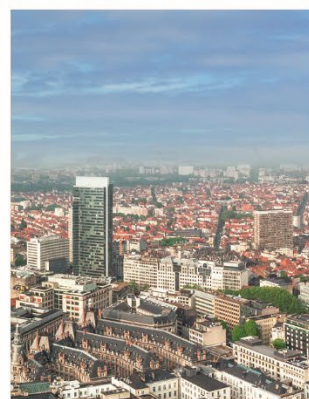


# Contrôle de gestion

# LETTRE D'ORIENTATION 2022-2023

Objectifs opérationnels  
pilotes par Bruxelles Logement



**BRUXELLES LOGEMENT**  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

# INTRODUCTION

La lettre d'orientation 2022-2023 actualise et précise les objectifs opérationnels définis dans la note d'orientation 2019-2024, la lettre d'orientation 2021-2022 ainsi que dans le Plan d'urgence Logement adopté par le Gouvernement en décembre 2020. Elle fait rapport sur les réalisations 2022 et fixe les objectifs opérationnels ainsi que les actions et projets à mettre en œuvre en 2023.

Elle comprend cinq objectifs stratégiques correspondant aux chantiers du PUL :

OS 1 : Augmenter l'offre et la qualité des logements à finalité sociale ;

OS 2 : Améliorer l'action publique en matière de logement ;

OS 3 : Soutenir tous les locataires ;

OS 4 : Garantir le droit au logement ;

OS 5 : Favoriser l'accès à la propriété.

Ces OS sont déclinés en objectifs opérationnels correspondant aux actions du PUL, augmentés de quelques objectifs supplémentaires.

Les actions ne se concentrent pas uniquement sur le bâti mais portent également sur des mesures d'accompagnement, de simplification et d'accélération des procédures. Elles sont mise en œuvre par le cabinet de la Secrétaire d'Etat au Logement, Bruxelles Logement, le Fonds du Logement, la SLRB mais également par urban.brussels, Bruxelles Finances et divers partenaires.

Parallèlement aux objectifs stratégiques, la lettre d'orientation comporte également un objectif opérationnel transversal : Contribuer aux engagements de la Région en matière climatique pour atteindre une réduction de minimum 40% des émissions de GES, directes et indirectes, en 2030 et s'approcher de l'objectif européen de neutralité carbone en 2050.

Le présent document reprend les objectifs opérationnels mis en œuvre par Bruxelles Logement et pour plus de lisibilité, sont présentés sous forme de fiches. Les 19 actions développées par notre administration portent notamment sur la réforme de l'allocation loyer, le droit de gestion publique, la mise en œuvre des contrats logement avec les communes, la lutte contre les discriminations dans le secteur du logement...

Pour plus de détails sur l'ensemble des différents objectifs opérationnels, il convient de se référer à la lettre d'orientation 2022-2023.



# TABLE DES MATIÈRES

<b>OS 1 AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITE DES LOGEMENTS A FINALITE SOCIALE (CHANTIER 1 PUL)</b> .....	<b>4</b>
OO 1.3 Socialisation du parc de logements publics .....	5
OO 1.4 Soutien à l'acquisition ou à la rénovation de logements par les communes et CPAS.....	9
OO 1.10 Conclusion de contrats logement avec les communes .....	14
OO 1.11 Développement de l'offre des AIS et évolution des conditions de mise en gestion.....	18
<b>OS 2 AMELIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIERE DE LOGEMENT (CHANTIER 2 PUL)</b> .....	<b>24</b>
OO 2.1 Mise en place d'un nouveau dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés .....	25
OO 2.2 Simplification de la procédure de droit de gestion publique pour lutter contre les logements inoccupés .....	32
<b>OS 3 SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES (CHANTIER 3 PUL)</b> .....	<b>35</b>
OO 3.1 Réforme de l'allocation-loyer et de l'allocation de relogement pour les personnes en attente d'un logement social .....	36
OO 3.2.a Développer une gestion plus dynamique de la grille de référence des loyers.....	43
OO 3.2.b Clarification du métrage des logements .....	49
OO 3.2.c Base de données / Enregistrement .....	52
OO 3.3 Mise en place d'une commission paritaire locative chargée d'examiner la justesse du loyer .....	55
OO 3.5 Proposer un système de conventionnement pour assurer des loyers abordables sur le marché privé locatif .....	58
OO 3.7 Evaluation et réforme du dispositif AIPL .....	63
<b>OS 4 GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT (CHANTIER 4 PUL)</b> .....	<b>67</b>
OO 4.1 Améliorer la lutte contre les discriminations au logement.....	68
OO 4.2 Améliorer la lutte contre les logements insalubres.....	72
OO 4.4 Augmenter l'offre d'accueil des personnes sans-abri .....	80
OO 4.5 Evaluation de l'ordonnance bail et de la réglementation relative aux expulsions .....	86
<b>OS 5 FAVORISER L'ACCES A LA PROPRIETE (CHANTIER 5 PUL)</b> .....	<b>90</b>
OO 5.3 Favoriser les outils de démembrement de la propriété auprès des opérateurs immobiliers publics .	91
OO 5.4 Mise en place d'un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente .....	96





# OS 1

## OBJECTIF STRATÉGIQUE 1

**Augmenter l'offre et la qualité  
des logements à finalité sociale  
(Chantier 1 PUL)**



REF. PUL

Action 3

UNITE ADMINISTRATIVE

DG / DES

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b>	Socialisation du parc de logements publics
<b>ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES</b>	La socialisation vise à faire bénéficier un locataire - inscrit sur la liste d'attente d'un logement social/BDR - puis lors de la phase généralisée, tous les locataires d'un logement communal /CPAS/Régie foncière régionale dans les conditions de revenu du logement social, d'un loyer répondant aux conditions du logement social. Ce dispositif permettra un meilleur accès à un logement décent pour les groupes de personnes vulnérables sur le plan financier car il diminuera le coût du loyer et donc la part de celui-ci dans le budget des ménages en situation de précarité financière. La politique vise à réduire, ou éviter, la création d'inégalités liées à la situation sociale.
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b>	Mise en œuvre du dispositif de socialisation du parc de logements publics
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b>	Voir « réalisations 2022 »
<b>ÉCHEANCE DE L'OO</b>	2024
<b>STATUT DE L'OO</b>	Selon planning

### Réalisations 2022

<b>REALISATION</b>	Mise en œuvre du dispositif de socialisation du parc de logements publics
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	<p>Poursuite des modifications légistiques ;</p> <p>Octroi de subventions visant à couvrir le delta entre le loyer attendu par l'OIP et le loyer socialisé payé par le locataire.</p>
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Modifications légistiques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Approbation par le GRBC, le 21 octobre 2021, en seconde et dernière lecture, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale visant la socialisation des loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics ;</li> <li>→ Approbation par le GRBC, le 31 mars 2022, en seconde et dernière lecture, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la SLRB ou par les SISP (M.B. 2022-06-02) ;</li> <li>→ Approbation par le GRBC, le 28 octobre 2021 en deuxième lecture l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement ;</li> </ul> </li> </ul>

→ Sanction et promulgation par le GRBC, le 10/02/2022 de l'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement, que le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté en sa séance du vendredi 4 février 2022.

• **Présentation du dispositif et identification des personnes de contact :**

→ Au 1er janvier 2022, seules les communes pilotes pour cette action (Saint-Gilles et Ixelles) étaient en phase de démarrage et entamaient l'information des premiers ménages identifiés par la SLRB comme pouvant bénéficier d'un loyer socialisé. La socialisation effective étant actée à la signature de l'avenant au bail initial, il n'y avait pas, au 1er janvier, de locataire à considérer comme étant socialisé.

→ Au 01/05/2022, 53 locataires communaux modérés ont bénéficié de la socialisation dont 50 pour la commune de Saint-Gilles.

→ Dès février 2022, le déploiement de la socialisation a été organisé par la Coordination Team du PUL en parallèle des contacts menés pour la conclusion des contrats Logement (voir Action 10 : Contrat Commune). Le dispositif de socialisation a été présenté aux représentants des Collèges et CPAS et les personnes de contact pour chacune des 19 communes pour le suivi ultérieur du dossier ont été identifiées.

→ De février à juin 2022, 18 communes ont été rencontrées par la Coordination Team pour une information aux représentants des Collèges et CPAS, et pour la formation des personnes de contact.

→ Fin juin 2022: Les 18 communes et CPAS ont été invités à la formation du processus socialisation suite à la présentation du Contrat commune.

Suite à ces formations :

- ▶ 10 communes ou CPAS ont fourni la liste permettant d'identifier les ménages socialisables,
- ▶ 7 commune et CPAS ont fourni la liste permettant de calculer des loyers socialisables,
- ▶ 4 communes et CPAS sont en cours de socialisation de leurs locataires.

→ Septembre 2022: lancement de l'identification des ménages des 19 communes pouvant entrer dans le processus de la socialisation au fur et à mesure des signatures des « Contrats communes » (voir action 10).

→ Septembre 2022 - Printemps 2023: socialisation des loyers des ménages.

• **Subventionnement :**

→ Approbation par le GRBC, le 09/12/2021, des arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale octroyant une subvention de :

→ 282.333,24 euros à la Régie foncière de Saint-Gilles pour son projet de socialisation des loyers de certains de ses logements,

→ 50.008,32 euros au CPAS d'Ixelles pour son projet de socialisation des loyers de certains de ses logements.

→ Signature des conventions le 17/12/2021 (Régie foncière de Saint-Gilles) et le 23/12/2021 (CPAS d'Ixelles).

- **Paiement des subventions aux opérateurs immobiliers publics :**

- CPAS Ixelles : première tranche payée le 23.12.2021.

- AB n°25.002.31.02.3432 - Transferts de revenus aux CPAS en vue de compenser le manque à gagner entre le loyer pratiqué par les CPAS et le loyer social payé par le locataire dans le cadre de la socialisation des logements modérés.

- Engagement de 50.008,32 euros et liquidation de 40.006,66 euros (1ère tranche).

- Régie Saint-Gilles : première tranche payée le 06.01.2022.

- AB 25.002.31.01.3432 - Intervention aux communes (en faveur des particuliers) en vue de compenser le manque à gagner entre le loyer pratiqué par les communes et le loyer social payé par le locataire dans le cadre de la socialisation du parc de logements publics modérés.

- Engagement de 282.333,24 euros et liquidation de 225.866,59 euros (1ère tranche).

- **Mise en place de la procédure d'échange des données entre la DALLI et la SLRB** (les personnes bénéficiant d'un loyer socialisé ne peuvent pas bénéficier d'une allocation loyer).

**IMPACT EGALITE  
DES CHANCES**

Impact positif

## Planning 2023

**DESCRIPTION DE  
L'OBJECTIF**

Mise en œuvre du dispositif de socialisation du parc de logements publics

**ÉCHÉANCE DE L'OO**

2024

**DESCRIPTION DES  
ACTIONS ET  
PROJETS**

- Mise en œuvre de la socialisation (échange de données, octroi des subventions aux opérateurs immobiliers publics...);
- Rédaction des arrêtés de subventions + conventions par opérateur immobilier public ;
- Paiement des subventions aux opérateurs immobiliers publics ;
- Poursuite de la socialisation des loyers des ménages concernés et préparation de la phase 3 de la socialisation généralisée prévue au 1er janvier 2024.

**INDICATEURS DE  
PERFORMANCE (ICP)  
PAR ACTIONS ET  
PROJETS**

- Nombre de loyers socialisés ;
- Délai de traitement des subventions.

**VALEURS SEUILS  
PAR ACTIONS ET  
PROJETS**

- **Nombre de loyers socialisés**
  - Vert :** entre 325 et 400
  - Orange :** entre 200 et 324
  - Rouge :** < 200

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Délai traitement des subventions</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vert :</b> paiement du subside dans les 30 jours de la réception de la déclaration de créance</li> <li><b>Orange :</b> délai de paiement &gt; 30 jours</li> <li><b>Rouge :</b> délai de paiement &gt; 45 jours</li> </ul> </li> </ul>
<b>ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en œuvre de la socialisation (échange de données, octroi des subventions aux opérateurs immobiliers publics...) : 2023</li> <li>• Rédaction des arrêtés de subventions + conventions par opérateur immobilier public : 2023</li> <li>• Paiement des subventions aux opérateurs immobiliers publics : 2023</li> <li>• Poursuite de la socialisation des loyers des ménages concernés et préparation de la phase 3 de la socialisation généralisée prévue au 1er janvier 2024 : 2023</li> </ul>
<b>PARTENAIRES</b>	Bruxelles Logement, SLRB, communes, CPAS, Régie foncière régionale.



REF. PUL

Action 4

UNITES ADMINISTRATIVES

DG / DES

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b>	Lancement d'un appel à projets permettant aux communes et CPAS d'obtenir un financement pour l'acquisition et au besoin la rénovation de logements sur leur territoire via BL
<b>ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES</b>	<p>Cette politique visant à favoriser l'acquisition et au besoin la rénovation de logements par les communes et CPAS, permettra un meilleur accès à un logement décent pour les groupes de personnes vulnérables sur le plan financier car elle a pour objectif une augmentation de l'offre de logements abordables et de qualité.</p> <p>Le dispositif vise à réduire ou éviter, la création d'inégalités liées à la situation sociale et à augmenter l'offre de logements décents pour les personnes discriminées sur le marché du logement, en raison, notamment, de leur genre ; handicap ; origine ethnique ou culturelle ; orientation sexuelle, identité et l'expression de genre.</p>
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b>	Opérationnalisation du dispositif
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b>	Voir « réalisations 2022 »
<b>ÉCHEANCE DE L'OO</b>	2024
<b>STATUT DE L'OO</b>	Selon planning

### Réalisations 2022

<b>REALISATION</b>	Opérationnalisation du dispositif
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réception des offres et sélection des projets « acquisition et rénovation » ;</li> <li>• Approbation des arrêtés de subvention des projets et conclusion de conventions ;</li> <li>• Intégration de ce dispositif aux protocoles d'accord avec les communes en fixant des objectifs par commune (Contrat Logement).</li> </ul>
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Appel à projets Soutien à l'acquisition et/ou la rénovation de biens immeubles par les communes et CPAS :</u></li> </ul>

→ L'appel à projets a été lancé le 22 septembre 2021 et une séance d'information (webinaire) a été organisée le 4 octobre 2021.

→ Réception de 9 projets et sélection de 7 projets.

→ Approbation, le 25 novembre 2021, par le GRBC des 7 AGRBC octroyant des subventions de :

▶ 212.000,00 euros à la commune de Ganshoren pour son projet visant à rénover un bien sis Rue Frans Vervaeck 135 à 1083 Bruxelles (1 maison unifamiliale) ;

▶ 1.684.442,00 euros à la commune d'Ixelles pour son projet visant à acquérir et rénover un bien sis Rue du Trône 152-154 à 1050 Bruxelles (15 appartements) ;

▶ 812.400,00 euros à la commune de Saint-Gilles pour son projet visant à acquérir et rénover un bien sis Rue Dethy 48 à 1060 Bruxelles (3 appartements) ;

▶ 1.290.000,00 euros à la commune de Saint-Gilles pour son projet visant à acquérir et rénover un bien sis Rue de Mérode 3 à 1060 Bruxelles (3 appartements) ;

▶ 339.200,00 euros à la commune de Woluwe-Saint-Pierre pour son projet visant à rénover un bien sis Rue René Declercq 76 à 1150 Bruxelles (3 appartements) ;

▶ 3.181.139,00 euros au CPAS de Saint-Gilles pour son projet visant à acquérir et rénover un bien sis rue de Suède 41 à 1060 Bruxelles (7 appartements) ;

▶ 160.000,00 euros au CPAS de Woluwe-Saint-Pierre pour son projet visant à rénover un bien sis Rue Louis Titeca 12 à 1150 Bruxelles (1 maison unifamiliale).

→ Approbation par le Gouvernement, le 9 juin 2022, des arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant les arrêtés du 25 novembre 2021 octroyant des subventions à la commune de Saint-Gilles dans le cadre de l'appel à projets « Soutien à l'acquisition et/ou la rénovation de biens par les communes et CPAS de la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer du logement public ».

En novembre 2021, 7 projets ont été retenus dans le cadre de l'appel à projets et ont bénéficié d'une subvention. Parmi ceux-ci, deux avaient été déposés par la commune de Saint-Gilles :

▶ Projet d'acquisition et rénovation de 3 logements sis rue Dethy 48 : subvention octroyée : 812.400,00 euros ;

▶ Projet d'acquisition et rénovation de 3 logements sis rue de Mérode 3 : subvention octroyée : 1.290.000,00 euros.

Toutefois, la commune de Saint-Gilles n'a finalement pas été en mesure d'acquérir les biens qu'elle visait initialement aux prix souhaités par les vendeurs, car ces prix auraient été trop éloignés des estimations de la valeur des biens ; en outre, la commune n'a pas voulu encourager le mécanisme de spéculation immobilière.

La commune a donc identifié deux autres biens, dont l'acquisition serait possible, en remplacement des biens initialement visés.

- ▶ Le bâtiment situé rue de la Victoire 3 ;
- ▶ Le bâtiment situé rue Guillaume Tell 64-68.

Les arrêtés du 25 novembre 2021 octroyant des subventions à la commune de Saint-Gilles dans le cadre de l'appel à projets « Soutien à l'acquisition et/ou la rénovation de biens par les communes et CPAS de la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer du logement public » sont modifiés en conséquence.

→ Rédaction et signatures des conventions entre la RBC et les bénéficiaires des subventions.

→ Paiements des subventions - liquidation des premières tranches, le 29/06/2022 :

- ▶ AB 25 008 28 02 63 21 Subventions d'investissement aux communes pour des dépenses relatives à politique du logement.

Engagement de 4.338.042,00 euros (budget 2021), de 37.600,00 euros (budget 2022) et engagement de 540.000,00 euros prévu en 2022.

Liquidations de 2.102.628,40 euros en 2021 et 738.010,80 euros en 2022.

- ▶ AB 25 008 28 03 63 52 Subventions d'investissement aux CPAS pour des dépenses relatives à politique du logement.

Engagement de 3.341.139,00 euros (budget 2021) et encore aucun engagement prévu en 2022.

Liquidations de 1.536.227,80 euros (budget 2021).

→ Dorénavant, les Communes et CPAS pourront soumettre, chaque année, des projets d'acquisition et de rénovation dans le cadre de l'appel à projets lancé en septembre 2021.

En 2022, à l'heure actuelle, un seul projet émanant de la commune d'Auderghem a été remis et approuvé par le Gouvernement le 7 juillet 2022 :

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale octroyant une subvention de 540.000,00 euros à la commune d'Auderghem pour son projet visant à acquérir un bien sis Chaussée de Wavre 1570 à 1160 Bruxelles en vue d'y créer du logement public.

Aucun autre projet n'est actuellement en cours d'analyse ou d'approbation.

- **Articulation du dispositif via la conclusion de Contrats Logement avec les communes (action 10 du PUL) :**

- 4 communes ont signé le contrat commune en 2021 : Etterbeek, Ixelles, St Gilles et Molenbeek.
- Au 1er septembre 2022, 4 communes ont fait approuver le contrat logement lors de leur conseil communal (Berchem-Sainte-Agathe, Evere, Ganshoren et Jette). La majorité des autres communes se sont engagées à faire de même lors de leur conseil communal de septembre 2022.

