



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Rapport annuel 2023

**LA SLRB
DESSINE
BRUXELLES**



Table des matières

		1. Vision et missions	7	1. Le Plan Régional de Logement, l'Alliance Habitat et le Plan d'Urgence Logement	18
		2. Contrats de gestion	8	2. Réception de nouveaux logements en 2023	20
		3. Organes d'administration et de gestion	10	3. Partenariats avec le secteur privé	21
		4. Capital humain	12		
1. Programmes quadriennaux d'investissements	23	1. Action sociale	29	1. Sociétés immobilières de service public	37
2. Cadastre technique	26	2. Innovation Hub	31	2. Réglementation locative et calcul du loyer	38
3. Certification PEB	27	3. Programme 101%	32	3. Audit externe des SISP	41
4. Installations photovoltaïques	27	4. Appinest.brussels	35	4. Délégués sociaux	43
		5. Centrales d'achat	35	5. Inscription multiple	44
				6. Etude pour un nouveau système d'attribution	45
1. Programme Artemis	47	1. Recettes	53	1. Rapport candidats-locataires & inscriptions 2023	58
2. Inaugurations et poses de première pierre	48	2. Dépenses	54	2. Chantiers et réceptions provisoires 2023	63
3. Midis du logement social et colloque annuel	49	3. Financement des investissements	55	3. Capital social des SISP	67
4. Délégations	49	4. Rentabilité des SISP	55	4. Les Comptes 2023 de la SLRB	69
5. Publications	49			5. Budget 2023 (en euros) - Dépenses	72
6. Réseaux sociaux	50				

Avant-propos



Safouane Akremi,
Président



Raphaël Jehotte,
Vice-président,
Administrateur délégué



Yves Lemmens,
Directeur général



Dorien Robben,
Directrice générale adjointe

L'année 2023 aura été fort chargée pour le secteur du logement social. En effet, nos collaborateurs ne se sont pas relâchés et ont poursuivi leurs efforts déjà commencés depuis quelques années maintenant. Nous nous positionnons comme un des plus grands acteurs du logement bruxellois en améliorant tant la vie des locataires que celle des riverains.

Au cours de l'année, nos équipes ont réceptionné 258 nouveaux logements, dont 145 acquis clé sur porte en collaboration avec le secteur privé. Ensuite, nous avons aussi achevé 5.694 rénovations lourdes, complètes, partielles ou simplement de composants techniques, tandis que 2.213 familles se sont vu attribuer un nouveau logement. Ce sont à nouveau d'excellents résultats et une belle reconnaissance pour le secteur entier !

Mais ces logements sont également d'excellente qualité : confort, haute performance énergétique, meilleure isolation, activités, équipements pour le quartier... Autant de caractéristiques profitant non seulement à nos locataires, mais aussi à tout un quartier.

Si nous sommes un acteur important dans l'espace public bruxellois avec nos nombreux projets de construction, de rénovation ou via le 101^{er} et ses nombreuses splendides œuvres, il reste important de souligner que nous possédons également des forces moins visibles, mais tout aussi importantes.

En effet, si la persévérance de nos équipes a permis de proposer des logements de haute qualité, la SLRB a également continué à soutenir le secteur du logement social au travers notamment de nos auditeurs externes et de nos délégués sociaux, qui ont effectué un travail remarquable également tout au long de l'année au sein des sociétés immobilières de service public. En plus de cela,

la SLRB est innovatrice : le programme Artemis continue aussi ses mises à jour avec plusieurs objectifs, comme notamment par exemple la création d'une plateforme d'échange sectorielle la plus efficiente possible. Appinest évolue petit à petit, avec des chiffres montrant l'intérêt grandissant pour l'application à destination des locataires sociaux bruxellois.

La SLRB dispose maintenant d'une direction Action Sociétale, ce qui permettra à l'avenir de renforcer le travail social dans le secteur pour aider nos locataires. Notre rôle de tutelle a permis de devenir un véritable partenaire du secteur dans sa professionnalisation et de collaborer de manière plus efficace grâce à un travail acharné de toutes nos directions.

Cette persévérance se reflète dans les trois valeurs de la SLRB, valeurs qui ont été sélectionnées par l'ensemble du personnel : qualité, esprit d'équipe et engagement. Ces dernières sont ancrées dans la SLRB, et expliquent en grande partie l'obtention du label Great Place to Work pour la quatrième fois d'affilée en 2023 : un lieu où il fait bon travailler, où la persévérance, la convivialité et la fierté sont de réelles forces motrices. Nous souhaitons pour finir remercier l'ensemble de nos équipes pour leur engagement, qui représente le moteur du secteur du logement social bruxellois ! ●



Rétrospective 2023



23/01/2023

Construction

Inauguration du projet Philanthropie à Bruxelles (15 logements pour le Logement Bruxellois)



Janvier

27/01/2023

Juridique

La SLRB dispose de ses propres centrales d'achat disponibles pour le secteur

01/02/2023

Construction

Inauguration du projet Silence à Uccle (15 logements sociaux pour BinHôme)



Février

13/02/2023

Construction

Inauguration de l'acquisition Libris à Forest (53 logements sociaux pour le Foyer du Sud)

13/03/2023

Capital Humain

Les valeurs sélectionnées par le personnel de la SLRB

22/03/2023

Pose de première pierre

Projet Trèfles à Anderlecht (120 logements sociaux pour le Foyer Anderlechtois)



@www.mmix.be - Hans Vermandere - Bluestone

Mars

28/03/2023

Rénovation

Réception provisoire du projet Lauriers Roses (12 logements sociaux pour Everecity)

23/03/2023

Evénement

Journée de réflexion Artemis

04/04/2023

Construction

Début de l'installation de 15 logements d'urgence au projet Cailles

25/04/2023

Evénement

1^{re} table ronde sur la rénovation en milieu habité

Avril

19/04/2023

Construction

Inauguration du projet Pierreries à Laeken (82 nouveaux logements sociaux pour le Foyer Laekenois)



03/05/2023

Publication

Contour #17

11/05/2023

Rénovation

Réception du projet Lynen 17-19 (10 logements sociaux pour Habitations de Bruxelles 1210)

Mai

17/05/2023

Action sociale

Inauguration d'une cabane par et pour les jeunes du quartier Goujons



03/06/2023

101%

Inauguration d'une nouvelle peinture sur la dalle des Brigittines

05/06/2023

Evénement

La SLRB et BinHôme au International City Social Housing Festival

06/06/2023

Construction

Inauguration d'un nouveau quartier pour le projet CityCampus-Gryson (70 logements sociaux pour le Foyer Anderlechtois)

Juin

23/06/2023

Publication

Rapport annuel 2022

13/06/2023

Rénovation

Rénovation de deux bâtiments du site Florair à Jette (181 logements sociaux pour Lojega)

07/06/2023

Construction

Acquisition de Prés Communs à Neder-Over-Heembeek (18 logements sociaux pour le Logement Bruxellois)





05/07/2023

Construction

Inauguration du projet d'acquisition Rommelaere (38 logements sociaux pour le Foyer Laekenois)



30/08/2023

Rénovation

Réception provisoire du projet Osseghem 72-78 (8 logements sociaux pour le Logement Molenbeekois)



05/09/2023

Rénovation

Projet Helmet (41 logements basse énergie pour le Foyer Schaerbeekois)

11/09/2023

Rénovation

Elan/Dries (18 logements sociaux pour En Bord de Soignes)

20/09/2023

Construction

Inauguration du projet Lennik Nord (18 nouveaux logements moyens pour le Foyer Anderlechtois)



7 et 11/10/2023

Action sociétale

Élections Cocolo

09/11/2023

Evènement

Midi du logement social : Le nouveau Service de la Participation de perspective.brussels

09/11/2023

Lancement

Etude pour un nouveau système d'attribution des logements sociaux

07/12/2023

Evènement

Midi du logement social : Diversité, Inclusion et Durabilité

12/12/2023

101^e %

Le parc des Briggittines est lauréat du Brussels Architecture Prize 2023 : « Espace Public »



13/11/2023

Construction

Inauguration du projet clé sur porte Paris (7 logements pour Everecity)



Juillet

Août

Septembre

Octobre

Novembre

Décembre

2024

29/09/2023

Publication

Contour #18

28/09/2023

Evènement

Midi du logement social : Les familles monoparentales et l'accès au logement en région bruxelloise

25/09/2023

Lancement

Appel à projets empowerment

21/09/2023

Evènement

2^e table ronde sur la rénovation en milieu habité

10/10/2023

Evènement

Midi du logement social : Accompagner les locataires des bâtiments à haute performance énergétique





La SLRB,
un OIP bruxellois

La SLRB, un OIP bruxellois



1. Vision et missions
2. Contrats de gestion
3. Organes d'administration et de gestion
4. Capital humain





La SLRB,
un OIP bruxellois

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.

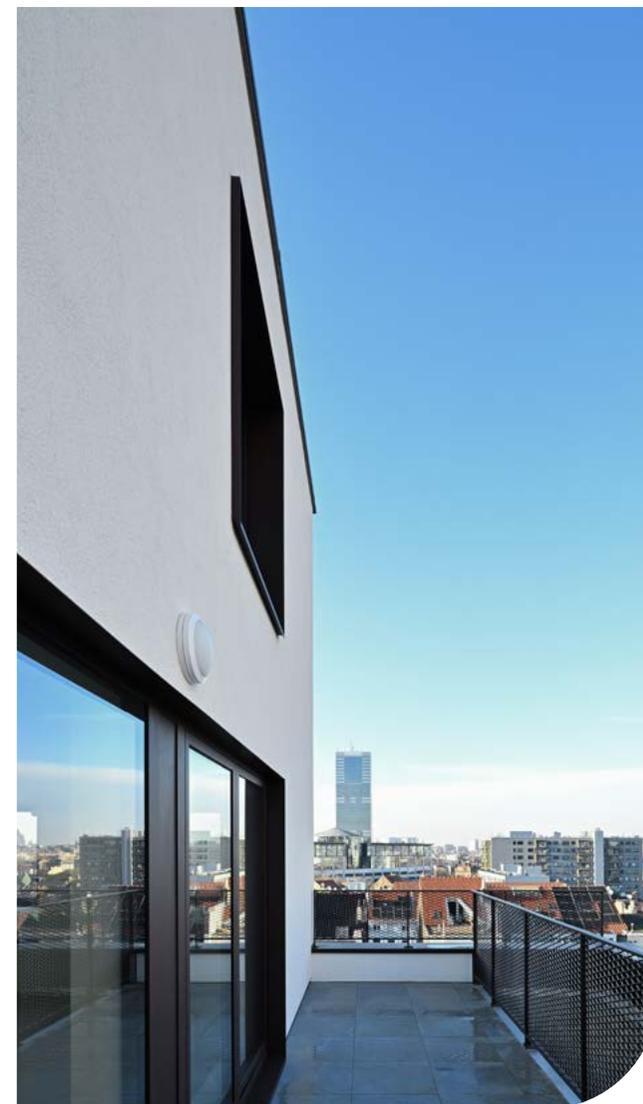
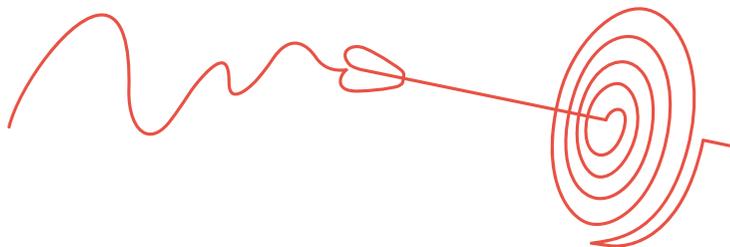
Cette vision traverse le contrat de gestion liant la SLRB à la Région de Bruxelles-Capitale de 2021 à 2025.

La SLRB s'est encore plus démenée en 2023 pour 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 2023, les parties ont continué de mettre tout en œuvre pour atteindre les objectifs repris dans le contrat de gestion 2021-2025.

Pour rappel, l'**engagement** de la SLRB pour le contrat de gestion en vigueur est double. Il s'agit de :

- ▶ 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 :

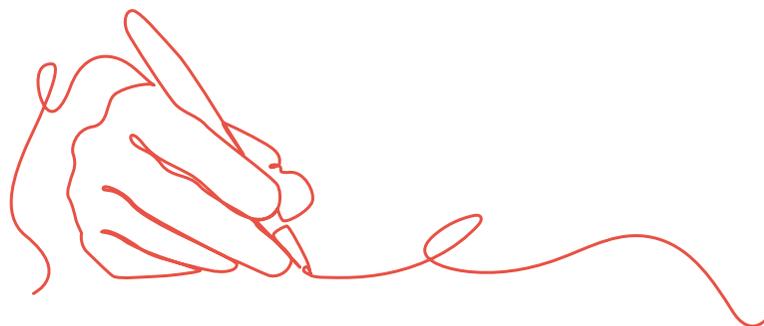
- ▶ **Le domaine Qualité** qui regroupe l'ensemble des actions permettant d'améliorer le niveau de qualité et de performance énergétique des logements existants, d'accélérer la production de nouveaux logements et permettant d'améliorer la performance de la gestion financière du secteur. Ce domaine regroupe 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** qui 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** qui 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.

Fin 2023, la SLRB a réalisé une évaluation intermédiaire du contrat de gestion afin de faire le point sur l'atteinte des objectifs. Celle-ci a permis en mettre en évidence que 48,44% des objectifs, projets et actions assignés à la SLRB ont été réalisés et que 40,63% sont partiellement atteints ou en cours de réalisation.

De plus, la SLRB poursuit la mise en place de son Project Management Office (PMO) qui a pour ambition de performer la gestion de projet au sein de la SLRB afin d'apporter un cadre, des bonnes pratiques et une rigueur pour augmenter le taux de réussite des projets.

Dans ce cadre, le PMO a pour missions principales de :

- ▶ Standardiser le processus de management de projet
- ▶ Donner l'accès à des outils et à un soutien méthodologique, de la formation et du coaching
- ▶ Surveiller l'avancement des projets
- ▶ Réaliser le reporting du portefeuille de projets et fournir un support stratégique au management
- ▶ Promouvoir la transversalité et la transparence entre les directions et le management



Contrat de gestion de niveau 2

Ce contrat de gestion, entré en vigueur le 16 novembre 2022, 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. Ainsi, la SLRB et les SISP visent à 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 des locataires 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 Déclaration de Politique Générale 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 locataires
 - 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** associe le pilier de l'action sociale avec celui du bâti vise à construire un cadre d'action sociale régional et intégré et à renforcer la qualité des services offerts aux locataires.
- ▶ **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 dans les SISP.

Durant l'année 2023, la SLRB et les SISP ont mis toute leur énergie pour avancer dans la réalisation de leurs projets stratégiques communs, à savoir :

- ▶ La stratégie d'action sociétale de la SLRB pour le secteur ;
- ▶ L'étude sur le nouveau système d'attribution d'un logement social ;
- ▶ La transformation digitale, dont Artémis GIPRAC et Digital Workplace ;
- ▶ Le financement du secteur



3. Organes d'administration et de gestion

Conseil d'administration

Au cours de l'année 2023, le Conseil d'administration de la SLRB s'est tenu à 12 reprises et a examiné environ 230 dossiers.

Président(e) :

Bieke COMER (N) remplacée
par Safouane AKREMI (N)
à partir du 21 décembre 2023

Commissaires du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Xavier BODSON (F)
Laurence DEMEULEMEESTER (N)

Directeur général :

Yves LEMMENS (F)

Vice-président, Administrateur délégué :

Raphaël JEHOTTE (F)

La Secrétaire d'Etat chargée du Logement et de l'Égalité des Chances (législature 2019-2024) :

Nawal BEN HAMOU

Directrice générale adjointe :

Dorien ROBBEN (N)

Administrateurs :

Aïssa 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) jusqu'au 21 décembre 2023
Cécile VAN DE MOOSDYK (F)
Laetitia Nsimire KALIMBIRIRO (F)
Abdellatif MGHARI (F)
Jelmen HAAZE (N)
Zeynep BALCI (N) à partir du 21 décembre 2023

Commissaire :

RSM Belgium Audit représentée par Marie DELACROIX



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 33 réunions au cours de l'année 2023. Au cours de ces réunions, le Comité de direction a examiné, en plus de la préparation des dossiers pour le Conseil d'administration, environ 333 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 SISF (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 2023, la composition est la suivante :



Rémunération des membres des organes de gestion

Groupe concerné	Montant du jeton de présence
Président(e) 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 bruts/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, §1^{er} 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 2023, vous pouvez consulter sur notre site internet le rapport annuel 2023 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 2024).

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. Il est à noter que de nouveaux statuts ont été adoptés le 21 décembre 2023 et entreront en vigueur en 2024.

