



**slrb-bghm.brussels**   
logement social - sociale huisvesting

# Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale

## Social Finance Framework

*Octobre 2024*



## CONTENU

1. Introduction .....	3
2. Cadre de financement social .....	4
2.1 Utilisation des fonds .....	5
2.2 Processus d'évaluation et de sélection des projets.....	6
2.2.1 Description des objectifs sociaux .....	6
2.2.2 Description du processus par lequel l'Emprunteur détermine l'éligibilité du projet, et l'éligibilité et l'exclusion connexes .....	11
2.3. Gestion des fonds .....	13
2.4. Rapportage .....	14
3. Modifications de ce cadre .....	14

# 1. Introduction

Bien que Bruxelles soit considérée comme la troisième région la plus riche d'Europe, un tiers de sa population vit avec un **revenu inférieur au seuil de pauvreté**. Le logement social joue un rôle crucial en tant de rempart contre la précarité et demeure un instrument essentiel pour garantir le droit au logement<sup>1</sup>, comme le prévoit l'article 23 de la Constitution belge.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) **promeut et développe le logement social** dans chacune des 19 communes de la Région selon les conditions fixées par le Code bruxellois du Logement. La SLRB exerce la tutelle sur un patrimoine immobilier de pas moins de 40.900 logements sociaux, ce qui en fait le plus grand de la Région de Bruxelles-Capitale en nombre de logements.

La SLRB en collaboration avec les Sociétés immobilières de service publique (SISP) se donne pour mission d'offrir des **logements abordables de qualité** tout en fournissant le **soutien social** nécessaire aux personnes dans le besoin. En effet, le logement social offre des loyers bien en dessous des prix du marché privé. Cela permet aux ménages fragilisés de consacrer une plus faible part de leur revenu au logement, leur laissant ainsi une part plus importante à consacrer à d'autres besoins essentiels comme la nourriture, la santé et l'éducation.

Au travers de ses missions, la SLRB participe également à la **stabilité résidentielle** des ménages fragilisés. En effet, ceux-ci disposent de contrats de location stables, ils ne doivent plus craindre les expulsions et paient des loyers adaptés à leurs revenus. La SLRB offre aux familles une sécurité résidentielle qui leur permet de se projeter sur le long terme, de planifier leur avenir et de se concentrer sur l'amélioration de leur situation économique. Cela favorise également la stabilité familiale et améliore la santé mentale et physique des locataires.

La SLRB veille à ce que la conception de logements sociaux se décline sous diverses formes et que l'aménagement du territoire et les programmes architecturaux garantissent une **qualité de vie harmonieuse** au sein des logements, mais aussi dans les espaces communs et les abords. En premier lieu, la variété de types de logements proposés par la SLRB est impressionnante : des logements sociaux classiques allant d'une chambre à coucher à des logements de six chambres aux logements intergénérationnels, tout en passant par des logements pour personnes âgées ou en situation de handicap. Ces logements se trouvent dans des cités-jardins, des écoquartiers dans duoliving communautaire ou encore dans du logement modulaire.

En second lieu, la SLRB met en place des **équipements mixtes** à côté des constructions, comme des écoles ou des crèches, des parcs, des aires de jeux ou même des plaines de sport. De plus, des espaces collectifs voient aussi le jour pour augmenter la cohésion sociale au sein des quartiers bruxellois, grâce à la création de maisons de quartier, de pavillons communautaires, des jardins communautaires ou des potagers collectifs. On constate donc qu'en plus du parc immobilier, les espaces publics ou communautaires ainsi que les espaces ouverts en zone non aedificandi du patrimoine atteignent finalement près de 400 hectares et laissent entrevoir un potentiel de développement important pour rencontrer les objectifs ODD des Nations Unies.

La SLRB, en tant qu'acteur public, souhaite stimuler **le réemploi et la circularité** dans ses projets de rénovation et construction de logements sociaux afin de répondre aux enjeux sociaux,

économiques et environnementaux comme le changement climatique, la gestion des ressources non respectueuses des limites planétaires ou la perte de la biodiversité. A travers ses marchés publics, elle privilégie la rénovation et le maintien des bâtiments existants, opte pour des produits reconditionnés, rénove les bâtiments avec des matériaux de réemploi et privilégie l'achat de matériaux fabriqués à partir de contenus recyclés.