**IMPACT EGALITE  
DES CHANCES**

Impact positif

**Planning 2023**

**DESCRIPTION DE  
L'OBJECTIF**

Opérationnalisation du dispositif

**ÉCHÉANCE DE L'OO**

2024

**DESCRIPTION DES  
ACTIONS ET  
PROJETS**

- Réception des offres et sélection des projets « acquisition et rénovation » ;
- Rédaction des arrêtés de subvention des projets ;
- Conclusions de conventions avec les bénéficiaires ;
- Poursuite de l'établissement des contrats spécifiques par commune en fonction de ses caractéristiques propres et définissant les objectifs partagés et les moyens pour les réaliser.

**INDICATEURS DE  
PERFORMANCE (ICP)  
PAR ACTIONS ET  
PROJETS**

- Respect des délais pour le traitement des subsides ;
- Nombre de logements (unités) acquis et/ou à rénover ;
- Nombre de biens acquis et/ou rénover.

**VALEURS SEUILS  
PAR ACTIONS ET  
PROJETS**

- **Traitement des subsides**  
**Vert :** paiement du subside dans les 30 jours de la réception de la déclaration de créance  
**Orange :** délai de paiement > 30 jours  
**Rouge :** délai de paiement > 45 jours
- **Nombre de logements (unités) acquis et/ou à rénover**  
**Vert :** 10  
**Orange :** 5  
**Rouge :** 0
- **Nombre de biens acquis et/ou à rénover**  
**Vert :** 2  
**Orange :** 1  
**Rouge :** 0

**ÉCHÉANCE PAR  
ACTIONS ET  
PROJETS**

- Réception des offres et sélection des projets « acquisition »: 2024
- Rédaction de l'arrêté de subvention des projets : 2024
- Conclusion de conventions avec les bénéficiaires : 2024
- Poursuite de l'établissement des contrats spécifiques par commune en fonction de ses caractéristiques propres et définissant les objectifs partagés et les moyens pour les réaliser : 2024

**PARTENAIRES**

Bruxelles Logement, Urban, Communes, SISP, CPAS, SLRB, FDL, citydev.brussels, Comité d'acquisition d'Immeubles régional (CAIR).



**REF. PUL**

**Action 10**

**UNITE ADMINISTRATIVE**

**DG / DES**

**DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL**

- Conclusion d'un Contrat Logement avec chaque commune/CPAS afin de définir les objectifs partagés et réciproques ainsi que les moyens mis en œuvre pour les réaliser en matière de logement ;
- Soutien financier aux communes sous la forme d'un subside pour le recrutement d'un référent logement au sein de chaque commune ;
- Mise en place d'un Comité de suivi Commune/Région pour assurer le suivi opérationnel afin d'évaluer, adapter et assurer la réalisation des objectifs de chaque contrat.

**ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES**

Cet dispositif prenant la forme d'un contrat logement vise à renforcer la collaboration entre la Région et les communes dans le domaine du logement.

Diverses missions concertées relatives notamment à la socialisation des logements communaux modérés, la création de logements sociaux, l'acquisition de logements existants, la lutte contre les logements inoccupés, la collaboration au développement du droit de gestion publique, la lutte contre les logements insalubres... permettront in fine, un meilleur accès à un logement décent pour les groupes de personnes vulnérables sur un plan financier car ces missions visent à augmenter l'offre de logements à finalité sociale, abordables et de qualité.

Le dispositif vise à réduire ou éviter, la création d'inégalités liées à la situation sociale et à augmenter l'offre de logements décents pour les personnes discriminées sur le marché du logement, en raison, notamment, de leur genre ; handicap ; origine ethnique ou culturelle ; orientation sexuelle, identité et l'expression de genre.

**DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO**

Poursuite de la mise en œuvre des contrats logement dans chaque commune

**DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO**

Voir « réalisations 2022 »

**ÉCHEANCE DE L'OO**

2024

**STATUT DE L'OO**

Selon planning

## Réalisations 2022

<b>REALISATIONS</b>	Poursuite de la mise en œuvre des contrats logement dans chaque commune
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	Etablissement de contrats spécifiques par commune
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Contrat logement</u> :           <ul style="list-style-type: none"> <li>→ En 2021, 6 communes ont été rencontrées, dont 4 ont signé le contrat commune : Etterbeek, Ixelles, St Gilles et Molenbeek.</li> <li>→ Au 1<sup>er</sup> septembre 2022, des rencontres ont été organisées avec les autres communes. 4 d'entre elles ont fait approuver le contrat logement (Berchem-Sainte-Agathe, Evere, Ganshoren et Jette). La majorité des autres communes se sont engagées à faire de même lors de leur conseil communal d'octobre 2022.</li> </ul> <p>À l'heure actuelle, les contrats signés ont conservé l'intégralité des objectifs repris dans le PUL.</p> <p>Les 9 autres contrats sont en cours de négociation et devraient être approuvés avant octobre 2022.</p> <p>Les rencontres avec les communes se poursuivent et les contrats sont adaptés selon les résultats des discussions.</p> <li>→ Définition avec les communes des modalités d'évaluation et de suivi opérationnel du Contrat Logement.</li> </li></ul> <li>• <u>Mise en place du soutien financier aux communes en lien avec le Contrat Logement sur base du plan d'objectif logement</u> :           <p>Dans le cadre de l'appel à projets « acquisition/rénovation » du 22 septembre 2021 : approbation le 25 novembre 2021 par le GRBC des 7 AGRBC octroyant des subventions aux communes de Ganshoren, d'Ixelles, de Saint-Gilles, de Woluwe-Saint-Pierre ainsi qu'au CPAS de Saint-Gilles et CPAS de Woluwe-Saint-Pierre. Le total des logements concernés est de 33. Voir détails, OO 1.4 (action 4 du PUL).</p> <p>En 2022, à l'heure actuelle, un seul projet émanant de la commune d'Auderghem a été remis et approuvé par le Gouvernement le 7 juillet 2022: Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale octroyant une subvention de 540.000,00 euros à la commune d'Auderghem pour son projet visant à acquérir un bien sis Chaussée de Wavre 1570 à 1160 Bruxelles en vue d'y créer du logement public (action 4 du PUL).</p> </li> <li>• <u>Subside régional « ETP »</u> :           <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Mise en œuvre du subside régional d'un ETP afin d'assister les communes dans la réalisation des missions du Contrat Logement (il aura le rôle de référent logement et aura pour mission principale la remise sur le marché des logements inoccupés/insalubres de sa commune), sous réserve de l'acceptation par les communes des 3 missions suivantes : article 5 (favoriser la création de logements sociaux), article 7 (lutter contre les</li> </ul> </li>

logements inoccupés) et article 9 (mener une politique concertée de maîtrise du foncier public).

- Concernant les référents logement, poste subsidié par la Région à la signature du contrat, à l'heure actuelle, seule la commune d'Ixelles a recruté et engagé son référent (mars 2022). Les autres communes déjà signataires ont, quant à elles, lancé la procédure de recrutement.
- Le 22 avril 2022, 4 arrêtés du Gouvernement relatifs au subventionnement du référent logement communal ont été adoptés pour les communes d'Etterbeek, Ixelles, Molenbeek et Saint-Gilles.
- Paiement d'une première tranche de la subvention « ETP – référent logement », d'un montant de 48.000 euros, à la commune d'Ixelles, le 1er août 2022.
- Décembre 2022 : finalisation des engagements ETP Référents Logements et constitution des Comités d'accompagnement communaux.

Un comité d'accompagnement sera mis en place dans chaque commune, chargé du suivi opérationnel de chaque contrat logement et composé d'acteurs locaux et régionaux (au moins une fois par an et par commune).

#### IMPACT EGALITE DES CHANCES

Impact positif

### Planning 2023

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF</b>	Poursuite de la mise en œuvre des contrats logement dans chaque commune
<b>ÉCHÉANCE DE L'OO</b>	2024
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuite de l'établissement des contrats spécifiques pour les autres communes ;</li> <li>• Mise en œuvre des actions reprises dans les contrats communes ;</li> <li>• Rédaction des arrêtés de subventions + éventuelles conventions pour l'ETP par commune ;</li> <li>• Paiement des subventions aux communes ;</li> <li>• Réunions du comité d'accompagnement ;</li> <li>• Réception et examen d'un rapport annuel quant à la mise en œuvre des missions de la part des communes.</li> </ul>
<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE (ICP) PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pourcentage de communes signataires ayant accepté une majorité des articles du contrat logement (5 articles minimum) ;</li> <li>• Pourcentage des commune signataires du contrat acceptant les art. 5, 7 et 9 ;</li> <li>• Délai de traitement des subsides ;</li> <li>• Nombre de communes signataires.</li> </ul>

## VALEURS SEUILS PAR ACTIONS ET PROJETS

- **Pourcentage de communes signataires ayant accepté une majorité des articles du contrat logement (5 articles minimum)**
  - Vert :** 75 %
  - Orange :** 50%
  - Rouge :** moins de 50%
- **Pourcentage des communes signataires du contrat acceptant les art. 5, 7 et 9**
  - Vert :** pour 75% des contrats conclus
  - Orange :** pour 50%
  - Rouge :** pour moins de 50 %
- **Délai de traitement des subsides**
  - Vert :** paiement du subside dans les 30 jours de la réception de la déclaration de créance
  - Orange :** délai de paiement > 30 jours
  - Rouge :** délai de paiement > 45 jours
- **Nombre de communes signataires**
  - Vert :** 15
  - Orange :** 10
  - Rouge :** 3

## ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS

- Poursuite de l'établissement des contrats spécifiques pour les autres communes : 2023
- Mise en œuvre des actions reprises dans les contrats communes : 2024
- Rédaction des arrêtés de subventions + éventuelles conventions pour l'ETP par commune : 2024
- Paiement des subventions aux communes : 2024
- Participation aux réunions du comité d'accompagnement : 2024
- Réception et examen d'un rapport annuel quant à la mise en œuvre des missions de la part des communes : 2024

## PARTENAIRES

Bruxelles Logement, Communes, Référent Logement, SISF, CPAS, SLRB, citydev.brussels.

REF. PUL

Action 11

UNITE ADMINISTRATIVE

DES

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b>	Soutenir le développement de l'offre de logements AIS tout en veillant à encadrer les projets issus des promoteurs ou des investisseurs immobiliers
<b>ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES</b>	<p>Ce dispositif permettra un meilleur accès à un logement décent pour les personnes vulnérables sur le plan financier car elle vise à augmenter l'accessibilité au logement pour les personnes en situation de vulnérabilité sur le plan financier.</p> <p>Le dispositif vise à réduire ou éviter, la création d'inégalités liées à la situation sociale et à augmenter l'offre de logements décents pour les personnes discriminées sur le marché du logement, en raison notamment, de leur genre ; handicap ; origine ethnique ou culturelle ; orientation sexuelle, identité et l'expression de genre.</p>
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b>	Soutien au développement de l'offre de logements AIS tout en veillant à encadrer les projets issus des promoteurs ou des investisseurs immobiliers
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b>	Voir « réalisations 2022 »
<b>ÉCHEANCE DE L'OO</b>	2024
<b>STATUT DE L'OO</b>	En cours

### Réalisations 2022

<b>REALISATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutien au développement de l'offre de logements AIS tout en veillant à encadrer les projets de promoteurs ou investisseurs immobiliers</li> </ul>
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutien au développement de l'offre de logements AIS ;</li> <li>Encadrement de la croissance du parc AIS afin de répondre aux enjeux budgétaires;</li> <li>Monitoring financier et audit de la performance dans le secteur AIS ;</li> <li>Développement, pour les logements neufs, d'une option d'achat par l'AIS et/ou un opérateur immobilier public en fin de période.</li> </ul>
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b><u>Finalisation du monitoring financier des AIS</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Finalisation d'un outil de monitoring financier permettant d'avoir une vision claire de l'évolution de la santé financière de chaque AIS au cours des années.</li> <li>→ La mission de Isis Consult est clôturée : une présentation aux AIS a eu lieu le 21 juin 2021. Par la suite, différentes corrections ont encore été apportées à l'outil. La version</li> </ul> </li> </ul>



finale de celui-ci a été transmise par Isis Consult le 24 août 2021. La dernière facture relative à cette mission a été payée le 27 octobre 2021.

- Implémentation en cours de l'outil de monitoring financier / Intégration des données des AIS dans celui-ci / Réalisation du contrôle financier annuel :
- Des analyses portant sur les résultats financiers de chaque AIS ont lieu chaque année au moment de la réception des pièces justificatives relatives à la 3ème tranche. Néanmoins, jusqu'à présent, celles-ci ne se basaient pas encore sur l'outil développé par Isis Consult. Des difficultés au niveau de l'homogénéité des données financières entre AIS rendent la tâche compliquée. Les pièces justificatives de la 3ème tranche du subside 2021 ont été reçues et l'implémentation est actuellement en cours. Les premiers résultats de ce monitoring devraient être disponibles durant ce second semestre 2022.

- **Audit de performance dans le secteur des AIS**

- Objectifs de la mission :
  - ▶ Analyser le fonctionnement interne des AIS et évaluer la qualité de leurs prestations ;
  - ▶ Se pencher sur divers sujets liés aux métiers des AIS : gestion des inscriptions et des attributions de logements, relations avec les bailleurs et les locataires, état des logements, gestion du vide locatif, mutations, fixation des loyers exigés des locataires et des loyers versés aux bailleurs, traitement des plaintes, accompagnement social des locataires, développement de partenariats avec le monde associatif, conditions de mise en gestion, perspectives de croissance du parc locatif des AIS, identification des éventuels freins à cette croissance, etc. ;
  - ▶ Examiner la manière dont les AIS remplissent les missions qui leur sont confiées par le Code bruxellois du logement et l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS ;
  - ▶ Répertorier, dans l'actuel cadre législatif et réglementaire, les éventuelles lacunes et les éventuels obstacles empêchant les AIS d'atteindre certains des objectifs qui leur ont été assignés ;
  - ▶ Mettre en évidence les faiblesses structurelles des AIS ;
  - ▶ Emettre des recommandations visant à optimiser leur mode de gestion et leur fonctionnement interne, ainsi qu'à renforcer l'efficacité du secteur et à améliorer la qualité des services offerts aux locataires et aux candidats locataires.
- Déroulement de la mission :
  - ▶ Attribution du marché, le 6/09/2021, à Impact Public Sector Advisors BV ;
  - ▶ Réunion de lancement lors du comité de pilotage le 20/09/2021 ;
  - ▶ Kick-off meeting avec les AIS, le 06/10/2021. ;
  - ▶ Envoi d'un questionnaire en ligne auprès des AIS sur la période du 07/12/2021 au 03/01/2022 ;

- ▶ Réunions du comité de pilotage ;
- ▶ Remise du projet de rapport intermédiaire, le 8/02/2022 et présentation de celui-ci au Comité de pilotage du 10/02/2022 ;
- ▶ Organisation de 5 workshops (15/02/2022, 17/02/2022, 18/02/2022, 23/02/2022 et 25/02/2022) par Impact Public Sector Advisors BV ;
- ▶ Entretiens individuels organisés par Impact Public Sector Advisors BV avec chaque AIS entre le 10/02/2022 et le 07/04/2022 ;
- ▶ Remise du rapport final d'évaluation des AIS, le 9/05/2022 et présentation de celui-ci au Comité de pilotage du 16/05/2022 ;
- ▶ Intégration des remarques, corrections et amendements discutés au sein du comité et finalisation du rapport ;
- ▶ Présentation du rapport et des recommandations aux AIS, le 30/06/2022 ;
- ▶ Envoi du rapport final et clôture de la mission, le 23/05/2022 (la présentation du rapport aux AIS n'était pas une obligation de la part du soumissionnaire mais ils ont accepté de la faire, c'est ce qui explique que la présentation se soit faite après la clôture de la mission) ;
- ▶ L'échéance initiale de la mission était fixée à fin avril mais la mission a accusé un retard en raison d'absences imprévues au sein d'Impact Public Sector Advisors BV qui ont retardé l'envoi du rapport final. Afin de préserver la qualité du travail, un délai supplémentaire a été octroyé.

- **Marché pour les options d'achat neufs des logements neufs à l'expiration de la gestion**

- Attribution du marché à la SRL Uyttendaele, Gérard, Kennes et Associés (UGKA) le 24 juin 2021 ;
- Réunions du comité d'accompagnement ;
- La mission de la SRL Uyttendaele, Gérard, Kennes et Associés (UGKA) est encore en cours. Le 27 juin, le Cabinet informait l'administration qu'il souhaitait qu'un complément soit réalisé par UGKA.
- Réflexion sur les modifications des arrêtés AIS suite à l'audit et au marché sur les options d'achat ;
- Remise d'un projet de texte par le prestataire traduisant les options retenues :
- Une proposition de modification du Code bruxellois du logement et de l'arrêté organisant les AIS a été soumise par le cabinet d'avocats mandaté en vue d'y inclure le principe d'option d'achat pour les grands logements neufs mis en gestion par les AIS. La proposition est en cours d'analyse.
- Un léger retard a été pris sur le calendrier initial. Il s'explique essentiellement par les nombreux échanges qui ont eu lieu entre le cabinet d'avocats, BL et le cabinet de la Secrétaire d'Etat. Vu la nature technique du projet, ces réunions ont été nécessaires pour lui assurer une assise juridique solide.

→ Une proposition de modification du Code du Logement devrait être soumise au Gouvernement, en première lecture, dans le courant du second semestre 2022.

- **Subventions 2022**

→ Approbation par le GRBC, le 17/02/2022, des arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale accordant, en 2022, un subside aux Agences Immobilières Sociales, conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les Agences Immobilières Sociales, pour un montant global de 22.464.113,15 euros ;

→ Signature des conventions annexées aux arrêtés de subventionnement ;

→ Liquidation des premières tranches en février/mars 2022 ;

→ Liquidation des deuxièmes tranches en avril/juin 2022 (5 deuxièmes tranches sont encore en attente : soit les pièces n'ont pas encore été transmises, soit elles ont été transmises mais sont en cours de traitement, soit l' AIS n'a pas encore envoyé sa déclaration de créance). A noter qu'elles ont jusqu'au 31 décembre 2022 pour envoyer leur déclaration de créance.

- **Monitoring de la croissance**

Lancement d'un nouveau monitoring de la croissance :

Le monitoring de la croissance consiste à interroger les AIS sur leurs perspectives de croissance à court et moyen terme. A court terme (1 an), les AIS doivent par ailleurs communiquer de le degré de certitude de la prise en gestion des nouveaux logements (anciens logements encore présents dans le parc, nouveaux logements dans le parc, logements qui arriveront dans le parc avec un contrat déjà signé, logements en cours de négociation). A moyen terme (fin de la législature), les AIS doivent communiquer une estimation plus globale. Bien que ces chiffres ne soient pas contraignants, l'idée est néanmoins que les AIS communiquent des chiffres aussi précis que possible. Cela permet de pouvoir d'une part, mieux estimer les budgets qui seront nécessaires et d'autre part, d'identifier où les AIS se situent par rapport à l'objectif de croissance nette de 2.500 logements durant la législature.

Depuis sa mise en place, ce monitoring a eu lieu plusieurs fois : avril 2021, janvier 2021 et avril 2022. Les résultats ont été communiqués au Cabinet respectivement le 30 avril 2021, le 24 février 2022 et le 11 mai 2022.