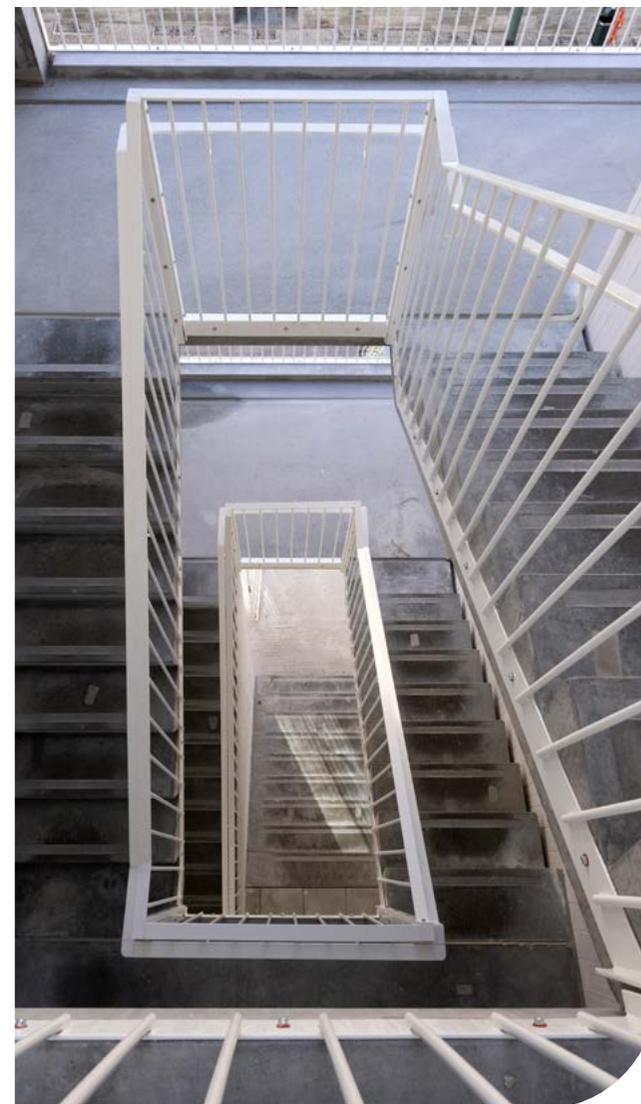
4. Capital humain

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

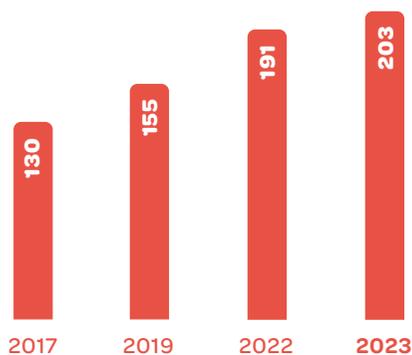


Renforcement de l'équipe SLRB

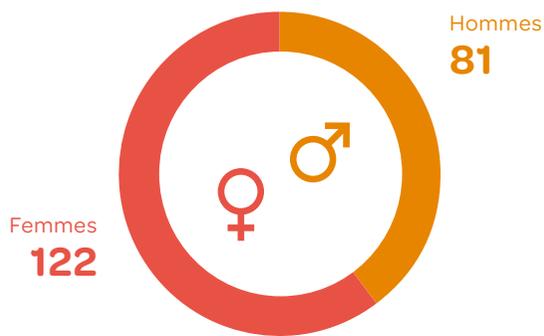
Pour pouvoir répondre à ses objectifs stratégiques, la SLRB poursuit sa croissance. Au cours de l'année 2023, 19 nouveaux collaborateurs ont été recrutés afin que la SLRB puisse remplir les nombreuses missions qui lui sont assignées par le gouvernement.

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 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.

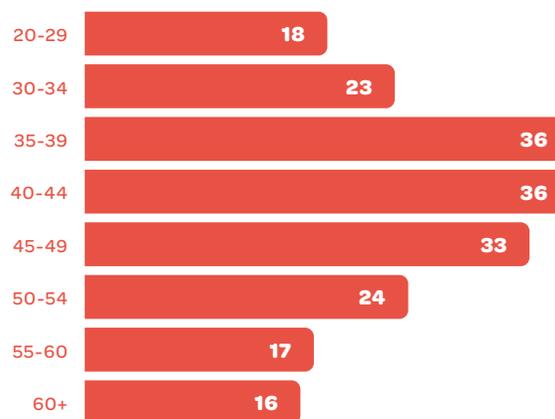
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE COLLABORATEURS À LA SLRB



RÉPARTITION FEMMES/HOMMES À LA SLRB



RÉPARTITION PAR ÂGE À LA SLRB



Évolutions de carrière

Trois types de procédures sont utilisées pour permettre ces évolutions de carrière aux membres du personnel, à savoir les statutarisations, les examens d'accès 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 2023, la SLRB a pu nommer 3 membres du personnel contractuels : 1 personne de niveau B1 et 2 personnes de niveau A1.

NOMBRE D'AGENTS CONTRACTUELS ET STATUTAIRES



au 31 décembre 2023



La SLRB,
un OIP bruxellois

En 2023, 2 postes prévus initialement en recrutement externe ont également été ouverts via la **mobilité interne**.

Seule une procédure de mobilité interne a abouti et a permis à un membre du personnel de faire valoir ses talents et ses compétences et d'évoluer vers une nouvelle fonction.

Plusieurs personnes ont participé à des procédures **d'accèsion au niveau supérieur** et ont passé les tests auprès de Talent.brussels.



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 sur ordinateur comme sur smartphone. De plus, il est également important de pouvoir informer verbalement le personnel sur des sujets importants afin de pouvoir répondre immédiatement à leurs commentaires, questions et préoccupations mais aussi favoriser la convivialité et la transversalité.

Après les différents confinements, la SLRB a revisité ses "Teams Live Event" en créant une version mensuelle de ceux-ci. Il s'agit d'un événement permettant à la fois d'en apprendre plus sur les projets menés au sein de la SLRB via les personnes en charge de ceux-ci, mais également d'obtenir des informations stratégiques ou pratiques ainsi que favoriser la convivialité, la reconnaissance et la transversalité. La SLRB a aussi proposé à son personnel un programme varié d'événements et de moments de rencontre que ce soit en ligne ou en présentiel.



Près de **390** actualités publiées



7 Teams Live Event



6 "30 minutes info"



3 événements internes transversaux



2 SLRB-BGHM talks

(moment d'échange en compagnie d'expert-e-s autour de thématiques propres à l'organisation)

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.

Ces formations 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 sortant des plans de développement personnel sont repris dans le plan annuel de formation et sont réalisés autant que faire se peut.

Toutes ces formations 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 2023 :



202 collaborateurs SLRB
ont suivi au moins une formation.



154 formations ont été organisées
dans des domaines divers
(management, compétences techniques, langues, IT,
Communication, législation)

Diversité et genre

En 2023, la SLRB a de nouveau investi pleinement dans la diversité.

Plusieurs ateliers ont été organisés pour élargir la vision du monde de nos collaborateurs, notamment une session de cuisine végétalienne, un atelier mettant en avant la diversité culturelle et le dialogue, ainsi qu'une présentation approfondie de la culture marocaine.

Une nouvelle édition des Taalteams a été organisée, à la suite du succès de l'édition de 2021, à laquelle 20 collègues avaient participé. Le comité de diversité a cette fois-ci voulu organiser des tables de conversation physiques, permettant à 25 collègues de parler néerlandais de manière informelle entre eux.

Le comité de diversité continue également de mener des campagnes de communication pour sensibiliser les membres du personnel de la SLRB aux journées internationales telles que la Journée internationale des droits des femmes, la Journée internationale de l'homme, la Journée internationale de lutte contre le racisme et la discrimination ou la Journée internationale contre l'homophobie, la transphobie et la biphobie.

La SLRB a également rendu hommage aux employés qui ont pris leur retraite bien méritée en 2023, avec une interview et leurs 10 minutes de gloire sur l'intranet de la SLRB. La gestion de fin de carrière - l'un des piliers de la gestion de la diversité dans la Région de Bruxelles-Capitale - va bien au-delà de l'organisation d'une fête de départ à la retraite. Valoriser les personnes, reconnaître et remercier leurs performances fait également partie de cette mission. À cet effet, un groupe de travail spécifique est bien en place, et sera renforcé par une nouvelle collègue en 2024.

Enfin, le comité de diversité a clôturé l'année 2023 avec un Midi du Logement social axé sur la diversité, l'inclusion et la durabilité.

En ce qui concerne le genre, le comité de diversité a finalisé 10 analyses sur le genre en 2023, qui ont été validées par le cabinet de la Secrétaire d'Etat et Equal.brussels.

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 2023, la SLRB a décroché pour la quatrième fois d'affilée le label Great Place to Work grâce aux beaux résultats obtenus : **89%** 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 **78 %**.

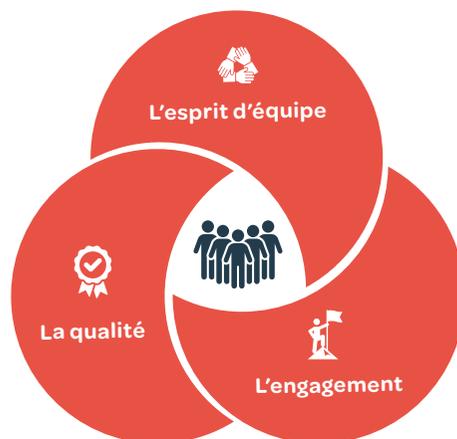


De nouvelles valeurs qui résonnent à la SLRB

À l'issue d'un processus participatif au sein de la société, la SLRB s'est dotée de nouvelles valeurs, plébiscitées par ses collaborateurs.

La SLRB souhaitait avoir des valeurs vivantes, solides, utiles, conformes à son essence, à ses particularités et à sa raison d'être. Des valeurs qui la distinguent et qui vivent au sein de l'organisation.

Les trois valeurs sélectionnées par le personnel, qui sont au cœur de la culture d'entreprise, qui font de la SLRB cet endroit unique et qui – à la fois moteur et boussole de l'institution – permettront de fonder les actions futures, sont les suivantes :



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 traitée 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 2023 du service interne des plaintes de la SLRB est consultable sur le site web.](#)

Les membres du service interne des plaintes sont également le point de contact pour les services de la médiatrice bruxelloise pour les plaintes qui lui arriveraient concernant les matières traitées par la SLRB. Les membres du service interne des plaintes participent à des réunions organisées par les services de la médiatrice.



La SLRB construit



1. Le Plan Régional de Logement, l'Alliance Habitat et le Plan d'Urgence Logement
2. Réception de nouveaux logements en 2023
3. Partenariats avec le secteur privé





1. Le Plan Régional de Logement, l'Alliance Habitat et le Plan d'Urgence Logement

Conscient de la crise du logement à Bruxelles, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pris des mesures significatives pour accroître l'offre de logements publics. A travers trois plans ambitieux - le Plan Régional du Logement (PRL) en 2004, l'Alliance Habitat (AH) en 2014 et le Plan d'Urgence Logement (PUL). En 2020, la SLRB a alloué plus d'un milliard d'euros à la construction de nouveaux logements.

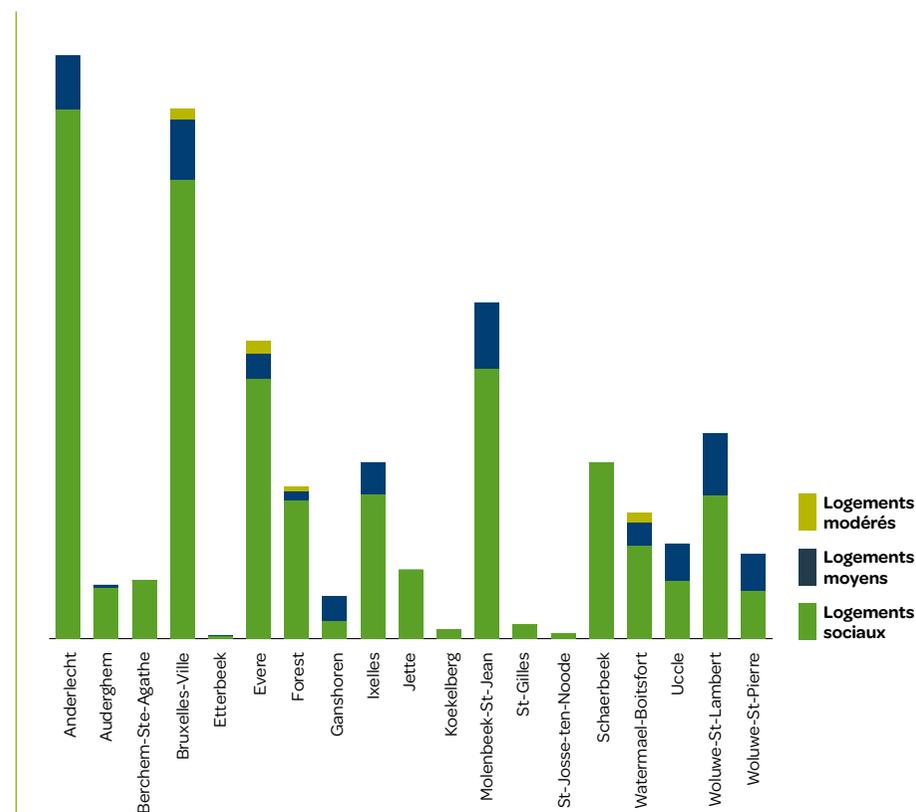
L'ensemble des enveloppes dédiées à la construction de nouveaux logements publics sera liquidé pour 2032.

Fin 2023, grâce à ces initiatives, **9.957** nouveaux logements ont pu être identifiés. De tous les projets identifiés, **6.615** logements financés seront créés dans le cadre des enveloppes PRL/AH/PUL.

De ces logements :

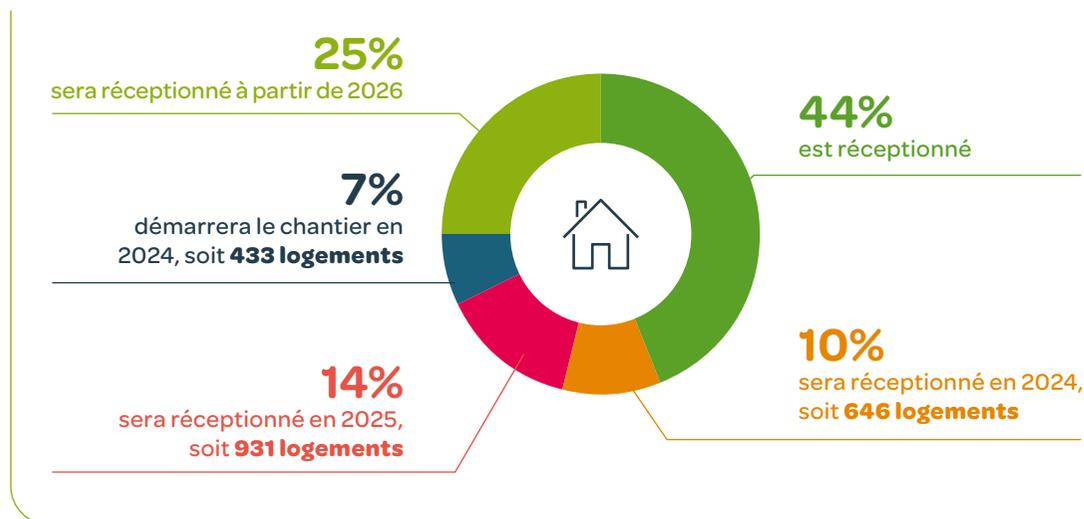
- ▶ **2.924** ont été réceptionnés
- ▶ **1.531** sont en cours de construction
- ▶ **2.160** sont en développement

NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LE CADRE DU PRL/AH
Logements sociaux, moyens et modérés par localité



AVANCEMENT DES PROJETS

au 31 décembre 2023





Projet à la loupe : Neep à Koekelberg

Le 30 novembre 2023, le projet Neep a été réceptionné. Ce projet propose 25 logements neufs de haute qualité au sein du cœur historique de Koekelberg. Ils sont situés sur un terrain appartenant à la Commune et sont gérés par Log'Iris. Ils comportent de 1 à 4 chambres, répondant ainsi à une forte demande régionale pour des logements de grande taille, et deux d'entre eux sont des logements accessibles pour personnes à mobilité réduite. Ce projet propose également une salle polyvalente, un jardin ainsi que les locaux d'une Maison de l'Emploi en rez-de-chaussée.

Le projet Neep, conçu par l'équipe Low Architecten et réalisé par l'entreprise Franki, complète harmonieusement le tissu urbain existant et offre une ligne de façade cohérente aux rues Neep et Jean Jacquet. Le corps de bâtiment est fermé pour donner une certaine sécurité à l'espace intérieur. La hauteur et la profondeur du bâtiment sont adaptées autant que possible aux bâtiments adjacents afin de ne pas gêner les riverains.

La nouvelle Maison de l'Emploi, qui sera gérée par la Commune de Koekelberg, se distingue du reste de la façade avec ces grandes baies vitrées qui offrent une vue vers l'intérieur et le jardin collectif. Les habitants du quartier pourront s'y rendre pour se faire accompagner dans leur recherche d'emploi. Koekelberg étant jusqu'à présent, la seule Commune bruxelloise ne disposant pas d'antenne Actiris, cette nouvelle institution permettra de poursuivre la remise à l'emploi des habitants proches.

Les 25 logements, quant à eux, disposent d'ouvertures vitrées sur au moins deux façades d'orientation différente. Cela permet aux logements d'obtenir une meilleure luminosité, de décupler le sentiment d'espace mais également de permettre une ventilation optimale.

Afin d'assurer une isolation thermique et acoustique adéquate, des matériaux de haute qualité ont été utilisés pour l'enveloppe du bâtiment. Un triple vitrage avec des profilés en bois intérieur à isolation passive et une finition extérieure en aluminium a été utilisé pour la menuiserie. De plus, des panneaux photovoltaïques et solaires ont été placés sur le toit pour les parties communes, ainsi qu'une toiture verte pour atténuer les effets de la pollution et renforcer la perméabilité.