Avec 7% du patrimoine immobilier bruxellois à son actif, la SLRB a un **impact direct, structurant et déterminant sur le marché des logements en région de Bruxelles-Capitale**. Ce patrimoine continue de s'accroître d'année en année non seulement en nombres, mais également en qualité, et le tout en restant **en accord avec les principes établis par les Nations Unies en matière de SDG**.

L'emprunteur souhaite financer ces activités au moyen d'instruments de financement social. Le présent cadre de financement social a été conçu pour accroître la transparence et l'intégrité des émissions. L'emprunteur estime qu'il contribuera à élargir sa base d'investisseurs en attirant des investisseurs qui cherchent à concentrer leurs investissements sur des projets durables.

## 2. Cadre de financement social




Les prêts sociaux sont tous les types d'instruments de prêt et/ou de facilités conditionnelles (telles que les lignes de cautionnement, les lignes de garantie ou les lettres de crédit) mis à disposition exclusivement pour financer, refinancer ou garantir, en tout ou en partie, des projets sociaux éligibles nouveaux et/ou existants, et qui sont alignés sur les quatre composantes essentielles du SLP.

Le présent Social Loan Framework (le « Cadre ») est aligné sur les Principes du Prêt Social de la Loan Market Association, comprenant quatre éléments clés, qui sont détaillés dans le présent document :

1. Utilisation des fonds
2. Processus de sélection pour l'évaluation des projets
3. Gestion des fonds
4. Rapportage

## 2.1 Utilisation des fonds

L'emprunteur affectera le produit net de la facilité au financement des Capex/Opex/Assets suivants :

Catégorie éligible Projet social	Utilisation des fonds	Population ciblée	Impact sur les ODD
Logement abordable	Financer la construction, la rénovation et l'acquisition de logements sociaux et de terrains dans la région de Bruxelles-Capitale.	Les populations cibles sont des ménages à revenus faibles, modestes et moyens	
Accès aux services essentiels- éducation	Construire et moderniser des établissements d'enseignement qui tiennent compte des enfants, des handicaps et de l'égalité des sexes et qui offrent des environnements d'apprentissage sûrs, non violents, inclusifs et efficaces pour tous	Les populations cibles sont des ménages à revenus faibles, modestes et moyens	
Infrastructures de base et services essentiels abordables	Construire des infrastructures pour les services essentiels au profit des quartiers : Crèches, restaurant social, école de devoirs, salle communautaire, bibliothèque, épicerie sociale, parcs et espaces verts.	Les populations cibles sont tous les résidents des quartiers où le logement social est intégré	

## 2.2 Processus d'évaluation et de sélection des projets

### 2.2.1 Description des objectifs sociaux

Les impacts sociaux positifs du projet social éligible découlent de sa contribution directe à :

#### **Objectif de développement durable 1 : Pas de pauvreté**



**En offrant des logements abordables et de qualité, en soutenant l'inclusion sociale et économique des locataires de logements sociaux, et en luttant contre la précarité sous toutes ses formes, la SLRB et les SISF contribuent indirectement à l'élimination de la pauvreté à Bruxelles.**

**En combinant des initiatives axées sur le logement, la formation, l'accompagnement social et la sécurité résidentielle, le secteur du logement social bruxellois permet aux familles les plus vulnérables de sortir progressivement de la pauvreté, tout en renforçant leur résilience faces aux difficultés économiques.**

##### **ODD cible 1.b :**

Mettre en place aux niveaux national, régional et international des cadres d'action viables, fondés sur des stratégies de développement favorables aux pauvres et soucieuses de la problématique hommes-femmes, afin d'accélérer l'investissement dans des mesures d'élimination de la pauvreté.

##### **ODD cible 1.4.1:**

D'ici à 2030, faire en sorte que tous les hommes et les femmes, en particulier les pauvres et les personnes vulnérables, aient les mêmes droits aux ressources économiques et qu'ils aient accès aux services de base, à la propriété foncière, au contrôle des terres et à d'autres formes de propriété, à l'héritage, aux ressources naturelles et à des nouvelles technologies et des services financiers adaptés à leurs besoins, y compris la microfinance.