- **HMS (logiciel AIS)**

L'AGRBC du 17 décembre 2015 organisant les AIS stipule en son article 15§6 que les subsides sont conditionnés à l'utilisation du logiciel déterminé par le Ministre. Le logiciel en question est le logiciel HMS en développement depuis plusieurs années par le CIRB en concertation avec la FEDAIS. Une version relativement aboutie de cet outil est disponible depuis maintenant plusieurs mois et la FEDAIS propose un accompagnement des AIS pour la mise en place de celui-ci. Néanmoins, plusieurs AIS sont encore réticentes à l'utiliser ou à le mettre en place. Or, en plus d'être une obligation légale qui n'est dès lors pas respectée par toutes les AIS actuellement, cette application permettrait à la DES de récolter plus facilement des informations dont elle a besoin

en ce compris pour les questions parlementaires pour lesquelles la FEDAIS est fréquemment sollicitée.

Un courrier a été envoyé fin mai aux AIS afin d'imposer l'utilisation de l'application « HMS » sous peine d'une perte de subvention à l'avenir. Il a été demandé aux AIS n'ayant pas encore implémenté du tout le logiciel de commencer les démarches au plus tard le 31 août 2022.

Une démonstration de l'application HMS par BL à destination des AIS, a eu lieu le 3 juin 2022 et a permis de mettre en évidence l'utilité de l'outil.

L'implémentation représente un investissement mais il est utile et nécessaire. La Fedais était également demandeuse qu'un comité d'accompagnement soit mis en place pour les AIS à ce sujet avec la fixation de diverses échéances. Cela doit encore être fait et sera rediscuté à la rentrée de septembre.

- **Mise en place d'un outil régional centralisé des différentes listes d'attente**

Les concertations avec les AIS sont en cours. Celles-ci se basent sur une réflexion démarrée au sein de la Fedais. Une étude de faisabilité devra être menée afin d'identifier les conditions nécessaires à la mise en place d'un système centralisé.

**IMPACT EGALITE DES CHANCES**

Impact positif

**Planning 2023**

**DESCRIPTION DE L'OBJECTIF**

Soutien au développement de l'offre de logements AIS tout en encadrant les projets de promoteurs ou investisseurs immobiliers

**ÉCHÉANCE DE L'OO**

2024

**DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS**

- Développement, pour les logements neufs, d'une option d'achat par l'AIS et/ou un opérateur immobilier public en fin de période :
  - ➔ Poursuite du processus législatif,
  - ➔ Adoption des modifications de l'AGRBC AIS.
- Modification législative en vue de la mise en œuvre d'un outil régional centralisé des différentes listes d'attente ;
- Développement des alternatives via des partenariats avec des acteurs associatifs/coopératifs;
- Création d'un acteur central de l'aide à la rénovation au service de toutes les AIS ;
- Encadrement de la croissance du parc AIS afin de répondre aux enjeux budgétaires ;
- Tenue de 3 comités d'accompagnement AIS par an (janvier-mai-septembre) ;
- Subventionnement des AIS.

<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE (ICP) PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délai d’approbation des modifications législatives relatives au développement, pour les logements neufs, d’une option d’achat par l’AIS et/ou un opérateur immobilier public en fin de période ;</li> <li>• Délai d’approbation du projet de modification de l’AGRBC du 17/12/2015 organisant les AIS ;</li> <li>• Respect des délais pour le traitement des subsides.</li> </ul>
<b>VALEURS SEUILS PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Délai d’approbation des modifications législatives relatives au développement, pour les logements neufs, d’une option d’achat par l’AIS et/ou un opérateur immobilier public en fin de période.</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vert</b> : Premier semestre 2023</li> <li><b>Orange</b> : Troisième trimestre 2023</li> <li><b>Rouge</b> : Quatrième trimestre 2023</li> </ul> </li> <li>• <b><u>Respect des délais pour le traitement des subsides.</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vert</b> : paiement du subside dans les 30 jours de la réception de la déclaration de créance</li> <li><b>Orange</b> : délai de paiement &gt; 30 jours</li> <li><b>Rouge</b> : délai de paiement &gt; 45 jours</li> </ul> </li> </ul>
<b>ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement, pour les logements neufs, d’une option d’achat par l’AIS et/ou un opérateur immobilier public en fin de période : <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Modifications législatives : 2023</li> <li>➔ Approbation des modifications des AGRBC AIS : 2023</li> </ul> </li> <li>• Modification législative en vue de la mise en œuvre d’un outil régional centralisé des différentes listes d’attente : 2024</li> <li>• Développement des alternatives via des partenariats avec des acteurs associatifs / coopératifs : 2024</li> <li>• Création d’un acteur central de l’aide à la rénovation au service de toutes les AIS : 2023</li> <li>• Encadrement de la croissance du parc AIS afin de répondre aux enjeux budgétaires : 2024</li> <li>• Tenue de 3 comités d’accompagnement AIS par an (janvier-mai-septembre) : 2024</li> <li>• Subventionnement des AIS : 2024</li> </ul>
<b>CONDITIONS DE RÉUSSITE</b>	Collaboration des AIS
<b>PARTENAIRES</b>	Bruxelles Logement, FEDAIS, Sohonet, SLRB.



# OS 2

## OBJECTIF STRATÉGIQUE 2

### Améliorer l'action publique en matière de logement (Chantier 2 PUL)



**REF. PUL**

**Action 12**

**UNITE ADMINISTRATIVE**

**DALLI**

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement de la Direction Allocations Loyer &amp; Logements Inoccupés ;</li> <li>• Création d'un outil régional d'identification des logements inoccupés sur tout le territoire de la Région ;</li> <li>• Mise en place d'une nouvelle procédure de collaboration avec les communes pour la remise sur le marché des logements inoccupés.</li> </ul>
<b>ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES</b>	<p>L'objectif de réalisation d'un cadastre régional des logements inoccupés ainsi que de la mise en place d'une nouvelle procédure de collaboration avec les communes facilitera, in fine, via les dispositifs de lutte contre la vacance immobilière, l'augmentation du nombre de logements accessibles sur le marché. Ce dispositif va, par ailleurs, de pair avec l'OO 2.2 (Action 13 du PUL : simplification du droit de gestion publique pour lutter contre les logements inoccupés) et l'OO 1.10 (Action 10 du PUL : conclusion de contrats logement avec les communes).</p> <p>Cette politique permettra un meilleur accès à un logement décent pour les personnes vulnérables sur le plan financier car il vise à augmenter l'accessibilité au logement via la remise sur le marché de logement inoccupés.</p> <p>Le dispositif vise à réduire ou éviter, la création d'inégalités liées à la situation sociale et à augmenter l'offre de logements décents pour les personnes discriminées sur le marché du logement, en raison notamment, de leur genre ; handicap ; origine ethnique ou culturelle ; orientation sexuelle, identité et l'expression de genre.</p>
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b>	Opérationnalisation du dispositif de lutte contre les logements inoccupés
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b>	Voir « réalisations 2022 »
<b>ÉCHEANCE DE L'OO</b>	2024
<b>STATUT DE L'OO</b>	Selon planning

**Réalisations 2022**

<b>REALISATION</b>	Mise en place et opérationnalisation du dispositif de lutte contre les logements inoccupés
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalisation de la 1ère phase (cadastre des logements présumés inoccupés) de la mission d'"Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en RBC";</li> </ul>

- Modifications légistiques ;
- Poursuite des procédures de recrutement par BL de l'équipe de soutien aux communes ;
- Articulation du dispositif avec les Contrats communes ;
- Développement d'un outil d'identification régional des logements inoccupés : en cours de réalisation au niveau de Connect IT ;
- Mise en place de la collaboration entre l'équipe de soutien aux communes de la cellule logements inoccupés de BL et le référent logement de chaque commune.

## DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES

- **Etude « Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en RBC »**
  - Finalisation de la première phase (cadastre des logements présumés inoccupés) de la mission d'"Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en RBC" portant sur la mise en place d'un outil pour identifier les logements inoccupés en région bruxelloise et la mise à jour annuelle des données (attribuée le 31 août 2020 à l'ULB et à la VUB) ;
  - Prolongation du délai de la mission suite aux difficultés rencontrées pour l'obtention de certaines bases de données (soucis de RGPD) ;
  - Obtention des bases de données (cadastre, registre national, sibelga, vivaqua, myrent et NOVA) ;
  - Analyse, croisement et traitement des données par le prestataire ;
  - Remise du rapport final, début décembre 2021 :  
L'étude identifie entre 17.000 et 26.400 logements présumés inoccupés (10.000 bâtiments).  
L'inoccupation devra être confirmée par une enquête, menée par la cellule logements inoccupés de BL. Un avertissement sera envoyé au propriétaire, qui aura 3 mois pour prouver l'occupation du bien ou justifier son inoccupation. Passé ce délai, si l'inoccupation n'a pu être infirmée, l'amende sera infligée.  
La base de données devra pouvoir être actualisée annuellement par BL afin qu'à l'avenir, une estimation puisse être faite du nombre de logements vacants en RBC.
  - Communication de la SdE, en décembre 2021, relative au cadastre des logements présumés inoccupés ;
  - Audition des chercheurs ULB-VUB et des experts de BL au Parlement le 10 février 2022 ;
  - Poursuite de la mission confiée à l'ULB/VUB : partie IT et élaboration d'une méthode permettant la mise à jour annuelle de la base de données.
    - ▶ Contrôle d'un échantillon aléatoire de 3000 à 5000 adresses (logements de tout type, occupé, inoccupé...) pour validation du modèle statistique : au

06/09/2022, environ 3500 adresses ont été contrôlées ; le minimum de 3000 adresses a donc été dépassé.

▶ Récolte des DB actualisées.

- **Modification légistiques (voir OO 2.2 (action 13 du PUL))**
- **Poursuite des procédures de recrutement de la cellule DGP (8 ETP)**

La cellule logements inoccupés de BL disposera d'une équipe de soutien aux communes et aux OIP (2 juristes, 2 gestionnaires de dossiers, un architecte, un(e) secrétaire, 2 conducteurs(trices) de travaux, un(e) coordinateur(trice) d'équipe) qui apportera un accompagnement technique, juridique et financier.

Cinq postes ont été attribués en 2021.

En 2022 :

→ le conducteur de travaux Fr est entré en fonction le 1/09/2022.

→ l'architecte Fr est entré en fonction le 1/07/2022.

Le dernier poste concerné, relatif au juriste NL, n'a pas encore pu être pourvu.

Une procédure de promotion « A2 - encadrement » a été lancée en juin 2022 pour la désignation d'un(une) coordinateur(trice) d'équipe. La procédure sera finalisée en septembre.

La cellule a continué le travail préparatoire en vue de la réalisation de ses missions, qui prendront effet dès l'entrée en vigueur de l'ordonnance. Une conférence présentant la réforme du droit de gestion publique ainsi que le soutien apporté aux opérateurs de gestion publique a été organisée le 23 mai 2022.

- **Mise en œuvre des enquêtes relative aux logements présumés inoccupés**

Concernant le nombre d'enquêtes menées, il faut signaler que, début 2021, la cellule de contrôle des logements inoccupés disposait de 9 enquêteurs. Depuis septembre 2021, elle n'en compte plus que 7, deux personnes ayant changé de fonction. Les recrutements visant à remplacer ces agents dépendent de talent.brussels. Trois postes (niv.C-Fr.) ont été publiés par talent.brussels, le 6/09/2022. Deux postes NI sont programmés pour novembre 2022. Ainsi, d'ici la fin de l'année ou le début de l'année 2023, cette cellule sera composée de 12 agents et le coordinateur.

Dès lors, les enquêteurs composant actuellement le service n'ont pas pu s'attaquer massivement au contrôle des 3.500 adresses prioritaires (logements présumés inoccupés) qui avaient été définies (résultat de la première année d'étude). En effet, les adresses déjà connues, qui doivent être contrôlées annuellement jusqu'à leur réoccupation, occupent la majeure partie de leurs activités.

Pour l'année 2022 (au 1/09/2022), la cellule de contrôle a mené les activités suivantes :

→ 1.466 enquêtes réalisées ;

→ 345 mises en demeure envoyées ;

→ 223 amendes infligées.

- **Inventaire Logements (effectivement) inoccupés**

L'inventaire sera créé à partir de la base de donnée « logements inoccupés » (cadastre) issue de l'étude réalisée. Afin de constituer l'inventaire, les logements devront être vérifiés. Cet outil sera pérennisé. A cette fin, un analyste IT du SPRB y collabore.

L'outil technique qui permettra aux communes d'accéder à l'inventaire régional des logements inoccupés devrait être prêt d'ici la fin de l'année 2022.

- **Collaboration avec les communes**

Concernant le travail des communes, l'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés n'étant pas encore entrée en vigueur, le cadre législatif qui définit la collaboration et l'échange d'informations entre la Région et les communes n'est pas encore d'application.

Il n'est donc pas encore possible de permettre aux communes d'accéder aux listes des logements qui ont été contrôlés et reconnus comme inoccupés par la Région.

Tant l'outil qui permet l'accès à l'inventaire que l'entrée en vigueur de l'ordonnance devraient être effectifs au cours du dernier trimestre de l'année 2022. Toutefois, la cellule de réhabilitation est déjà en contact avec certaines communes pour échanger sur des situations particulières et lancer certaines actions.

Par ailleurs, une brochure d'information relative au droit de gestion publique (soutien de la cellule réhabilitation, procédures...) et à destination des communes est en cours de réalisation.

- **Articulation du dispositif avec la conclusion des contrats logements (OO 1.10 (action 10 du PUL))**

→ Mise en place de la collaboration entre l'équipe de soutien aux communes de la cellule logements inoccupés de BL et le référent logement de chaque commune pour la remise sur le marché des logements inoccupés.

Actuellement seule la commune d'Ixelles a engagé un référent logement. Plusieurs réunions ont déjà eu lieu avec celui-ci et la cellule de réhabilitation. Les autres communes déjà signataires ont, quant à elles, lancé la procédure de recrutement.

La lutte contre les logements inoccupés passe aussi par la concrétisation et la finalisation des contrats avec les communes, afin que chacune d'elles dispose de son référent logement. Une fois le logement inoccupé identifié, c'est le référent logement qui reçoit l'information et qui est chargé de prendre contact avec les propriétaires pour s'enquérir des raisons de l'inoccupation.

→ Subventionnement « Référents suivi contrat logement » :

Approbation par le Gouvernement, le 22 avril 2022 des arrêtés du GRBC octroyant une subvention annuelle aux communes d'Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean et

Saint-Gilles pour le financement de personnel communal en tant que « Référents suivi contrat logement » pour les années budgétaires 2022 à 2024.

L'ETP communal subsidié aura notamment pour mission de contribuer à la remise sur le marché des logements inoccupés de sa commune. Il pourra contribuer à mettre en place des prises en gestion publique ou des actions en cessation.

- Lancement d'un accord-cadre de travaux

- Un marché public (« MFM/services juridiques/accord-cadre de travaux/DGP ») a été lancé le 13 juin 2022 auprès de 4 cabinets d'avocats spécialisés dans les marchés de travaux pour permettre à la cellule réhabilitation de disposer d'un accord cadre de travaux.

- La mission du cabinet d'avocats désigné sera double :

- ▶ Rédaction des documents de marchés de cet accord-cadre ;
- ▶ Accompagnement pédagogique et conseil en parallèle de chaque grande étape du lancement et de la passation du marché et lors du suivi de son exécution.

Ce marché public (accord-cadre) aura la spécificité de porter sur les différents types de travaux nécessaires à la mise en location des logements pris en gestion par les opérateurs de gestion publique et même s'il est passé par BL seul, chaque opérateur de gestion publique pourra y recourir.

- Lancement de l'accord-cadre travaux au cours du dernier trimestre 2022 (publication).

- Action d'initiative de la cellule réhabilitation

Un dossier a été transmis, le 6 juillet 2022, à un cabinet d'avocats pour une action en cessation.

**IMPACT EGALITE  
DES CHANCES**

Impact positif

## Planning 2023

**DESCRIPTION DE  
L'OBJECTIF**

Poursuite de l'opérationnalisation du dispositif de lutte contre les logements inoccupés

**ÉCHÉANCE DE L'OO**

2024

**DESCRIPTION DES  
ACTIONS ET  
PROJETS**

- Collaboration entre l'équipe de soutien aux communes de la cellule logements inoccupés de Bruxelles Logement et le référent logement de chaque commune ;
- Confier aux communes la remise sur le marché des logements inoccupés identifiés au niveau régional (articulation du dispositif avec l'action 10 du PUL (OO 1.10)) ;
- Mise à jour annuelle de la base de données des logements inoccupés ;
- Poursuite des enquêtes relative aux logements présumés inoccupés ;
- Inventaire des logements (effectivement) inoccupés ;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalisation du marché relatif à l'accord-cadre de travaux ;</li> <li>• Mise à disposition des communes de la brochure d'information sur le droit de gestion publique.</li> </ul>
<p><b>INDICATEURS DE PERFORMANCE (ICP) PAR ACTIONS ET PROJETS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Collaboration ;</li> <li>• Remise sur le marché ;</li> <li>• Attribution de l'accord cadre pour le marché de travaux.</li> </ul>
<p><b>VALEURS SEUILS PAR ACTIONS ET PROJETS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Collaboration (sur 2022-2023)</u></b> La cellule réhabilitation invite chaque commune afin de définir les modalités de collaboration. <b>Vert</b> : rencontre organisée avec chaque commune <b>Orange</b> : rencontre organisée avec 10 communes ou plus <b>Rouge</b> : rencontre organisée avec moins de 10 communes</li> <li>• <b><u>Remise sur le marché</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Au moins une action de soutien est réalisée pour chaque OGP qui en fait la demande (environ 50 organismes potentiellement concernés) : <b>Vert</b> : une action de soutien est réalisée pour chaque demandeur <b>Orange</b> : pour au moins la moitié <b>Rouge</b> : pour moins de la moitié</li> <li>➔ Si et seulement si aucune OGP n'a introduit de demande de soutien, au moins trois actions seront prises à l'initiative de la cellule : <b>Vert</b> : trois actions renforcées sont réalisées <b>Orange</b> : une ou deux actions renforcées sont réalisées <b>Rouge</b> : aucune action n'est réalisée</li> </ul> </li> <li>• <b><u>Attribution de l'accord cadre pour le marché de travaux</u></b> <b>Vert</b> : juin 2023 <b>Orange</b> : 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 <b>Rouge</b> : 4<sup>ème</sup> trimestre 2023</li> </ul>
<p><b>ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Collaboration entre l'équipe de soutien aux communes de la cellule logements inoccupés de Bruxelles Logement et le référent logement de chaque commune : 2024</li> <li>• Confier aux communes la remise sur le marché des logements inoccupés identifiés au niveau régional (articulation du dispositif avec l'action 10 du PUL (OO 1.10)) : 2024</li> <li>• Mise à jour annuelle de la base de données des logements inoccupés : 2024</li> <li>• Poursuite des enquêtes relative aux logements présumés inoccupés : 2024</li> <li>• Inventaire des logements (effectivement) inoccupés : 2024</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finalisation du marché relatif à l'accord-cadre de travaux : 2023</li> </ul>
<b>CONDITIONS DE RÉUSSITE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Volonté des Communes d'actionner les nouveaux mécanismes de remise sur le marché des logements inoccupés ;</li> <li>Engagements des référents logement dans le cadre des contrats communes ;</li> <li>Impact du RGPD dans le développement de l'inventaire avec ou non, le passage par Fidus.</li> </ul>
<b>PARTENAIRES</b>	Bruxelles Logement, communes