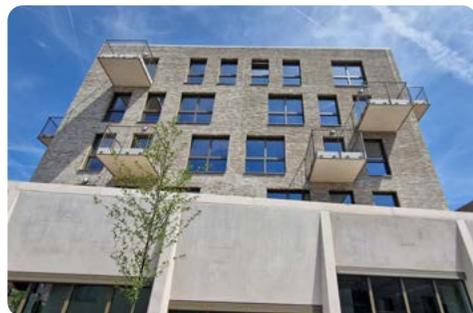


2. Réception de nouveaux logements en 2023

En 2023, la SLRB a réceptionné **8** projets pour un total de **258** logements :



Bervoets à Forest :
38 logements sociaux pour le Foyer du Sud
(acquisition clé sur porte)



Gryson/Citycampus à Anderlecht :
70 logements sociaux pour le Foyer
Anderlechtois



Lennik Nord à Anderlecht :
18 logements moyens pour la commune
d'Anderlecht



Paris à Evere :
7 logements sociaux pour Everecity
(acquisition clé sur porte)



Evereast - The Wood à Evere :
54 logements sociaux pour Everecity
(acquisition clé sur porte)



Rommelaere à Laeken :
38 logements sociaux pour le Foyer Laekenois
(acquisition clé sur porte)



Neep à Koekelberg :
25 logements sociaux pour Log'Iris

Kouter à Auderghem :
8 logements moyens pour la commune
d'Auderghem (acquisition clé sur porte)



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 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.

Public Housing Partnership

Le marché de type PHP a été lancé à deux reprises en novembre 2021 et fin 2022. Dans le cadre de la procédure PHP, la SLRB a identifié 271 logements encore en analyse pour l'instant. En 2022, l'adjudication du projet Antares dans le cadre du marché DB+ 2021 a également eu lieu et a permis de confirmer ce partenariat public-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. Jusqu'à fin 2023, la SLRB a acquis 20 projets pour 1031 logements dans le cadre de l'appel à pro-

jets clé sur porte. Treize projets pour 485 logements sont réceptionnés tandis que sept pour 546 logements sont en chantier. Tous les projets seront réceptionnés en 2025.

Projet à la loupe : Evereast - The Wood à Evere

Réceptionné fin 2023, Evereast - The Wood est un complexe immobilier de 54 appartements réalisé par le promoteur

Bouygues Immobilier et l'équipe d'architectes A2RC Architects. Il vient compléter le site qui comprend deux autres immeubles appartenant à des propriétaires privés.

L'immeuble offre une typologie variée de logements allant du studio au trois chambres pour répondre aussi bien aux besoins des personnes isolées que des familles plus nombreuses. Les architectes ont porté une attention particulière à l'apport en lumière, chaque logement bénéficie ainsi de larges baies vitrées filtrant la lumière naturelle ainsi qu'une vue sur les espaces verts situés côté jardin.





La SLRB rénove



1. Programmes quadriennaux d'investissements
2. Cadastre technique
3. Certification PEB
4. Installations photovoltaïques





1. Programmes d'investissements

La SLRB finance principalement les travaux de rénovations des SISP via des plans d'investissement.

D'importants plans d'investissement quadriennaux ont été établis et sont exécutés depuis 2002.

A partir de 2022, pour permettre aux SISP d'élaborer une stratégie de rénovation sur le long terme, un premier Plan stratégique de rénovation durable opérationnalisant le nouvel arrêté de financement des rénovations du patrimoine social a été élaboré.

Le PSRD reprend ainsi des projets à réaliser dans les 10 ans et chaque année, une actualisation est opérée, intégrant une année de financement supplémentaire.

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 dont l'exécution se poursuit ou se termine et du PSRD approuvés par la Région.

En 2023, **28 chantiers ont été réceptionnés** pour un montant global de **37,3** millions d'euros. Il s'agit des rénovations suivantes :

► Les rénovations lourdes ou complètes :

7 chantiers pour un montant global de 4 M € et un total de 135 logements dont notamment :

SISP	Travaux	Site	Nb logements
Foyer Anderlechtois	Rénovation intérieure	Divers sites	70
En Bord de Soignes	Rénovation intérieure	Léopold-Florent Lambin 4,5 / René Stevens 14 / Rotiers 7 / Antwerpen 1,2	19
Le Logement Molenbeekois	Rénovation complète	Osseghem 72-78	8
Habitations de Bruxelles 1210	Rénovation intérieure	Lynen 17-19	10
Everecity	Rénovation intérieure	Lauriers Roses 17, 36, 64, 74, 76, 82, 85, 94, 95, 98, 99	12



Osseghem



Lauriers Roses

► Les rénovations complètes ou partielles d'enveloppe :

8 chantiers pour un montant global de 21,9 millions d'€ et un total de 1110 logements dont notamment :

SISP	Travaux	Site	Nb logements
Foyer Anderlechtois	FAC + Menuiserie + Toit	Albert 1er 1-28	291
Le Logis-Floréal	Restauration	Pré des Agneaux 2	26
Log'iris	Menuiseries extérieures	Henry 138	115
Lojega	Toiture	Lahaye 298-302 (ESSE 6)	32
Foyer du Sud	Menuiseries extérieures	Jordens 1-6	110
Everecity	FAC + Toit	Gibet 18-22 Doolegt 2,4 Verdonck 10,12 Picardie 92	410
Alliance Bruxelloise Cooperative	Menuiseries extérieures	HOMBORCH : Cité Homborch (Cobralo)	69



► Les rénovations de composants techniques :

13 chantiers pour un montant global de 11,2 M € et un total de 4449 logements dont notamment :

SISP	Travaux	Site	Nb logements
Logement Bruxellois	Production individuelle chauffage	Christine 8,9,10,12,14,16	34
Foyer Laekenois	Electricité	Cité Modèle 6,7	213
Comensia	Désamiantage	Cité Val Maria	177
BinHôme	Protection incendie	Divers Sites - 1050 Ixelles	809
Habitation Moderne	Ventilation	Cité Hof Ten Berg	105
Everecity	Protection incendie	Picardie 92 Doollegt 2,4 Verdonck 10,12 Vermeylen 58,60 Léger 38	418



Val Maria

AU TOTAL :
37,3 M € de chantiers terminés
5694 logements concernés

Total des avant-projets approuvés

En 2023, la SLRB a approuvé 44 avant-projets pour un montant de 65,5 millions d'euros. Ces travaux sont répartis comme suit :

- 237 logements bénéficieront d'une rénovation complète ;
- 1058 logements bénéficieront d'une rénovation totale ou partielle d'enveloppe ;
- 6937 bénéficieront d'une rénovation de composant technique.

AU TOTAL :
65,5 M € d'avant-projets approuvés
8232 logements concernés

Total des mises en concurrence de travaux

En 2023, la SLRB a approuvé 76 résultats de mise en concurrence pour un montant de 153,3 millions d'euros. Ces travaux sont répartis comme suit :

- 580 logements bénéficieront d'une rénovation complète ;
- 1585 logements bénéficieront d'une rénovation totale ou partielle d'enveloppe ;
- 3871 logements bénéficieront d'une rénovation de composant technique.

AU TOTAL :
153,3 M € engagés en rénovation
6036 logements concernés



Helmet



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 2023, un projet CAO a été réceptionné :

- ▶ **Jordens** à Saint-Gilles : rénovation lourde de 110 logements sociaux pour Le Foyer du Sud

Il ne reste plus que 2 projets CAO en cours :

- ▶ **Grande Haie** dont la réception devrait être attendue pour 2024
- ▶ **7 maisons** à Woluwe-Saint-Pierre

Tables rondes sur les travaux en milieu habité

Afin de relever le défi de la rénovation en milieu habité, la direction Patrimoine de la SLRB a entamé le projet « Toolbox pour la rénovation en milieu habité » avec les collaborateurs des SISP.

Adhésion, rencontre des besoins réels des occupant-e-s, implication : voici quelques-uns des bénéfices de la participation et d'une approche qui place résolument l'humain au centre.

Dans le cadre de ce projet, deux tables rondes ont été organisées en 2023. La première concernait l'accompagnement social technique en chantier et a eu lieu le 25 avril. La deuxième abordait la question des processus participatifs dans l'accompagnement des locataires lors de la rénovation de leur lieu de vie, et s'est déroulée le 21 septembre. Une troisième est prévue en 2024.





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 2023, on compte **41.236** logements, toutes catégories de logements confondues (36.175 appartements et 5.061 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 2023, **1.140** logements ont été visités par l'équipe des certificateurs de la SLRB et **16.032 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'investissement 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 SISF 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 SISF dès leur attribution. En 2023, **1.122** 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 **17.000**. 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. Installations photovoltaïques

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 des SISF 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 a été relancé une deuxième fois début 2023 et cette deuxième adjudication n'a pas été plus fructueuse que la première.

Suite à ces deux échecs, la SLRB a procédé à la modification des documents du marché pour le relancer sous une forme simplifiée. L'objectif étant que chaque entrepreneur et/ou groupe d'entrepreneurs puissent ainsi présenter plus facilement une offre. Le marché global a donc été divisé en petits marchés constitués de bâtiments et/ou groupes de bâtiments situés dans la même zone.

Fin 2023, une première série de bâtiments a été mis en adjudication et deux sites ont trouvé preneurs.

De nouvelles adjudications seront réalisées tout au long des années 2024 et 2025.





La SLRB soutient



1. Action sociale
2. Innovation HUB
3. Programme 101%
4. Appinest.brussels
5. Centrales d'achat





1. L'action sociale

Stratégie

En 2023, la SLRB continue la mise en place de la 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, en 2023, le renforcement de cette cellule a été effectif via le recrutement de deux agents.

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).

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 2023, sous l'angle des responsabilités des cosignataires, de ses finalités et de ses objectifs généraux.

Si la Convention n'a pas changé en 2023 (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.



64 comités de suivi pour les 32 PCS ont été réalisés ainsi que l'assemblée plénière.





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 2023.

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.



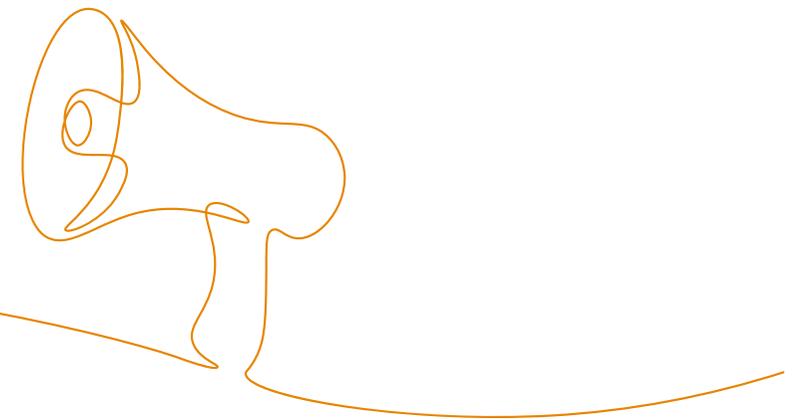
Six réunions ont été organisées par la SLRB en 2023.

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.

L'année 2023 a été la première année du mandat des CoCoLo élus le 17 septembre 2022. En même temps, de nouvelles élections ont été organisées en octobre 2023 dans les 5 SISP où le taux de participation minimum permettant de valider les élections n'avait pas été atteint en 2022.

Ces élections n'ont toutefois abouti – en raison d'un taux de candidatures introduites et/ou de participation électorale insuffisants – qu'à l'élection d'un seul CoCoLo en octobre 2023 pour la SISP Lojega.





2. Innovation HUB

Grâce à la création de la direction sociétale à la SLRB à la fin de 2021, grâce au renforcement de l'équipe et également au fait que la Région, les SISP et la SLRB mettent l'action sociale au centre de leurs préoccupations, la SLRB a pu entamer un gros travail autour de la définition et de la vision de l'action sociale, qui sont prévus dans les contrats de gestion.

Durant la première partie de l'année de 2023, l'équipe de la SLRB a rencontré chaque SISP. Au cours de ces rencontres, elle a pu prendre connaissance des réalités des SISP, de leur travail en matière d'action sociale et de la situation dans chaque quartier. De l'analyse de ces rencontres et des données disponibles par quartier, la SLRB a publié un état des lieux qui a été finalisé et approuvé en septembre 2023.



Pendant la seconde partie de l'année 2023, un processus de co-construction a pu démarrer. Quatre réunions se sont déroulées avec des experts extérieurs au secteur (issus du monde universitaire, institutionnel et associatif) et avec les experts de terrain. Au terme de ces rencontres, une première esquisse concernant le cadre commun et la stratégie d'action sociale des SISP s'est dégagée.

Ensuite, la SLRB a testé cette esquisse et l'a déclinée par type de quartier en la confrontant avec la pratique de terrain lors de 12 rencontres avec les acteurs de terrain jusqu'à la mi-janvier 2024. Les derniers ajustements sont prévus pour le premier semestre 2024.

Premier appel à projet empowerment du secteur du logement social

L'empowerment, c'est le fait d'augmenter la capacité des habitants à faire des choix et à les transformer en actions et résultats. La SLRB a lancé en 2023 un appel à projets 'empowerment' auprès des SISP pour stimuler les locataires sociaux à ce qu'ils ne soient pas juste locataire, mais qu'ils jouent un véritable rôle au sein de leur quartier et auprès de leurs voisins.

Ce premier appel à projets a rencontré un véritable succès : pas moins de 15 projets de 13 SISP différentes ont été reçus. Parmi les 15 projets reçus, la SLRB peut en subsidier 6 pour un budget final de 248 850 euros :

- ▶ Le projet de cuisine collective du Logis-Floréal en partenariat avec la Ferme du Chant des Cailles vise à briser l'isolement et favoriser l'entraide.
- ▶ Le projet de l'alimentation au Bempt porté par le Foyer du Sud en partenariat avec VRAC Bruxelles vise à faciliter l'accès à une alimentation saine et durable.
- ▶ Le projet des parents solos solidaires du Logis-Floréal en partenariat avec la commune de Watermael-Boitsfort vise à renforcer le pouvoir d'agir des parents de familles monoparentales.
- ▶ Le projet Brunfaut monoparental et solidaire du Logement Molenbeekois vise à accompagner les chef.fe.s de familles monoparentales du quartier Brunfaut dans un parcours d'insertion socio-professionnelle & citoyenne.
- ▶ Le projet d'inclusion numérique du Foyer Laekenois veut l'émancipation des habitants par l'acquisition de compétences numériques pour la gestion du quotidien
- ▶ Le projet « le bottin des voisins » de Lojega veut favoriser l'empowerment des personnes vivant en logement social et tisser des liens entre eux grâce à la compagnie du Chapitre qui va notamment organiser une pièce de théâtre.



La SLRB
soutient

3. Le programme 101^e%

Le Programme 101^e% a comme objectif d'améliorer la qualité de vie dans les quartiers de logements sociaux en prévoyant l'investissement supplémentaire qui fera la différence.

Via l'intégration d'œuvres d'art, l'activation de rez-de-chaussée communautaires, l'aménagement d'espaces extérieurs ou la réalisation de petits équipements, la SLRB s'assure de créer un cadre de vie agréable qui favorise la rencontre entre habitants.

Un élément clé de la réussite de ces projets est l'implication des habitants à leur processus de réalisation. En favorisant la participation, la SLRB soutient l'amélioration du vivre ensemble et la mobilisation des citoyens.

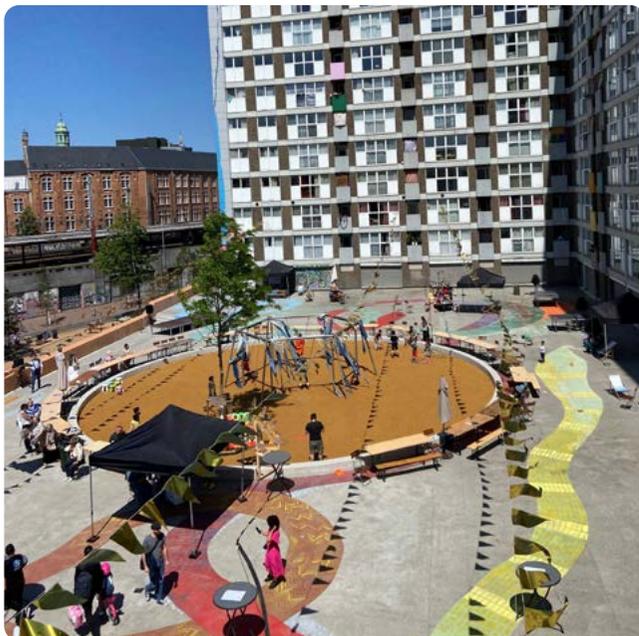
Le 101^e% artistique

Le Programme 101^e% réalise des œuvres d'art contemporain uniques sur les sites de logements sociaux pour améliorer le bien-être des locataires et la qualité des espaces collectifs. Les œuvres sont le résultat d'un processus participatif qui encourage la rencontre et le dialogue entre l'artiste, les habitants et la société immobilière de service public.



En 2023, **12 projets artistiques** 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**, inauguration le 3 juin 2023 de la peinture sur la dalle Brigittines par Vincent Glowinski et Entropie Production (convention avec la Ville de Bruxelles dans le cadre du contrat de quartier) ;



Brigittines



Futur projet « Radio Querelle » du consortium BNA-BBOT et Void



Futur projet « Follie's » de l'artiste Elise Eeraerts



- ▶ **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 ;
- ▶ **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 ;
- ▶ **Site Trois Tilleuls** : intervention artistique en vue de créer un espace de rencontre qui s'intègre dans le paysage de la cité jardin gérée par Le Logis Floréal ;
- ▶ **Site Rodenbach** : intervention artistique pour mettre en valeur et activer un intérieur d'îlot de bâtiments de logements gérés par le Foyer du Sud ;
- ▶ **Site Akarova** : intervention artistique au niveau des espaces extérieurs de ce quartier récent géré par Binhôme qui aborde la thématique de la gestion de l'eau.

