et calcul du loyer

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

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

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

En 2022, trois SISP sont concernées par la mise en location de logements modérés et/ou moyens : le Foyer Laekenois (logements modérés), l'Habitation Moderne (logements moyens) et le Logement Molenbeekois (logements modérés et moyens).

Logement social

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

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

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

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



Réductions de loyer	Réduction de loyer si enfants à charge et/ou personnes handicapées dans le ménage
Limitations de loyer	Lorsque le ménage occupe un logement adapté (ou qu'il accepte de déménager vers un logement adapté), son loyer sera limité à 20, 22 ou 24 % de ses revenus 20 % si les revenus sont < revenus de référence 22% si les revenus sont > revenu de référence mais < au revenu d'admission du ménage 24 % si les revenus sont > au revenu d'admission
Complément de loyer pour logement suradapté	Si le logement comprend au moins 2 chambres de plus que ce que la loi prévoit, compte tenu de la composition du ménage, un complément de loyer est dû par le locataire
Complément de loyer pour logement passif, basse/très basse énergie	Ce complément tient compte des performances énergétiques du logement 95 % des recettes générées grâce à ce complément de loyer doivent être utilisées à des investissements améliorant l'efficacité énergétique des logements
Augmentations de loyers de base et loyers réels	Des mesures en vue d'encadrer ces augmentations respectives ont été adoptées
Cotisation mensuelle de solidarité	Cette cotisation, qui s'additionne au loyer, est due par les locataires dont les revenus du ménage dépassent le revenu d'admission applicable à leur situation
Charges locatives	Indépendantes du loyer

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

Revenus d'admission pour un logement social en 2022 :

Personne isolée		Ménage avec 1 revenu	Ménage avec 2 revenus et plus
24.066,39 €	Majorations pour enfant(s) à charge	26.740,45 €	30.560,56 €
	1 enfant + 2.292,03 €	29.032,48 €	32.852,59 €
	2 enfants + 4.584,06 €	31.324,51 €	35.144,62 €
	3 enfants + 6.876,09 €	33.616,54 €	37.436,65 €
	4 enfants + 9.168,12 €	35.908,57 €	39.728,68 €
	5 enfants + 11.460,15 €	38.200,60 €	42.020,71 €
	6 enfants + 13.752,18 €	40.492,63 €	44.312,74 €

- Un enfant handicapé à charge = 2 enfants à charge (2 x 2.292,03 = 4.584,06€))
- Une personne majeure handicapée = 4.584,07 €

Autres données 2022 concernant le logement social :

- Revenu de référence : 20.847,29€
- Loyer de base mensuel moyen : 520,31€ (chiffre au 31/12/2021)
- Loyer réel mensuel moyen : 329,21 € (chiffre au 31/12/2021)
- Charges mensuelles moyennes : 115,70 € (chiffre au 31/12/2021)
- Arriérés locatifs : 12.632.130,00 € (chiffre au 31/12/2021)

Logement modéré et moyen

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

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

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

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

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

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

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

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





La SLRB inspire

1. Plateforme Artemis
2. Événements
3. Publications
4. Vidéos
5. Réseaux sociaux

1. Plateforme Artemis

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

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

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

Via Artemis, les utilisateurs ont accès :

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

Du changement s'annonce pour Artemis. En effet, la plateforme Artemis fera peau neuve dans les prochaines années afin de mieux répondre aux besoins de ses utilisateur-ric-es - que ce soit au sein des SISP ou au sein de la SLRB - et ainsi devenir « la maison de services pour tout et pour tous ». Les changements autour d'Artemis arriveront au compte-gouttes après 2022.

Cette plateforme centrale représentera à terme une transformation digitale qui permettra une gestion accrue des connaissances et un meilleur partage des données. Le changement entraîné par le projet créera plus d'autonomie dans le travail, en toute simplicité et transparence.

L'outil GIPRAC sera le projet phare dans le développement de la plateforme Artemis 2.0 visant la gestion informatisée des quatre processus suivants : rénovation, acquisition, construction et ceux du programme 101e%.



2. Événements

Inaugurations

En 2022, plusieurs inaugurations ont pu être organisées à la fin du confinement :



- Pavillons modulaires Cité Modèle (Laeken, Foyer Laekenois)



- Raphaël (Anderlecht, Comensia)

Midis du logement social et colloque annuel

Un objectif important de la SLRB est de promouvoir le partage de connaissances dans le secteur du logement social. Pour cette raison, elle organise de manière régulière des midis du logement social, pendant lesquels des experts viennent éclaircir une thématique bien précise. En 2022, les midis se sont déroulés en ligne puis de manière hybride à la suite de l'assouplissement des mesures sanitaires alors en vigueur.

En 2022, les midis suivants ont été organisés :

- 24 février : Multijobs
- 17 mars : Facilitateur quartiers durables
- 28 avril : SunSud
- 31 mai : Observatoire BPS
- 31 juin : Nouvel appel à projet 101e%
- 29 novembre : Diversité
- 6 décembre : Centrale d'achats

Le colloque annuel s'est déroulé le 12 octobre 2022, sur la thématique du logement social face aux enjeux climatiques et énergétiques. C'était l'occasion pour le secteur de se retrouver après deux années de pandémie.

3. Publications

Au cours de l'année 2022, la SLRB a réalisé de nombreux communiqués de presse, publications et newsletters pour informer ses différents groupes cibles sur ses activités et ses projets :

- **3** éditions du magazine Contour
- **16** communiqués de presse
- **8** newsletters externes digitales
- **3** newsletters pour les utilisateurs d'Artemis
- **4** newsletters sur le projet Dames Blanches
- **4** newsletters sur le projet Cailles
- Le rapport annuel 2021 de la SLRB



4. Vidéos

Vidéos animées

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

En 2022, notre première série de vidéos animées touche à sa fin avec une dernière vidéo animée mise à la disposition du public-cible :

Comment le loyer de mon logement social est-il calculé ?



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

Projets en images

En plus des vidéos animées, la SLRB a aussi posté de nombreuses vidéos sur sa chaîne YouTube :

- **6 vidéos du programme 101%**
- **2 vidéos** pour la promotion d'Appinest
- **1 vidéo** pour le timelapse des pavillons modulaires de la Cité Modèle
- **1 vidéo** pour l'inauguration du projet Lemaire
- **1 vidéo** pour la signature du contrat de gestion de niveau 2

5. Réseaux sociaux

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

C'est de plus en plus une réelle réussite, car entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022, sa portée a considérablement augmenté sur tous ces canaux :



25% plus d'abonnés sur LinkedIn (de 2.248 à 2.820). Les publications ont été vues **85.017** fois.