**REF. PUL**

**Action 13**

**UNITE ADMINISTRATIVE**

**DALLI**

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Simplification du recours au droit de gestion publique (accessibilité administrative et financière facilitée) ;</li> <li>Sensibilisation des opérateurs publics détenteurs du droit de gestion publique et des particuliers pour qu'ils acceptent de mettre leur bien en gestion.</li> </ol>
<b>ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES</b>	<p>Le but de l'objectif opérationnel est, via une simplification du recours au droit de gestion publique et la remise sur le marché immobilier de logements inoccupés, d'augmenter le nombre de logements décents disponibles, d'offrir des loyers accessibles aux personnes vulnérables sur le plan financier et d'améliorer la qualité du parc locatif.</p> <p>Le dispositif vise à réduire ou éviter, la création d'inégalités liées à la situation sociale et à augmenter l'offre de logements décents pour les personnes discriminées sur le marché du logement, en raison notamment, de leur genre ; handicap ; origine ethnique ou culturelle ; orientation sexuelle, identité et l'expression de genre.</p>
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b>	Sensibilisation et information des opérateurs immobiliers publics
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b>	Voir « réalisations 2022 »
<b>ÉCHEANCE DE L'OO</b>	2024
<b>STATUT DE L'OO</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Réalisé</li> <li>Selon planning</li> </ol>

**Réalisations 2022**

<b>REALISATIONS</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Poursuite de la simplification du recours au droit de gestion publique ;</li> <li>Sensibilisation et information des opérateurs immobiliers publics.</li> </ol>
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adoption des modifications légistiques aux articles du Code bruxellois du logement consacrés au droit de gestion publique et à l'amende administrative afin de les rendre plus efficaces et en faciliter le recours ;</li> <li>Actions de sensibilisation et d'information à destination des opérateurs publics afin de les inciter à conclure des contrats de gestion publique.</li> </ul>

• **Avant-projet d'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés**

- Réception des avis des différentes instances compétentes : Le CCL a remis son avis le 27 septembre 2021, le Conseil d'Etat a rendu l'avis 70.120/3 le 25 octobre 2021, l'APD a remis l'avis 197/2021 le 25 octobre 2021 et Brulocalis a remis son avis le 18 octobre 2021.
- Approbation par le GRBC, le 23 décembre 2021, en seconde et dernière lecture de l'avant-projet d'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés.
- Sanction et promulgation, le 31 mars 2022, de l'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés, que le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté en sa séance du vendredi 25 mars 2022 ( M.B. 28.04.22).
- Ont été abrogés les arrêtés suivants :
  - ▶ L'AGRBC du 19 février 2004 portant exécution du Code du Logement ;
  - ▶ L'AGRBC du 30 novembre 2006 organisant le fonds Droit de gestion publique ;
  - ▶ L'AGRBC du 6 juin 2014 relatif aux logements inoccupés.
- L'objectif de la nouvelle ordonnance est de rendre effectif le recours au droit de gestion publique.
- Les principales nouveautés concernent :
  - ▶ La garantie pour l'opérateur de gestion publique qui prendra un logement en gestion de le conserver jusqu'à ce qu'un locataire puisse l'intégrer ;
  - ▶ L'instauration d'un encadrement des loyers pendant 9 ans après la première occupation, et ce, même en cas de reprise anticipée du bien, afin de s'assurer qu'un logement entièrement rénové par les pouvoirs publics continue à être loué à des conditions raisonnables ;
  - ▶ La mise en place d'une nouvelle cellule au sein de la DALLI qui permettra aux opérateurs de gestion publique de bénéficier d'un soutien technique, juridique et administratif dans leur projet de droit de gestion publique ;
  - ▶ Les conditions d'octroi et de plafonds de prêts du Fonds de droit de gestion publique qui seront revus ;
  - ▶ Un accord-cadre de marché de travaux qui sera mis en place pour raccourcir les délais et alléger les démarches liées aux marchés publics.

→ Opérateurs :

Les opérateurs qui pourront actionner le droit de gestion publique seront les communes, les CPAS, les régies communales autonomes, la Régie foncière de la RBC et le SPRB.

- **Projet d'arrêté portant exécution des articles 15 à 20 du Code bruxellois du Logement**
  - ➔ Approbation par le Gouvernement, le 10/03/2022, en premier lecture, du projet d'arrêté portant exécution des articles 15 à 20 du Code bruxellois du Logement ;
  - ➔ Après réception des avis de l'APD et du CCL de la Région de Bruxelles-Capitale, le projet d'arrêté a été adapté et approuvé en deuxième lecture par le Gouvernement le 30 juin 2022 ;
  - ➔ Le Conseil d'Etat a rendu son avis ;
  - ➔ L'approbation en troisième lecture par le Gouvernement est prévue avant fin 2022.
- **Approbation par le Gouvernement en date du 7 juillet 2022 des projets d'arrêté désignant le fonctionnaire dirigeant et le fonctionnaire délégué chargé de traiter les recours contre les décisions prises par le fonctionnaire dirigeant du service public régional des logements inoccupés**
- **Actions de sensibilisation et d'information des acteurs**
  - ➔ Mise à jour du site logement.brussels, avec des explications et documents type à disposition des professionnels ;
  - ➔ Brochure sur les logements inoccupés avec insert sur le droit de gestion publique ;
  - ➔ Conférence « Réforme du droit de gestion publique », le lundi 23 mai 2022 (explication de la réforme et présentation de la cellule Réhabilitation) ;
  - ➔ Rencontres bilatérales entre le service régional nouvellement constitué et les opérateurs concernés : à partir de septembre 2022.

**IMPACT EGALITE  
DES CHANCES**

Impact positif

**Planning 2023**

**DESCRIPTION DE  
L'OBJECTIF**

- Sensibilisation et information des opérateurs immobiliers publics (voir OO 2.1) ;
- Activation du droit de gestion publique auprès des opérateurs immobiliers publics (voir OO 2.1).

**PARTENAIRES**

Bruxelles Logement, tous les détenteurs du droit de gestion publique (les communes, les CPAS...).

# OS 3

OBJECTIF STRATÉGIQUE **3**

**Soutenir tous les locataires**

(Chantier 3 PUL)



REF. PUL

Action 18

UNITE ADMINISTRATIVE

DALLI

<p><b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b></p>	<p>Simplification du système des allocations antérieures pour ne retenir que deux allocations distinctes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Une allocation-loyer pour les ménages socioéconomiquement vulnérables inscrits sur la liste d'attente pour un logement social ;</li> <li>2. Une nouvelle allocation de relogement pour les ménages confrontés à des besoins urgents de logement.</li> </ol>
<p><b>ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES</b></p>	<p>Le nouveau dispositif permettra un meilleur accès à un logement décent pour les groupes de personnes vulnérables sur le plan social et financier en attente d'un logement social car il vise à augmenter leur accessibilité à un logement décent en les aidant financièrement via une simplification du système des allocations antérieures qui ne retiendra plus qu'une allocation-loyer (pour les ménages socioéconomiquement vulnérables inscrits sur la liste d'attente pour un logement social) et une allocation de relogement (pour les ménages confrontés à des besoins urgents de logement).</p> <p>La réforme prévoit en outre une meilleure couverture des publics-cibles, une simplification des procédures en vue d'en faciliter la compréhension par ces derniers et accélérer les délais de traitement ainsi qu'un allègement de la charge administrative.</p> <p>Le dispositif vise à réduire ou éviter la création d'inégalités liées à la situation sociale et financière.</p>
<p><b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuite de la mise en œuvre de l'allocation-loyer et traitement des dossiers ;</li> <li>• Promulgation de la réglementation et mise en œuvre de l'allocation de relogement.</li> </ul>
<p><b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b></p>	<p>Voir « réalisations 2022 »</p>
<p><b>ÉCHEANCE DE L'OO</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allocation Loyer : octobre 2021</li> <li>• Allocation d'accompagnement au relogement (mise en œuvre prévue initialement en 2022) : 2023</li> </ul>
<p><b>STATUT DE L'OO</b></p>	<p>Allocation Loyer : Réalisé</p> <p>Allocation d'accompagnement au relogement : en cours, report d'un an</p>

## Réalisations 2022

### REALISATIONS

- Mise en œuvre de l'allocation-loyer simplifiée ;
- Poursuite de la réforme de l'allocation de logement.

### DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF

#### 1. Allocation loyer simplifiée :

- Etablissement des protocoles de collaboration concernant les échanges de données entre les administrations concernées ;
- Livraison du module de l'outil de gestion permettant le traitement des demandes et les paiements ;
- Traitements des dossiers et paiements des allocations loyer.

#### 2. Nouvelle allocation de logement :

- Poursuite de la rédaction de la nouvelle législation : passage en deuxième et dernière lecture au Gouvernement ;
- Lancement du marché public IT concernant le développement d'un outil de gestion.

### DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES

#### 1. Allocation loyer simplifiée

##### • Aspects législatifs

- Publication au Moniteur belge, le 1er octobre 2021 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer.
- Publication au Moniteur belge, le 13 octobre 2021 de l'arrêté ministériel du 30 septembre 2021 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer.
- Ont été abrogés les arrêtés suivants :
  - ▶ l'AGRBC du 21 juin 2012 instituant une allocation loyer ;
  - ▶ l'AGRBC du 13 février 2014 instituant une allocation loyer pour les candidats-locataires inscrits sur les listes du logement social ;
  - ▶ l'AGRBC du 23 mai 2019 portant exécution de l'ordonnance du 21 décembre 2018 visant à établir une allocation de logement en Région de Bruxelles-Capitale.
- Sanction et promulgation par le Gouvernement, le 10 février 2022 de l'Ordonnance abrogeant l'ordonnance du 21 décembre 2018 visant à établir une allocation de logement en Région de Bruxelles-Capitale, que le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté en sa séance du vendredi 4 février 2022.

##### • Traitement des dossiers et paiements

- Bénéficiaires de l'ancien système (404 ménages) :  
Envoi d'un courrier, en octobre 2021, aux bénéficiaires de l'allocation « régime antérieur » : toutes les personnes qui bénéficiaient de l'allocation loyer pour les candidats-locataires inscrits sur les listes du logement social au 01/10/2021 ont été informées de la

clôture de leur dossier. Les derniers paiements ont eu lieu en novembre et décembre 2021.

Un nouveau dossier d'allocation loyer a été créé par BL pour chacun de ces anciens bénéficiaires. Tous ont reçu un accusé de réception confirmant que leur dossier est considéré comme introduit le 01/10/2021.

Les demandeurs de la nouvelle allocation loyer ont automatiquement été transférés dans le nouveau système. Aucune démarche de leur part n'a été nécessaire. En outre, toutes les personnes ayant introduit une demande ont reçu un courrier, expliquant le retard lié à l'accès aux sources authentiques.

Les dossiers ont été mis en suspens jusqu'à la réception du deuxième module informatique de traitement des demandes et la reprise automatique de la gestion des dossiers et des paiements.

Le 18 février 2022, une avance sur la nouvelle allocation loyer a été versée aux 404 ménages concernés pour un montant équivalent à trois mois d'allocations sous l'ancienne législation.

En avril 2022, dès que le logiciel de traitement a été livré à l'administration, ces dossiers ont été analysés en priorité, en fonction des conditions de bénéfice de la nouvelle allocation. Ils ont tous été mis en paiement en avril et mai 2022 et sont dorénavant payés mensuellement, et non plus trimestriellement.

Dès lors, vu le caractère trimestriel des versements sous l'ancienne législation, ces ménages n'ont connu aucune interruption de paiement. De plus, ils ont été à chaque étape informés par courrier de la situation les concernant.

Sur les 404 ménages, des compléments ont été demandés pour 20 ménages dont la situation avait changé, et 19 ménages ne répondaient plus aux conditions de bénéfice de la nouvelle allocation.

→ Paiements :

La partie de l'outil de gestion permettant le traitement des demandes et les paiements a été livrée le 28 mars. Dès réception de celui-ci, BL a analysé les demandes introduites.

BL a commencé par un premier test d'une quinzaine de paiements tout en traitant en parallèle les dossiers, pour s'assurer qu'il n'y avait pas de bogue avec le nouveau système informatique. BL a poursuivi les versements en augmentant progressivement leur volume. La vitesse de traitement et de paiement s'est accélérée au fur et à mesure que le système a démontré que tout fonctionnait sans bogue.

Au 24 septembre 2022, 13.321 personnes ont introduit une demande d'allocation loyer simplifiée. Elles ont été encodées lors de la première étape. BL vérifie ensuite si ces personnes remplissent bien les conditions. Si le demandeur remplit les conditions, le dossier est validé et envoyé pour paiement, et le demandeur reçoit le paiement de manière automatique. Dans le cas contraire, des informations complémentaires sont demandées et le dossier fait l'objet d'une deuxième analyse par un autre agent. Des dossiers ont dû être refusés.

Les vérifications sont nécessaires car si une allocation est payée à une personne qui ne répond pas aux conditions, elle devra alors la rembourser.

→ Rétroactivité :

Le nouvel arrêté prévoit que le paiement de l'allocation loyer est rétroactif à la date d'introduction de la demande. Les budgets sont disponibles. Les allocations seront payées.

- **Agents affectés à la nouvelle allocation loyer**

L'ensemble des 13 ETP affectés à la cellule se répartissent la nouvelle charge. Ils sont toujours en charge de la gestion quotidienne des demandes et dossiers dans le cadre de l'allocation de relogement, ainsi que de la clôture des dossiers de l'allocation de loyer pour candidats-locataires en attente d'un logement social abrogée le 1er octobre 2021. Ils dépouillent les courriers de demandes-papier et assure les permanences téléphoniques et emails (en explosion suite au lancement du nouveau dispositif). Ils sont aussi mobilisés dans le cadre du développement de l'outil de gestion.

Renfort :

Quatre collaborateurs sont entré en service pour rejoindre la cellule gestion des allocations de la DALLI entre le 01/02/2022 et le 01/03/2022 suite à deux mouvements internes au sein de la Direction, une démission et une valorisation par accession. Un engagement supplémentaire a été effectué le 1/07/2022.

En sus, le recrutement de deux agents de niveau C, est en cours.

- **Développement de l'outil de gestion des dossiers**

Bruxelles ConnectIT a confié l'informatisation des allocations loyer à Deloitte.

L'objectif était d'obtenir une procédure d'octroi la plus automatisée possible. BL consulte en effet, un maximum de données des demandeurs dans les différentes sources authentiques, bases de données régionales et fédérales.

Cette démarche s'inscrit entre autres dans l'ordonnance « once only » de la RBC, selon laquelle les administrations ne peuvent plus demander aux usagers des informations auxquelles elles ont déjà accès via des données provenant de sources authentiques.

Les développements informatiques se sont faits en deux phases :

- la première partie de l'outil a été mise en service le 15 octobre 2021 comme prévu, ce qui a permis d'encoder les demandes d'allocations. L'outil a été déployé sur la plate-forme Sales Force. Ce module permet la création de dossiers et l'envoi d'un accusé de réception. Environ, 10.000 demandes ont été introduites dans le système au 31 décembre 2021.
- La deuxième partie de l'outil (incluant les fonctions de génération de courriers personnalisés et de paiement) servant à vérifier les conditions et payer les allocations a été mise en service le 28 mars 2022, après plusieurs semaines de retard consacrées à l'obtention des accès aux sources authentiques au SPF Finances.



L'application Salesforce a été soumise au « User acceptance test » (UAT) pour simuler le traitement de dossiers de bout en bout.

Le troisième module (reporting et révision) de l'outil de gestion a été mis en phase de test fin juin et la 1<sup>ère</sup> semaine de juillet.

Le module a été mis en production en juillet 2022.

- **Sources authentiques**

- Le développement de l'application a été retardé en raison de difficultés rencontrées au niveau du SPF Finances, causées par les contraintes du RGPD, pour obtenir l'accès aux données nécessaires à la vérification des dossiers des futurs bénéficiaires de l'allocation loyer.
- Établissement des protocoles de collaboration concernant les échanges de données entre les administrations concernées (intégrations actives : RN, SPF Finances, SLRB ; en cours : BCSS).
- Accord du gouvernement fédéral obtenu au mois de mars 2022.

- **Campagne de communication**

- Envoi d'un courrier personnalisé, le 15 octobre 2021, à toutes les personnes susceptibles d'être dans les conditions (candidats inscrits sur la liste d'un logement social bénéficiant du nombre de titres de priorité requis) ;
- Organisation, le 25 octobre 2021, d'un webinaire d'information à destination des partenaires qui accompagnent les demandeurs (asbl, CPAS, SISP, communes, etc.) ;
- Communication de la Secrétaire d'Etat par voie de presse et sur les réseaux sociaux ;
- Communication de l'information via la publication d'un document explicatif en octobre 2021, le site web logement.brussels et Facebook (living.brussels) ;
- Mise à jour du site web de BL depuis le 1er octobre 2021 afin de mettre en évidence les informations utiles à l'introduction d'une demande de cette nouvelle allocation.

- **Audit**

- Un audit a été demandé en vue d'analyser les éventuelles erreurs commises et les problèmes rencontrés dans la mise en œuvre du processus de gestion, ainsi que du processus de paiement. Cet audit a été commandé en mars et a débuté en mai.

La réunion de clôture a eu lieu le 11 août 2022.

Le rapport définitif a été communiqué le 5 septembre 2022.

## 2. **Nouvelle allocation de relogement**

- **Aspects législatifs**

- Approbation pour le Gouvernement, le 2 décembre 2021, en première lecture de l'arrêté du GRBC instituant une allocation d'accompagnement au relogement ;

- Demande d'avis au CCL, au Centre de connaissances de l'APD, au Conseil d'Etat et à la Commission de contrôle bruxelloise en vue d'obtenir une autorisation pour la communication électronique de données à caractère personnel ;
- Adaptation du texte suite aux avis ;
- L'adoption de l'arrêté est prévue en octobre 2022 ;
- Promulgation de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation de relogement ;
- Abrogation de l'article 7 de l'AGRBC du 16 juin 2015 relatif aux procédures du service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'octroi des interventions dans le montant du nouveau loyer et aux frais de déménagement ou d'installation du Fonds budgétaire régional de solidarité ;
- Abrogation de l'AGRBC du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement.
- **Développement de l'application informatique de gestion des dossiers :**
  - Lancement du marché public IT concernant le développement d'un outil de gestion en 2022 ;
  - Attribution du marché est prévue pour le premier trimestre 2023.

**IMPACT EGALITE  
DES CHANCES**

Impact positif

**Planning 2023**

**DESCRIPTION DE  
L'OBJECTIF**

- Application de la nouvelle allocation-loyer ;
- Mise en œuvre de l'allocation de relogement.

**ÉCHÉANCE DE L'OO**

Mise en œuvre de l'allocation de relogement : 2023

**DESCRIPTION DES  
ACTIONS ET  
PROJETS**

1. **Allocation de Loyer**
  - Traitements des dossiers et paiements des allocations
2. **Allocation de relogement**
  - Attribution du marché de développement de l'outil de gestion des dossiers ;
  - Développement de l'application informatique de gestion des dossiers.
  - Premiers traitements et paiements des demandes

**INDICATEURS DE  
PERFORMANCE (ICP)  
PAR ACTIONS ET  
PROJETS**

- **Allocation de relogement :**
  - Délai de mise en œuvre de l'allocation de relogement ;
  - Délai mise en production de l'outil complet ;
  - Délai pour les premiers paiements.