Le 101^e% espaces collectifs

En plus des projets artistiques, le Programme 101^e% subsidie également des (ré)aménagements d'espaces collectifs réalisés dans un cadre participatif. Ainsi, il vise à favoriser l'appropriation des espaces partagés, augmenter la biodiversité au sein des espaces verts, encourager l'agriculture urbaine au sein du patrimoine non-bâti des SISP et développer une mixité fonctionnelle adaptée aux besoins réels des habitants.

Plusieurs projets étaient en cours ou à l'étude en 2023 :

- ▶ **Site Peterbos** : rénovation complète d'un terrain de football, dans les espaces extérieurs d'un quartier de logements sociaux à Anderlecht, géré par Comensia ;
- ▶ **Site Helmet**, réalisation 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.

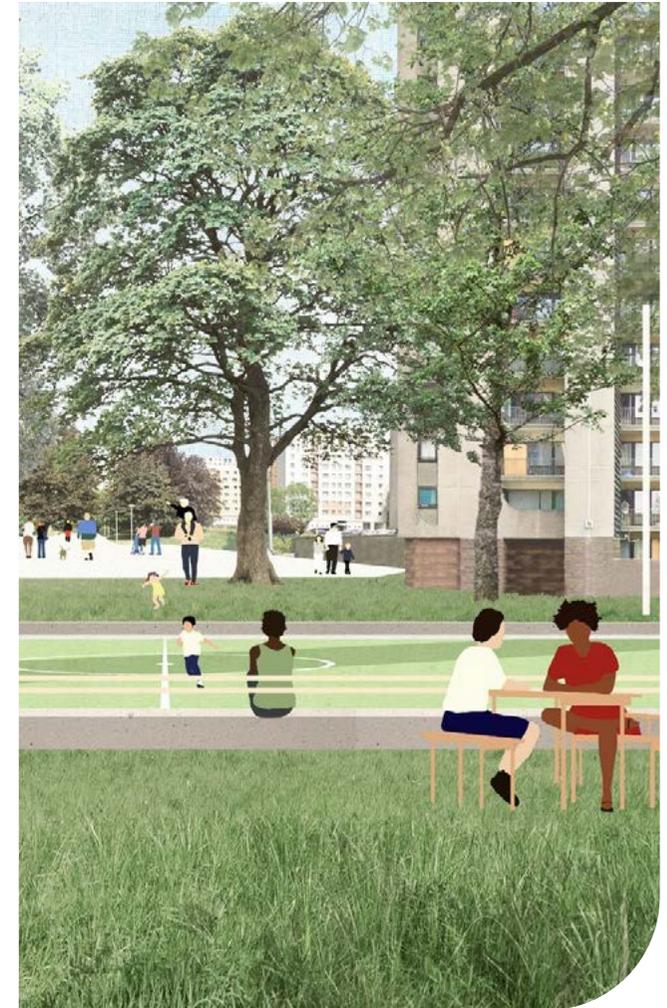


Image de synthèse du projet Peterfoot réalisé par VVV architecture et Studio Paola Vigano



En juin 2023, une circulaire est transmise aux 16 SISF pour communiquer le lancement d'un **nouvel appel à projets** portant sur le **(ré)aménagement d'espaces collectifs** sur un site de logements sociaux, **réalisés dans un cadre participatif**. Septembre 2023, la Cellule 101% réceptionne **33 candidatures** de 14 des 16 SISF pour des projets d'espaces collectifs sur un site de logements sociaux. En décembre 2023, le CA de la SLRB approuve **25 projets** destinés à l'aménagement ou la rénovation d'espaces collectifs, intégrant la participation des locataires.

L'ouverture de l'appel à de nombreuses thématiques a permis de rassembler des candidatures avec des projets de tous types et d'une grande diversité :

- ▶ auto-construction de cabanes pour enfants,
- ▶ plantations d'arbres fruitiers,
- ▶ création d'un cheminement pour piétons,
- ▶ aménagements de salles communautaires au rez-de chaussée de bâtiments de logement,
- ▶ installation de conteneurs pour tester des usages et permettre aux locataires de se réunir pendant de gros travaux de rénovation,
- ▶ études de programmation pour permettre des appropriations d'intérieur d'îlot ou innover en apportant des solutions de fraîcheur dans des quartiers fortement minéralisés,...

Autant de projets favorisant la convivialité et le vivre ensemble dans les quartiers.

Trois projets pilote Good Food

Avec l'innovation hub, un appel à projet a été lancé en **agriculture urbaine sur les sites de logements sociaux** au début de l'année de 2023.

Bruxelles-Environnement est partenaire de cet appel et assure pendant 2 ans un accompagnement technique à l'installation et à la participation dans le cadre du plan **Good Food 2.0**.

En avril 2023, le jury a approuvé 3 projets pilotes sur les 4 qui avaient été soumis par les SISF : **Mus** pour le Logement Molenbeekois, **Cité de l'Amitié** pour En Bord de Soignes et **Galaxie** pour l'Habitation Moderne. Le 2 mai 2023, la SLRB octroie un financement pour l'aménagement des zones de production agricole. Les projets seront suivis pour une durée de 2 ans jusqu'au 31 décembre 2024.





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.
- ▶ Participer à des sondages créés par la SISP

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 2023 SISP par SISP en fonction de leur planning. Au 31 décembre 2023, 13 sur 16 SISP étaient en production. D'autres actions ont été également réalisées, comme :

- ▶ La mise en place et la poursuite du déploiement de kiosques Appinest. Fin 2023, 28 kiosques ont été installés dans 12 SISP.
- ▶ La poursuite de la campagne de communication sur les réseaux sociaux, YouTube, Artemis et dans les SISP
- ▶ La 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. Fin 2023, 9 SISP ont réalisé des missions avec les AppiHelp.
- ▶ La mise en place de KPI avec Power BI.
- ▶ La création et l'installation d'un portail Appinest pour permettre l'accès à Appinest aux collaborateurs des SISP non-locataires.

5. Centrales d'achat

Depuis début 2023, la SLRB propose à l'ensemble de ses directions ainsi qu'aux 16 SISP et OIP bruxelloises de passer des commandes pour différents types de services via des centrales d'achat. Ces dernières sont mises en place et attribuées par la SLRB et les membres de la centrale peuvent ensuite - en fonction de ce qui est prévu au cahier des charges - soit passer directement commande auprès d'une des sociétés sélectionnées, soit faire une remise en concurrence entre plusieurs soumissionnaires. Vu que les quantités présumées sont globalisées pour l'ensemble des membres, les tarifs sont souvent plus avantageux que lors de commandes individuelles.

En 2023, deux centrales d'achat étaient actives à la SLRB : **consultance** et **quantity surveyor**.

La centrale d'achat **consultance** comprend des lots dans le domaine des services suivants :

- ▶ Stratégie et organisation
- ▶ Stratégie TIC (technologies de l'information et de la communication)
- ▶ Audit et contrôle internes
- ▶ Soutien et développement immobilier
- ▶ Analyse financière
- ▶ Évaluation d'instruments de politiques publiques
- ▶ Participation citoyenne
- ▶ Communication

La centrale d'achat **quantity surveyor** permet de désigner des bureaux spécialisés en quantity surveying, notamment pour la maîtrise des budgets et des quantités. Ils auront pour vocation d'assister les acteurs du logement social, en toute indépendance, pour les estimations et analyses des coûts et des quantités à tous les stades des dossiers de construction et/ou de rénovation de bâtiments.

	jan	fév	mar	avr	mai	juin	juil	aoû	sept	oct	nov	dec
Nb accès au module réparation	671	628	467	705	2927	4327	4151	4463	6601	8292	10160	7290
Nb total connexions par mois par SISP	691	463	431	532	472	626	582	567	1120	1102	1608	1923



La SLRB encadre



1. Sociétés immobilières de service public
2. Réglementation locative et calcul du loyer
3. Audit externe des SISP
4. Délégués sociaux
5. Inscription multiple
6. Etude pour un nouveau système d'attribution



1. Les sociétés immobilières de service public

Il existe 16 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

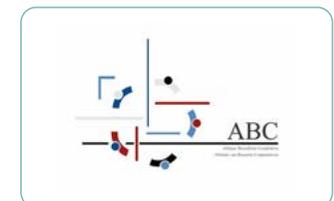
► **10 sociétés coopératives :**

- 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
- 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. Réglementation locative et calcul du loyer

Enquête de satisfaction des locataires

Dans le contrat de gestion de niveau 2, les SISP se sont engagées à réaliser un plan d'action pour améliorer la qualité de leurs services, notamment en menant une enquête de satisfaction auprès des locataires. Entre octobre 2022 et janvier 2023, les SISP et la SLRB ont défini ensemble le contenu de l'enquête et la méthodologie à suivre.

L'enquête a été lancée le 1^{er} mai auprès des locataires des 10 SISP participantes et s'est clôturée début novembre. 200 locataires par SISP ont été sélectionnés au hasard et appelés par un institut de sondage, qui leur a posé des questions concernant leur logement et leur cadre de vie. Les résultats de l'enquête seront analysés et communiqués courant 2024. Grâce à la participation des locataires à l'enquête, les SISP espèrent pouvoir améliorer leurs services pour qu'ils correspondent au mieux aux besoins des locataires.



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 2023, quatre SISP sont concernées par la mise en location de logements modérés et/ou moyens : le Foyer Laekenois (logements modérés), l'Habitation Moderne (logements moyens), le Logement Molenbeekois (logements modérés et moyens) et Everecity (logements modérés).





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 < revenu 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 2023 :

Personne isolée	Majorations pour enfant(s) à charge	Ménage avec 1 revenu	Ménage avec 2 revenus et plus
26.400,83 €	/	29.334,27 €	33.524,93 €
	1 enfant	+ 2.514,36 €	31.848,63 €
	2 enfants	+ 5.028,72 €	34.362,99 €
	3 enfants	+ 7.543,08 €	36.877,35 €
	4 enfants	+ 10.057,44 €	39.391,71 €
	5 enfants	+ 12.571,80 €	41.906,07 €
	6 enfants	+ 15.086,16 €	44.420,43 €

- ▶ Un enfant handicapé à charge = 2 enfants à charge (2 x 2.514,36 = 5.028,72 €)
- ▶ Une personne majeure handicapée = 5.028,72 €

Autres données 2023 concernant le logement social (chiffres au 31/12/2022) :

- ▶ Revenu de référence : 22.869,48 €
- ▶ Loyer de base mensuel moyen : 520,31€
- ▶ Loyer réel mensuel moyen : 329,21 €
- ▶ Charges mensuelles moyennes : 115,70 €
- ▶ 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 partir 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](#).





3. Audit externe des SISP

En 2023, quatre SISP ont fait l'objet de l'audit de la SLRB, dans la continuité du cycle entamé en janvier 2020. Il s'agit du Logis-Floréal, du Logement Bruxellois, d'Everecity et du Logement Molenbeekois. Avec ces quatre audits, le premier cycle est ainsi terminé.

Toutes les SISP ont fait l'objet d'un suivi de la mise en œuvre des recommandations, à l'exception des 4 dernières SISP dont le suivi se fera dans le courant de l'année 2024.

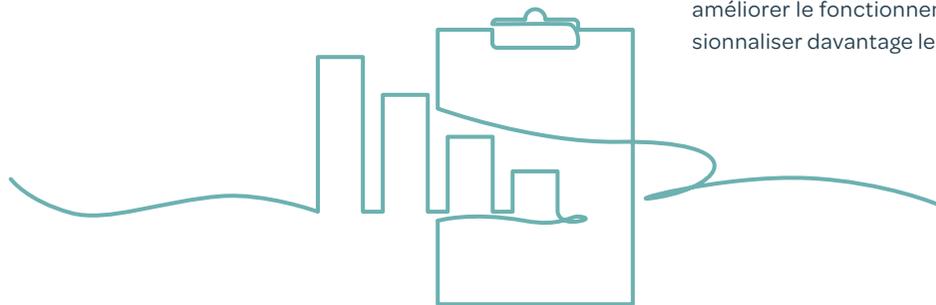
Il convient de préciser que les audits pratiqués relèvent plus d'une revue des processus organisationnels clés que d'un audit strict basé sur une analyse des risques spécifique à chaque entité auditée, étant donné la nature de la mission confiée aux auditeurs par le CA de la SLRB en 2019.

Sept processus organisationnels sont passés en revue : la gouvernance, la gestion des achats, des stocks, des arriérés locaux, des décomptes des charges et consommations, la remise en service des logements et les ressources humaines.

L'évaluation des différentes situations s'est faite au travers d'une grille de questionnements issue du modèle COSO. Pour chaque processus, l'analyse a été faite sur les éléments suivants :

- ▶ Les objectifs assignés à la SISP, au service, à l'agent sont-ils fixés, connus, partagés ?
- ▶ Les risques associés à l'atteinte de ces objectifs sont identifiés, analysés et priorisés ?
- ▶ Des actions visant à maîtriser ces risques ont-elles été mises en place ? Les risques résiduels sont-ils acceptables ?
- ▶ Qui informe-t-on, que communique-t-on, comment communique-t-on dans le cadre de l'exécution d'un processus ?
- ▶ Quelles sont les mesures de pilotage du processus ? Comment on adapte si on s'éloigne de l'objectif ?

L'objectif des audits des SISP menés par les auditeurs de la SLRB visait à évaluer l'efficacité et l'efficience des processus tels qu'exécutés par chaque SISP, en accordant une attention particulière aux mesures de contrôle interne mises en place. Sur base des constats, les auditeurs ont attiré l'attention sur les points d'amélioration et formulent des recommandations pour améliorer le fonctionnement interne de chaque SISP et professionnaliser davantage le secteur dans son ensemble.





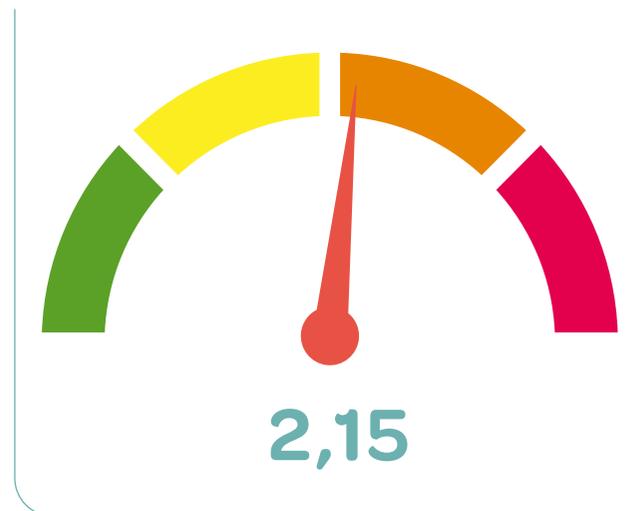
Comme le montre le tableau suivant, les auditeurs ont émis 204 recommandations pour l'ensemble des SISP. Après le suivi des recommandations, il reste 131 recommandations ouvertes, compte tenu du fait que les 4 dernières SISP n'ont pas encore fait l'objet d'un suivi. Cela ne signifie pas que les SISP ne mettent rien en œuvre, que du contraire. En effet, les recommandations ont été de deux ordres : soit elles relevaient d'actions possibles à mettre en place rapidement, ce qui a, en règle générale, été fait. D'autres constats ont donné lieu à des recommandations relevant de modifications à apporter dans l'organisation même, nécessitant dès lors une réflexion plus globale et une implémentation différée dans le temps.

Thématique	#Rec. ouvertes	#Rec. initial	Risque moyen actuel
Gouvernance	26	40	Modéré
Achats	42	50	Élevé
Stock	18	28	Modéré
Arriérés	8	20	Modéré
Décompte de charges	6	13	Modéré
(Re)mise en service des logements	8	14	Modéré
RH	23	39	Modéré

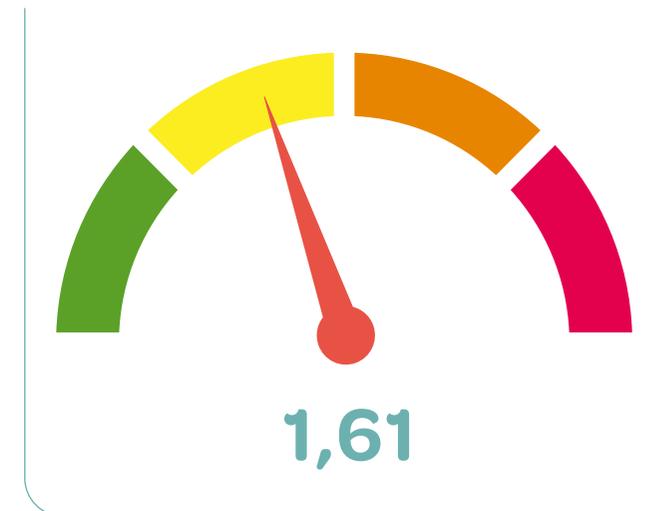
À la fin de chaque mission, l'auditeur a déterminé un niveau de risque pour chaque processus spécifique. Après le suivi, l'auditeur a réévalué le niveau de risque à la suite des mesures mises en place par la SISP. Ce sont ces mesures qui apparaissent dans les illustrations.

Ce tour des SISP a permis d'identifier un certain nombre de bonnes pratiques qui seront mises en avant. Ces analyses ont également permis d'identifier des actions à mettre en place dans le courant de 2024 pour mieux accompagner les SISP et soutenir l'évolution du secteur vers une culture de la maîtrise des risques pour une plus grande adaptabilité au changement.