***Réalisé par le financement de la construction, de la rénovation et de l'acquisition de logements sociaux dans la région de Bruxelles avec pour objectif de fournir des logements abordables à une population cible prédéfinie.***

## Objectif de développement durable 11 : Villes et communes durables



La SLRB ne se contente pas de construire des logements, elle construit des quartiers qui incluent des logements sociaux – moyens - modérés et innovants, des salles polyvalentes, des crèches, des écoles, des espaces verts et des jardins partagés, des aires de jeux accessibles à tous les résidents, des locaux associatifs ou sociaux, des installations sportives, des commerces de proximité, ...

En intégrant des logements sociaux dans des quartiers attractifs et bien desservis, elle contribue à faire de Bruxelles une ville plus inclusive où toutes les catégories de population cohabitent, réduisant ainsi la ségrégation sociale et spatiale.

De plus, en collaboration avec les pouvoirs locaux, la SLRB travaille pour intégrer des mesures de sécurité dans ses projets de logements sociaux, telles que l'éclairage public adéquat, des aménagements urbains favorisant la visibilité et des espaces publics bien entretenus. La conception des espaces communs est pensée pour favoriser l'interaction sociale tout en réduisant les zones propices à l'insécurité.

La SLRB contribue également à cet objectif 11 via son programme 101e% qui vise notamment à intégrer des œuvres d'art, favoriser l'appropriation des espaces partagés, augmenter la biodiversité des espaces verts, encourager l'agriculture urbaine sur les terrains non bâtis des SISF et à développer une mixité fonctionnelle adaptée aux besoins réels des habitants.

**En adoptant une approche intégrée qui prend en compte l'inclusion sociale, la sécurité, la durabilité environnementale et la résilience urbaine, la SLRB contribue à l'atteinte de l'objectif 11 des Nations Unies. En favorisant la mixité sociale, la participation citoyenne et la durabilité dans ses projets, elle contribue à faire des logements sociaux bruxellois des espaces ouverts à tous, sûrs, résilients et durables, améliorant ainsi la qualité de vie des habitants et la cohésion sociale dans la ville.**

### **ODD cible 11.1 :**

D'ici à 2030, assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis.

*Réalisé par le financement de la construction, de la rénovation et de l'acquisition de logements sociaux dans la région bruxelloise dans le but de fournir des logements abordables à une population cible prédéfinie. La SLRB contribue à cet objectif en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, ainsi que l'inclusion urbaine dans les quartiers.*

## Objectif de développement durable 4 : Assurer l'accès de tous à une éducation de qualité, sur un pied d'égalité, et promouvoir les possibilités d'apprentissage tout au long de la vie



La SLRB contribue à l'atteinte de cet objectif en mettant en œuvre diverses initiatives et pratiques qui intègrent l'éducation et l'apprentissage au sein du logement social.

**La SLRB joue un rôle crucial dans la réalisation de l'objectif 4 des Nations Unies. En intégrant l'éducation et l'apprentissage directement dans les infrastructures de logement social, elle contribue à rendre l'éducation plus équitable, inclusive et accessible participant ainsi à l'émancipation et au développement des individus dans une société plus juste et inclusive.**

### **ODD cible 4.a :**

Faire construire des établissements scolaires qui soient adaptés aux enfants, aux personnes handicapées et aux deux sexes ou adapter les établissements existants à cette fin et fournir un cadre d'apprentissage effectif qui soit sûr, exempt de violence et accessible à tous.

*Réalisé par l'intégration d'installations éducatives dans les grands projets de construction.*

## Objectif de développement durable 5 : Parvenir à l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes et les filles



**Pour la SLRB, intégrer l'objectif 5 signifie promouvoir l'égalité des sexes à travers divers aspects de son fonctionnement et de ses politiques internes, en accord avec le plan bruxellois de gendermainstreaming et d'égalité entre les hommes et les femmes.**

Cela se traduit également par la mise en œuvre des actions prévues dans ses plans diversité successifs, dont le plus récent (2024-2025) comprend plusieurs initiatives concrètes visant cet objectif.