16% plus de mentions "J'aime" sur Facebook (de 1.121 à 1.301). Les publications ont été vues **50.802** fois.

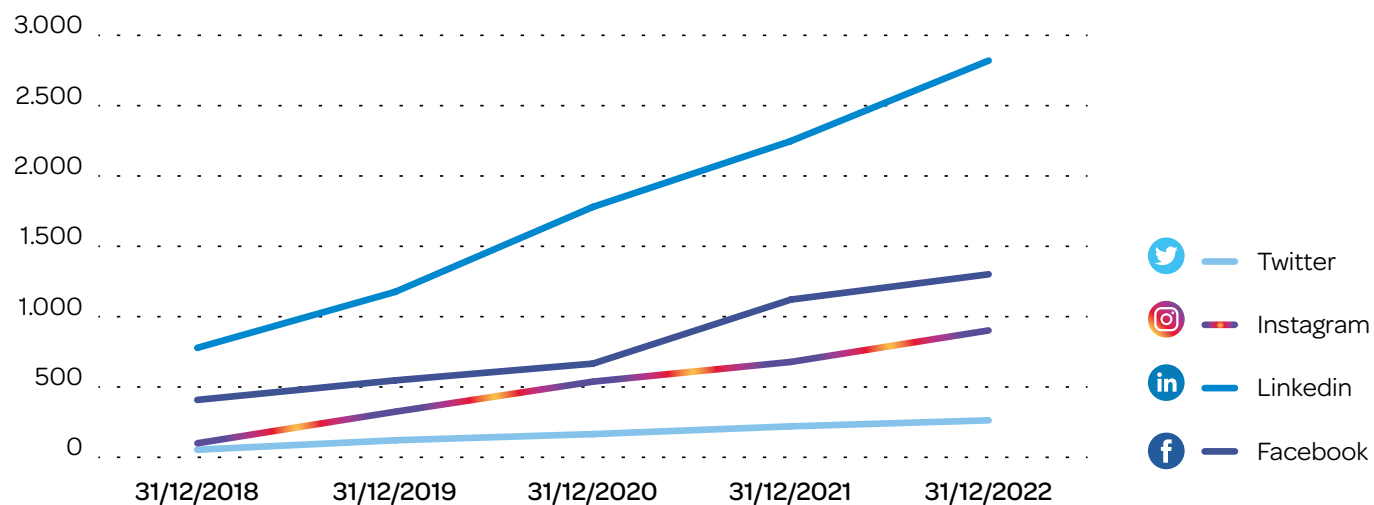


33% plus d'abonnés sur Instagram (de 678 à 902). Les publications ont été vues **27.819** fois.



19% plus d'abonnés sur Twitter (de 220 à 263). Les publications ont été vues **23.228** fois.

NOMBRE D'ABONNÉS



La SLRB finance

1. Recettes
2. Dépenses
3. Financement des investissements
4. Rentabilité des SISP
5. Budget 2022



1. Recettes

En 2022, la SLRB a reçu des moyens pour un montant de **300.535.818 euros**. **60%** de ces recettes proviennent de la Région sous forme de subsides de fonctionnement, de subsides d'investissement et d'avances à rembourser.

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

- **1,227 milliard d'euros** pour des programmes classiques
- **313,97 millions d'euros** pour le Plan Régional du Logement (PRL), l'Alliance Habitat (AH) et le Plan d'Urgence Logement (PUL).

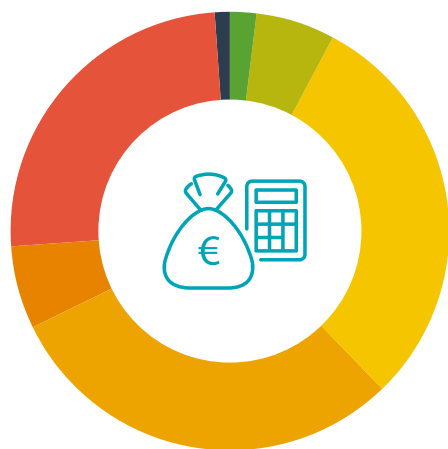
71,87% des recettes ont été réalisés.

La non-réalisation de certaines recettes est principalement due à deux facteurs :

- Les modifications du mécanisme de financement des programmes de rénovation (PSRD). Contrairement à ce qui était indiqué dans le budget, 45 millions d'euros d'avances n'ont pas été versés à la SLRB en 2022. A partir de 2023, les avances ne seront versées que sur base des pièces comptables de l'année précédente.

- En 2022, un seul ajustement budgétaire a eu lieu au cours du premier semestre. Les années précédentes, les ajustements budgétaires avaient également lieu au cours du dernier trimestre et il y avait une meilleure adéquation entre les budgets d'investissement et les progrès sur le terrain avec l'avancement des travaux de construction. Ce sont principalement les transferts des bâtiments et les revenus qui en découlent qui sont affectés. Ces projets, dont la prévisibilité à un an est complexe, ont été retardés et pouvaient être réalisés en 2022.

RECETTES 2022 EN MILLIONS D'EUROS



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

2. Dépenses

En 2022, la SLRB disposait d'un budget général des dépenses (liquidations) de **519.809.000 euros**. L'exécution du budget s'élève à 448.266.554 euros. Le degré d'exécution (86,24%) est un peu plus bas en comparaison avec l'année précédente (87,92 % en 2022). La sous-utilisation se trouve principalement au niveau des crédits (avances aux SISP pour les différents programmes), car ceux-ci sont pour une large partie provisionnelle. Par ailleurs, l'opération relative à l'acquisition de l'immeuble Palais 48 à Schaerbeek n'a pas pu être réalisée, compte tenu des difficultés rencontrées dans le cadre de l'occupation illégale du bâtiment.

En 2022, la SLRB a engagé un montant de 477.052.231 euros sur un budget total des engagements de 564.713.000 euros, soit un degré d'exécution de 84,48 %.

Missions

Tenant compte des missions prioritaires de la SLRB, le budget 2022 est divisé comme suit (les dépenses les plus importantes sont mentionnées sous chaque mission) :

Mission 1 Dépenses générales – 5,56% soit 24,90 millions d'euros

En 2022, **15.359.000 euros** ont été versés au titre de rémunérations, soit 61,6 % des dépenses de fonctionnement. 300.000 euros ont été consacrés au développement de l'application Appinest. Le contrat de gestion de niveau 2 dispose que les SISP ayant un solde positif sur le compte courant perçoivent un intérêt créditeur de 2% sur leurs dépôts. En 2021, ce montant s'élevait à 2.914.770 euros.

Mission 2 Dépenses spécifiques – 8,7% soit 39,02 millions d'euros

La dette a été remboursée pour un montant de **35.005.212 euros** et un montant de **2.375.698 euros** au titre d'intérêts a été versé. Des paiements pour un montant de 1.600.000 euros ont été effectués à partir du compte courant des SISP.