NIVEAU DE RISQUE MOYEN À LA FIN DES AUDITS



NIVEAU DE RISQUE MOYEN APRÈS SUIVIS





4. Délégués sociaux

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

Missions

- ▶ Présence requise lors des réunions des organes de gestion des SISP
- ▶ Contrôle des dossiers des candidats-locataires et des attributions
- ▶ Vérification si la procédure d'expulsion a bien été suivie par la SISP. Pendant la période hivernale, cela doit se faire sur la base d'un rapport social détaillé.
- ▶ Fournir des conseils sur les plaintes déposées par les locataires ou les candidats-locataires
- ▶ Suivi des contrats de gestion en collaboration avec la cellule des contrats de gestion de la SLRB
- ▶ Rédaction d'un rapport annuel et semestriel sur leurs

activités et les activités des SISP. Cet outil de travail est transmis au Ministre, au Conseil d'administration de la SLRB et aux SISP, et permet aux délégués de signaler d'éventuels problèmes dans les sociétés.

- ▶ Contrôle du fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires



Attributions en 2023

Au cours de l'année 2023, 2.213 logements sociaux ont été attribués :

- ▶ **1.010** à de nouveaux locataires selon l'ordre de la liste d'attente
- ▶ **428** à des locataires en attente d'une mutation (un déménagement d'un logement inadapté vers un logement adapté à la composition familiale)

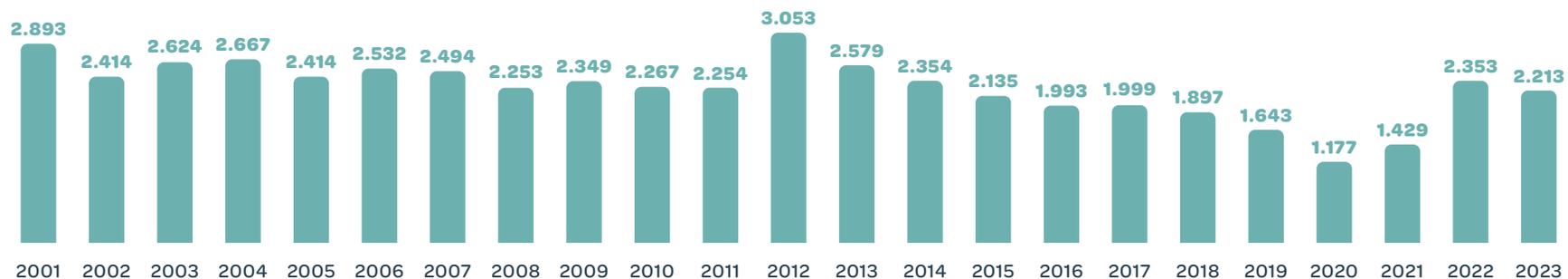
- ▶ **134** à des locataires en attente d'un transfert (par exemple en cas de problèmes de santé graves)
- ▶ Dans le cadre du plan de relogement, **137** logements ont été attribués en mutation et **141** en transfert
- ▶ **278** logements ont été attribués selon des accords
- ▶ **88** logements ont été attribués via une dérogation
- ▶ **6** logements ont été attribués à la suite d'un incendie
- ▶ **3** attributions pour les revenus moyens

Traitement des plaintes

Les délégués sociaux sont en contact direct avec la réalité du terrain et regardent au-delà des dossiers administratifs pour comprendre ce qui est en jeu. Ils écoutent les candidats-locataires ainsi que les locataires et donnent des conseils au Conseil d'administration de la SISP. Ce dernier décide de la manière de traiter les éventuelles plaintes.

En 2023, les délégués sociaux ont traité **187** plaintes.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ATTRIBUTIONS





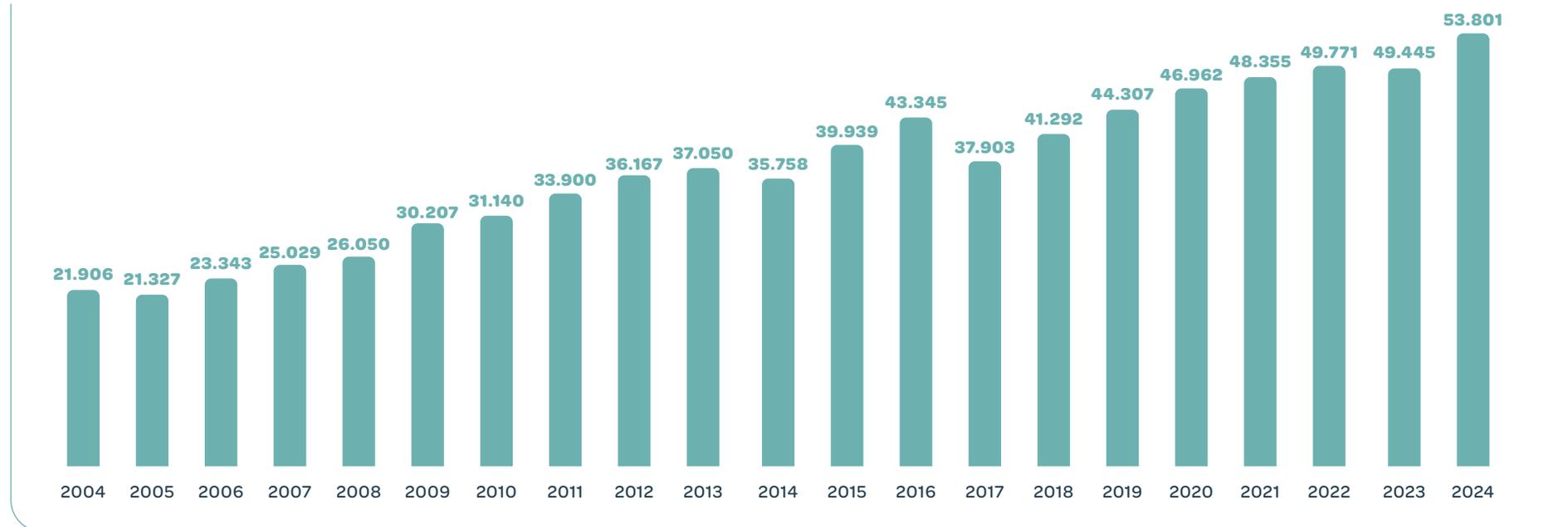
5. Inscription multiple

Grâce au programme d'inscription multiple, le candidat-locataire est inscrit auprès de toutes les autres SISF de son choix (SISF de deuxième ligne) avec une seule inscription auprès d'une d'entre elles (SISF de référence).

Cet instrument efficace permet également de déterminer le nombre annuel de candidats-locataires et d'étudier son évolution.

Au 31 décembre 2023, **56.382** personnes étaient inscrites sur la liste d'attente pour un logement social.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE CANDIDATS-LOCATAIRES AU 1^{ER} JANVIER



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



6. Étude pour un nouveau système d'attribution

Lors des négociations sur le Contrat de gestion de niveau 2 entre la SLRB et les 16 SISF, la SLRB s'est engagée à revoir la procédure d'attribution. L'objectif est d'obtenir un système d'attribution équilibré bénéfique tant pour les SISF que pour les candidats-locataires.

Le secteur souhaite développer un système d'attribution numérique afin de permettre aux candidats-locataires de choisir eux-mêmes leur logement. Laisser le choix aux locataires leur donnera plus de pouvoir et de contrôle sur leur situation.

Par le biais d'un appel d'offres public, l'étude sur ce projet a été confiée au Policy lab de l'ULB. Cette étude, lancée en novembre 2023, déterminera quels autres systèmes d'attribution peuvent être mis en place, en tenant compte des caractéristiques spécifiques du groupe cible et de leur autonomisation.

Dans une première phase, l'étude analysera le système actuel. Dans une deuxième phase, une comparaison sera faite avec différents systèmes d'attribution numériques à l'étranger. Il sera également vérifié si un système d'attribution numérique entraîne des obstacles supplémentaires.

Sur la base de ces informations, une nouvelle proposition sera formulée, tenant compte des points suivants :

- ▶ Le nouvel outil doit être accessible et ne pas exclure les candidats-locataires sans compétences numériques.
- ▶ Le système doit simplifier l'administration : les données administratives (revenus, composition familiale, etc.) doivent pouvoir être obtenues via la banque de données nationale.
- ▶ Il convient d'examiner la possibilité d'étendre l'application Appinest aux candidats-locataires.
- ▶ Le système ne doit pas augmenter les logements vacants, le but étant au contraire de réduire le temps moyen d'attribution.
- ▶ Une attention particulière doit être accordée au bien-être mental des candidats-locataires lorsqu'ils sont confrontés à un refus dans le système d'attribution numérique.





La SLRB inspire



1. Programme Artemis
2. Inaugurations et poses de première pierre
3. Midis du logement social et colloque annuel
4. Délégations
5. Publications
6. Réseaux sociaux





1. Programme 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. Ce programme vise à cocréer un écosystème digital, orienté usagers, de gestion de processus, de données et de documents, répondant aux besoins des SISP et de la SLRB afin de soutenir la collaboration et le partage de connaissances.

La plateforme Artemis

La plateforme digitale Artemis, 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 à :

- ▶ différentes études, bilans, analyses et présentations concernant le secteur
- ▶ des informations sur les meilleures pratiques mises en œuvre par toutes les SISP
- ▶ toutes les circulaires en vigueur de la SLRB

- ▶ toutes les communications et événements en lien avec le secteur
- ▶ tous les liens vers les applications partagées entre la SLRB et les SISP

Du changement s'annonce pour Artemis. En effet, la plateforme fera peau neuve dans les prochaines années afin de mieux répondre aux besoins de ses utilisateur-ric-e-s - 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 ».

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. Les changements autour d'Artemis ont démarré

en 2023 par un redesign de la plateforme actuelle. Des experts en expérience utilisateurs ont travaillé à remodeler les pages de la plateforme pour une meilleure mise en avant du contenu et pour une recherche améliorée au niveau des circulaires.

GIPRAC

GIPRAC, visant à digitaliser les processus du secteur, est l'un des projets phares du programme Artemis. Au travers du contrat de gestion de niveau 2, la SLRB s'est engagée à déployer, en co-construction avec les SISP, l'outil GIPRAC (Gestion Informatisée des Projets de Rénovation, d'Acquisition, de Construction et du 101^{er}%), outil de gestion commune et informatisée pour l'introduction et le suivi de la réalisation des projets, peu importe leur mode de financement.





2. Inaugurations et poses de première pierre

Les possibilités offertes par GIPRAC répondent aux besoins actuels des SISP et de la SLRB et couvrent :

- ▶ L'amélioration de l'efficacité du suivi de l'exécution des programmes de rénovation, de construction, d'acquisition et du 101^{er}
- ▶ L'amélioration des processus métiers y compris la formalisation des rôles et responsabilités des services intervenants de la SLRB et des SISP
- ▶ L'amélioration de l'efficacité du suivi de l'exécution des projets
- ▶ L'amélioration de la collaboration interne et externe
- ▶ La constitution d'une base de données unique, offrant la possibilité d'une meilleure traçabilité des dossiers et d'un monitoring adéquat
- ▶ Le suivi administratif, juridique et technique des projets, que ceux-ci soient financés sur fonds propres ou supportés par la SLRB
- ▶ Le suivi financier des projets supportés par la SLRB

En 2023, les premiers travaux ont été réalisés en co-construction avec les SISP et la SLRB, permettant à partir de la définition de haut-niveau des besoins et fonctions que devront couvrir le futur outil de définir l'architecture cible. Cette définition de l'architecture cible a permis aux membres du comité GIPRAC de sélectionner le type d'outil informatique dont les futurs utilisateurs ont besoin afin de pouvoir gérer de bout en bout les 4 processus d'affaire concernés.

En 2023, plusieurs événements d'inauguration ont pu être organisés à la suite de la réception de nombreux projets de construction et d'acquisition :

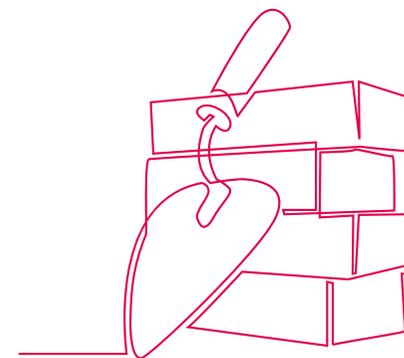
- ▶ 23 janvier : **Philanthropie**, 15 logements sociaux pour le Logement Bruxellois à Bruxelles-Ville
- ▶ 1 février : **Silence**, 15 logements sociaux pour BinHôte à Uccle
- ▶ 13 février : **Libris**, 53 logements sociaux pour le Foyer du Sud à Forest
- ▶ 19 avril : **Les Pierreries**, 82 logements sociaux pour le Foyer Laekenois à Laeken
- ▶ 7 juin : **Prés Communs**, 18 logements sociaux pour le Logement Bruxellois à Neder-Over-Hembeek
- ▶ 13 juin : **Florair II et III**, 181 logements sociaux pour Lojega à Jette



- ▶ 5 juillet : **Rommelaere**, 38 logements sociaux pour le Foyer Laekenois à Laeken
- ▶ 20 septembre : **Lennik Nord**, 18 logements sociaux pour le Foyer Anderlechtois à Anderlecht
- ▶ 13 novembre : **Paris**, 7 logements sociaux pour Everecity à Evere

Quatre poses de première pierre ont également été organisées :

- ▶ 11 janvier : **Luttre**, 63 logements sociaux pour le Foyer du Sud à Forest
- ▶ 22 mars : **Trèfles**, 120 logements sociaux, pour le Foyer Anderlechtois à Anderlecht,
- ▶ 17 octobre : **Renoir**, 160 logements sociaux pour Everecity à Evere
- ▶ 13 décembre : **Prins**, 170 logements sociaux pour le Foyer Anderlechtois à Anderlecht





La SLRB
inspire

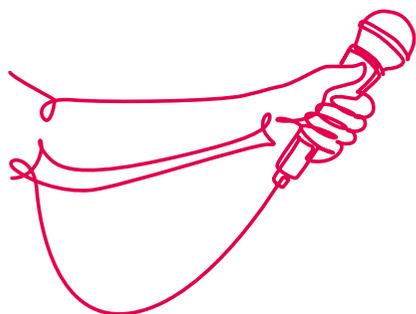
3. Midis du logement social et colloque annuel

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 2023, quatre midis du logement social ont été organisés sur les thèmes suivants :

- ▶ La monoparentalité et l'accès au logement
- ▶ L'accompagnement des locataires pour les bâtiments à haute performance énergétique
- ▶ La participation citoyenne et la nouvelle centrale de marché de Perspective.brussels
- ▶ Les enjeux ESG de la diversité, de l'inclusion et de la durabilité

Le colloque annuel sur la thématique "Empowerment dans le logement social : Utopie ou vision sociétale ?" s'est déroulé le 29 novembre. L'occasion pour le secteur de se retrouver et d'échanger sur un sujet au cœur de nos métiers.



4. Délégations

Six délégations européennes ont visité des projets de la SLRB pour s'inspirer des bonnes pratiques du secteur du logement social bruxellois, que ce soit en matière de circularité, de rénovation, de durabilité, de mobilité ou d'énergie renouvelable :

15/02/2023	Visite de la Cité Modèle avec Housing Europe pour Public Housing Sweden
28/03/2023	Visite du chantier Brunfaut pour Housing Europe
13/09/2023	Visite du Clos des Mariés et de la Cité Modèle pour Eurhonet
09/10/2023	Visite des projets Kersbeek, Nouvelle Cité et Huileries pour Swedish Federation of Public Housing
12/10/2023	Visite du projet Petite Ile/CityGate par Housing Europe
25/10/2023	Visite du projet SunSud par Housing Europe



5. Publications

Au cours de l'année 2023, la SLRB a réalisé de nombreux publications, communiqués de presse et newsletters pour informer ses différents groupes cibles sur ses activités et ses projets :

- ▶ 2 éditions du magazine Contour
- ▶ 18 communiqués de presse
- ▶ 7 newsletters externes digitales
- ▶ 6 newsletters pour les utilisateurs d'Artemis
- ▶ 6 newsletters projets ou 101e%
- ▶ Le rapport annuel 2022 de la SLRB





6. Réseaux sociaux

À travers Facebook, Instagram, LinkedIn et Youtube, 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 2023, sa portée a considérablement augmenté sur tous ces canaux :



39% plus d'abonnés sur LinkedIn (de 2820 à 3916).
Les publications ont été vues **93.057** fois.

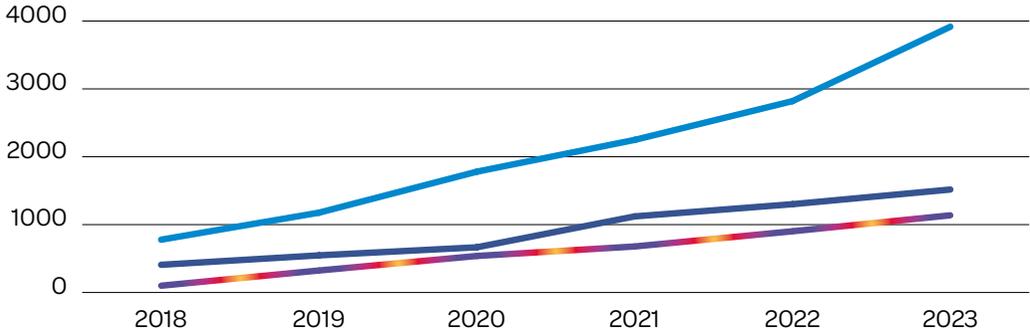


14% plus de followers sur Facebook (de 1301 à 1517).
Les publications ont été vues **78.901** fois.