En complément de ces mesures prévues dans son plan diversité, la SLRB s'engage à assurer l'égalité d'accès au logement social, en offrant une priorité aux femmes en situation de vulnérabilité, notamment celles victimes de violences domestiques ou à la tête de familles monoparentales.

**ODD cible 5.1 :**

Mettre fin, dans le monde entier, à toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes et des filles.

**ODD cible 5.c :**

Adopter des politiques bien conçues et des dispositions législatives applicables en faveur de la promotion de l'égalité des sexes et de l'autonomisation de toutes les femmes et de toutes les filles à tous les niveaux et renforcer celles qui existent.

*Réalisé en intégrant dans la conception des logements publics, en allouant un budget spécifique pour le soutien à la gestion des projets de construction et de rénovation qui promeuvent une approche « neutre en termes de genre ».*

*Réalisé en intégrant des installations éducatives dans les grands projets de construction qui promeuvent une approche « non sexiste ».*

## Objectif de développement durable 10 : Réduire les inégalités dans les pays et d'un pays à l'autre



**La réduction des inégalités est au cœur des missions de la SLRB, notamment celles qui touchent l'accès au logement, aux services, et à la participation sociale, en veillant particulièrement à l'inclusion socio-économique des locataires les plus vulnérables.**

Pour garantir une équité d'accès au logement, la SLRB s'appuie sur des règles d'attribution basées sur des principes d'égalité, ne tenant pas compte de l'origine des candidats, tout en accordant des titres de priorité aux groupes les plus vulnérables. Une attention particulière est donnée aux personnes sans-abri, à celles en situation de handicap, ainsi qu'à toute autre situation sociale justifiant une dérogation à l'ordre des listes, afin de leur offrir un accès prioritaire au logement.

Par ailleurs, la SLRB contribue à **la réduction** des disparités économiques à travers un calcul équitable des loyers, accompagné de réductions sociales ciblées pour les familles à

faibles revenus. Cela leur permet d'améliorer leurs conditions de vie tout en ayant accès à un logement décent, tenant compte de leurs ressources.

En matière de protection des droits et de lutte contre les discriminations, la SLRB s'engage fermement à sensibiliser contre toutes formes de discrimination au sein de son organisation et du secteur du logement social. Elle promeut activement des valeurs d'inclusion, et les mécanismes de logement social offrent à toute personne s'estimant lésée par une décision d'une SISF la possibilité de déposer une plainte ou un recours.

**ODD cible 10.2 :**

D'ici à 2030, autonomiser toutes les personnes et favoriser leur intégration sociale, économique et politique, indépendamment de leur âge, de leur sexe, de leur handicap, de leur race, de leur appartenance ethnique, de leurs origines, de leur religion ou de leur statut économique ou autre.

**ODD cible 10.3 :**

Assurer l'égalité des chances et réduire l'inégalité des résultats, notamment en éliminant les lois, politiques et pratiques discriminatoires et en promouvant l'adoption de lois, politiques et mesures adéquates en la matière.

*Réalisé en intégrant dans la construction de nouveaux logements ou la rénovation d'anciens bâtiments des bâtiments qui répondent aux besoins spécifiques des personnes handicapées.*

*Réalisé par l'intégration, dans les grands projets de construction, d'installations éducatives répondant aux besoins spécifiques des personnes handicapées.*

## **Objectif de développement durable 3 : Permettre à tous de vivre en bonne santé et promouvoir le bien-être de tous à tout âge**



Dans ses projets de construction, la SLRB intègre également une valeur ajoutée pour les locataires sociaux et le voisinage en incluant des espaces verts, des parcs et des jardins partagés, des aires de jeux accessibles à tous les résidents, des équipements communautaires et sociaux et des installations sportives.

Ces installations, et en particulier les parcs et les espaces verts, offrent des possibilités d'activités physiques qui sont essentielles pour prévenir les maladies et réduire les niveaux de stress, améliorer la santé mentale, accroître les interactions sociales, favoriser le sens de la communauté et réduire l'isolement social.

Grâce à son programme 101e%, la SLRB accroît les espaces verts et la biodiversité qui ont un impact positif sur la qualité de l'air et peuvent donc lutter contre les maladies causées par la pollution.