Mission 3 Dépenses d'investissement – 68,85% soit 308,64 millions d'euros

La SLRB a financé les SISP et les communes à concurrence de **255.273.617 euros** dans le cadre des plans d'investissements, du Plan Régional du Logement et de l'Alliance Habitat. En plus, la SLRB a dépensé **44.166.000 euros** de fonds propres à des coûts de construction pour le PRL et l'AH tandis que le total des adjudications s'élevait à **127.712.987 euros**. **5.595.119 euros** ont été versés dans le cadre de la stratégie d'intégration des Ukrainiens dans le tissu bruxellois.

Mission 4 Gestion du patrimoine – 0,32% soit 1,42 millions d'euros

La SLRB n'a pas pu finaliser l'acquisition de l'immeuble Palais 48 en 2022 en raison des problèmes rencontrés avec l'occupation illégale, ce qui explique la mauvaise exécution de cette mission. L'acquisition a finalement été réalisée en février 2023.

Mission 5 Mission de politique sociale – 16,57% soit 74,28 millions d'euros

En 2022, la SLRB a octroyé une allocation de solidarité de **41.717.000 euros** aux SISP en déficit social structurel. Ce montant couvre 75% des déficits sociaux enregistrés par les sociétés.

3. Financement des investissements et l'encours des engagements

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

Fin 2022, le montant de l'encours des engagements s'élève à 1.760.755.843 euros, soit une diminution de 28,96 millions d'euros ou 1,62% par rapport à 2021.

Cette baisse s'explique par les efforts déployés par la SLRB au cours des années passées pour atteindre ses objectifs.

Ainsi, l'encours des engagements des subsides pour les différents programmes d'investissement, c'est-à-dire le Plan Régional du Logement (PRL), l'Alliance Habitat (AH) et le Plan d'Urgence du Logement a diminué de 27,1 millions d'euros ou 4,55%. Fin 2022, 26,43% du programme avait été liquidé.

Dans le cas du Plan Régional du Logement (PRL) et de l'Alliance de l'Habitat (AH), l'encours n'est pas une réflexion correcte du progrès réel sur le terrain ni des efforts déployés. En principe, les dépenses/subventions ne sont versées qu'à la fin des chantiers, contrairement aux subventions et avances des programmes de rénovation, qui sont versées sur la base des états d'avancement.

Pour les programmes de rénovation, les subventions et les avances montrent une diminution globale de l'encours des engagements de 26,7 millions d'euros (-13,78 %) et de 46,3 millions d'euros (13,15 %) respectivement.

L'encours des programmes quadriennaux montre une diminution de 48,5 millions d'euros (-26,46%) pour les subsides et de 53,70 millions d'euros (-15,24%) pour les avances. L'encours des subventions pour ces programmes quadriennaux est encore de 134,8 millions d'euros, ce qui signifie que 75% ont été mis en œuvre. Pour les avances, qui ne sont utilisées qu'après les subsides, le taux d'exécution est de 62%.

En 2022, le mécanisme de financement des programmes de rénovation a été modifié. L'engagement des subventions et des avances se fait au moment de l'attribution des travaux. Fin 2022, l'encours des subsides s'élève à 10,612 millions d'euros et celui des avances à 7,359 millions d'euros.



	Engagement	Encours 2021	Encours 2022	Différence	% exec	
Subsides d'investissement réglementés en faveur des SISP pour la réception de logements dans le cadre du Plan Régional du Logement (PRL)	Total	1.060.600.000	816.005.679	780.273.790	- 35.731.889	26,43%
	<i>Alliance Habitat</i>	598.000.000	527.318.331	501.740.070	- 25.578.261	16,10%
	<i>PRL</i>	440.000.000	266.087.348	260.722.206	- 5.365.143	40,74%
	<i>Plan d'urgence Logement</i>	22.600.000	22.600.000	17.811.515	- 4.788.485	21,19%
Octroi de crédits aux SISP pour la partie non-subsidiée des projets inclus dans le « Plan Régional du Logement » et « l'Alliance Habitat »	Total	.	38.875.101	75.383.517	36.508.416	.
Subsides d'investissement réglementés en faveur des SISP concernant les plans quadriennaux	Total	337.164.625	193.652.827	166.960.299	- 26.692.528	50,48%
	<i>2002-2005 Subsides</i>	49.580.000	12	12	-	100,00%
	<i>2006-2009 Subsides</i>	101.000.000	3.032.193	2.578.940	- 453.253	97,45%
	<i>2010-2013 Subsides</i>	101.000.000	10.443.077	6.097.526	- 4.345.551	93,96%
	<i>2014-2017 Subsides</i>	147.000.000	49.464.063	26.094.542	- 23.369.520	82,25%
	<i>2018-2021 Subsides</i>	149.920.000	120.384.394	100.044.484	- 20.339.910	33,27%
	<i>Beliris : 2020 - Peterbos</i>	11.294.026		11.294.026	11.294.026	0,00%
	<i>Beliris 2021 : 2140 - Que./Esse)</i>	10.329.087	10.329.087	10.238.709	- 90.378	0,87%
	<i>PSRD2022</i>	10.612.059	-	10.612.059	10.612.059	0,00%
Avances remboursables aux SISP pour la construction et la rénovation de logements sociaux	Total	789.683.340	352.450.194	306.119.899	- 46.330.295	61,24%
	<i>2002-2005 Avances</i>	148.730.000	4.923.624	4.916.429	- 7.195	96,69%
	<i>2006-2009 Avances</i>	100.000.000	13.090.126	11.304.018	- 1.786.109	88,70%
	<i>2010-2013 Avances</i>	105.000.000	33.012.926	21.109.871	- 11.903.055	79,90%
	<i>2014-2017 Avances</i>	153.000.000	84.700.094	68.602.777	- 16.097.317	55,16%
	<i>2016-2017 Avances (bis)</i>	96.360.000	58.772.504	51.948.685	- 6.823.819	46,09%
	<i>2018-2021 Avances</i>	150.000.000	133.657.745	119.315.967	- 14.341.778	20,46%
	<i>2021-2022 Enveloppe "RSE"</i>	24.498.977	24.293.175	21.548.635	- 2.744.541	12,04%
	<i>PSRD2022</i>	12.094.363	-	7.373.518	7.373.518	39,03%
Coûts de construction dans le cadre du PRL et de l'AH	Total	.	146.365.656	235.947.937	89.582.281	.
Retraits sur fonds propres pour avances à L.T. aux SISP pour des investissements de construction, rénovation de logements sociaux	Total	.	154.785.324	181.695.364	26.910.040	.
Autres	Total	.	1.777.674	14.375.037	12.597.363	.
Total			1.789.712.830	1.760.755.843	- 28.956.987	