<b>VALEURS SEUILS PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<p><b><u>Allocation relogement</u></b></p> <p><b>Mise en œuvre de l'allocation de relogement</b></p> <p><b>Vert</b> : Dans les 13 mois à compter de la date de mise à disposition d'un texte définitif, si texte très similaire au texte de l'allocation loyer.</p> <p><b>Orange</b> : retard inférieur à 3 mois.</p> <p><b>Rouge</b> : retard supérieur à 3 mois.</p> <p><b>Mise en production de l'outil complet</b></p> <p><b>Vert</b> : Dans les 13 mois à compter de la date de mise à disposition d'un texte définitif, si texte très similaire au texte de l'allocation loyer.</p> <p><b>Orange</b> : retard inférieur à 3 mois.</p> <p><b>Rouge</b> : retard supérieur à 3 mois.</p>
<b>ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b><u>Allocation de Loyer</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Traitements des dossiers et paiements des 12.500 allocations : 2024</li> </ul> </li> <li>2. <b><u>Allocation de relogement</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Attribution du marché de développement de l'outil de gestion des dossiers : 2023</li> <li>→ Développement de l'application informatique de gestion des dossiers : 2023</li> <li>→ Premiers paiements fin 2023</li> </ul> </li> </ol>
<b>CONDITIONS DE RÉUSSITE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès aux sources de données nécessaires ;</li> <li>• Respect du planning défini lors du Kickoff.</li> </ul>
<b>MOYENS</b>	Besoins ICT : équipe mise à disposition par CoordIT et CIRB.
<b>PARTENAIRES</b>	Bruxelles Logement, CoordIT, CIRB, SPF Finances, BCSS, RN.

## OBJECTIF OPERATIONNEL

### OO 3.2.a Développer une gestion plus dynamique de la grille de référence des loyers

# OS 3

REF. PUL

Action 19

UNITE ADMINISTRATIVE

DES

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b>	Amélioration et mise à jour automatique de la grille indicative des loyers pour qu'elle reflète mieux la réalité du marché locatif bruxellois
<b>ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES</b>	<p>L'objectif OO 3.2 visant à améliorer et à mettre à jour automatiquement la grille indicative des loyers a comme but de refléter au mieux la réalité du marché locatif et d'en avoir une meilleure connaissance.</p> <p>L'objectif est lié aux OO 3.3 (Mise en place d'une Commission paritaire locative chargée d'examiner la justesse du loyer) et OO 3.5 (Proposer un système de conventionnement pour assurer des loyers abordables sur le marché privé locatif).</p> <p>Ce dispositif permettra un meilleur accès à un logement décent pour les groupes de personnes vulnérables sur le plan financier car il facilite, via une meilleure connaissance du marché locatif, la mise en œuvre de dispositifs visant à enrayer le phénomène des loyers abusifs, à diminuer la part du loyer dans le budget des ménages et à augmenter l'accessibilité au logement.</p> <p>La politique vise à réduire ou éviter la création d'inégalités liée à la situation sociale.</p>
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b>	Mise en œuvre d'une nouvelle méthodologie de calcul de la grille de référence
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b>	Voir « réalisations 2022 »
<b>ÉCHEANCE DE L'OO</b>	2024
<b>STATUT DE L'OO</b>	En cours

### Réalisations 2022

<b>REALISATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indexation et actualisation de la grille des loyers actuelle (grille révisée sur base de la méthode de calcul intermédiaire basée sur l'étude IGEAT) ;</li> <li>• Elaboration d'une nouvelle méthodologie de calcul de la grille de référence via une nouvelle mission de consultation.</li> </ul>
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indexation de la grille des loyers actuelle ;</li> <li>• Actualisation du site web <a href="https://loyers.brussels/">https://loyers.brussels/</a> ;</li> <li>• Lancement de la mission de consultation portant sur la « réalisation de trois méthodologies afin de développer : une grille indicative de référence des loyers, une enquête des logements locatifs privés et un profil des bailleurs en RBC » ;</li> </ul>

## DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES

- Modifications légistiques ;
- Campagne de sensibilisation.

- **Lancement le 9 septembre 2021 d'un marché public ayant pour objet la « Réalisation d'une méthodologie d'une part, de la grille indicative de référence des loyers et d'autre part, de l'enquête des logements locatifs privés en Région de Bruxelles-Capitale »**

Seul, un soumissionnaire a remis offre en date du 25 octobre 2021. Après analyse de l'offre, il est apparu que l'offre ne pouvait être acceptée car le prix proposé dans l'offre dépassait le seuil prévu pour la procédure, l'offre ne répondait pas à ce qui était demandé dans le CSC, à savoir réaliser une méthodologie pour la mise en place d'une enquête (et non réaliser une enquête sur le terrain) et l'équipe constituée n'était pas pertinente au regard des expériences et profils de compétences demandés dans le CSC.

→ A la suite de la non-attribution du marché précité, le CSC a été remanié en concertation avec l'IBSA et le Cabinet de la Secrétaire d'Etat (réunion du 29/11/21) afin de relancer une nouvelle procédure de marché public portant sur une mission de consultance en vue de la "réalisation de trois méthodologies afin de développer : une grille indicative de référence des loyers, une enquête des logements locatifs privés et un profil des bailleurs en RBC".

- ▶ La grille indicative de référence des loyers a principalement pour objectif d'aider, tant les locataires que les propriétaires, à disposer d'un point de référence relatif au montant du loyer d'un logement en fonction de la localisation et de différentes caractéristiques.
- ▶ Cette grille doit permettre au public d'avoir une vision réaliste des loyers actuellement pratiqués en Région de Bruxelles-Capitale.
- ▶ L'enquête des logements locatifs privés a pour objectif de sonder l'état du marché locatif et ses évolutions.
- ▶ Bruxelles Logement souhaite conforter sa compréhension des caractéristiques du marché locatif et des variations de loyers en fonction de caractéristiques intrinsèques et extrinsèques au logement.
- ▶ Le profil des bailleurs a pour objectif d'obtenir des indications et d'identifier le type de bailleur, qui peut aller du bailleur débutant, jeune actif avec un patrimoine réduit, au retraité qui souhaite bénéficier d'un complément de retraite, en passant enfin par une personne qui hérite d'un bien et qui souhaite le faire fructifier.

Bruxelles Logement souhaite, dans le futur, encourager les bailleurs vers un conventionnement, en leur octroyant divers avantages (via les primes à la rénovation et les primes à l'énergie par exemple), qui permettrait d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements en assurant des loyers abordables sur le marché privé locatif.

Le marché a été publié sur e-notification, le 02/02/2022 et a été attribué au Brussels Studies Institute (chercheurs de l'ULB et de la VUB). L'attribution a été notifiée au

prestataire le 25/04/22. La réunion de lancement de la mission de consultance a eu lieu au cabinet de la Secrétaire d'Etat, le 10/05/22, et les conclusions sont attendues pour fin janvier 2023. Le marché s'élève à un budget total de 234.513,67 euros et devrait durer 9 mois.

L'étude vise à revoir en profondeur le fonctionnement de la grille, que ce soit son modèle statistique ou la méthode de collecte des données. Ce marché inclut de ce fait une révision du fonctionnement de l'Observatoire des loyers, ainsi que le développement d'un volet supplémentaire portant sur le profil des bailleurs.

Le lancement de la mission de consultance a eu lieu le mardi 10 mai 2022 et les conclusions sont attendues pour début 2023. L'idée principale est d'améliorer la qualité et la quantité des données disponibles, afin d'affiner au maximum la grille des loyers.

Un travail de révision complète de la méthodologie est en cours. Les méthodes à l'étude sont, d'une part, une simplification du questionnaire de l'Observatoire des loyers, pour le rendre plus facilement mobilisable et diffusable, mais surtout pour s'appuyer sur des sources administratives telles que la base de données des certificats de performance énergétique des bâtiments ou la future base de données des logements prévues par la DPR.

→ Indexation de la grille des loyers

Elle a eu lieu le 10 janvier 2022. La grille indexée est disponible sur le site loyers.brussels.

→ Actualisation de la grille indicative des loyers

▶ Clôture du travail d'actualisation de la grille indicative des loyers sur la base des données des trois derniers rapports de l'Observatoire des loyers (modification législative) :

Le gouvernement a approuvé le jeudi 30 juin 2022 l'actualisation de la grille indicative des loyers sur la base du travail mené par l'Igeat :

- Approbation par le Gouvernement, le 30 juin 2022 du projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant les annexes de l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers ;
- Les annexes de l'arrêté du 19 octobre 2017 contenant l'ancien modèle statistique ont ainsi été abrogées et remplacées par des annexes reprenant le nouveau modèle.

Les Bruxellois auront ainsi à leur disposition, une version améliorée de la grille indicative des loyers, en attendant l'élaboration de la grille basée sur la future méthodologie.

► Actualisation des données

Un nouvel échantillon de données a été mobilisé. Celles sur lesquelles se base la grille sont non seulement plus nombreuses - passant de 8.700 logements à 15.000 -, mais elles sont aussi plus récentes et donc plus conformes à la réalité du marché.

► Traitement statistique

Le principal apport de l'Igeat est une meilleure prise en considération de la superficie du bien dans la détermination du loyer. La précédente approche se fondait sur une méthode beaucoup plus linéaire et ne permettait pas de retranscrire, de manière réaliste, la valeur des biens de petite ou grande taille.

L'Igeat a en outre proposé une nouvelle manière d'intégrer les effets de la localisation dans la détermination du loyer, en tenant compte du niveau socioéconomique des quartiers. Ces modifications ont permis à la grille indicative des loyers de gagner en représentativité et en fiabilité.

Des progrès sont encore à réaliser. Par exemple, la prise en considération de l'état du logement doit être améliorée, qu'il s'agisse de son niveau de confort, d'équipement ou de performance énergétique.

► Actualisation du site loyers.brussels

Bruxelles-Logement a été chargé de rendre la grille actualisée disponible sur le portail loyer.brussels. Les modifications techniques ayant été anticipées, la mise à jour devrait se faire dès la publication de la grille révisée au Moniteur belge.

Le travail d'actualisation de la grille réalisé par l'Igeat a permis de définir des loyers de référence plus proches de la réalité de terrain. Les modifications portent essentiellement sur une meilleure prise en compte de l'incidence de la superficie et de la localisation des biens sur le montant du loyer.

► Module d'information sur le coût énergétique théorique du logement

Le gouvernement a mandaté BL pour développer, en complément du calcul du loyer de référence, un module visant à informer tout demandeur du coût énergétique théorique du logement pour lequel il effectue une simulation. Ce projet, qui nécessitera l'appui de BE, permettra de fournir une information supplémentaire aux bailleurs ou aux locataires potentiels.

► Modèle type de bail

BL a procédé à des adaptations dans les documents type disponibles sur le site logement.brussels : modification des contrats type et de l'annexe explicative à joindre obligatoirement à tout contrat de bail pour intégrer un point relatif au loyer de référence.

L'annexe visée à l'article 218 § 5 du Code bruxellois du logement contient des explications sur les dispositions importantes ou obligatoires du Code du

logement, telles que les normes sanitaires, la durée du bail ou l'indexation. Cette annexe obligatoire doit être jointe au bail.

Lors de l'évaluation de l'ordonnance sur les contrats de bail, l'annexe explicative du contrat de bail a également été évaluée. Le rapport a été reçu en juillet 2021 et contient des recommandations sur le contenu de l'annexe et des propositions de sanctions. Actuellement, BL et le cabinet examinent ces propositions.

**IMPACT EGALITE  
DES CHANCES**

Impact positif

**Planning 2023**

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF</b>	Mise en œuvre d'une nouvelle méthodologie de calcul de la grille de référence
<b>ÉCHÉANCE DE L'OO</b>	2024
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indexation de la grille des loyers révisée, telle qu'approuvée par le Gouvernement le 30 juin 2022 ;</li> <li>• Remise de l'étude portant sur la "réalisation de trois méthodologies afin de développer : une grille indicative de référence des loyers, une enquête des logements locatifs privés et un profil des bailleurs en RBC" ;</li> <li>• Approbation des méthodologies et évaluation de la mise en place de ces trois méthodologies ;</li> <li>• Elaboration de la nouvelle grille des loyers ;</li> <li>• Mise à jour du cadre réglementaire ;</li> <li>• Campagne de communication ;</li> <li>• Mise en place d'un nouveau site web portant sur la grille des loyers.</li> </ul>
<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE (ICP) PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délai de mise en place du nouveau site web ;</li> <li>• Délai d'approbation des méthodologies ;</li> <li>• Délai d'élaboration de la nouvelle grille des loyers ;</li> <li>• Délai de la mise à jour du cadre réglementaire ;</li> <li>• Délai de lancement de la campagne de communication.</li> </ul>



## VALEURS SEUILS PAR ACTIONS ET PROJETS

- **Mise en place du nouveau site web**  
**Vert :** Janvier 2024  
**Orange :** retard inférieur à trois mois  
**Rouge :** retard supérieur à trois mois
- **Approbation des méthodologies.**  
**Vert :** Janvier 2023  
**Orange :** retard inférieur à trois mois  
**Rouge :** retard supérieur à trois mois
- **Elaboration de la nouvelle grille des loyers.**  
**Vert :** Décembre 2023  
**Orange :** retard inférieur à trois mois  
**Rouge :** retard supérieur à trois mois
- **Mise à jour du cadre réglementaire**  
**Vert :** Décembre 2023  
**Orange :** retard inférieur à trois mois  
**Rouge :** retard supérieur à trois mois
- **Lancement de la campagne de communication.**  
**Vert :** Janvier 2024  
**Orange :** retard inférieur à trois mois  
**Rouge :** retard supérieur à trois mois

## ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS

- Indexation de la grille des loyers révisée, telle qu'approuvée par le Gouvernement le 30 juin 2022 : 2023
- Remise de l'étude portant sur la "réalisation de trois méthodologies afin de développer : une grille indicative de référence des loyers, une enquête des logements locatifs privés et un profil des bailleurs en RBC" : 2023
- Approbation des méthodologies et évaluation de la mise en place de ces trois méthodologies : 2023
- Elaboration de la nouvelle grille des loyers : 2023
- Mise à jour du cadre réglementaire : 2023
- Campagne de communication : 2024
- Mise en place d'un nouveau site web portant sur la grille des loyers : 2024

REF. PUL

/

UNITE ADMINISTRATIVE

Coordination team PUL / DIRL

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b>	Etablissement d'une méthode unique de mesurage des superficies des logements mis en vente ou en location et imposition de la mention de la superficie ainsi calculée dans toutes les communications à l'attention des acquéreurs et des locataires
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b>	Etablissement des scénarios d'harmonisation portant sur la façon dont bailleurs et vendeurs doivent communiquer la surface du logement sur les annonces de mise en vente et/ou de mise en location
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b>	Voir « réalisations 2022 »
<b>ÉCHEANCE DE L'OO</b>	2024
<b>STATUT DE L'OO</b>	En cours

### Réalisations 2022

<b>REALISATIONS</b>	Elaboration d'une proposition de méthode unique de mesurage des superficies des logements mis en vente ou en location
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inventaire des différents modes de calcul existants et étude des différentes options visant à imposer une méthode uniformisée de communication des superficies des logements mis en vente ou en location ;</li> <li>• Elaboration d'une proposition de "Loi Carrez" bruxelloise (basée sur les pratiques en cours en RBC ).</li> </ul>
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concertation entre les acteurs impliqués en la matière autour de la question du mode de calcul des surfaces.</li> <li>• La problématique de l'harmonisation recouvre deux concepts distincts : type de superficie (ex.g ; surface nette, brute, habitable, ...) et code de mesurage ( comment prendre la mesure) . Etant donné que les types de superficie inscrits dans les différents textes poursuivent des objectifs différents, le principe de l'harmonisation vise la mise en cohérence du code de mesurage.</li> </ul> <p>En l'espèce, il s'agit de veiller à ce que le candidat locataire ou le candidat acquéreur puisse disposer d'une information suffisante afin d'opérer un choix en connaissance de cause, en procédant à une comparaison pertinente des éventuels biens mis en location ou en vente.</p> <p>Par extension, l'harmonisation du code de mesurage devrait pouvoir servir d'autres fins.</p> <p>En effet, la connaissance du nombre de mètres carrés de superficie d'un logement ( ou d'un local en général) serait également une donnée utile à recueillir dans le cadre de</p>

l'enregistrement des contrats de bail, dans le calcul des charges d'urbanisme, dans le calcul des primes, pour le calcul de la PEB,...

- Inventaire des différents modes de calcul existants.
- La cellule de coordination du PUL a été mandatée par la Secrétaire d'Etat pour l'élaboration d'une proposition de méthode unique de mesurage des superficies des logements mis en vente ou en location.
  - Hormis l'Ordre Belge des Géomètres Experts, la Fédération des Notaires, l'IPI, URBAN et la DURL en vue de collecter leurs contributions quant à la façon la plus lisible et équitable de communiquer la surface d'un logement mis en vente et/ou en location, Bruxelles Environnement, la SLRB, le Citydev et l'UPSI ont également été consultés.
  - Etude des différentes options visant à imposer une méthode uniformisée de communication des superficies des logements mis en vente ou en location.
  - Elaboration d'une proposition de "Loi Carrez" bruxelloise :
  - L'objectif de la proposition est d'encadrer et d'harmoniser la communication des superficies par les bailleurs et les vendeurs dans les annonces de mise en vente et/ou de mise en location des logements.
  - Le but est d'imposer d'une part, une méthode unique de mesurage et d'autre part, la mention de la superficie ainsi calculée dans toutes les communications à l'attention des acquéreurs et des locataires.
  - Dans le cadre de la Grille indicative des loyers, ce travail de mise en cohérence du calcul des surfaces en RBC devrait permettre d'harmoniser les m<sup>2</sup> auxquels s'appliquent les prix déterminés et, partant les loyers de référence pour les biens visés.
  - Relevé des textes et définitions existants ;
  - Prise de contact et rencontres avec les acteurs du secteurs immobiliers ;
  - Etablissement d'une proposition de synthèse ;
  - Envoi de la proposition aux différents acteurs en octobre 2022 ;
  - Implantation des remarques et critiques des acteurs aux propositions ;
  - Organisation d'une réunion d'arbitrage en novembre 2022.

Une première proposition devrait être fournie à la Secrétaire d'Etat pour novembre 2022. Cette proposition sera encore susceptible d'être amendée en fonction des remarques émises par les instances concernées.

## Planning 2023

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'une phase test ;</li> <li>Elaboration d'une ordonnance intégrant la proposition de méthode de mesurage unique des superficies des logements mis en vente ou en location.</li> </ul>
<b>ÉCHÉANCE DE L'OO</b>	2024
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Validation par les acteurs ;</li> <li>Phase test ;</li> <li>Rédaction et approbation de l'Ordonnance Code de mesurage (2024).</li> </ul>
<b>ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Validation par les acteurs : janvier 2023</li> <li>Phase test : à convenir avec les acteurs au moment de l'arbitrage : 2023</li> <li>Rédaction et approbation de l'ordonnance Code de mesurage : 1er trimestre 2024</li> </ul>
<b>CONDITIONS DE RÉUSSITE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une consultation permanente des acteurs ;</li> <li>assurer une communication active via l'organisation de formations (agents immobiliers et certificateur PEB) ;</li> <li>Veiller à produire un outil de travail accessible et lisible (papier et « web service ») : faire appel à un graphiste pour la production de l'outil.</li> </ul>
<b>PARTENAIRES</b>	Bruxelles Logement, Coordination Team PUL, BE, Ordre Belge des Géomètres-Experts Immobiliers, Fédération des Notaires, IPI, URBAN, SLRB, SDRB, UPSI.