**ODD cible 3.4 :**

D'ici à 2030, réduire d'un tiers, par la prévention et le traitement, le taux de mortalité prématurée due à des maladies non transmissibles et promouvoir la santé mentale et le bien-être.

**ODD cible 3.9 :**

D'ici à 2030, réduire nettement le nombre de décès et de maladies dus à des substances chimiques dangereuses, à la pollution et à la contamination de l'air, de l'eau et du sol.

*Réalisé par le financement de la construction, de la rénovation et de l'acquisition de logements sociaux dans la région de Bruxelles avec pour objectif de fournir des espaces verts et ouverts de qualité qui ont un impact direct sur la santé des locataires sociaux et des résidents locaux.*

## 2.2.2 Description du processus par lequel l'Emprunteur détermine l'éligibilité du projet, et l'éligibilité et l'exclusion connexes

L'évaluation et la sélection des projets seront effectuées par le Comité financier qui se réunit au moins une fois par trimestre. Ce groupe est une équipe transversale composée de représentants de la direction des finances, de la direction du patrimoine, de la direction du développement et des deux principaux fonctionnaires de la SLRB. Ce comité financier veillera à ce que le produit des prêts sociaux émis en vertu du présent cadre soit affecté à des projets nouveaux ou existants qui répondent aux critères d'éligibilité énoncés ci-dessus dans la section relative à l'utilisation des fonds.

Les populations cibles éligibles à l'accès au logement social sont les ménages à revenus faibles à moyens, conformément à la définition fournie par les autorités locales en vertu de la Déclaration de politique générale du gouvernement bruxellois et du Code bruxellois du logement, et telle que publiée sur le site Internet de l'Emprunteur, à savoir :

- Obligation d'être inscrit au registre d'une commune en Belgique.
- Pour faire une demande de logement social, aucun membre du ménage ne peut être propriétaire d'un bien immobilier (pleine propriété, usufruit ou emphytéose), sauf dans des cas exceptionnels approuvés par la SISF.
- Revenu maximum du ménage indexé annuellement (disponible sur <https://slrb-bghm.brussels/fr/devenir-locataire/conditions-dadmission>).

Pour 2024, ces chiffres sont les suivants :

- **Logement social :**

- Lorsque le demandeur, au moment de l'inscription sur la liste d'attente, est une personne seule, le revenu net imposable ne peut dépasser 27 499,10 euros

- Lorsque le demandeur déclare, au moment de l'inscription sur la liste d'attente, qu'il est membre d'un ménage composé de deux personnes ou plus, avec un seul revenu, le revenu cumulé des deux personnes ne peut pas dépasser 30 554,58 euros
- Lorsque le demandeur déclare, au moment de l'inscription sur la liste d'attente, qu'il est membre d'un ménage composé de deux personnes ou plus, le revenu cumulé du ménage ne peut dépasser 34 919,57 euros

Les montants visés à ces tirets sont majorés de :

- 2.618,96 euros par enfant à charge (un enfant à charge handicapé compte pour 2 enfants à charge)
  - 5.237,91 euros par adulte handicapé
- **Logement modéré :**  
 Pour un logement modéré, le revenu net imposable du ménage, selon la composition de la famille, doit être compris entre 100 % et 150 % du seuil d'éligibilité au logement social. Info : un enfant handicapé à charge compte pour 2 enfants à charge.

Nombre d'enfants à charge	Isolé	Ménage avec un revenu	Ménage avec 2 revenus ou plus
0	Minimum 27.499,10	Minimum 30.554,59	Minimum 34.919,58
	Maximum 41.248,65	Maximum 45.831,87	Maximum 52.379,36
1	/	Minimum 33.173,55	Minimum 36.039,30
	/	Maximum 49.760,31	Maximum 54.058,94
2	/	Minimum 35.792,51	Minimum 40.157,50
	/	Maximum 53.688,75	Maximum 60.236,24
3	/	Minimum 38.411,47	Minimum 42.776,46
	/	Maximum 57.617,19	Maximum 64.164,68
4	/	Minimum 41.030,43	Minimum 45.395,42
	/	Maximum 61.545,63	Maximum 68.093,12
5	/	Minimum 43.649,39	Minimum 48.014,38
	/	Maximum 65.474,07	Maximum 72.021,56
6	/	Minimum 46.268,35	Minimum 50.633,34
	/	Maximum 69.402,51	Maximum 75.950,00

- **Logement moyen :**  
 Pour un logement moyen, le revenu net imposable du ménage, selon la composition de la famille, doit être compris entre 150 % et 200 % du seuil d'éligibilité au logement social. Un enfant handicapé à charge compte pour 2 enfants à charge.