4. Rentabilité des SISP

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

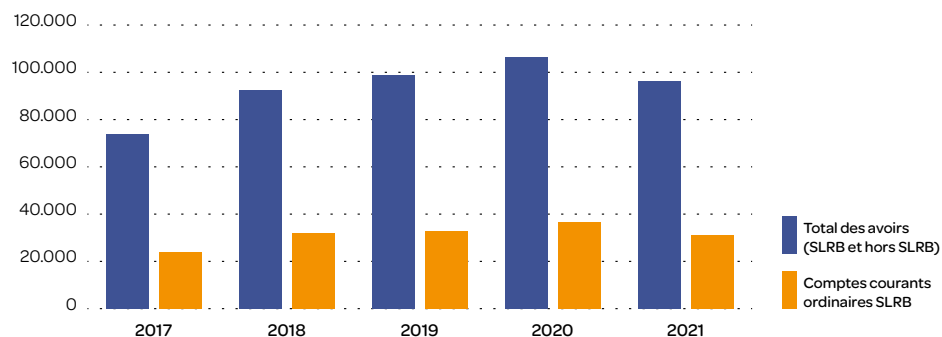
Les principales conclusions de ce rapport sont :

- L'ensemble des avoirs des SISP détenus auprès de la SLRB au 31 décembre 2021 sont en diminution de 9,63 % par rapport à l'exercice 2020. Ils sont passés de 36,8 millions d'euros à 31,3 millions d'euros. De plus, les avoirs totaux, c'est-à-dire ceux détenus au sein et hors de la SLRB, ont également diminué pour atteindre 96,1 millions d'euros en 2021.

- En 2021, le secteur est toujours en bénéfique. Le résultat net consolidé du secteur s'élève à 24.483.355€ (contre 18.270.703€ en 2020), ce qui représente une progression de 34 % et correspond à 9,63% du loyer de base consolidé.
- En 2021, la contribution des locataires, c'est-à-dire la somme des recettes locatives et des charges, s'élève à 440,66 € en moyenne par logement et par mois. Si l'on y additionne l'allocation régionale de solidarité (ARS) versée par la Région et le poste « Autres », on obtient un montant total de 577,38€ de recette mensuelle moyenne d'exploitation par logement.

- Les coûts mensuels moyens d'exploitation par logement s'élèvent quant à eux à 533,80 €. Le poste de coût le plus important est celui du personnel qui s'élève en moyenne à 178,24 € par logement et par mois, soit 33,39%. Le second poste le plus important est celui des amortissements, qui représente 164,34€, soit 30,79%.

L'actualisation pour l'exercice 2022 sera disponible après clôture de l'ensemble des comptes annuels des SISP.



5. Budget 2022

Par rapport à l'exercice précédent, le compte de résultat présente plusieurs évolutions en ce qui concerne les produits d'exploitation :

- **La première évolution** est une croissance du chiffre d'affaires de 4.319.906 euros (+55,37%). Cette forte évolution n'est toutefois que purement conjoncturelle car liée à la vente du projet « Silence » à la SISP BinHôme. Par ailleurs, le produit de cette vente est compensé par une variation de stock négative liée à la sortie du stock de cet immeuble. Finalement, l'opération est neutre en termes de résultat de l'exercice.
- **La seconde évolution** est relative à la dotation de fonctionnement en progression de 9,35% (+1.483.966 euros).

En ce qui concerne les charges d'exploitation, celles-ci ont connus une évolution significative par rapport à l'exercice précédent en lien avec le contexte économique.

Ainsi, les frais d'énergie ont grimpé de 154% (+254.693 euros) en raison de la crise énergétique malgré les efforts de rationalisation opérés par la SLRB.

Les coûts d'entretien des bâtiments ont également grimpé de 58,73% (+225.534 euros).

L'ensemble des frais salariaux ont augmenté de 18,77% en lien avec, d'une part, les engagements nouveaux et, d'autre part, l'indexation automatique des salaires liée au dépassement de l'indice pivot à cinq reprises en 2022. Les autres charges d'exploitation ne présentent aucun changement significatif. Le résultat d'exploitation présente une perte de 6.159.273 euros en évolution de 1.882.586 euros (+44,02%).

Les produits financiers sont en hausse de 1.271.345 euros (+6,63%) tandis que les charges financières sont en baisse de 193.233 euros (-2,62%). Dès lors, le résultat financier progresse de 1.464.578 euros (+12,42%) pour s'élever à 13.259.721 euros.

Ce résultat financier favorable permet de compenser la perte d'exploitation pour dégager un bénéfice avant impôt de 7.100.448 euros en 2022 contre 7.518.456 euros en 2021.

COMPTE DE RESULTATS	2022	2021	Variation	Variation en %
PRODUITS D'EXPLOITATION	25.668.920,13	24.120.210,82	1.548.709,31	6,42%
CHIFFRE D'AFFAIRES	12.121.644,83	7.801.739,22	4.319.905,61	55,37%
VARIATIONS DES EN-COURS DE FABRICATION, PRODUITS FINIS ET COMMANDES EN COURS D'EXECUTION	-4.337.009,97	-	-4.337.009,97	-100%
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	17.884.285,27	16.318.471,60	1.565.813,67	9,60%

COMPTE DE RESULTATS	2022	2021	Variation	Variation en %
CHARGES D'EXPLOITATION	31.828.192,99	28.396.897,52	3.431.295,47	12,08%
APPROVISIONNEMENTS ET MARCHANDISES	-	-53.086.341,66	53.086.341,66	100,00%
VARIATIONS DES STOCKS	-	53.086.341,66	-53.086.341,66	-100%
SERVICES ET BIENS DIVERS	4.920.517,18	3.971.425,50	949.101,68	23,90%
REMUNERATION, CHARGES SOCIALES ET PENSIONS	16.390.487,16	13.800.499,60	2.589.987,56	18,77%
AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR	6.894.161,72	6.899.973,10	-5.811,38	-0,08%
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	13.356,02	3.413,47	9.942,55	291,27%
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	3.609.660,91	3.721.585,85	-111.924,94	-3,01%
RESULTAT D'EXPLOITATION	-6.159.272,86	-4.276.686,70	-1.882.586,16	44,02%