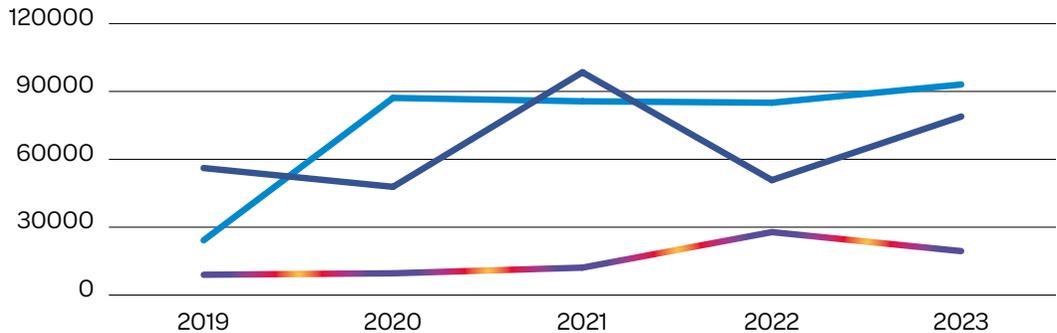
26% plus d'abonnés sur Instagram (de 902 à 1137).
Les publications ont été vues **19.405** fois.

NOMBRE D'ABONNÉS



- Instagram
- LinkedIn
- Facebook

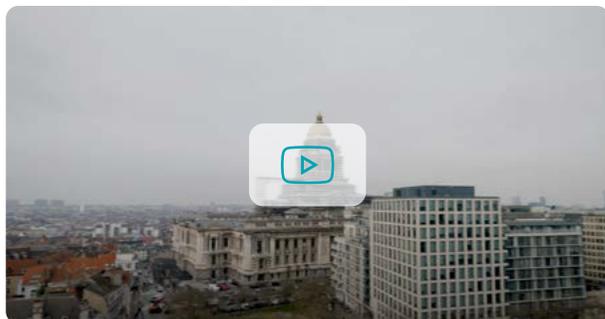
NOMBRE DE FOIS QUE LES PUBLICATIONS ONT ÉTÉ VUES





En 2023, la SLRB a publié 5 nouvelles vidéos sur YouTube :

- ▶ « **La SLRB dessine Bruxelles** » :
[version FR/NL](#) et version en [anglais](#)



- ▶ Projet : [Rommelaere](#)



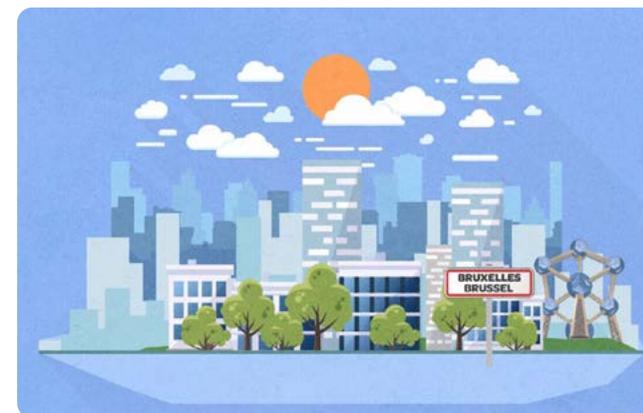
- ▶ Projet : [Les Pierreries](#)



- ▶ Recrutement : [Inspecteur de chantier](#)



Les deux vidéos les plus vues de notre chaîne YouTube sont les vidéos animées « **S'inscrire à un logement auprès d'une SISF de la région bruxelloise** » (14.872 vues) et « **Comment éviter les incendies ?** » (5.382 vues).





La SLRB finance



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



1. Recettes

En 2023, la SLRB a reçu un montant total de 517.945.059 euros.

RECETTES 2023 (EN M€)



126,7% des recettes ont été réalisés. La non-réalisation de certaines recettes est principalement due à deux facteurs :

- ▶ Financement des investissements : (+154,73M euros) Principalement le prêt de 125M euros et le remboursement du projet Miroir pour 20,92M euros.
- ▶ Gestion du patrimoine : (-51,14M euros) Livraisons de projet reportés à 2024.

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).



2. Dépenses

En 2023, la SLRB disposait d'un budget général des dépenses (liquidations) de 607.774.232 euros. L'exécution du budget s'élève à 537.365.830 euros. Le pourcentage d'exécution (88,41%) est presque identique à celui de l'année précédente (88,24 % en 2022).

En 2023, la SLRB a engagé un montant de 770.125.748 euros sur un budget total des engagements de 864.085.549 euros, soit un degré d'exécution de 89,12%.

Missions

Tenant compte des missions principales de la SLRB, le budget 2023 est divisé comme suit (les dépenses les plus importantes sont mentionnées sous chaque mission) :

DÉPENSES 2023 (EN €)

Mission	Budget	Exécution	Différence	Exécution en %
Mission 06 : Financement des actions dans le domaine « Interne »	68 369 099	64 643 846	-3 725 253	94,55%
Mission 07 : Financement des actions dans le domaine « Qualité »	531 341 346	464 908 737	-66 432 609	87,50%
Mission 08 : Financement des actions dans le domaine « Sociétal »	8 063 786	7 813 247	-250 539	96,89%
Total	607 774 232	537 365 830	-70 408 401	88,42%

Mission 06: Ce montant représente 12,03 % du total et se compose principalement des éléments suivants :

- ▶ Remboursements des avances récupérables accordées par le SPRB pour les plans quadriennaux : 35,04 millions d'euros
- ▶ Rémunérations selon les barèmes : 11,53 millions d'euros
- ▶ Cotisations sociales à charge des employeurs, versées à des institutions ou à des fonds : 5,83 millions d'euros

Mission 07: Ce montant représente 86,52 % du total et se compose principalement des éléments suivants :

- ▶ La SLRB a financé les SISP et les communes à hauteur de 228,34 millions d'euros dans le cadre des plans d'investissement, du Plan Régional du Logement et de l'Alliance Habitat.

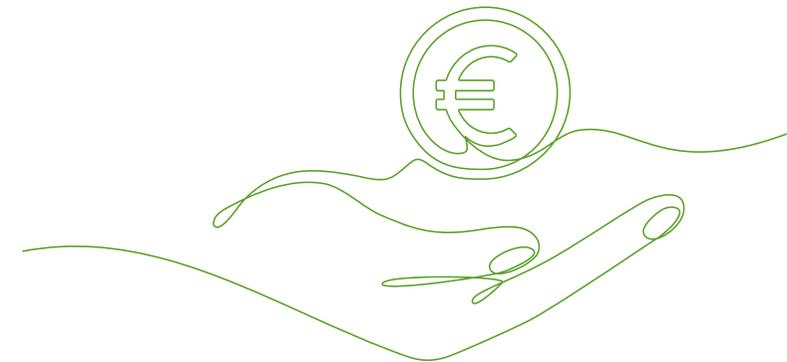
Mission 08: Ce montant représente 1,45 % du total et se compose principalement des éléments suivants :

- ▶ Subvention de fonctionnement à L'ASBL Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux (SASLS) - pour les travailleurs sociaux : 4,05 millions d'euros

Il y a une différence de 70,4 millions d'euros entre le budget et les dépenses réelles. Ceci a principalement été due à une réduction du financement des actions dans le domaine Qualité (-66,43 millions d'euros).

Les principales sous-utilisations sont :

- ▶ Avances pour PRL et AH : -20,82 millions d'euros
- ▶ Avances pour rénovation : -19,63 millions d'euros
- ▶ Subventions pour PRL et AH : -12,66 millions d'euros
- ▶ Avances sur fonds propres (PLT) : -6,94 millions d'euros





3. Financement des investissements

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 2023, le montant de l'encours des engagements s'élève à 1.937.335.358 euros, soit une augmentation de 176,60 millions d'euros ou 10,00% par rapport à 2022.

Code budgétaire (en €)	2022	2023	Différence
Dépenses et recettes courantes pour biens et services	4 353 155	5 057 611	704 456
Transferts de revenus à destination et en provenance d'autres secteurs	1 824 897	2 233 943	409 046
Transferts en capital à destination et en provenance d'autres secteurs	947 234 181	918 147 331	-29 086 850
Transferts en capital à l'intérieur du secteur des administrations publiques	264 739	-	-264 739
Investissements et désinvestissements	243 605 414	432 991 606	189 386 192
Octrois et remboursements de crédits ; participations et liquidations de participations autres produits financiers	563 473 457	578 904 867	15 431 410
TOTAL	1 760 755 843	1 937 335 358	176 579 515

Cette augmentation est principalement due à des coûts de construction plus élevés pour pour les investissements et désinvestissements..

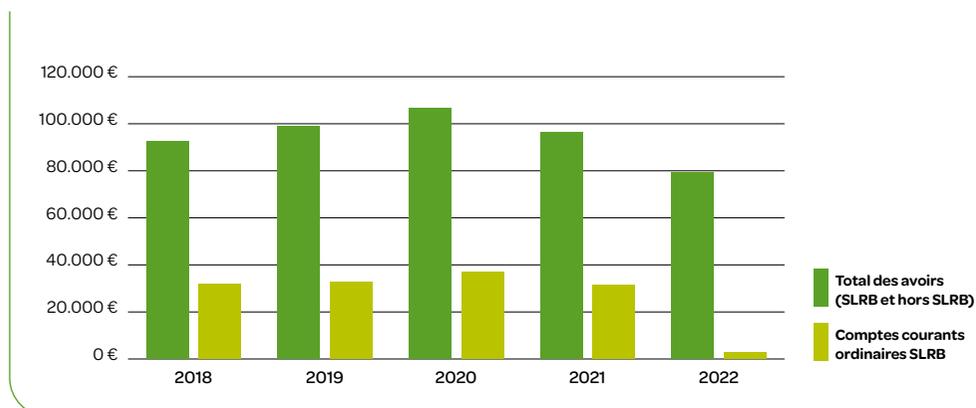
4. Rentabilité des SISP

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 au 31.12.2022 sont en diminution de 17,49% par rapport à l'exercice 2021 passant de 96,137M € à 79,326M €. Afin d'avoir une vue d'ensemble sur les liquidités des SISP, cet indicateur global tient compte :
 - Du solde des avoirs en compte courant SLRB ;
 - De l'allocation régionale de solidarité versée pour l'année sous revue ;
 - Des plus-values sur ventes ;
 - Du solde des avoirs détenus par les SISP auprès d'autres établissements bancaires.
- ▶ Les CCO des SISP quant à eux se voient baisser de 28,948M € (-92,52%). Il est important de préciser que la diminution en compte courant de nombreuses SISP s'explique notamment par la réalisation de travaux sur fonds propres, par le préfinancement de travaux subventionnés dont les subsides n'ont pas encore été liquidés.

ÉVOLUTION DES COMPTES COURANTS ORDINAIRES 2018-2022 (EN MILLIONS €)

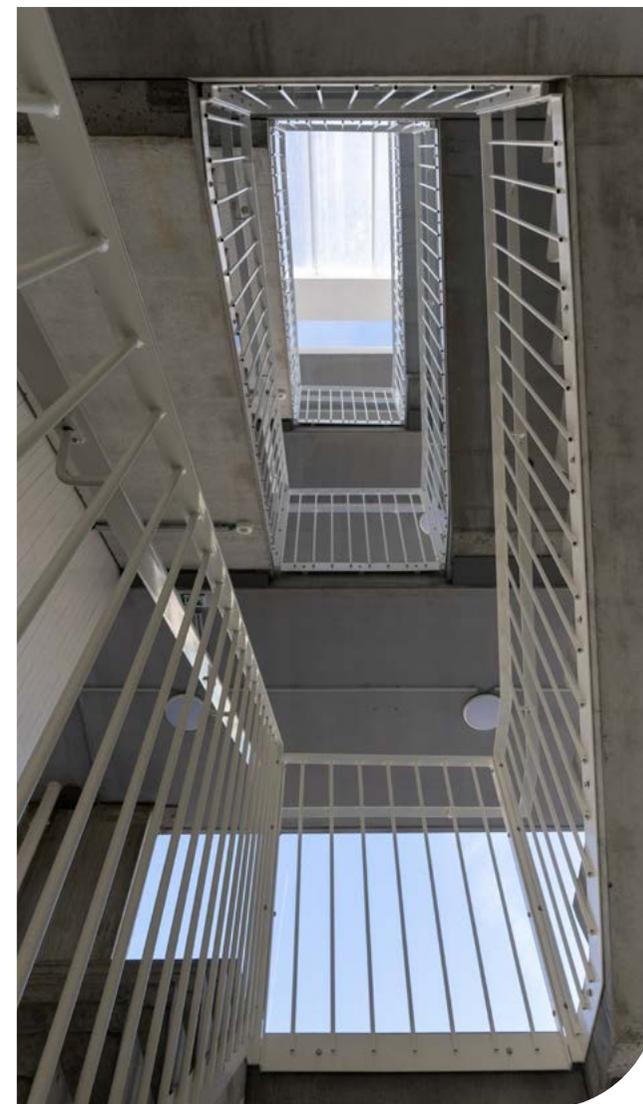


	2021	2022	Ecart
Résultat d'exploitation	21.151.106 €	1.943.659 €	-19.207.446 €
Résultat financier	3.714.889 €	5.482.711 €	1.767.821 €
Résultat exceptionnel	1.978.991 €	1.773.726 €	-205.266 €
Impôts	-2.361.630 €	787.739 €	3.149.368 €
Résultat net	24.483.357 €	9.987.834 €	-14.495.522 €

- ▶ En 2022, le secteur est toujours en bénéfice. Cependant le résultat net consolidé du secteur s'élève qu'à 9.987.834€ contre 24.483.357€ en 2021. Ce qui représente une diminution de 59,20 %.

- ▶ En 2022, la contribution des locataires, c'est-à-dire la somme des recettes locatives et des charges, s'élève à 463,03 € 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 621,01 € de recette mensuelle moyenne d'exploitation par logement.
- ▶ Les coûts mensuels moyens d'exploitation par logement s'élèvent quant à eux à 617,02 €. Le poste de coût le plus important est celui du personnel qui s'élève en moyenne à 199,38 € par logement et par mois, soit 32,31 %. Le second poste le plus important est celui des amortissements, qui représente 176,58 €, soit 28,94 %.

La plupart des SISP n'ayant pas encore clôturé leurs comptes de 2023, les données pour cette année-là seront disponibles aux environs du mois de septembre 2024.





Annexes



1. Rapport candidats-locataires & inscriptions 2023
2. Chantiers et réceptions provisoires 2023
3. Capital social des SISP
4. Budget 2023 (en euros) - Dépenses



1. Rapport candidats-locataires & 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.\$7	Art. 14/12 relogement	Art. 14/12 transfert	Mutation	Transfert	Autre
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	9
%	100	51	5	0	3	2	3			6	23	7	0
2018	1.937	849	111	0	58	57	72			217	387	140	46
%	100	44	6	0	3	3	4			11	20	7	2
2019	2.273	976	105	0	59	60	92	2	160	189	473	145	12
%	100	43	5	0	3	3	4	0	7	8	21	6	1
2020	1.685	681	93	0	62	75	77	14	78	98	366	141	14
%	100	40	5	0	4	4	5	1	5	6	22	8	1
2021	2.164	852	101	0	76	66	72	23	106	133	595	140	
%	100	39	5		4	3	3	1	5	6	27	6	
2022	2.353	1065	69	0	92	67	73	7	17	135	150	542	
%	100	45	3	0	4	3	3	0	1	6	6	23	
2023	2.214	1010	88	0	75	83	85	33	137	141	428	134	
%	100	46	4	0	3	4	4	2	6	6	19	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 :

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)

Expansion du patrimoine

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 par-

tenaires 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 handicapées

Article 32 §1 point 6 : l'attribution de logements adaptés aux personnes reconnues handicapées dans le cadre de logements spécifiquement conçus pour elles.

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	56.382

Radiations

Cause des radiations	Nombre de radiations						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Non renouvellement de la demande	12	6	1	19	4	18	2
Absence de réponse ou refus proposition de logement	255	349	256	27	27	233	248
Attribution d'un logement	1.267	1.117	1.224	897	1.185	1.321	1330
Absence de réponse ou refus pour attribution définitive	191	/	108	88	168	547	280
Non-respect à la condition de non-propriété	7	24	7	15	37	557	535
Changement d'adresse non signalé	0	3	0			2	3
Renonciation	73	118	68	180	78	467	97
Dépassement du revenu d'admission	46	/	0				
Non-respect à la condition de séjour régulier	6	3	2	8	2	54	5
Rejet par la SISF de référence	3	3	0				0
Fraude	0	1	0	0			0
Socialisation							31
Autre	16	56	18	0	23	174	50
Total	1.876	1.680	1.713	1.461	1.844	3.404	2.581



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
2023	187	133	28	26

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
2023	6.354

468.084 dossiers sont inscrits en seconde ligne.