Nombre d'enfants à charge	Isolé	Ménage avec un revenu	Ménage avec 2 revenus ou plus
0	Minimum 41.248,66	Minimum 45.831,88	Minimum 52.379,37
	Maximum 54.998,20	Maximum 61.109,16	Maximum 69.839,14
1	/	Minimum 49.760,32	Minimum 56.307,81
		Maximum 66.347,08	Maximum 75.077,06
2	/	Minimum 53.688,76	Minimum 60.236,25
		Maximum 71.585,00	Maximum 80.314,98
3	/	Minimum 57.617,20	Minimum 64.164,69
		Maximum 76.822,92	Maximum 85.552,90
4	/	Minimum 61.545,64	Minimum 68.093,13
		Maximum 82.060,84	Maximum 90.790,82
5	/	Minimum 65.474,08	Minimum 72.021,57
		Maximum 87.298,76	Maximum 96.028,74
6	/	Minimum 69.402,52	Minimum 75.950,01
		Maximum 92.536,68	Maximum 101.266,66

**Les projets sont sélectionnés sur la base de plusieurs appels à projets lancés dans les secteurs public et privé.** La sélection des projets est basée sur plusieurs critères tels que :

1. **Disponibilité du terrain** : Le terrain doit être disponible et libre de toute contrainte légale ou administrative.
2. **Cadre d'urbanisme** : Le terrain doit être compatible avec le plan régional d'affectation du sol (PRAS) et répondre aux exigences locales en matière d'urbanisme.
3. **Impact sur l'environnement** : Les projets doivent être écologiquement viables, y compris les infrastructures durables et les dispositions qui favorisent la biodiversité.
4. **Mixité sociale et fonctionnelle** : Promotion de la mixité sociale et fonctionnelle avec des logements sociaux et des logements moyens sur les mêmes sites, y compris des espaces communautaires.
5. **Faisabilité économique** : Les projets doivent être économiquement viables, avec des coûts raisonnables de dépollution et de développement.

## 2.3. Gestion des fonds

L'Emprunteur est tenu d'affecter tous les montants empruntés au titre de la Facilité comme indiqué au paragraphe 2.1 « Utilisation des fonds ». Le produit net du mécanisme sera géré par l'équipe de trésorerie de la SLRB. Jusqu'à l'affectation complète, la SLRB conservera les fonds, à sa discrétion, dans son portefeuille de liquidités de trésorerie, c'est-à-dire sur ses comptes courants jusqu'à l'affectation complète.

## 2.4. Rapportage

Chaque année, et jusqu'à l'affectation complète, la SLRB fournira aux Prêteurs :

- a) Des informations sur l'affectation du produit jusqu'à ce que l'affectation complète soit achevée - démontrant l'alignement avec le paragraphe 2.1 « Utilisation des fonds »
- b) Dans la mesure du possible, des informations sur les avantages sociaux des dépenses, en fournissant des preuves de l'impact social obtenu, telles que :
  - Nombre de bénéficiaires
  - Nombre de logements + phase (en construction, PU/RP)
    - Distribution logement social/moyen/modéré
    - Nombre de logements PMR (personnes à mobilité réduite)
    - Nombre de grands logements (pour les familles)
    - Nombre de logements communautaires
  - Équipements collectifs m<sup>2</sup> + type (écoles, écoles de devoirs, salles polyvalentes, crèches ...)

## 3. Modifications de ce cadre

La SLRB peut revoir ce cadre de temps à autre, y compris son alignement sur les versions actualisées des principes pertinents, dès qu'elles sont disponibles sur le marché.