COMPTE DE RESULTATS	2022	2021	Variation	Variation en %
PRODUITS FINANCIERS	20.451.257,47	19.179.912,37	1.271.345,10	6,63%
PRODUITS DES ACTIFS CIRCULANTS	1.715.036,82	1.573.042,98	141.993,84	9,03%
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	18.736.220,65	17.606.869,39	1.129.351,26	6,41%
CHARGES FINANCIERES	7.191.536,16	7.384.769,27	-193.233,11	-2,62%
CHARGES DES DETTES	7.185.077,74	7.383.215,07	-198.137,33	-2,68%
AUTRES CHARGES FINANCIERES	6.458,42	1.554,20	4.904,22	315,55%
RESULTAT FINANCIER	13.259.721,31	11.795.143,10	1.464.578,21	12,42%
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPÔT	7.100.448,45	7.518.456,40	-418.007,95	-5,56%
IMPÔTS SUR LE RESULTAT	160.953,09	91.048,74	69.904,35	76,78%
BENEFICE DE L'EXERCICE A AFFECTER	6.939.495,36	7.427.407,66	487.912,30	6,57%

Toutefois, compte tenu de l'amortissement du capital, les produits financiers seront amenés à décroître dans le futur. Le tableau ci-après donne un aperçu de l'influence du remboursement du capital sur les intérêts perçus par la SLRB pour les dix prochaines années.

Le remboursement de la dette de la SLRB à la Région sera également soumis au même phénomène bien que la diminution de la charge des intérêts soit plus modeste.

Dès lors, à situation constante, le résultat financier est appelé à se détériorer lors des prochains exercices. En ce qui concerne le bilan, l'endettement à long terme de la SLRB est en très légère diminution pour s'élever à 938.544.809 euros (-4,12%). Il convient de rappeler que le créancier principal de cette dette est la Région Bruxelloise pour 866.840.333 euros.

Les créances sur la Région sont en diminution de 74.154.046 euros. Cette diminution est purement technique et est consécutive au paiement en 2023 du solde de la dotation 2022. La trésorerie des SISP déposée sur leurs comptes courants auprès de la SLRB s'élève à 138.480.537 euros en leur faveur.

Par contre, neuf comptes courants ordinaires auprès de la SLRB (CCO) présentent un solde en faveur de la SLRB pour un montant total de 92.013.074 euros. Ces comptes courants négatifs des SISP ont évolué négativement de 15.553.206 euros par rapport à 2021.

Le tableau suivant reprend le montant des COO pour chacune de ces neuf SISP.

SISP	Montant CCO
Foyer Anderlechtois	18.797.149,02
Le Logement Bruxellois	20.670.921,58
Comensia	1.023.828,28
BinHôme	18.977.724,81
Le Logement Molenbeekois	4.529.578,00
Foyer du Sud	14.951.920,65
HBM St-Josse	2.042.641,20
Habitation Moderne	2.560.099,30
Everecity	8.459.210,70
TOTAL	92.013.073,54

L'exécution des programmes quadriennaux se poursuit. Sur un total de recettes perçues de la Région (avances et subsides confondus) de 1.227.660.000 euros, des dépenses ont été réalisées pour un total de 908.430.000 euros. Il ne reste donc qu'un différentiel de 319.230.000 euros.

Par contre, au niveau du Plan Régional du Logement (PRL) et l'Alliance Habitat (AH), il convient de signaler que sur un total de recettes perçues de la Région (Subsides uniquement) de 313.970.000 euros, des dépenses ont été réalisées pour un total de 670.810.000 euros. La SLRB a donc financé sur fonds propres le différentiel de -356.840.000 euros.

Les stocks ont augmenté de 33.728.694 euros. Cette augmentation matérialise l'avancée de la création des nouveaux logements.

02.02.2023					
S.L.R.B.					
Société	TOTAL		01.01.2023 - 31.12.2023		
Année	Solde	Amortissement	Intérêt	Chargement	Annuités
2024	1.204.861.476,23	48.194.050,45	14.449.415,93	2.867.163,96	65.510.630,34
2025	1.156.667.425,78	48.025.557,48	13.849.535,56	2.846.608,93	64.721.701,97
2026	1.108.641.868,30	48.277.467,07	13.363.445,49	2.837.903,39	64.478.815,95
2027	1.060.364.401,23	48.521.273,64	12.866.124,36	2.826.341,09	64.213.739,09
2028	1.011.843.127,59	48.707.112,18	12.357.991,60	2.812.620,16	63.877.723,94
2029	963.136.015,41	48.281.987,45	11.838.217,76	2.767.534,33	62.887.739,54
2030	927.516.783,61	63.372.315,50	11.306.871,34	2.728.338,53	77.407.525,37
2031	864.144.468,11	48.519.101,27	10.762.867,27	2.681.669,31	61.963.637,85
2032	815.625.366,84	47.292.016,99	10.205.895,01	2.594.324,66	60.092.236,66
2033	768.333.349,85	47.206.786,17	9.635.989,40	2.563.974,41	59.406.749,98
2034	721.126.563,68	47.189.508,52	9.053.550,36	2.536.110,34	58.779.169,22
2035	673.937.055,16	47.159.781,52	8.458.161,96	2.507.304,78	58.125.248,26

17.01.2020				
S.L.R.B.				
Edition définitive	ANNUITES			Cr. Bd. / Bd. Kr. 1984-2020
Année	Solde	Amortissement	Intérêt	Annuités
2020	651.068.871,21	22.489.908,95	2.447.708,01	24.937.616,96
2021	628.578.962,26	25.171.626,57	2.412.147,67	27.583.774,24
2022	603.407.335,69	25.197.064,86	2.375.698,32	27.572.763,18
2023	578.210.270,83	25.234.425,33	2.338.337,75	27.572.763,08
2024	552.975.845,50	25.269.585,19	2.300.043,14	27.569.628,33
2025	527.706.260,31	25.308.837,14	2.260.791,19	27.569.628,33
2026	502.397.423,17	25.349.070,40	2.220.557,93	27.569.628,33
2027	477.048.352,77	25.390.309,50	2.179.318,83	27.569.628,33
2028	451.658.043,27	25.433.442,07	2.137.048,79	27.570.490,86
2029	426.224.601,20	25.216.783,21	2.093.721,98	27.310.505,19
2030	401.007.817,99	24.602.675,88	2.049.311,96	26.651.987,84
2031	376.405.142,11	23.928.852,06	2.003.791,74	25.932.643,80
2032	352.476.290,05	23.553.632,41	1.957.133,49	25.510.765,90
2033	328.922.657,64	22.533.564,29	1.909.308,81	24.442.873,10
2034	306.389.093,35	21.625.994,98	1.860.288,47	23.486.283,45
2035	284.763.098,37	20.671.349,89	1.810.042,68	22.481.392,57

Dans le même cadre, l'encours des allocations de base budgétaire de code économique 72.00 a augmenté de 82 millions d'euros matérialisant également l'avancement des programmes PRL et AH.