Caractéristiques candidats-locataires

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

Nature des revenus	Nombre
Aucun	16.149
Salarié	19.103
Indépendant	746
Pension	4.184
Chômage	13.321
Mutualité	7.036
Handicapé	2.291
Revenu d'intégration	12.908
Autres	374
Aucun revenu déclaré	463
TOTAL	76.575

Nombre de revenus par ménage

Nombre de revenus	Nombre
0	2.358
1	46.288
2	7.258
3	431
4	45
5	2
TOTAL	56.382

Domicile

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

Nombre de chambres considérant la dérogation spatiale

Nombre de chambres	Logements adaptés
0	426
1	25.392
2	13.073
3	9.838
4	5.070
5	1.931
6	518
>6	134
TOTAL	56.382

2. Chantiers et réceptions provisoires

Logements en chantier

Projet	Programme	Commune	Logements sociaux	Logements moyens	Logements modérés	Total logements
Arbre unique	AH/AW	Evere	71	0	0	71
Artemis	PRL/GH	Evere	58	0	38	96
Bordet 142	AH/AW	Evere	80	0	0	80
City-Dox Lot 5	AH/AW	Anderlecht	171	0	0	171
Condor	AH/AW	Molenbeek-Saint-Jean	56	0	0	56
Edmond	AH/AW	Molenbeek-Saint-Jean	31	0	0	31
Gay	AH/AW	Woluwe-Saint-Pierre	0	23	0	23
Général Jacques	AH/AW	Ixelles	61	0	0	61
Grenouillette	AH/AW	Haren	66	0	0	66
Haecht 1037	AH/AW	Evere	40	0	0	40
Homborchveld	PRL/GH	Uccle	72	18	0	90
Léopold 38	AH/AW	Laeken	33	0	0	33
Luttre	AH/AW	Forest	63	0	0	63
Prins	AH/AW	Anderlecht	170	0	0	170
Renoir	AH/AW	Evere	102	64	0	166
Trefles	AH/AW	Anderlecht	120	0	0	120
Val Maria	AH/AW	Neder-Over-Heembeek	46	0	0	46
Waterloo	AH/AW	Ixelles	14	4	0	18
TOTAL			1.254	109	38	1401



Logements réceptionnés

Projet	Programme	Commune	Logements sociaux	Logements moyens	Logements modérés	Total logements
Alfred	AH	Neder-Over-Hembeek	18	0	0	18
Angle 12	AH	Bruxelles-Ville	10	0	0	10
Archiducs Sud	PRL	Watermael-Boitsfort	0	59	0	59
Bervoets	AH	Forest	38	0	0	38
Biebuyck	AH	Neder-Over-Hembeek	42	0	0	42
Bourdon	PRL	Uccle	34	34	0	68
Candries	PRL	Molenbeek-Saint-Jean	26	0	0	26
Cité Modèle 1-2	PRL	Laeken	142	0	0	142
Cité Modèle 18 à 22	AH	Laeken	129	0	30	159
Cité Modèle bis	PRL	Laeken	68	0	0	68
Cognassier	PRL	Berchem-Sainte-Agathe	30	0	0	30
Commune	PRL	Saint-Josse-Ten-Noode	5	0	0	5
Compas	PRL	Anderlecht	0	60	0	60
Conscience	AH	Evere	12	0	0	12
Corbeau	PRL	Schaerbeek	9	0	0	9
Corbeau 15-17	AH	Schaerbeek	18	0	0	18
Derby 45	AH	Ixelles	1	0	0	1
Emaillerie	AH	Molenbeek-Saint-Jean	38	0	0	38
Ernotte	PRL	Ixelles	232	84	0	316
Evereast C Wood	AH	Evere	54	0	0	54



Projet	Programme	Commune	Logements sociaux	Logements moyens	Logements modérés	Total logements
Gaucheret	PRL	Schaerbeek	25	0	0	25
Gérance/Termonde	PRL	Berchem-Sainte-Agathe	75	0	0	75
Gilisquet	PRL	Schaerbeek	8	0	0	8
Gryson	PRL	Anderlecht	70	0	0	70
Huileries	PRL	Forest	35	24	0	59
Itterbeek	PRL	Anderlecht	36	0	0	36
Kouter	AH	Auderghem	0	8	0	8
Lahaye	PRL	Jette	0	65	0	65
Lavoisier	PRL	Molenbeek-Saint-Jean	54	35	0	89
Léger	PRL	Evere	26	0	0	26
Lemaire	PRL	Molenbeek-Saint-Jean	31	0	0	31
Lennik	PRL	Anderlecht	200	0	0	200
Lennik Nord	PRL	Anderlecht	0	18	0	18
Les Pierreries	AH	Laeken	82	0	0	82
Les Sources	AH	Forest	39	0	0	39
Libris	AH	Forest	53	0	0	53
Linné 35	AH	Saint-Josse-Ten-Noode	9	0	0	9
Mettewie	PRL	Molenbeek-Saint-Jean	58	0	0	58
Moensberg	PRL	Uccle	38	6	0	44
M-Square Lot A	AH	Molenbeek-Saint-Jean	24	0	0	24
M-Square Lot G	AH	Molenbeek-Saint-Jean	34	0	0	34
Neep	PRL	Koekelberg	25	0	0	25



Projet	Programme	Commune	Logements sociaux	Logements moyens	Logements modérés	Total logements
Paris	AH		7	0	0	7
Park Residentie	AH	Jette	32	0	0	32
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
Plantes	PRL	Schaerbeek	15	0	0	15
Plume	PRL	Bruxelles	8	0	0	8
Raphaël	AH	Anderlecht	13	0	0	13
Reyers	PRL	Schaerbeek	84	0	0	84
Rommelaere-Depaire	AH	Laeken	38	0	0	38
Seigneurie	PRL	Haren	25	0	0	25
Silence	PRL	Uccle	15	0	0	15
Soignies	PRL	Bruxelles	6	0	0	6
Stienon	PRL	Jette	80	0	0	80
Stockel	PRL	Woluwe-Saint-Lambert	70	30	0	100
Tanneurs	PRL	Bruxelles	4	0	0	4
Tivoli	PRL	Laeken	126	0	0	126
Versailles	PRL	Neder-Over-Hembeek	58	0	0	58
Volta III	PRL	Ixelles	24	0	0	24
Total			2.471	423	30	2.924

3. Capital social des SISP

Répartition du capital social des SISP de la Région de Bruxelles-Capitale au 31.12.2023 (en euros) (1)

SISP	Capital souscrit par							Capital libéré par						
	La Région	Les Com-munes	Les CPAS	Les loca-taires	Souscrip-tions	Prime d'émission/ actions en déshé-rance	TOTAUX	La Région	Les Com-munes	Les CPAS	Les loca-taires	Sous-criptions	Prime d'émission/ actions en déshé-rance	TOTAUX
Foyer Anderlechtois	15.529,77	90.572,72	1.306,30	0,00	357,99		107.766,38	3.980,39	58.962,55	1.306,30	0,00	264,64		64.513,88
En Bord de Soignes	184.027,92	851.305,51	200.553,02	0,00	143.194,8		1.379.081,25	48.683,79	216.606,14	58.696,86	0,00	42.176,52		366.163,31
Le Logis-Floréal (2)	162.702,86	3.098,67	0,00	582.855,68	9.317,88	-15.247,04	742.728,05	162.702,86	3.098,67	0,00	242.885,00	3.561,85		412.248,38
Le Logement Bruxellois	51.041,85	12.580.083,81	168.576,39	0,00	11.510,49		12.811.212,54	39.123,63	12.538.009,75	156.426,93	0,00	11.110,91		12.744.671,22
Le Foyer Laekenois	26.876,71	234.218,92	129.549,68	0,00	1.985,35		392.630,66	8.545,14	157.983,43	119.573,94	0,00	1.825,68		287.928,18
Comensia (3)	90.600,00	71.275,00	1.375,00	351.150,00	198.525,00	225,00	713.150,00	46.856,54	33.907,07	1.179,32	271.383,59	125.916,29	224,79	479.467,60
Log'Iris	18.423,23	92.083,40	19.514,75	0,00	2.610,41		132.631,79	17.906,56	90.875,67	19.460,48	0,00	2.555,09		130.797,80
Binhôme	14.291,27	89.083,49	14.163,60	0,00	5.605,36		123.143,71	14.291,27	89.083,49	14.163,60	0,00	5.605,36		123.143,71
Lojega	7.157,28	88.057,36	24.370,96	0,00	12.977,84		132.563,44	5.207,27	75.109,13	12.113,70	0,00	2.543,64		94.973,74
Le Logement Molenbeekois	9.994,40	136.003,19	3.930,80	0,00	2.219,61		152.148,00	2.501,82	106.255,97	3.930,80	0,00	1.713,90		114.402,49
Foyer du Sud	36.688,72	260.292,82	10.867,19	0,00	9.360,48		317.209,21	28.578,42	225.523,33	7.742,19	0,00	7.168,10		269.012,05
HBM	1.660,89	158.354,38	1.883,99	0,00	99,16		161.998,42	498,27	158.354,38	513,79	0,00	23,80		158.144,58
Le Foyer Schaerbeekois	21.070,95	144.274,03	5.205,76	0,00	1.605,12		172.155,86	5.267,74	73.382,68	1.301,44	0,00	401,31		80.353,17
L'Habitation Moderne	6.197,34	20.736,29	0,00	0,00	4.053,05		30.986,68	6.197,34	14.577,78	0,00	0,00	3.867,05		24.642,17
Everecity	165.041,60	40.721,60	230,64	1.818.000,00	2.318,47		2.026.312,31	164.260,40	40.721,60	230,64	1.253.281,41	2.315,09		1.460.809,14
ABC	184.065,75	4.462,20	0,00	858.601,65	58.380,45		1.105.510,05	184.065,75	4.462,20	0,00	842.515,89	58.380,45		1.089.424,29

(1) Les données reprises dans les tableaux ci-dessous ont été transmises à la SLRB par les SISP en réponse à une demande de la SLRB du 8 décembre 2023

(2) Les données du Logis-Floréal tiennent compte d'une prime d'émission renseignée dans le tableau

(3) Le montant total souscrit tient compte d'un montant de 225,00 euros correspondant à des actions en déshérence au 31.12.2022, et le montant total libéré tient compte d'un montant de 224,79 euros correspondant à des actions en déshérence au 31.12.2022



Rapport capital libéré/capital souscrit en %

SISP	La Région	Les Communes	Les CPAS	Les locataires	D'autres souscriptions	TOTAUX
2020 Foyer Anderlechtois	25,63	65,10	100,00	0,00	74,01	59,86
2040 En Bord de Soignes	26,45	25,44	29,27	0,00	29,40	26,55
2070 Le Logis-Floréal	100,00	100,00	0,00	41,67	38,23	55,50
2140 Le Logement Bruxellois	76,65	99,67	92,79	0,00	96,53	99,48
2160 Le Foyer Laekenois	31,80	67,45	92,30	0,00	91,96	73,33
2170 Comensia	51,71	47,57	85,76	77,28	63,43	67,23
2270 Log'Iris	97,20	98,69	99,72	0,00	97,88	98,62
2400 Binhôme	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	100,00
2410 Lojega	72,75	85,30	49,71	0,00	19,60	71,60
2500 Le Logement Molenbeekois	25,03	78,13	100,00	0,00	77,22	75,19
2560 Foyer du Sud	77,89	86,64	71,24	0,00	76,58	84,81
2570 HBM	30,00	100,00	27,27	0,00	24,00	97,62
2580 Le Foyer Schaerbeekois	25,00	50,86	25,00	0,00	25,00	46,67
2700 L'Habitation Moderne	100,00	70,30	0,00	0,00	95,86	79,52
2800 Everecity	99,53	100,00	100,00	68,94	99,85	72,09
2810 ABC	100,00	100,00		98,13	100,00	98,54

4. Les Comptes 2023 de la SLRB

	2022	2023	Variation	Variation en %
Ventes et prestations (70-74) :	25 668 921 €	30 076 107 €	4 407 186 €	17,17%
Coût des ventes et prestations (60-64) :	31 828 194 €	36 226 326 €	4 398 132 €	13,82%
Services et biens divers (60-61)	4 920 527 €	6 451 316 €	1 530 789 €	31,11%
Rémunérations (62)	16 390 487 €	19 796 733 €	3 406 246 €	20,78%
Amortissements et charges d'exploit. (63-64)	10 517 180 €	9 978 277 €	-538 903 €	-5,12%
Résultat d'exploitation (64-75)	-6 159 273 €	-6 150 219 €	9 054 €	-0,15%

Par rapport à l'exercice précédent, le compte de résultats présente plusieurs évolutions :

Ventes et prestations

- ▶ Le principal élément expliquant l'augmentation de 17,17 % des ventes et prestations est la hausse du subside de fonctionnement.

Coût des ventes et prestations

- ▶ L'augmentation des services et bien divers de 31,11% concerne principalement les frais de consultance et les frais liés à l'accueil des Ukrainiens.
- ▶ L'augmentation des rémunérations de 20,78% est due aux nombreux engagements de 2022-2023 ainsi qu'aux indexations et autres modifications barémiques.

Le résultat d'exploitation ne présente aucun changement significatif par rapport à 2022.

Le résultat d'exploitation présente une perte de 6.150.219 € en évolution de 9.054 € (-0.15%).

	2022	2023	Variation	Variation en %
Produits financiers (75)	20 451 257 €	21 121 825 €	670 568 €	3,28%
Charges financières (65)	7 191 536 €	7 970 815 €	779 279 €	10,84%
Bénéfice de l'exercice avant impôt (60-76)	7 100 448 €	7 000 791 €	-99 657 €	-1,40%
Impôt (67)	160 953 €	83 242 €	-77 711 €	-48,28%
Bénéfice de l'exercice à affecter (60-77)	6 939 495 €	6 917 549 €	-21 946 €	-0,32%

Les produits financiers sont en hausse de 670.568 € (+3.28%). Les charges financières sont aussi en hausse de 779 279 € (+10.84%). Dès lors, le résultat financier baisse de 99.657 € (-1.40%) pour s'élever à 13.151.010 €.

Ce résultat financier favorable permet de compenser la perte d'exploitation pour dégager un bénéfice avant impôt de 7.000.791 € en 2023 contre 7.100.448 € en 2022.

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.

Année	Solde	Amortissement	Intérêt	Chargement	Annuités
2025	1.331.578.792,32	52.767.963,81	15.670.776,22	3.117.406,86	71.556.146,89
2026	1.306.530.466,66	53.098.296,67	15.287.955,59	3.108.093,82	71.494.346,08
2027	1.253.432.169,99	53.384.176,02	14.748.561,68	3.097.139,02	71.229.876,72
2028	1.200.047.993,97	53.613.303,00	14.197.140,48	3.083.418,09	70.893.861,57
2029	1.146.434.690,97	53.233.410,39	13.632.134,52	3.038.332,26	69.903.877,17
2030	1.168.911.765,42	89.979.165,34	13.054.224,73	2.999.136,46	106.032.526,53
2031	1.078.939.722,43	56.503.550,73	12.462.050,09	2.952.467,24	71.918.068,06
2032	1.022.436.171,70	55.326.094,95	11.855.449,33	2.865.122,59	70.046.666,87
2033	967.110.076,75	55.292.625,61	11.233.782,24	2.834.777,64	69.361.185,49
2034	911.817.451,14	55.328.699,29	10.597.991,87	2.806.913,57	68.733.604,73

Tableau en euros

En revanche, le remboursement de la dette de la SLRB à la Région sera soumis au phénomène inverse. L'accélération de la production de logements dans le cadre du Plan Régional du Logement nécessite de nouveaux emprunts. Les taux élevés vont augmenter la charge des intérêts de manière significative.

Dès lors, le résultat financier est appelé à se détériorer lors des prochains exercices.

En ce qui concerne le bilan :

Actifs (en €) :

	2022	2023	Variation	Variation en %
Actifs	1 843 174 633	1 976 364 821	133 190 188	7,23%
Actifs immobilisés	118 273 010	92 621 758	-25 651 252	-21,69%
Actifs circulants	1 724 901 623	1 883 743 063	158 841 440	9,21%

Les actifs immobilisés diminuent de 25.651.252 € (-21.69%). Cela correspond à la récupération d'un acompte versé pour le projet Miroir.

En ce qui concerne les actifs circulants on remarque une augmentation de 158.841.440€ (+9.21%) :

- ▶ Augmentation des avances aux SISP : + 118,38 Mio €
- ▶ Constructions en cours (PRL et AH) : +68,18 Mio €
- ▶ Créances Région + autres : -38,08 Mio €
- ▶ Comptes bancaires : -1,54 Mio €
- ▶ Comptes courants négatifs des SISP : + 11,90 Mio €

SISP avec CCO négatif en faveur de la SLRB (en €) :

	2022	2023	Variation	Variation en %
2020	18 797 149,02	18 015 784,92	-781 364,10	-4,16%
2140	20 670 921,58	20 378 094,43	-292 827,15	-1,42%
2170	1 023 828,28	1 370 603,81	346 775,53	33,87%
2400	18 977 724,81	23 550 730,42	4 573 005,61	24,10%
2500	4 529 578,00	9 099 202,48	4 569 624,48	100,88%
2560	14 951 920,65	18 470 701,85	3 518 781,20	23,53%
2570	2 042 641,20	1 923 829,89	-118 811,31	-5,82%
2700	2 560 099,30	2 721 830,84	161 731,54	6,32%
2800	8 459 210,70	8 383 526,62	-75 684,08	-0,89%
	92 013 073,54	103 914 305,26	11 901 231,72	12,93%

Passifs (en €) :

	2022	2023	Variation	Variation en %
Passifs	1 843 174 633	1 976 364 821	133 190 188	7,23%
Capitaux propres	701 005 018	704 229 828	3 224 810	0,46%
Provisions	1 865 648	1 983 090	117 442	6,29%
Dettes	1 140 303 967	1 270 151 903	129 847 936	11,39%

Les Capitaux Propres augmentent de 3,22 Mios €. Cela correspond à l'incorporation du résultat en réserves ainsi qu'à l'amortissement du subside en capital.

En ce qui concerne les dettes, elles augmentent de 129,85 Mios €. Cela est principalement dû à l'emprunt de 125 Mios € et pour le reste des avances reçues pour le PSRD.