REF. PUL

Action 19

UNITE ADMINISTRATIVE

DPIT

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b>	Création d'un portail régional permettant le dépôt des baux d'habitation contractés en Région bruxelloise
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b>	Etablissement d'un enregistrement régional des baux d'habitation afin d'alimenter une base de données permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b>	Voir « réalisations 2022 »
<b>ÉCHEANCE DE L'OO</b>	2024
<b>STATUT DE L'OO</b>	A corriger

### Réalisations 2022

<b>REALISATIONS</b>	Mise en œuvre d'un portail régional permettant le dépôt des baux d'habitation contractés en Région bruxelloise
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	Mise en place du cadre nécessaire au développement d'un portail régional de dépôt des baux d'habitation
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Consultation des informations collectées via l'application MyRent</u></b> Depuis le début de la législature, BL est en contact avec le SPF Finances afin d'organiser la consultation des informations collectées via l'application MyRent.  Au regard des objectifs fixés dans la DPG et suite aux multiples consultations avec le SPF Finances, BL a dû constater que les données collectées par le SPF Finances ne sont pas suffisamment exploitables en raison de leur caractère incomplet, inexact ou obsolète.</li> <li>• <b><u>Projet de dépôt régional des baux d'habitation</u></b>  Dans le contexte précité et afin de mettre en œuvre les objectifs fixés dans la DPG, BL a été chargé, le 23 septembre 2021, de développer un portail régional permettant le dépôt des baux d'habitation contractés en Région bruxelloise.  <u>Les objectifs</u> du projet de dépôt régional des baux d'habitation, sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Disposer d'une image fidèle du marché locatif et de statistiques pertinentes, afin d'orienter les politiques publiques, sur la base de constats documentés, objectifs et précis ;</li> <li>➔ Permettre aux autorités régionales légalement habilitées de consulter un contrat de bail, notamment dans le cadre de la politique de conventionnement prévue par la DPG ;</li> </ul> </li> </ul>

→ Offrir un outil de référence officiel et fiable, afin d'accompagner les parties lors de l'élaboration des baux d'habitation.

- **Les principes généraux :**

→ Le portail régional devra comprendre un formulaire en ligne à compléter par le bailleur, à la suite de la signature d'un bail d'habitation. L'obligation de dépôt reposera sur le bailleur mais le preneur aura la faculté de déposer le bail et de consulter tous les documents afférents à la location qu'il occupe.

→ Le dépôt régional du bail permettra de collecter les informations visées à l'article 218 du Code bruxellois du logement, les informations requises lors de l'enregistrement à travers l'application MyRent et les informations relatives à la performance énergétique des bâtiments. Il récoltera également les informations nécessaires pour la grille des loyers (a minima, le type de logement (studio, appartement, maison), la superficie, le nombre de chambres et de salles de bain/douche, la localisation).

→ La charge administrative, tant pour les usagers que pour les administrations, devra être limitée. Afin de limiter la charge administrative pour le bailleur, les données nécessaires à l'enregistrement fiscal obligatoire seront communiquées au SPF Finances. De ce fait le bailleur se conforme à son obligation fiscale via le futur portail régional.

→ Sur base du site bail.brussels, le futur portail régional permettra de rédiger, imprimer et signer un bail en ligne. La rédaction du bail, sa signature par les deux parties, son dépôt régional et son enregistrement fiscal devront donc être rendus disponibles via cet outil informatique en ligne.

→ Afin de prendre en compte la fracture numérique, le dépôt régional devra également être possible physiquement via un guichet géré par BL.

- **Identification des modalités techniques, budgétaires et juridiques**

Rédaction par BL d'une note de principe précisant les modalités techniques, budgétaires et juridiques de la base de données relative au dépôt régional obligatoire de l'ensemble des baux d'habitation contractés en RBC.

- **Développement de la base de données**

→ Formulation du projet ;

→ Mise en place d'un groupe de travail chargé du suivi du projet (BL, le cabinet de la SdE et Bruxelles Fiscalité).

Une ébauche de projet a été élaborée par Bruxelles Fiscalité. Néanmoins, dans un souci d'intégration de cette base de données dans le projet de Banque Carrefour Bâtiment, il a été décidé de ne pas confier le développement de ce portail à Bruxelles Fiscalité mais au CIRB.

Une analyse préliminaire a donc été réalisée en juillet 2022 par le CIRB. Ce dernier estime un déploiement possible de la base de données pour le premier trimestre 2023 et un budget approximative de 280.000€. Ce calendrier et ce budget devront être affinés car

ils ne tiennent pas compte des contingences suivantes : modifications législatives, Interface avec MyRent, communication, etc.

Le cabinet de la SdE a notifié au cabinet compétent son soutien à la proposition du CIRB en septembre 2022.

## Planning 2023

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF</b>	Lancement de la plateforme régionale d'enregistrement des baux au printemps 2023
<b>ÉCHÉANCE DE L'OO</b>	2024
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Démarrage de l'enregistrement régional des baux et de la collecte des données encodées au printemps 2023 ;</li> <li>• Organisation du campagne de communication ;</li> <li>• Récolte et analyse des données récoltées en vue d'alimenter la grille indicative des loyers.</li> </ul>
<b>ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Démarrage de l'enregistrement régional des baux et de la collecte des données encodées au printemps 2023 : Mars 2023</li> <li>• Organisation du campagne de communication : Avril 2023</li> <li>• Récolte et analyse des données récoltées en vue d'alimenter la grille indicative des loyers : Septembre 2023</li> </ul>
<b>CONDITIONS DE RÉUSSITE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect par le CIRB des calendriers annoncés ;</li> <li>• Adoption des modifications législatives identifiés comme nécessaires ;</li> <li>• Réactivité du SPF Finances.</li> </ul>
<b>PARTENAIRES</b>	Bruxelles Logement, CIRB.

**REF. PUL**
**Action 20**
**UNITE ADMINISTRATIVE**
**DG**

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b>	Mise en place d'une commission paritaire locative gratuite - composée de représentants des bailleurs et des locataires - chargée d'évaluer la justesse du loyer au regard des critères de référence
<b>ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES</b>	<p>Ce dispositif visant à permettre la fixation d'un loyer « juste » au regard de critères de références, permettra un meilleur accès à un logement décent pour les groupes de personnes vulnérables sur le plan financier car il a comme objectifs d'enrayer le phénomène des loyers abusifs, de diminuer la part du loyer dans le budget des ménages et d'augmenter l'accessibilité au logement.</p> <p>La politique vise à réduire ou éviter la création d'inégalités liée à la situation sociale.</p>
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b>	Poursuite de la mise en place du cadre légistique et opérationnalisation du dispositif
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b>	Voir « réalisations 2022 »
<b>ÉCHEANCE DE L'OO</b>	2023
<b>STATUT DE L'OO</b>	En cours

### Réalisations 2022

<b>REALISATION</b>	Poursuite de la mise en place du cadre légistique de la Commission paritaire locative chargée d'évaluer la justesse du loyer au regard des critères de référence
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promulgation de l'Ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs ;</li> <li>• Adoption en première lecture des arrêtés d'exécution y relatifs.</li> </ul>
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sanction et promulgation, le 28/10/2021, par le GRBC, de l'Ordonnance visant à instaurer une <u>commission paritaire locative</u> et à lutter contre les loyers abusifs, que le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté en sa séance du vendredi 8 octobre 2021 (Publication au MB, le 22 /11/2021 et entrée en vigueur le 02/12/2021).</u></li> </ul> <p>Depuis lors, les signataires d'un bail doivent mentionner dans le bail le loyer médian de référence du bien visé, ou l'intervalle de loyers autour du loyer médian de référence du bien visé, tel que repris dans la grille indicative des loyers. En outre, le Code bruxellois du logement prévoit l'instauration d'une CPL chargée d'émettre des avis non contraignants sur la justesse du loyer. La définition de la notion de loyer présumé abusif est insérée dans le code.</p>



- **Préparation des arrêtés d'exécution**
  - ➔ Un projet d'arrêté d'exécution ayant trait :
    - ▶ à la composition, à l'organisation et au fonctionnement de la Commission (y compris la rémunération de ses membres, la publicité des avis et les modalités d'évaluation de la Commission);
    - ▶ à la date d'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance, à savoir les dispositions organisant notamment l'action en révision du loyer abusif devant le juge de paix .
  - ➔ Un deuxième projet d'arrêté d'exécution relatif à la liste exhaustive des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement, dont l'existence pourrait conduire la CPL ou le juge de paix à conclure au caractère abusif d'un loyer, quand bien même celui-ci serait conforme à la grille indicative.

Les arrêtés d'exécution relatifs à la CPL sont en cours de finalisation et seront soumis au gouvernement, en première lecture fin 2022.
- **Analyse des modifications législatives** (article 218, §1er, du Code bruxellois du logement et/ou autres articles) à apporter suite l'obligation de mentionner, dans tous les nouveaux contrats de bail, le loyer de référence du bien visé tel que repris dans la grille indicative des loyers et préparation des textes modificatifs nécessaires.
- **Publication sur le site logement.brussels, le 1er décembre 2021 de l'obligation de mentionner, dans tous les nouveaux contrats de bail, le loyer de référence du bien** (en plus du montant du loyer demandé) tel que repris dans la grille indicative des loyers.
- **Communication du contrat-type sur le site logement.brussels** à la date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

**IMPACT EGALITE  
DES CHANCES**

Impact positif

**Planning 2023**

**DESCRIPTION DE  
L'OBJECTIF**

Mise en place et opérationnalisation du dispositif

**ÉCHÉANCE DE L'OO**

2023

**DESCRIPTION DES  
ACTIONS ET  
PROJETS**

1. Après l'adoption en dernière lecture de l'arrêté d'application, rédaction d'un règlement d'ordre intérieur, élaboration des procédures et des canevas de courrier ;
2. Premiers test de conciliation locative ;
3. Conception et mise en place d'un programme IT de gestion de dossiers : workflow, gestion des rendez-vous et des courriers, etc. ;
4. Mise en route de conciliations locatives effectives (premier semestre 2023).

<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE (ICP) PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	Respect des délais			
<b>VALEURS SEUILS PAR ACTIONS ET PROJETS</b>		<b>vert</b>	<b>orange</b>	<b>rouge</b>
	<b>1. Rédaction d'un ROI, élaboration des procédures et des canevas de courrier</b>	2 mois après l'approbation de l'arrêté	Plus de 2 mois après l'approbation	Plus de 3 mois après l'approbation
	<b>2. Premiers test de conciliation locative</b>	2 mois après le point 1.	Plus de 2 mois après le point 1.	Plus de 3 mois après le point 1.
	<b>3. mise en place d'un programme IT de gestion de dossiers</b>	Premier semestre 2023	Troisième trimestre 2023	Quatrième trimestre 2023
	<b>4. Mise en route de conciliations locatives effectives</b>	Premier semestre 2023	Troisième trimestre 2023	Quatrième trimestre 2023
<b>ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Dans les deux mois de l'approbation de l'arrêté</li> <li>Dans les deux mois après la réalisation du point précédent</li> <li>Premier semestre 2023</li> <li>Premier semestre 2023</li> </ol>			
<b>CONDITIONS DE RÉUSSITE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actualisation de la grille des loyers :</li> <li>Mise à disposition d'une nouvelle méthodologie performante de calcul de la grille des loyers et actualisation des loyers de référence sur cette nouvelle base ;</li> <li>Engagement de trois ETP : le commentaire des articles de la proposition d'ordonnance déposée par la majorité (et approuvée en commission) précisant que le secrétariat administratif sera assuré par BL ;</li> <li>Collaboration avec les représentants des locataires et des bailleurs ;</li> <li>Programme IT de gestion de dossiers.</li> </ul>			
<b>MOYENS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre estimé ETP : 3 ETP (2A et 1B)</li> <li>Besoins ICT : Programme de gestion de dossiers</li> </ul>			
<b>PARTENAIRES</b>	Bruxelles Logement, Conseil consultatif du Logement, Syndicats des locataires, représentants des bailleurs, Juges de Paix.			

**REF. PUL**
**Action 22**
**UNITE ADMINISTRATIVE**
**Coordination team PUL / DG**

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablir une politique de conventionnement des logements dont les loyers sont conformes à la grille de référence des loyers ;</li> <li>• Lancer une étude de faisabilité pour la mise en place d'une assurance « loyer garanti » afin de protéger les bailleurs conventionnés.</li> </ul>
<b>ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES</b>	<p>Ce dispositif visant à inciter les bailleurs à se conventionner en leur octroyant divers avantages en échange de loyers abordables, permettra un meilleur accès à un logement décent pour les groupes de personnes vulnérables sur le plan financier car il a comme objectifs d'enrayer la hausse des loyers et de diminuer le coût du loyer dans le budget des ménages. Par ailleurs, cette politique vise une augmentation du nombre de logements abordables et une amélioration de la qualité du parc locatif.</p> <p>La politique vise à réduire ou éviter la création d'inégalités liées à la situation sociale.</p>
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b>	Lancement d'une étude de faisabilité pour la mise en place d'un Fonds « assurance loyer garanti » et travail légistique sur les mesures à intégrer dans la politique du conventionnement
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b>	Voir « réalisations 2022 »
<b>ÉCHEANCE DE L'OO</b>	2023
<b>STATUT DE L'OO</b>	En cours

**Réalisations 2022**

<b>REALISATION</b>	Lancement d'une étude sur le profil des bailleurs et détermination des premières orientations d'un futur conventionnement
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lancement d'un marché de consultance en vue de la réalisation de trois méthodologies afin de développer : une grille indicative de référence des loyers, une enquête des logements locatifs privés et un profil des bailleurs ;</li> <li>• Consultation de BF et l'administration du cadastre en vue de déterminer dans quelle mesure des données exploitables pourraient être fournies, dans le contexte de la compréhension du profil des bailleurs ;</li> <li>• Consultation d'acteurs de terrains (syndicats des locataires et des propriétaires, juges de paix, agences immobilières sociales, etc.) afin d'identifier au mieux les leviers susceptibles de susciter l'adhésion des bailleurs et des locataires ;</li> <li>• Détermination des premières orientations d'un futur conventionnement ;</li> </ul>

## DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES

- Lancement d'un marché d'analyse juridique au regard du droit de propriété et du Code des droits d'enregistrement.

- **Le marché public portant sur une étude sur le profil des propriétaires-bailleurs en RBC n'a pas pu être lancé en 2021 en raison des difficultés rencontrées pour collecter les données en raison des règles applicables en vertu du RGPD.**
- Face aux difficultés rencontrées par BL et BF pour collecter les données en raison des règles du RGPD, **recentrage sur la production a minima d'une série de données macro-économiques sur le profil des bailleurs, dénuée de tout risque en matière de protection de la vie privée** (le nombre total de bailleurs, la part des bailleurs bruxellois, la répartition entre personnes physiques et sociétés ou le nombre d'avertissements-extraits de rôle envoyés au même destinataire).
- Elaboration du cahier de charge relatif au marché visant à confier une mission de consultance en vue de la réalisation de trois méthodologies afin de développer : une grille indicative de référence des loyers, une enquête des logements locatifs privés et un profil des bailleurs en RBC (en concertation avec l'IBSA et le Cabinet de la Secrétaire d'Etat, réunion le 29 novembre 2021).
  - ➔ La grille indicative de référence des loyers a principalement pour objectif d'aider, tant les locataires que les propriétaires, à disposer d'un point de référence relatif au montant du loyer d'un logement en fonction de la localisation et de différentes caractéristiques.
  - ➔ Cette grille doit permettre au public d'avoir une vision réaliste des loyers actuellement pratiqués en Région de Bruxelles-Capitale.
  - ➔ L'enquête des logements locatifs privés a pour objectif de sonder l'état du marché locatif et ses évolutions.
  - ➔ Bruxelles Logement souhaite conforter sa compréhension des caractéristiques du marché locatif et des variations de loyers en fonction de caractéristiques intrinsèques et extrinsèques au logement.
  - ➔ Le profil des bailleurs a pour objectif d'obtenir des indications et d'identifier le type de bailleur (bailleur débutant, jeune actif avec un patrimoine réduit, retraité souhaitant bénéficier d'un complément de retraite, une personne souhaitant faire fructifier un bien hérité...)
  - ➔ BL souhaite, dans le futur, encourager les bailleurs vers un conventionnement, en leur octroyant divers avantages (via les primes à la rénovation et les primes à l'énergie par exemple), qui permettrait d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements en assurant des loyers abordables sur le marché privé locatif.

La mission consiste à identifier les bases de données et leur accessibilité, à analyser la possibilité de croisement de bases de données, à mettre en œuvre une enquête pour la récolte de certaines données, à mettre en place une grille d'analyse et à mettre en œuvre une actualisation des données.

- ➔ Le marché a été publié sur e-notification, le 02/02/2022 et a été attribué au Brussels Studies Institute (chercheurs de l'ULB et de la VUB). L'attribution a été notifiée au prestataire le 25/04/22. La réunion de lancement de la mission de consultance a eu lieu

au cabinet de la Secrétaire d'Etat, le 10/05/22, et les conclusions sont attendues pour fin janvier 2023. Le marché s'élève à un budget total de 234.513,67 euros et devrait durer 9 mois.

- **Etude relative au profil des bailleurs**

En raison des difficultés à fournir un socle de données minimales, d'autres voies ont été recherchées. Des contacts ont eu lieu entre BL et l'administration du cadastre à ce sujet, afin de déterminer dans quelle mesure des données exploitables, dans le contexte de la compréhension du profil des bailleurs à Bruxelles, pourraient être fournies.

Les chercheurs et BL finalisent une demande de données à la Structure de coordination de l'information patrimoniale, regroupant les services chargés de l'information patrimoniale dans les 3 Régions et au niveau fédéral.

Cette demande devrait donner une vision aboutie du profil des bailleurs à Bruxelles. Néanmoins, étant donné le caractère sensible de certaines informations demandées, cette requête doit encore suivre un parcours administratif considérable avant que ces données ne soient disponibles.

- Une mission de **consultation d'acteurs de terrains** a été confiée à la cellule de coordination du PUL afin d'identifier au mieux les leviers susceptibles de susciter l'adhésion des bailleurs et des locataires. La cellule de coordination du PUL a rédigé des synthèses, ainsi qu'une première analyse des contributions récoltées.

Différents acteurs ont été consultés afin de déterminer les leviers les plus à même d'activer un tel système : Syndicat Locataires, Juges de Paix, Loyers Négociés, Federia, RBDH, AIS, UPSI, Le SNPC.

La difficulté de disposer des données relatives aux profils des propriétaires et/ou aux informations fiscales et patrimoniales de ces derniers, rend plus compliqué la définition des bailleurs cibles et des avantages susceptibles de les faire adhérer au principe du conventionnement.

La cellule de coordination du PUL a remis un rapport au cabinet de la Secrétaire d'Etat au logement présentant, d'une part, le positionnement de chaque acteur interrogé et, d'autre part, des pistes possibles de réflexions à creuser plus avant pour la mise en œuvre de cette action.

- **Détermination par la Secrétaire d'Etat des premières orientations d'un futur conventionnement**
- **Lancement d'un marché d'analyse juridique au regard du droit de propriété et du Code des droits d'enregistrement**

Objectif : Etudier la faisabilité légale d'imposer un loyer conventionné

- ➔ à un bailleur ayant bénéficié d'un abattement fiscal pour ledit logement, et ce après le délai des 5 ans imposé par l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.
- ➔ à un bailleur d'un immeuble de rapport ayant bénéficié d'un abattement fiscal qui occupe à la fois un appartement et met en location les autres unités.