Enfin, le compte de transit passe de 124.658.823 euros à 27.632.006 euros

(-97.026.817 euros). Cette diminution résulte de l'utilisation par la SLRB de sa faculté de tirage dans le cadre du Cash Pooling mis en œuvre par la Région. L'utilisation de ce dernier a permis de financer l'avancée des projets PRL et AH sans recourir à l'emprunt.

DEPENSES	Budget		Réalisation	exé%
	liq	€ 27.968.000	€ 24.902.968	89,04%
Mission 01 - Dépenses Générales	eng	€ 31.637.000	€ 27.657.175	87,42%
Rémunération du personnel	liq	€ 16.917.000	€ 15.358.525	90,79%
	eng	€ 16.917.000	€ 15.365.715	90,83%
Intérêts sur comptes courants	liq	€ 3.050.000	€ 2.914.770	95,57%
	eng	€ 3.050.000	€ 2.914.770	95,57%
Fonds de prévoyance sociale	liq	€ 420.000	€ 403.739	96,13%
	eng	€ 420.000	€ 411.098	97,88%
Logiciels et IT	liq	€ 593.000	€ 546.724	92,20%
	eng	€ 613.000	€ 523.017	85,32%
Appinest	liq	€ 300.000	€ 300.000	100,00%
	eng	€ 300.000	€ 300.000	100,00%
Iristeam	liq	€ 633.000	€ 618.620	97,73%
	eng	€ 633.000	€ 633.000	100,00%
Études, audits, cadastre	liq	€ 2.021.000	€ 1.930.583	95,53%
	eng	€ 5.670.000	€ 4.359.424	76,89%
Taxes diverses	liq	€ 705.000	€ 596.887	84,66%
	eng	€ 705.000	€ 604.887	85,80%
Formations	liq	€ 250.000	€ 226.170	90,47%
	eng	€ 250.000	€ 220.137	88,05%
Publicité et communication	liq	€ 230.000	€ 209.903	91,26%
	eng	€ 275.000	€ 262.758	95,55%
Autres dépenses courantes de personnel et de biens et services	liq	€ 2.849.000	€ 1.797.049	63,08%
	eng	€ 2.804.000	€ 2.062.369	73,55%

DEPENSES	Budget		Réalisation	exé%
	liq	€ 39.057.000	€ 39.017.361	99,90%
Mission 02 - Dépenses spécifiques	eng	€ 39.057.000	€ 39.017.361	99,90%
Intérêts sur la dette régionale	liq	€ 2.376.000	€ 2.375.698	99,99%
	eng	€ 2.376.000	€ 2.375.698	99,99%
Amortissements sur la dette régionale	liq	€ 35.006.000	€ 35.005.212	100,00%
	eng	€ 35.006.000	€ 35.005.212	100,00%
Paiements sur Compte courant SISF	liq	€ 1.600.000	€ 1.600.000	100,00%
	eng	€ 1.600.000	€ 1.600.000	100,00%
Remboursement subsides non utilisés	liq	€ 75.000	€ 36.451	48,60%
	eng	€ 75.000	€ 36.451	48,60%
Mission 03 - Dépenses d'investissements	liq	€ 367.881.000	€ 308.639.395	83,90%
	eng	€ 406.140.000	€ 331.456.900	81,61%
Intérêts sur crédits du PRL	liq	€ 1.900.000	€ 1.894.610	99,72%
	eng	€ 1.900.000	€ 1.894.610	99,72%
Amortissements sur crédits du PRL	liq	€ 1.710.000	€ 1.709.775	99,99%
	eng	€ 1.710.000	€ 1.709.775	99,99%
Subsides d'investissements octroyés	liq	€ 97.890.000	€ 85.349.152	87,19%
	eng	€ 30.140.000	€ 23.454.213	77,82%
Coûts de construction PRL	liq	€ 50.481.000	€ 44.166.274	87,49%
	eng	€ 129.690.000	€ 127.712.987	98,48%
Avances d'investissements octroyés **	liq	€ 205.200.000	€ 169.924.466	82,81%
	eng	€ 230.000.000	€ 166.556.264	72,42%
Dépenses crise Ukrainienne	liq	€ 10.700.000	€ 5.595.119	52,29%
	eng	€ 12.700.000	€ 10.129.051	79,76%

DEPENSES		Budget	Réalisation	exé%
Mission 04 - Gestion du patrimoine	liq	€ 9.900.000	€ 1.427.523	14,42%
	eng	€ 12.262.000	€ 3.865.998	31,53%
Entretien et renouvellement des locaux et équipements	liq	€ 1.840.000	€ 1.427.523	77,58%
	eng	€ 4.202.000	€ 3.865.998	92,00%
Achat de terrains et bâtiments	liq	€ 8.060.000	€ 0	0,00%
	liq	€ 8.060.000	€ 0	0,00%
Mission 05 - Mission de politique social	liq	€ 75.003.000	€ 74.279.307	99,04%
	eng	€ 75.617.000	€ 75.054.797	99,26%
Incitants pour les SISP	liq	€ 4.600.000	€ 4.155.138	90,33%
	eng	€ 4.570.000	€ 4.129.877	90,37%
Projets de cohésion sociale	liq	€ 4.549.000	€ 4.444.500	97,70%
	eng	€ 4.994.000	€ 4.914.442	98,41%
SASLS	liq	€ 3.478.000	€ 3.330.383	95,76%
	eng	€ 3.689.000	€ 3.689.000	100,00%
AVJ	liq	€ 40.000	€ 22.510	56,28%
	eng	€ 40.000	€ 22.510	56,28%
Allocation de solidarité	liq	€ 41.717.000	€ 41.716.624	100,00%
	eng	€ 41.717.000	€ 41.716.624	100,00%
Projets pilote	liq	€ 35.000	€ 35.000	100,00%
	eng	€ 35.000	€ 35.000	100,00%
Participation au capital SISP	liq	€ 0	€ 0	
	eng	€ 0	€ 0	
Intervention enfants à charge	liq	€ 18.109.000	€ 18.109.000	100,00%
	eng	€ 18.109.000	€ 18.109.000	100,00%
Compensation PRI	liq	€ 1.900.000	€ 1.892.713	99,62%
	eng	€ 1.900.000	€ 1.892.713	99,62%
CoCoLo	liq	€ 575.000	€ 573.438	99,73%
	eng	€ 563.000	€ 545.631	96,91%
TOTAL GENERAL	liq	€ 519.809.000	€ 448.266.554	86,24%
TOTAL GENERAL	eng	€ 564.713.000	€ 477.052.231	84,48%