Résultat budgétaire

L'exécution des programmes quadriennaux se poursuit. Sur un total de recettes perçues de la Région (avances et subsides confondus) de 1.330.830.000 €, des dépenses ont été réalisées pour un total de 1.040.560.000 €. Il ne reste donc qu'un différentiel de 290.270.000 €.

Cependant, au niveau du Plan Régional de Logement (PRL) et l'Alliance Habitat (AH), il convient de signaler que sur un total de recettes perçues de la Région (Subsides uniquement) de 349.530.000 €, des dépenses ont été réalisées pour un total de 791.900.000 €. La SLRB a donc financé sur fonds propres le différentiel de -442.370.000 €.

L'augmentation des stocks de 68,18 Mios €. Cette augmentation matérialise l'avancée de la création des nouveaux logements.

Dans le même cadre, l'encours des allocations de base budgétaire de code économique 72.00 a augmenté de 189 millions d'euros (433 Mios € en 2023 contre 244 Mios € en 2022) matérialisant également l'avancement des programmes PRL et AH.

Enfin, le compte de transit passe de 27.632.005,77 € à 7.197.831,00 € (- 20.434.174,77 €). 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.



5. Budget 2023 (en euros) - Dépenses

Mission	Nom des Allocations de base	Crédit	Budget	Exécution
Mission 06 : Financement des actions dans le domaine « Interne »	Achat de services ICT auprès d'IRISTEAM	B	881 152	664 351
	Achat de services ICT auprès d'IRISTEAM	C	860 950	753 818
	Acquisition de mobilier et de machines	B	275 000	250 609
	Acquisition de mobilier et de machines	C	212 000	204 172
	Amortissements sur avances remboursables octroyées par le SPRB pour les quadriennaux	B	36 407 000	35 042 573
	Amortissements sur avances remboursables octroyées par le SPRB pour les quadriennaux	C	36 407 000	35 042 573
	Formation professionnelle	B	240 000	240 000
	Formation professionnelle	C	240 000	209 847
	Émoluments administrateurs et commissaires	B	39 996	33 209
	Émoluments administrateurs et commissaires	C	39 996	33 209
	Rémunérations selon les barèmes	B	13 202 133	11 526 356
	Rémunérations selon les barèmes	C	13 202 133	11 526 356
	Frais logistiques divers - salaires du personnel en nature	B	19 156	18 938
	Frais logistiques divers - salaires du personnel en nature	C	19 156	18 993
	Frais divers de personnel	B	171 000	167 157
	Frais divers de personnel	C	171 000	165 505
	Honoraires d'avocats et frais de justice	B	91 000	57 400
	Honoraires d'avocats et frais de justice	C	91 000	91 000
	Intérêts sur avances remboursables octroyées par le SPRB pour les quadriennaux	B	3 615 000	3 566 806
	Intérêts sur avances remboursables octroyées par le SPRB pour les quadriennaux	C	3 615 000	3 566 806
	Investissements IT	B	740 941	708 469
	Investissements IT	C	740 941	596 865
	Frais informatiques	B	602 000	602 000
	Frais informatiques	C	602 000	597 181
	Frais de publicité, de représentation, de réceptions, voyages d'études et participations aux congrès	B	259 000	227 579
	Frais de publicité, de représentation, de réceptions, voyages d'études et participations aux congrès	C	249 000	249 000
	Prêts et avances consentis au personnel	B	10 000	5 593



Mission	Nom des Allocations de base	Crédit	Budget	Exécution
Mission 06 : Financement des actions dans le domaine « Interne »	Prêts et avances consentis au personnel	C	10 000	5 593
	Frais de fonctionnement logistiques (loyer, entretien et réparation, économat, assurances ...)	B	253 000	237 354
	Frais de fonctionnement logistiques (loyer, entretien et réparation, économat, assurances ...)	C	248 000	248 000
	Entretien et réparations des locaux, du mobilier, du matériel et des machines	B	586 000	554 071
	Entretien et réparations des locaux, du mobilier, du matériel et des machines	C	586 000	586 000
	Frais de réviseurs et de traduction	B	67 089	55 918
	Frais de réviseurs et de traduction	C	103 106	103 106
	Précompte immobilier, impôts et taxes diverses	B	860 000	828 242
	Précompte immobilier, impôts et taxes diverses	C	852 000	820 242
	Dommages et intérêts de retard	B	83 000	83 000
	Dommages et intérêts de retard	C	83 000	83 000
	Cotisations sociales à charge des employeurs, versées à des institutions ou fonds	B	5 893 000	5 832 612
	Cotisations sociales à charge des employeurs, versées à des institutions ou fonds	C	5 873 000	5 813 691
	Primes syndicales, allocations télétravail, primes de fin d'année, pécule de vacances	B	1 526 000	1 526 000
	Primes syndicales, allocations télétravail, primes de fin d'année, pécule de vacances	C	1 526 000	1 526 000
	Intervention frais de personnel	B	-	-
	Intervention frais de personnel	C	-	-
	Frais de téléphonie	B	240 000	206 503
	Frais de téléphonie	C	210 000	210 000
	Remboursement au SPRB de subventions de fonctionnement non utilisées	B	47 000	46 502
	Remboursement au SPRB de subventions de fonctionnement non utilisées	C	47 000	46 502
	Interventions du Fonds de Prévoyance Sociale de la SLRB (en espèces)	B	473 000	454 338
	Interventions du Fonds de Prévoyance Sociale de la SLRB (en espèces)	C	463 000	456 134
	Dépenses liées à la diversité	B	12 999	8 072
	Dépenses liées à la diversité	C	12 999	12 999
	Dépenses liées à la sécurité (vêtements de travail, DIPT)	B	6 000	5 189
	Dépenses liées à la sécurité (vêtements de travail, DIPT)	C	6 000	6 000



Mission	Nom des Allocations de base	Crédit	Budget	Exécution	
Mission 06 : Financement des actions dans le domaine « Interne »	Dépenses pour l'amélioration de la cohésion du personnel (Amicale, actions internes)	B	30 000	30 000	
	Dépenses pour l'amélioration de la cohésion du personnel (Amicale, actions internes)	C	30 000	30 000	
	Dépenses liées à la communication interne	B	111 000	111 000	
	Dépenses liées à la communication interne	C	81 000	77 857	
	Dépenses de consommation d'énergie (eau, gaz, électricité, essence, ...)	B	463 026	390 000	
	Dépenses de consommation d'énergie (eau, gaz, électricité, essence, ...)	C	470 072	390 000	
	Renouvellement des installations, investissements dans les bâtiments	B	1 007 000	1 007 000	
	Renouvellement des installations, investissements dans les bâtiments	C	2 105 225	340 713	
	Subventions de fonctionnement aux associations privées (y compris les maisons de quartier) pour des projets de cohésion sociale	B	-	-	604
	Dépenses de fonctionnement liées à la gestion RH (conseils, publications, etc.)	B	157 608	157 608	
Dépenses de fonctionnement liées à la gestion RH (conseils, publications, etc.)	C	152 960	110 952		
Mission 07 : Financement des actions dans le domaine « Qualité »	Acquisition de bâtiments dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'accueil des citoyens ukrainiens dans la société bruxelloise	B	-	-	
	Acquisition de bâtiments dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'accueil des citoyens ukrainiens dans la société bruxelloise	C	-	-	
	Achat bâtiments sur fonds propres auprès du secteur privé	B	8 070 000	8 069 633	
	Achat bâtiments sur fonds propres auprès du secteur privé	C	8 070 000	8 069 633	
	Achats de terrains sur fonds propres à l'intérieur du secteur public	B	-	-	
	Achat de terrains sur fonds propres à l'intérieur du secteur public	C	-	-	
	Achat de terrains sur fonds propres auprès du secteur privé	B	-	-	
	Achat de terrains sur fonds propres auprès du secteur privé	C	-	-	
	Retraits sur fonds propres pour avances à LT aux SISF pour des investissements de construction, rénovation logements sociaux	B	28 264 000	21 322 251	
	Retraits sur fonds propres pour avances à LT aux SISF pour des investissements de construction, rénovation logements sociaux	C	34 600 000	15 902 187	
	Amortissements sur octroi de crédits pour le PRL	B	1 785 000	1 784 418	
	Amortissements sur octroi de crédits pour le PRL	C	1 785 000	1 784 418	
	Suppression des intérêts débiteurs	B	1 050 948	600 033	
	Suppression des intérêts débiteurs	C	1 050 948	600 033	
	Coûts de construction dans le cadre du « Plan Régional du Logement » (PRL) et de l' « Alliance Habitat » (AH)	B	60 622 736	60 622 736	
Coûts de construction dans le cadre du « Plan Régional du Logement » (PRL) et de l' « Alliance Habitat » (AH)	C	301 515 000	254 940 210		



Mission	Nom des Allocations de base	Crédit	Budget	Exécution
Mission 07 : Financement des actions dans le domaine « Qualité »	Participation dans les organismes administratifs autonomes consolidés	B	500 000	-
	Participation dans les organismes administratifs autonomes consolidés	C	500 000	-
	Participation dans le capital des SISP	B	-	-
	Participation dans le capital des SISP	C	-	-
	Diverses dépenses effectuées via le compte courant appartenant aux SISP auprès de la SLRB (dépenses pour compte des SISP)	B	1 600 000	1 519 122
	Diverses dépenses effectuées via le compte courant appartenant aux SISP auprès de la SLRB (dépenses pour compte des SISP)	C	1 600 000	1 519 122
	Subventions d'investissements facultatives aux SISP liées aux plans de rénovation	B	-	-
	Subventions d'investissements facultatives aux SISP liées aux plans de rénovation	C	-	-
	Subventions d'investissements réglementées aux SISP liées aux plans de rénovation	B	53 051 240	52 280 151
	Subventions d'investissements réglementées aux SISP liées aux plans de rénovation	C	43 322 460	38 897 330
	Subventions d'investissements réglementées aux SISP lors de la livraison de logements dans le cadre du PRL et de l'AH	B	46 663 000	34 004 030
	Subventions d'investissements réglementées aux SISP lors de la livraison de logements dans le cadre du PRL et de l'AH	C	21 000 000	21 000 000
	Intérêts sur octroi de crédits PRL	B	1 880 000	1 872 503
	Intérêts sur octroi de crédits PRL	C	1 880 000	1 872 503
	Intérêts compte courant	B	3 000 000	2 425 397
	Intérêts compte courant	C	3 000 000	2 425 397
	Investissements IT - Amélioration gestion financière du secteur	B	-	-
	Investissements IT - Amélioration gestion financière du secteur	C	-	-
	Investissements SISP	B	260 000	250 000
	Investissements SISP	C	250 000	250 000
	Dépenses d'investissement dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'accueil des citoyens ukrainiens dans la société bruxelloise	B	10 232 000	8 434 293
	Dépenses d'investissement dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'accueil des citoyens ukrainiens dans la société bruxelloise	C	3 900 000	5 700 000
	Subvention en capital aux communes lors de la livraison de logements construits dans le cadre du PRL et de l'AH pour la partie subsidiée	B	2 700 000	2 700 000
	Subvention en capital aux communes lors de la livraison de logements construits dans le cadre du PRL et de l'AH pour la partie subsidiée	C	2 700 000	2 700 000
Octroi de crédits aux communes pour la partie non subsidiée des projets inclus dans le PRL et l'AH.	B	5 400 000	4 181 328	
Octroi de crédits aux communes pour la partie non subsidiée des projets inclus dans le PRL et l'AH.	C	5 400 000	4 181 328	



Mission	Nom des Allocations de base	Crédit	Budget	Exécution
Mission 07 : Financement des actions dans le domaine « Qualité »	Octroi de crédits aux SISP pour la partie non subsidiée des projets inclus dans le PRL et l'AH.	B	144 000 000	123 175 217
	Octroi de crédits aux SISP pour la partie non subsidiée des projets inclus dans le PRL et l'AH.	C	230 000 000	222 030 777
	Transfert aux SISP pour immuniser l'effet de l'augmentation du précompte immobilier pour le logement social	B	1 893 000	1 892 713
	Transfert aux SISP pour immuniser l'effet de l'augmentation du précompte immobilier pour le logement social	C	1 893 000	1 892 713
	Transfert aux SISP pour l'octroi de réductions de loyers aux familles nombreuses	B	22 256 000	22 255 144
	Transfert aux SISP pour l'octroi de réductions de loyers aux familles nombreuses	C	22 256 000	22 255 144
	Subventions en faveur du secteur (ETP + incitations aux SISP, la FEBUL, HT, FESOCOLAB)	B	3 249 000	3 027 504
	Subventions en faveur du secteur (ETP + incitations aux SISP, la FEBUL, HT, FESOCOLAB)	C	3 313 000	3 310 149
	Remboursement à la Région des subventions d'investissement perçues en trop.	B	-	-
	Remboursement à la Région des subventions d'investissement perçues en trop.	C	-	-
	Avances remboursables aux SISP pour la construction et la rénovation de logements sociaux	B	85 000 000	65 372 689
	Avances remboursables aux SISP pour la construction et la rénovation de logements sociaux	C	45 000 000	38 616 394
	Octroi de crédits aux Sociétés Immobilières de Services Publics (SISP) dans le cadre du mécanisme d'investissement en énergie photovoltaïque pour les logements sociaux	B	-	-
	Octroi de crédits aux Sociétés Immobilières de Services Publics (SISP) dans le cadre du mécanisme d'investissement en énergie photovoltaïque pour les logements sociaux	C	3 664 000	416 000
	Frais de fonctionnement - IT - Amélioration gestion financière du secteur	B	-	-
	Frais de fonctionnement - IT - Amélioration gestion financière du secteur	C	-	-
	Subvention de fonctionnement aux SISP pour l'aide aux actes de vie journalière (AVJ)	B	30 997	26 371
	Subvention de fonctionnement aux SISP pour l'aide aux actes de vie journalière (AVJ)	C	30 997	26 371
	Subvention de fonctionnement aux SISP pour l'intervention de solidarité dans les déficits des sociétés du logement agréées	B	46 429 000	46 428 568
	Subvention de fonctionnement aux SISP pour l'intervention de solidarité dans les déficits des sociétés du logement agréées	C	46 429 000	46 428 568
	Subvention de fonctionnement aux SISP pour couvrir les surcoûts de la construction du projet pilote « La Marolle »	B	35 000	35 000
	Subvention de fonctionnement aux SISP pour couvrir les surcoûts de la construction du projet pilote « La Marolle »	C	35 000	35 000
	Dépenses de fonctionnement - Services SISP - (conseils + audit + communication + études)	B	1 205 000	1 205 000
Dépenses de fonctionnement - Services SISP - (conseils + audit + communication + études)	C	1 728 000	1 727 428	
Dépenses de fonctionnement - Démarche qualité SISP	B	-	-	



Mission	Nom des Allocations de base	Crédit	Budget	Exécution
Mission 07 : Financement des actions dans le domaine « Qualité »	Dépenses de fonctionnement - Démarche qualité SISP	C	-	-
	Dépenses de fonctionnement - Amélioration gestion financière du secteur	B	98 180	98 180
	Dépenses de fonctionnement - Amélioration gestion financière du secteur	C	294 660	162 855
	Dépenses de fonctionnement (accompagnement PLAGE, panneaux solaires + allocation loyer cadastre + études...)	B	472 246	335 737
	Dépenses de fonctionnement (accompagnement PLAGE, panneaux solaires + allocation loyer cadastre + études...)	C	259 000	259 000
	Dépenses de fonctionnement - Accélération de la production de nouveaux logements	B	1 594 000	990 719
	Dépenses de fonctionnement - Accélération de la production de nouveaux logements	C	1 208 000	1 208 000
Mission 08 : Financement des actions dans le domaine « Sociétal »	Subventions d'investissement aux SISP - Projets artistiques 101e% (encours)	B	-	-
	Subventions d'investissement aux SISP - Projets artistiques 101e% (encours)	C	-	-
	Subventions d'investissement aux SISP - Projets participatifs (1% encours)	B	-	-
	Subventions d'investissement aux SISP - Projets participatifs (1% encours)	C	-	-
	Subventions projets pilotes	B	428 000	357 012
	Subventions projets pilotes	C	453 000	445 382
	Subvention de fonctionnement à L'ASBL « Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux (SASLS) » - pour les travailleurs sociaux	B	4 053 595	4 053 527
	Subvention de fonctionnement à L'ASBL « Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux (SASLS) » - pour les travailleurs sociaux	C	4 094 181	4 094 030
	Subsides de fonctionnement au Conseil consultatif des locataires	B	351 000	337 951
	Subsides de fonctionnement au Conseil consultatif des locataires	C	406 000	397 424
	Subventions de fonctionnement accordées à l'asbl «Maison de quartier» pour les projets de cohésion sociale	B	3 003 000	2 929 433
	Subventions de fonctionnement accordées à l'asbl «Maison de quartier» pour les projets de cohésion sociale	C	2 956 000	2 934 854
	Dépenses de fonctionnement - politique sociale	B	80 000	32 597
	Dépenses de fonctionnement - politique sociale	C	80 000	80 000
	Dépenses de fonctionnement - Action sociale transversale	B	98 180	98 180
	Dépenses de fonctionnement - Action sociale transversale	C	98 220	36 838
	Dépenses de fonctionnement - Amélioration de la qualité de vie dans les quartiers	B	50 012	4 547
Dépenses de fonctionnement - Amélioration de la qualité de vie dans les quartiers	C	4 547	4 547	
TOTAL	Dépenses de fonctionnement - Amélioration de la qualité de vie dans les quartiers		1 471 859 780	1 307 491 579