Les invitations à déposer offre ont été envoyées le 3 juin 2022 à 3 cabinets d'avocats. Le marché a été attribué le 10 juin à « resPublica Avocats » (Vincent Letellier).

L'analyse juridique a été transmise le 4 juillet 2022.

- **Détermination des incitants au conventionnement et des obligations pour les bailleurs concernés.**
- Rédaction d'un **marché à faible montant (MFM) relatif à une mission juridique pour introduire le conventionnement dans le Code du logement** (collaboration DAC et Coordination team)

Le projet d'ordonnance est escompté pour fin octobre 2022.

- **Travail légistique** sur les mesures à intégrer dans la politique du conventionnement

Le texte devrait être présenté au Gouvernement en 1<sup>ère</sup> lecture avant la fin de l'année 2022.

#### IMPACT EGALITE DES CHANCES

Impact positif

### Planning 2023

#### DESCRIPTION DE L'OBJECTIF

- Modifications légistiques liées à la mise en place du dispositif de conventionnement ;
- Mise en œuvre d'un système de conventionnement.

#### ÉCHÉANCE DE L'OO

2023

#### DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS

1. Remise de l'étude sur le profil des bailleurs et analyse de celle-ci ;
2. Composition et démarrage des groupes de travail avec les acteurs concernés ;
3. Intégration des résultats des travaux d'actualisation de la grille de référence des loyers aux réflexions sur la mise en place du conventionnement ;
4. Modifications légistiques liées à la mise en place du dispositif de conventionnement
  - ➔ Insertion du système de conventionnement dans le Code Bruxellois du Logement et rédaction d'un arrêté d'application ;
  - ➔ Le cas échéant, insertion des avantages octroyés aux propriétaires conventionnés dans la réglementation PRI (Code des Impôts sur le revenu ; Ordonnance effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale ; Ordonnance relative au Code bruxellois de procédure fiscale ; ... ) ;
  - ➔ Insertion des avantages octroyés aux propriétaires bailleurs conventionnés dans l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat ;
5. Lancement des premiers conventionnements.

<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE (ICP) PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	Respect des délais
<b>VALEURS SEUILS PAR ACTIONS ET PROJETS (VERT, ORANGE OU ROUGE)</b>	<p><b>Approbation des modifications légistiques :</b></p> <p><b>Vert :</b> Deuxième semestre 2023</p> <p><b>Rouge :</b> 2024</p>
<b>ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Remise de l'étude sur le profil des bailleurs et analyse de celle-ci : 2023</li> <li>2. Composition et démarrage des groupes de travail avec les acteurs concernés : 2023</li> <li>3. Intégration des résultats des travaux d'actualisation de la grille de référence des loyers aux réflexions sur la mise en place du conventionnement : 2023</li> <li>4. Modifications légistiques liées à la mise en place du dispositif de conventionnement           <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Insertion du système de conventionnement dans le Code Bruxellois du Logement et rédaction d'un arrêté d'application :2023</li> <li>➔ Le cas échéant, insertion des avantages octroyés aux propriétaires conventionnés dans la réglementation PRI (Code des Impôts sur le revenu ; Ordonnance effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale ; Ordonnance relative au Code bruxellois de procédure fiscale ; ...) : 2023</li> <li>➔ Insertion des avantages octroyés aux propriétaires bailleurs conventionnés dans l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat : 2023</li> </ul> </li> <li>5. Lancement des premiers conventionnements : 2023</li> </ol>
<b>PARTENAIRES</b>	Bruxelles Logement, Bruxelles Fiscalité, Bruxelles Environnement, urban.brussels, représentants des bailleurs et des locataires.

REF. PUL

/

UNITE ADMINISTRATIVE

DES

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b>	Amélioration du fonctionnement et de l'efficience des AIPL
<b>ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES</b>	<p>Cette politique permettra de renforcer les missions d'insertion par le logement des AIPL au bénéfice de personnes en situation de précarité sociale. L'accès à un logement décent pour les groupes de personnes vulnérables s'en trouvera amélioré.</p> <p>La politique vise à réduire ou éviter la création d'inégalités liées à la situation sociale ou au handicap notamment.</p>
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b>	Mise en œuvre des recommandations issues du rapport d'évaluation du dispositif AIPL
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b>	Voir « réalisations 2022 »
<b>ÉCHEANCE DE L'OO</b>	2024
<b>STATUT DE L'OO</b>	Selon planning

### Réalisations 2022

<b>REALISATION</b>	Mise en œuvre des recommandations issues du rapport final d'évaluation du dispositif AIPL réalisé par ISIS Consult
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Application des recommandations de l'étude d'ISIS Consult par les AIPL ;</li> <li>• Soutien des AIPL.</li> </ul>
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Analyse et mise en œuvre des recommandations émises dans l'étude réalisée par ISIS Consult par les partenaires associatifs :</u></b></li> </ul> <p>Afin d'améliorer l'efficience du secteur, une étude d'analyse du secteur AIPL a été réalisée en 2020-2021.</p> <p>L'audit du secteur visait à mieux connaître le secteur afin d'améliorer son fonctionnement et son efficience. Il ne s'agit pas de le réformer ou de l'évaluer uniquement sur une base quantitative. L'étude voulait aussi définir des critères plus précis pour l'octroi des agréments et réfléchir au financement des AIPL. Enfin, un nouveau rapport d'activités a été réalisé, en collaboration avec le secteur sur base des recommandations d'ISIS Consult.</p>



L'évaluation des AIPL par le bureau d'étude Isis Consult, a été présentée le 26 avril 2022 au comité d'accompagnement AIPL se réunissant tous les mois. Les AIPL ont été informées des recommandations d'Isis Consult et ont formulé leurs remarques.

Les recommandations d'Isis Consult et les remarques des AIPL font l'objet d'une réflexion commune entre le secteur et le politique.

Actuellement, seule la recommandation visant l'élaboration d'un rapport d'activité type a été mise en œuvre et est applicable pour la justification du subside de 2022.

- **Identification des éventuelles modifications législatives nécessaires pour la mise en œuvre d'un nouvel arrêté AIPL.**
- **Subventions aux AIPL pour l'année budgétaire 2022 :**

Approbation par le Gouvernement, le 22 avril 2022, des arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale octroyant, pour 2022, aux associations d'insertion par le Logement et aux associations en attente d'agrément AIPL, un subside d'un montant total de 4.278.707,40 euros, pour assurer les frais de fonctionnement.

Une subvention est octroyée annuellement aux associations d'insertion par le logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour la réalisation de leurs missions entrant dans le cadre du dispositif AIPL, telles que définies par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2016 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement.

En 2022, 47 associations reconnues en tant qu'AIPL reçoivent un subside de fonctionnement sur base l'arrêté du 7 juillet 2016. Parmi ces 47 associations, une association est en situation de renouvellement d'agrément : L'association « Loyers négociés » voit son agrément renouvelé pour 2022-2024.

Les montants des associations déjà agréées ayant été indexé de 2%, le montant total prévu par le plan pluriannuel en 2022 est de 4.278.707,40 euros imputé au budget général des dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale et ventilé sur trois allocations budgétaires :

- ➔ 2.897.328,67 euros sur l'allocation de base 25.008.34.02.3300 : Subventions de fonctionnement aux organismes et groupements agréés qui s'occupent de la politique sociale du logement ou qui y contribuent par l'action intégrée ou le partenariat avec d'autres acteurs publics. Secteur 15-ICN.
- ➔ 1.262.078,48 euros sur l'allocation de base 25.008.38.02.3132 : Subventions de fonctionnement aux associations et groupements privés qui s'occupent de la politique sociale du logement ou qui y contribuent par l'action intégrée ou par le partenariat avec d'autres acteurs publics (AIPL). Secteur 11-ICN.
- ➔ 119.300,25 euros sur l'allocation de base 25.008.19.03.3122 : Subventions de fonctionnement aux organismes et groupements agréés qui s'occupent de la politique sociale du logement ou qui y contribuent par l'action intégrée ou par le partenariat avec d'autres acteurs publics (AIPL disposant d'agrément).

Les montants payés effectivement aux associations sont réévalués sur base des contrôles des pièces justificatives des dépenses. Seuls les frais effectivement supportés par l'association sont pris en compte.

- **Tenues des réunions du comité d'accompagnement des AIPL** (RBDH, Fébul, syndicat des locataires, Habiter Bruxelles asbl, Bruxelles logement, Cabinet).
- **Elaboration et mise en œuvre d'un rapport d'activité type** (version numérique) par BL, avec l'aide des membres du comité d'accompagnement qui représente le secteur des AIPL :

Celui-ci a fait l'objet d'une proposition par Isis Consult à la suite d'une consultation des AIPL. Il a ensuite été rédigé par BL. Ce rapport a aussi fait l'objet de discussions au sein du comité d'accompagnement des AIPL et les représentants des AIPL ont pu formuler des propositions et remarques prises en considération lors de la rédaction du rapport final (adopté en comité).

Il s'agit d'un formulaire en ligne intuitif doté d'un espace partagé dans lequel les AIPL peuvent déposer leurs pièces justificatives. La liste des données nécessaires pour remplir le rapport d'activité type a été transmise aux AIPL et sa version informatisée est prête depuis fin juin 2022. Il est envisagé d'organiser des séances d'information ou de créer des vidéos explicatives pour aider les AIPL à remplir le formulaire.

Un courriel expliquant la procédure d'envoi des pièces justificatives a été adressé aux AIPL début 2021. Tous les dossiers ont été réceptionnés en temps et en heure.

Début 2022, un rappel de cette procédure a été envoyé. La date butoir pour l'envoi des dossiers était fixée au 30 juin. Les dossiers sont en cours d'examen. Le paiement de la deuxième tranche est fixé au 31 décembre 2022.

L'année 2023 entrant dans le cadre du plan pluriannuel 2021-2023, en ce qui concerne les subventions des associations agréées, la Secrétaire d'Etat souhaite pouvoir augmenter à nouveau le subside accordé aux AIPL ; des propositions d'évolution de l'arrêté seront formulées à cette fin.

**IMPACT EGALITE  
DES CHANCES**

Impact positif

**Planning 2023**

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF</b>	Modifications législatives nécessaires pour la mise en œuvre d'un nouvel arrêté AIPL
<b>ÉCHÉANCE DE L'OO</b>	2024
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adoption des modifications législatives ;</li> <li>• Soutien aux AIPL.</li> </ul>

<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE (ICP) PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délais adoption des modifications législatives suite à la décision politique ;</li> <li>• Respect des délais pour le traitement des subventions.</li> </ul>
<b>VALEURS SEUILS PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Modification législatives</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vert :</b> 4<sup>ème</sup> trimestre 2023</li> <li><b>Orange :</b> 1<sup>er</sup> trimestre 2024</li> <li><b>Rouge :</b> 2<sup>ème</sup> trimestre 2024</li> </ul> </li> <li>• <b>Traitement des subventions</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vert :</b> paiement du subside dans les 30 jours de la réception de la déclaration de créance</li> <li><b>Orange :</b> délai de paiement &gt; 30 jours</li> <li><b>Rouge :</b> délai de paiement &gt; 45 jours</li> </ul> </li> </ul>
<b>ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adoption des modifications législatives : 2023</li> <li>• Soutien aux AIPL : 2024</li> </ul>
<b>PARTENAIRES</b>	Bruxelles Logement, Isis Consult, AIPL.

# OS 4

OBJECTIF STRATÉGIQUE 4

**Garantir le droit au logement**  
(Chantier 4 PUL)



REF. PUL

Action 24

UNITE ADMINISTRATIVE

DIRL

**DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL**

- Mise en place d'un groupe de travail composé de représentants de BL, d'UNIA, de l'IEFH, d'equal.brussels et de Pieter-Paul Verhaeghe qui procédera à l'évaluation de l'Ordonnance du 21 décembre 2018 et établira des recommandations d'ordre réglementaire, législatif ou organisationnel afin de renforcer l'efficacité du dispositif régional de lutte contre les faits de discrimination dans l'accès au logement ;
- Renforcer les dispositions du Code bruxellois du Logement relatives à la lutte contre la discrimination ;
- Assurer les moyens humains nécessaires pour augmenter le nombre de dossiers instruits par la DIRL ;
- Lancer une campagne de communication afin d'informer les candidats-locataires quant à leurs droits face aux discriminations qu'ils pourraient subir. En parallèle, assurer une information continue des citoyens bruxellois via internet, par téléphone et aux guichets.

**ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES**

Cette politique de lutte accrue contre la discrimination au logement (renforcement de la législation, renforcement du personnel de la DIRL, campagne communication, information continue des citoyens) permettra un meilleur accès à un logement décent pour les catégories de personnes discriminées sur le marché du logement.

Le dispositif développé vise à réduire ou éviter la création d'inégalités relatives au genre ; au handicap ; à l'origine ethnique ou culturelle ; à l'orientation sexuelle, à l'identité et l'expression de genre ; et à l'origine et à la situation sociale, dans le domaine du logement.

**DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO**

Mise en œuvre de l'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination en vue notamment d'assurer une transposition correcte de la directive européenne 2004/113

**DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO**

Voir « réalisations 2022 »

**ÉCHEANCE DE L'OO**

2024

**STATUT DE L'OO**

Selon planning

## Réalisations 2022

<b>REALISATION</b>	<p>Mise en œuvre des mesures législatives et instruments nécessaires à la poursuite d'une politique active de lutte contre les discriminations sur le marché du logement</p>
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adoption et mise en œuvre de l'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination en vue notamment d'assurer une transposition correcte de la directive européenne 2004/113 ;</li> <li>• Relance d'une campagne de communication afin d'informer les candidats-locataires quant à leurs droits face à d'éventuelles discriminations.</li> </ul>
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination :</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Approbation par le Gouvernement, le 14 octobre 2021, en seconde lecture de l'avant-projet d'ordonnance et décision de le soumettre pour avis à la section législation du Conseil d'Etat ;</li> <li>➔ Remise de l'avis n°70.454/3 de la section législation du Conseil d'Etat en date du 24 décembre 2021 ;</li> <li>➔ Approbation, par le Gouvernement, le 31 mars 2022, en troisième et dernière lecture du projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination.</li> </ul> <p>Les principales modifications proposées concernent une extension des critères protégés, un assouplissement des conditions préalables à la réalisation des tests de discrimination, la possibilité pour la DIRL de faire appel à des associations ou à des acteurs pour réaliser les tests de discrimination, une clarification des informations pouvant être sollicitées par les bailleurs et les agents immobiliers avant la visite d'un bien, en appui de la candidature du locataire et lors de la signature d'un bail. Cette troisième lecture a permis de donner suite à l'avis de la section législation du Conseil d'Etat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Adoption de l'avant-projet d'ordonnance par Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 juin 2022 ;</li> <li>➔ Publication au Moniteur belge le 20 septembre 2022 de l'Ordonnance du 9 juin 2022 modifiant le Code bruxellois du Logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination.</li> </ul> </li> <li>• <b><u>Adoption en 1ère lecture, au cours du dernier trimestre 2022 :</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ de l'arrêté d'exécution de l'Ordonnance visant à déterminer les conditions d'agrément des associations susceptibles de réaliser des tests proactifs et aménager les délais de procédure ;</li> <li>➔ de l'arrêté établissant un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur en tenant compte des modifications apportées par l'ordonnance.</li> </ul> </li> </ul>

- **Adaptation de l'application IRL pour pouvoir y encoder les dossiers de discrimination ;**
- **Demande d'accès au Registre National ;**
- **Lancement d'un marché portant sur une campagne de communication relative à la discrimination :**
  - ➔ Publication sur e-procurement, le 10 juin 2022,
  - ➔ Remise des offres au 22/06/22.

Il s'agit d'un rappel de la première campagne de communication sur la discrimination en matière d'accès au logement (réalisée en 2021). La campagne à venir devra utiliser les visuels de la première campagne.

Le marché vise à confier au prestataire une mission de communication globale et d'ampleur à destination du grand public bruxellois, incluant l'organisation et la coordination des différentes initiatives communicationnelles alimentées par des supports diversifiés.

Cette campagne de communication aura pour publics cibles :

- ➔ d'une part, les candidats-locataires,
- ➔ d'autre part, les propriétaires-bailleurs.

Le marché a été attribué le 2 août 2022 à Air Creative Associates (prestataire identique pour la 1ère campagne de 2021) et la campagne a été lancée le 26 septembre 2022.

- **Mise à jour de la brochure sur la discrimination et diffusion en ligne de celle-ci auprès des professionnels du secteur.**

#### IMPACT EGALITE DES CHANCES

Impact positif

### Planning 2023

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF</b>	Mise en œuvre de l'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination
<b>ÉCHÉANCE DE L'OO</b>	2024
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer l'application de l'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination.</li> <li>• Adoption en 3<sup>ème</sup> et dernière lecture : <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ de l'arrêté d'exécution de l'Ordonnance visant à déterminer les conditions d'agrément des associations susceptibles de réaliser des tests proactifs et aménager les délais de procédure ;</li> <li>➔ de l'arrêté établissant un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur en tenant compte des modifications apportées par l'ordonnance.</li> </ul> </li> </ul>

<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE (ICP) PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délai de traitement dossiers ;</li> <li>• Échéance adoption arrêté d'exécution.</li> </ul>
<b>VALEURS SEUILS PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Délai de traitement dossiers</u></b>  <b>Vert :</b> 90% des dossiers traités dans les délais légaux (60 jours entre signalements et auditions).  <b>Orange :</b> Entre 80% et 90 %  <b>Rouge :</b> Moins que 80 %</li> <li>• <b><u>Adoption des arrêtés d'exécution</u></b>  <b>Vert :</b> avant le 30/06/2023  <b>Orange :</b> entre le 30/06/2023 et le 30/09/2023  <b>Rouge :</b> après le 30/09/2023</li> </ul>
<b>ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer l'application de l'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination : 2024</li> <li>• Adoption en 3<sup>ème</sup> et dernière lecture : <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ de l'arrêté d'exécution de l'Ordonnance visant à déterminer les conditions d'agrément des associations susceptibles de réaliser des tests proactifs et aménager les délais de procédure : 2023</li> <li>➔ de l'arrêté établissant un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur en tenant compte des modifications apportées par l'ordonnance : 2023.</li> </ul> </li> </ul>
<b>PARTENAIRES</b>	Bruxelles Logement, Unia, IEFH, equal.brussels, GRH SPRB, talent.brussels, Selor.



REF. PUL

Action 25

UNITE ADMINISTRATIVE

DIRL

**DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL**

- Mise en place d'une stratégie globale en association avec les communes pour renforcer la lutte contre les logements insalubres et aider les locataires concernés à se reloger dans un logement décent ;
- Renforcement du personnel de la DIRL avec notamment l'engagement d'enquêteurs supplémentaires ;
- Création d'un outil informatique d'alerte dès qu'un logement interdit à la location fera l'objet d'une demande d'inscription au registre de la population d'une commune ;
- Révision des normes applicables pour qu'elles soient en adéquation avec la conception actuelle de logement décent ;
- Analyse en vue d'établir les modalités d'une certification comprenant éventuellement un agrément pour des certificateurs privés permettant d'attester, sur la base volontaire des propriétaires, de la conformité du logement au regard du Code du Logement ;
- Création de solutions de relogement temporaire.

**ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES**

Les personnes vulnérables sur le plan financier sont les plus concernées par la difficulté à trouver un logement de qualité et sont également les plus susceptibles d'endurer de moins bonnes conditions de logement. Un lien peut en effet être établi entre des statuts socioprofessionnels plus précaires et des logements de moindre qualité.