RECETTES		Budget	Réalisation	exé%
Mission 01 - Financement général		€ 20.604.000	€ 18.689.475	90,71%
Pôle d'expertise		€ 1.120.000	€ 1.014.866	90,61%
Subsides de fonctionnement		€ 18.718.000	€ 17.202.000	91,90%
Appinest		€ 580.000	€ 367.200	63,31%
Autres		€ 186.000	€ 105.409	56,67%
Mission 02 - Financement spécifique		€ 118.679.000	€ 97.121.780	81,84%
Intérêts sur crédits budgétaires		€ 18.905.000	€ 18.865.982	99,79%
Amortissements sur crédits budgétaires		€ 98.682.000	€ 75.779.543	76,79%
Subside CCF		€ 300.000	€ 227.535	75,85%
Opérations internes		€ 792.000	€ 2.084.648	263,21%
Remboursements subsides et primes linguistiques		€ 0	€ 164.071	
Mission 03 - Financement des investissements		€ 159.700.000	€ 90.948.927	56,95%
Subsides d'investissement PRL + AH		€ 54.600.000	€ 37.354.808	68,42%
Subsides d'investissement PSRD + plans quadriennaux		€ 32.813.000	€ 32.813.000	100,00%
Subsides d'investissement crise Ukraine		€ 10.700.000	€ 10.700.000	100,00%
Subsides d'investissement PHV		€ 12.187.000	€ 8.177.182	67,10%
Beliris		€ 4.400.000	€ 1.903.937	43,27%
Avances d'investissements		€ 45.000.000	€ 0	0,00%
Mission 04 - Gestion du patrimoine		€ 48.333.000	€ 23.190.895	47,98%
Recettes locatives		€ 5.489.000	€ 4.924.664	89,72%
Livraison de projets		€ 42.844.000	€ 18.266.231	42,63%
Mission 05 - Mission de politique sociale		€ 70.848.000	€ 70.584.740	99,63%
Subsides SPRB pour SASLS		€ 3.478.000	€ 3.611.884	103,85%
Subsides SPRB et Bruxelles Prévention & Sécurité pour Projets de cohésion sociale		€ 4.954.000	€ 4.494.703	90,73%
Subsides SPRB pour allocation de solidarité		€ 41.717.000	€ 41.716.624	100,00%
Subsides SPRB pour familles nombreuses		€ 18.109.000	€ 18.109.000	100,00%
Subsides SPRB pour projets pilotes - AVJ		€ 155.000	€ 90.565	58,43%
Subsides SPRB pour PRI		1.900.000,00	1.892.712,66	99,62%
CoCoLo		€ 535.000	€ 669.252	125,09%
TOTAL GENERAL		€ 418.164.000	€ 300.535.818	71,87%
RESULTAT GENERAL		-€ 101.645.000	-€ 147.730.736	145,34%
RESULTAT CODES 0, 8 ET 9		-€ 99.547.000	-€ 130.375.262	
RESULTAT HORS CODES 0,8 ET 9		-€ 2.098.000	-€ 17.355.474	



Annexes

1. Plan Régional du Logement et Alliance Habitat : État des lieux au 31 décembre 2022
2. Rapports candidats-locataires et inscriptions

1. Plan Régional du Logement et Alliance Habitat : État des lieux au 31 décembre 2022

Tableaux Logements réceptionnés

Projet	Programme	Commune	Logements sociaux	Logements moyens	Logements modérés	Total logements
Tanneurs	PRL	Bruxelles	4	0	0	4
Plume	PRL	Bruxelles	8	0	0	8
Soignies	PRL	Bruxelles	6	0	0	6
Cité Modèle 1-2	PRL	Laeken	142	0	0	142
Cité Modèle bis	PRL	Laeken	68	0	0	68
Tivoli	PRL	Laeken	126	0	0	126
Cité Modèle 18 à 22	AH	Laeken	129	0	30	159
Gaucheret	PRL	Schaerbeek	25	0	0	25
Plantes	PRL	Schaerbeek	15	0	0	15
Reyers	PRL	Schaerbeek	84	0	0	84
Corbeau	PRL	Schaerbeek	9	0	0	9
Corbeau 15-17	AH	Schaerbeek	18	0	0	18
Gilisquet	PRL	Schaerbeek	8	0	0	8
Ernotte	PRL	Ixelles	232	84	0	316
Volta III	PRL	Ixelles	24	0	0	24
Lennik	PRL	Anderlecht	200	0	0	200
Itterbeek	PRL	Anderlecht	36	0	0	36
Compas	PRL	Anderlecht	0	60	0	60
Mettewie	PRL	Molenbeek-Saint-Jean	58	0	0	58
Lavoisier	PRL	Molenbeek-Saint-Jean	57	32	0	89
Emaillerie	AH	Molenbeek-Saint-Jean	38	0	0	38
Candries	PRL	Molenbeek-Saint-Jean	26	0	0	26
M-Square Lot G	AH	Molenbeek-Saint-Jean	34	0	0	34
Lemaire	PRL	Molenbeek-Saint-Jean	31	0	0	31
Cognassier	PRL	Berchem-Sainte-Agathe	30	0	0	30
Gérance/Termonde	PRL	Berchem-Sainte-Agathe	75	0	0	75

Projet	Programme	Commune	Logements sociaux	Logements moyens	Logements modérés	Total logements
Lahaye	PRL	Jette	65	0	0	65
Stienon	PRL	Jette	80	0	0	80
Park Residentie	AH	Jette	32	0	0	32
Versailles	PRL	Neder-Over-Heembeek	58	0	0	58
Biebuyck	AH	Neder-Over-Heembeek	42	0	0	42
Seigneurie	PRL	Haren	25	0	0	25
Léger	PRL	Evere	26	0	0	26
Archiducs Sud	PRL	Watermael-Boitsfort	0	59	0	59
Bourdon	PRL	Uccle	34	34	0	68
Moensberg	PRL	Uccle	38	6	0	44
Huileries	PRL	Forest	35	24	0	59
Libris	AH	Forest	53	0	0	53
Stockel	PRL	Woluwe-Saint-Lambert	70	30	0	100
Commune	PRL	Saint-Josse-Ten-Noode	5	0	0	5
Linné 35	AH	Saint-Josse-Ten-Noode	9	0	0	9
Prés Communs	AH	Neder-Over-Heembeek	18	0	0	18
Conscience	AH	Evere	12	0	0	12
Les Pierreries	AH	Laeken	82	0	0	82
Les Sources	AH	Forest	39	0	0	39
M-Square Lot A	AH	Molenbeek-Saint-Jean	24	0	0	24
Pavillons Cité Modèle	AH	Laeken	20	0	0	20
Pavillons Dries	AH	Watermael-Boitsfort	3	0	0	3
Philanthropie	AH	Bruxelles	15	0	0	15
Raphaël	AH	Anderlecht	13	0	0	13
Silence	PRL	Uccle	15	0	0	15
			2.296	329	30	2.655

Logements en chantier

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

2. Rapports candidats-locataires et inscriptions

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

	Total	Registre	Dérogation (Art. 11/33)	Art. 12/34	Art. 13/35	Art. 13 bis/36	Art. 14/37	Art. 7.7/32.\$6	Art. 7.7/32.\$7	Art. 14/12 relogement	Art. 14/12 transfert	Mutation	Transfert
2012	3.053	1721	131	53			66					772	310
%	100	57	4	2			2					25	10
2013	2.579	1534	95	58			73					589	230
%	100	59	3	2			3					22	11
2014	2.354	1343	106	37			79					615	174
%	100	57	5	2			3					26	7
2015	2.135	1122	89	36			170					502	216
%	100	53	4	2			8					23	10
2016	1.993	1036	85	14	49	29	62				84	474	160
%	100	52%	4%	1%	2%	1%	3%				4%	24%	8%
2017	2.008	1026	105	0	53	44	51				119	464	137
%	100	51	5	0	3	2	3				6	23	7
2018	1.937	849	111	0	58	57	72				217	387	140
%	100	44	6	0	3	3	4				11	20	7
2019	2.273	976	105	0	59	60	92	2		160	189	473	145
%	100	43	5	0	3	3	4	0		7	8	21	6
2020	1.685	681	93	0	62	75	77	14		78	98	366	141
%	100	40	5	0	4	4	5	1		5	6	22	8
2021	2.164	852	101	0	76	66	72	23		106	133	595	140
%	100	39	5	0	4	3	3	1		5	6	27	6
2022	2.353	1065	69	0	92	67	73	7	17	135	150	542	136
%	100	45	3	0	4	3	3	0	1	6	6	23	6

Explication des types d'attributions

Registre :

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

Dérogations :

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

Contractualisations des attributions :

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

- B. attribution prioritaire à des candidats-locataires à l'obtention d'un logement social victimes de violences entre partenaires et/ou de violences intrafamiliales présentés et guidés par « l'acteur social » avec lequel la SISP a conclu une convention, soit une maison d'accueil agréée par la COCOM ou la COCOF) hébergeant des personnes du chef de violence entre partenaires ou de violence intra-familiale. Base légale : Article 36 de l'AGRBC du 26 septembre 1996 (ancien article 13 bis).

- C. attribution prioritaire, dans le cadre de trois types de situations suivantes, sur base d'une convention conclue entre une SISP et la SLRB, à :
- des candidats-locataires à l'obtention d'un logement social présentés et guidés par tout organisme public, privé ou associatif œuvrant à l'insertion sociale avec lequel la SISP a conclu une convention d'attributions prioritaires de logements ;
 - des candidats-locataires à l'obtention d'un logement social dont les revenus du ménage ne dépassent pas de plus de 3.695,78 euros (montant 2020), le revenu d'admission au logement social (si la convention entre la SISP et la SLRB le prévoit) ;
 - des candidats-locataires à l'obtention d'un logement social qui répondent aux critères fixés dans la convention entre la

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

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

Personnes âgées :

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

Plan de relogement :

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

Mutation :

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

Transfert :

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

Nombre de candidats

Année	Nombre de candidats actifs au 1 ^{er} janvier	Nombre de candidats au 31 décembre (y compris les dossiers radiés)
2012	36.167	41.461
2013	37.050	44.332
2014	35.758	42.540
2015	39.939	45.742
2016	43.345	48.804
2017	37.903	43.170
2018	41.292	45.987
2019	44.307	48.675
2020	46.962	49.816
2021	48.355	51.615
2022	49.771	52.850
2023	49.445	

Radiations

Cause des radiations	Nombre de radiations					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Candidature n'a pas été confirmée à l'aide de la procédure de renouvellement	12	6	1	19	4	18
Refus ou absence de réponse à la proposition d'attribution	255	349	256	27	27	233
Attribution d'un logement	1.267	1.117	1.224	897	1.185	1.321
Refus ou absence de réponse à l'attribution définitive	191	/	108	88	168	547
Infraction à la condition de propriété	7	24	7	15	37	557
Manque de communication d'un changement d'adresse	0	3	0			2
Renon	73	118	68	180	78	467
Revenu d'admission dépassé	46	/	0			
Infraction à la condition de séjour régulier	6	3	2	8	2	54
Rejet par la société de référence	3	3	0			
Fraude	0	1	0	0	socialis	31
Autre	16	56	18	0	23	174
Total	1.876	1.680	1.713	1.461	1.844	3.404

Nombre de plaintes provenant des candidats-locataires et locataires

	Total	Indicateur social	Indicateur loyers	Indicateur technique
2012	252	196	26	30
2013	308	228	44	36
2014	283	150	110	23
2015	152	108	22	22
2016	239	197	28	14
2017	168	108	14	46
2018	167	110	19	38
2019	121	76	29	24
2020	102	62	14	26
2021	153	87	29	37
2022	181	135	24	22

Inscriptions

Année	Nombre d'inscriptions
2012	7.507
2013	7.353
2014	6.689
2015	5.824
2016	5.421
2017	5.113
2018	4.807
2019	4.477
2020	2.938
2021	3.345
2022	4.405

435.699 dossiers sont inscrits en seconde ligne.

Caractéristiques candidats-locataires 2022

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

Nature des revenus	Nombre
Aucun	15.275
Salarié	17.476
Indépendant	703
Pension	3.974
Chômage	13.073
Mutualité	6.576
Handicapé	2.085
Revenu d'intégration	12.251
Autres	366
Pas de revenu communiqué	310

Nombre de revenus par ménage

Nombre de revenus	Nombre
0	1.966
1	43.711
2	6.763
3	367
4	43
5	

Domicile

86% des candidats vivent en Région de Bruxelles-Capitale.

Nombre de chambres considérant la dérogation spatiale

Nombre de chambres	Logement adapté
0	435
1	23.633
2	12.492
3	9.334
4	4.640
5	1.717
6	483
>6	116
Total	52.850

Toute notre
actualité sur
www.slrbrussels.be

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

Rue Jourdan 45-55
1060 Bruxelles
www.slrbrussels.be
T +32 2 533 19 11
slrb@slrb.brussels

Éditeur responsable

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

Concept et rédaction

SLRB, service communication
comm@slrb.brussels

Mise en page

polygraph.be

Photos

SLRB
www.detiffe.com
Isopix
Le Foyer Schaerbeekois
Comensia
Le Logement Bruxellois
Séverin Malaud et Vincent Pierret
pour Ledroit Pierret Polet Architectes

Illustrations

Benoi



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