Cette politique visant le renforcement de la lutte contre l'insalubrité permettra un meilleur accès à un logement décent pour les groupes de personnes en situation de précarité sociale car elle vise à une augmentation de la qualité des logements du parc immobiliers bruxellois. La lutte contre l'insalubrité constitue, en outre, un impératif de santé publique et une nécessité pour favoriser l'insertion socio-économique des personnes concernées.

La politique vise à réduire ou éviter la création d'inégalités liées à la situation sociale.

**DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO**

Poursuite de la mise en place de dispositifs et réformes visant à renforcer l'efficacité de la lutte contre l'insalubrité.

**DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO**

Voir « réalisations 2022 »

**ÉCHEANCE DE L'OO**

2024

**STATUT DE L'OO**

Selon planning

## Réalisations 2022

<b>REALISATIONS</b>	Renforcement du personnel de la DURL et poursuite de la mise en place de dispositifs et réformes visant à renforcer l'efficacité de la lutte contre l'insalubrité
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	Renforcement des moyens de la DURL, propositions de modifications légistiques afin de renforcer l'efficacité de la lutte contre l'insalubrité, mise à disposition des logements de transit pour les ménages dont le logement est interdit à la location et mise en place d'une stratégie globale en association avec les communes pour améliorer la lutte contre les logements insalubres
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. <b><u>Projet d'arrêté relatif aux normes de protection et de prévention incendie (Arrêté du 15 avril 2004)</u></b><ul style="list-style-type: none"><li>→ Projet d'arrêté modificatif Protection et prévention incendie présenté au cabinet le 12 octobre 2021 ;</li><li>→ Prise en compte des remarques et amendements au projet ;</li><li>→ Le projet d'arrêté sera adopté par le Gouvernement en 1<sup>ère</sup> lecture en 2022.</li></ul></li><li>2. <b><u>Projet d'arrêté relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement (Arrêté du 4 septembre 2003)</u></b><ul style="list-style-type: none"><li>→ Approbation en 1<sup>ère</sup> lecture le 28 avril 2022 du projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (en vue de prévoir l'obligation de disposer d'une boîte aux lettres pour chaque logement) ;</li><li>→ Demande d'avis auprès d'Urban sur l'imposition d'une boîte aux lettres individuelle par logement ;</li><li>→ Le projet d'arrêté sera adopté en 2<sup>ème</sup> lecture par le Gouvernement en octobre 2022.</li></ul></li><li>3. <b><u>Avant-projet d'ordonnance modifiant l'article 11 du Code bruxellois du Logement relatif au fonds budgétaire de solidarité en vue d'y intégrer les recettes et dépenses liées aux solutions de relogement temporaire des locataires dont le logement a été interdit à la location</u></b><ul style="list-style-type: none"><li>→ Adoption par le Gouvernement, le 7 juillet 2022, en première lecture ;</li><li>→ Demande de l'avis du Conseil Consultatif du Logement ;</li><li>→ Demande de l'avis du Conseil d'État.</li></ul><p>L'article 11 du Code du Logement a créé un Fonds régional de solidarité (FRS) en charge de liquider les aides au relogement des personnes qui doivent quitter un logement frappé d'une interdiction d'occupation pour des raisons d'insalubrité, de sécurité ou d'insuffisance de l'équipement.</p></li></ol>

Ce Fonds est géré la DIRL qui assure la perception des recettes au profit du Fonds et le paiement des dépenses consistant en l'octroi d'allocations de déménagement et de loyer.

Etant donné que la DIRL sera l'interlocuteur des occupants pendant la durée de leur séjour en logement de transit, elle assumera aussi la comptabilisation des paiements des indemnités d'occupation et des forfaits de charges, suivra les éventuels retards ou défauts de paiement des occupants, leur adressera le cas échéant les rappels et mises en demeure nécessaires et, en cas d'échec de la procédure de rappel et de mise en demeure, veillera à faire reconnaître les éventuelles dettes au profit de la Région par la voie judiciaire.

Actuellement, la DIRL ne peut gérer des recettes que dans le cadre du FRS. Au-delà de l'intérêt pratique que représenterait l'affectation au FRS des recettes et dépenses liées aux logements de transit, permettant une gestion intégrale des relations avec les occupants par la DIRL, l'avant-projet d'ordonnance vise à maintenir la redistribution souhaitée par le législateur lors de la création du FRS, redistribution des bailleurs de logements non conformes aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement vers les ménages obligés de quitter leur logement suite à une décision d'interdiction à la location prononcée par la DIRL.

L'avant-projet d'ordonnance vise à modifier l'article 11 du Code bruxellois du Logement en vue d'intégrer au Fonds régional de Solidarité :

- ➔ Les recettes liées aux solutions de relogement temporaire développées dans l'intérêt des ménages dont le logement a été interdit à la location par la DIRL, c'est-à-dire les logements de transit régionaux gérés par la DIRL ;
- ➔ Les dépenses liées à ces solutions de relogement temporaire.

Grâce à ce projet, les logements de transit régionaux de l'Inspection du Logement feront l'objet d'une gestion budgétaire et comptable plus cohérente.

Le vote par le Parlement relatif au projet d'ordonnance interviendra avant fin 2022.

#### **4. Mise en place d'un outil informatique d'alerte dès qu'un logement interdit à la location fait l'objet d'une demande d'inscription au registre de la population**

La cellule de coordination du PUL a été chargée de la mise en place de l'outil informatique d'alerte.

Une étude est en cours pour la mise en place d'un système d'alerte dans chaque commune afin de prévenir la remise en location de biens interdits à la location par la DIRL et le Bourgmestre.

L'étude se base sur les différentes pratiques en la matière à Schaerbeek, Bruxelles-Villes et Molenbeek.

Elle vise à la mise en place pour début 2023 d'un système d'alerte informatique qui avertit les services communaux de la Population lors de chaque inscription dans un logement, que celui-ci est frappé d'une interdiction de logement. L'information est

transmise aux services communaux en charge des interdictions (urbanisme, inspection...) qui procèdent aux vérifications et prennent contact avec la DIRL. Il permettra à la DIRL de vérifier si le logement a été remis aux normes et, le cas échéant, de poursuivre le propriétaire-bailleur en lui imposant une amende.

La cellule de coordination du PUL a rencontré une série d'acteurs concernés par le développement de l'outil d'alerte : personnes ressources des communes de Molenbeek, Schaerbeek, Bruxelles-Ville (afin notamment de dégager des pistes de fonctionnement pour la future alerte), les zones de police (pour vérifier si l'utilisation de WOCODO est possible dans le cadre de l'alerte DIRL), CIVADIS (afin notamment de connaître les possibilités d'encodages dans le programme « Saphir » sans créer de nouveau module), etc. Des rencontres sont encore prévues d'ici fin 2022 notamment avec les zones de police pour vérifier si l'utilisation de WOCODO est possible dans le cadre de l'alerte DIRL.

Juin-septembre 22 : mise en commun des retours des communes et zones de police, analyse avec la DIRL.

Septembre-octobre 22 : mise en place d'un groupe de travail DIRL/représentants des 4-5 communes qui présentent le plus grand nombre d'interdictions. Le GT sera animé par la Coordination Team avec l'apport de la DIRL pour établir les modalités opérationnelles de la mise en place de l'alerte.

La phase ultérieure sera d'étudier les possibilités d'échanges d'informations entre Saphir et le nouvel outil Iris Online développé par la DIRL.

Novembre 22 : présentation du mode opératoire de l'alerte DIRL au Cabinet de la Secrétaire d'Etat.

Décembre 22 : présentation aux communes de l'alerte DIRL (avec soutien de l'ETP contrat commune si engagé).

Janvier-mars 23 : mise en place dans les communes et formation des collaborateurs.

5. **Développement de solutions de relogement temporaire : mise à disposition des logements de transit pour les ménages dont le logement est interdit à la location :**

- Rue des tournesols 17 (5 logements)
  - ▶ Signature le 15 octobre 2021 de l'acte authentique ;
  - ▶ Commande, livraison des meubles et dernière finitions ;
  - ▶ Installation d'une première famille le 7 mars 2022.
- Rue Camusel 3 (2 maisons)
  - ▶ La signature de l'acte authentique aura lieu en septembre 2022.
- Attribution marché public « états des lieux » à Xpert Immo, le 12 mai 2022.
- Modalités de gestion des logements de transit :

Au niveau fonctionnel, la gestion du bâtiment sera à charge de la Régie foncière régionale (travaux, ascenseurs, assurances, ...) et la gestion de l'occupation sera à charge de la cellule sociale de la DURL (conclusion des contrats d'occupation temporaire, dépôt de garantie, remise des clés, attributions, recherche active du nouveau logement,...).

L'hébergement-passerelle sera d'une durée limitée : des contrats d'occupation temporaire d'une durée initiale de 3 à 6 mois seront conclus, avec des possibilités de reconduction jusqu'à une durée maximale de dix-huit mois. La conclusion du contrat et son renouvellement seront conditionnés par le respect d'obligations à charge des ménages, dont celle de poursuivre leurs démarches actives de recherche d'un nouveau logement, toujours avec l'accompagnement de la cellule sociale de la DURL.

La mise à disposition du logement de transit fera l'objet d'une indemnité d'occupation, équivalente aux loyers des AIS, à payer par le ménage, en plus du forfait de charges. Un dépôt de garantie sera également demandé à l'occupant sous la forme d'un compte bancaire bloqué à son nom.

Les logements sont déjà garnis des meubles essentiels (lits, matelas, armoires, table, chaises, frigo, équipement de cuisson, etc.), choisis pour leur robustesse et leur durabilité.

→ Réflexions autour du processus d'attribution :

Les familles devraient être suivies 3 mois avant de les placer en logement de transit afin de vérifier notamment leur volonté de trouver un logement définitif.

→ Réalisation d'une vidéo sur les logements de transit.

→ Subventionnement de Bruss'Help :

Approbation par le Gouvernement en date du 20 juillet 2022 de la subvention d'un montant de 138.824 EUR à Bruss'Help pour assurer ses missions dans le cadre du dispositif régional des hébergements temporaire.

**6. Renforcement des collaborations entre la DURL et le service en charge de l'insalubrité dans chaque administration communale via la concrétisation des contrats communes.**

→ En 2021 : 9 communes (sur 10) ont été rencontrées : Forest, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Berchem-Sainte-Agathe, Koekelberg, Uccle, Woluwé-Saint-Pierre, Bruxelles-Ville et Jette.

→ En 2022 : 6 communes ont été rencontrées : Watermael-Boitsfort, Ixelles, Evere, Koekelberg, Woluwé-Saint-Lambert et Molenbeek-Saint-Jean.

7. **Renforcement du personnel de la DIRL avec notamment l'engagement d'enquêteurs supplémentaires :**

Suite au PUL, le cadre de la DIRL a été élargi de 14 ETP dédiés à la lutte contre les logements insalubres et de 3 ETP dédiés à la lutte contre les discriminations au logement :

Discrimination

- Deux juristes sont entrées en fonction les 01/03/2021 et 01/04/2021.
- Un adjoint administratif est entré en fonction le 01/09/2021.

Insalubrité

- Deux assistants sociaux sont entrés en fonction les 01/07/2021 et 01/03/2022.
- Un adjoint francophone est entré en fonction le 03/11/2021.
- Deux postes d'attaché architecte contractuel : une lauréate FR. est entrée en fonction le 01/12/2021. La procédure NL a été lancée au mois de juillet 2021. Faute de candidats, l'appel a été relancé au mois d'octobre 2021 ("job fair") mais sans succès. L'appel a été relancé sans succès en janvier 2022. L'appel devrait à nouveau être relancé en septembre 2022.
- Quatre inspecteurs francophones sont entrés en fonction les 01/02/2022 (2), le 1/03/2022 et le 1/09/2022.
- Deux postes d'inspecteurs néerlandophones : la procédure a été lancée en septembre 2021 mais il n'y a pas eu de candidat. La procédure a été relancée en 2022, pour un poste, mais n'a pas abouti. Un appel devrait être relancé, pour un poste.
- Poste d'assistant principal francophone B2 : il n'est pas prévu de lancer la procédure en 2022.
- Deux adjoints néerlandophones sont entrés en fonction les 04/01/2022 et 1/09/2022.

8. **Information et de sensibilisation autour des normes du Code du Logement**

Des formations ont été organisées à destination d'un public plus large comme les AIS , les agents de quartiers, le salon Habitoools...

**IMPACT EGALITE  
DES CHANCES**

Impact positif

## Planning 2023

**DESCRIPTION DE  
L'OBJECTIF**

Poursuite de la mise en place de dispositifs et réformes visant à renforcer l'efficacité de la lutte contre l'insalubrité

**ÉCHÉANCE DE L'OO**

2024

## DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS

- Dépôt au Gouvernement en vue de l'approbations définitive, de :
  - ➔ Projet d'arrêté modificatif relatif aux normes de protection et de prévention incendie (arrêté du 15 avril 2004).
  - ➔ Projets d'arrêtés modificatifs relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement (arrêté du 4 septembre 2003) :
    - ▶ arrêté modificatif en vue de l' « imposition d'une boîte aux lettres » pour chaque logement ;
    - ▶ arrêté modificatif « actualisation de l'arrêté ».
  - ➔ Projet d'ordonnance modifiant l'article 11 du Code bruxellois du Logement relatif au fonds budgétaire de solidarité en vue d'y intégrer les recettes et dépenses liées aux solutions de relogement temporaire des locataires dont le logement a été interdit à la location.
- Mise en place dans les 19 communes d'un outil informatique d'alerte dès qu'un logement interdit à la location fait l'objet d'une demande d'inscription au registre de la population ;
- Développement et phase test de l'outil informatique d'alerte ;

Mise à disposition des logements de transit acquis pour les ménages dont le logement est interdit à la location ;
- Renforcement des collaborations entre la DIRL et le service en charge de l'insalubrité dans chaque administration communale via la concrétisation des contrats communes ;
- Réforme des modalités de l'allocation-relogement dont bénéficient les locataires suite à une interdiction à la location (voir OO 3.1).

## INDICATEURS DE PERFORMANCE (ICP) PAR ACTIONS ET PROJETS

1. Echéances :
  - a) dépôt au Gouvernement du projet d'arrêté protection et prévention incendie (Arrêté du 15 avril 2004) ;
  - b) dépôt au Gouvernement de deux projets d'arrêtés relatif aux exigences élémentaires (arrêté du 4 septembre 2003) ;
2. Echéance développement et phase test outil informatique ;
3. Nombre de rencontres programmées entre la DIRL et les communes.

## VALEURS SEUILS PAR ACTIONS ET PROJETS

### 1a. Dépôt au Gouvernement du projet d'arrêté protection et prévention incendie (arrêté du 15 avril 2004) :

**Vert :** avant le 1/04/2023

**Orange :** avant le 30/06/2023

**Rouge :** après le 30/06/2023

### 1b. Dépôt au Gouvernement de deux projets d'arrêtés relatif aux exigences élémentaires (arrêté du 4 septembre 2003) :

- ➔ Imposition d'une boîte aux lettres

**Vert** : avant le 30/06/2023

**Orange** : avant le 30/09/2023

**Rouge** : après le 30/09/2023

→ Actualisation de l'arrêté

**Vert** : avant le 30/06/2023

**Orange** : avant le 30/09/2023

**Rouge** : après le 30/09/2023

## **2. Outil informatique : Mise en œuvre de l'outil dans les communes**

**Vert** : avant fin mars 2023

**Orange** : entre avril et juin 2023

**Rouge** : après juin 2023

## **3. Nombre de communes rencontrées :**

**Vert** : > 10

**Orange** : entre 6 et 9

**Rouge** : 5 ou moins que 5

## **ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS**

1. Dépôt au Gouvernement en vue de l'approbation définitive, de :
  - a) Projet d'arrêté modificatif protection et prévention incendie (Arrêté du 15 avril 2004) : 2023
  - b) Projets d'arrêtés modificatifs relatifs aux exigences élémentaires (arrêté du 4 septembre 2003) :
    - ▶ « boîte aux lettres » : 2023
    - ▶ « actualisation de l'arrêté » : 2023
2. Mise en place d'un outil informatique d'alerte dès qu'un logement interdit à la location fait l'objet d'une demande d'inscription au registre de la population : 2023  
Développement et phase test de l'outil informatique d'alerte : 2023
3. Mise à disposition des logements de transit acquis pour les ménages dont le logement est interdit à la location : 2024
4. Renforcement des collaborations entre la DURL et le service en charge de l'insalubrité dans chaque administration communale via la concrétisation des contrats communes : 2024
5. Réforme des modalités de l'allocation-relogement dont bénéficient les locataires suite à une interdiction à la location (voir OO 3.1) : 2023

## **PARTENAIRES**

Bruxelles Logement, Communes



<b>REF. PUL</b>	<b>Action 27</b>
<b>UNITE ADMINISTRATIVE</b>	<b>DES</b>
<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lancement de l'appel à projets via Bruxelles-Logement ou via le Fonds Régional Bruxellois de Refinancement des Trésoreries Communales (FRBRTC) pour le relogement des personnes sans-abri ;</li> <li>Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt auprès des AIS afin de mobiliser des logements privés pour le relogement de personnes sans-abri.</li> </ul>
<b>ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES</b>	<p>Cet objectif permettra un accès à un logement décent pour les personnes en situation de précarité sociale, plus particulièrement les sans-abri, car il vise à une augmentation du nombre de logement mis à leur disposition. La lutte contre le sans-abrisme constitue, en outre, un impératif de santé publique et une nécessité pour favoriser l'insertion socio-économique des personnes concernées.</p> <p>La politique vise à réduire ou éviter la création d'inégalités liées à la situation sociale et plus particulièrement, au sans-abrisme.</p>
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise à disposition des logements mobilisés en 2021 et mise en place de l'accompagnement des personnes sans-abri (Bruss'help) ;</li> <li>Poursuite de l'augmentation de l'offre de relogement à destination des personnes sans-abri ;</li> <li>Octroi des subventions par BL.</li> </ul>
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b>	Voir « réalisations 2022 »
<b>ÉCHEANCE DE L'OO</b>	2024
<b>STATUT DE L'OO</b>	Selon planning

<b>Réalisations 2022</b>	
<b>REALISATION</b>	Augmentation de l'offre de relogement à destination des personnes sans-abri
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rénovation des logements mobilisés en 2021 (communes et CPAS) ;</li> <li>Mise à disposition des logements mobilisés en 2022 (AIS) ;</li> <li>Mise en place de l'accompagnement des personnes sans-abri (conclusions de conventions relatives à l'accompagnement des personnes relogées, entre Bruss'help et les communes et CPAS (en cours) et entre Bruss'help et les AIS) ;</li> <li>Octroi des subventions.</li> </ul>

**DESCRIPTION DES  
ACTIONS ET  
PROJETS REALISES**

• **Appel à projets adressé aux Communes et aux CPAS**

- L'appel à projets lancé en 2021 visait à augmenter l'offre d'accueil pour les personnes sans abri et consistait à soutenir les acteurs locaux dans la rénovation et l'aménagement de logements mis à la disposition d'un public sans abri pour une durée minimale de 10 ans.
- Six projets ont été déposés et retenus, pour un montant global de 1.255.276,97 euros. Ils permettront la création en 2023 de 25 logements, permettant de loger au minimum 54 personnes, parmi lesquels figurent tant des studios que des appartements de une à 4 chambres.
- Approbation par le Gouvernement, le 21 octobre 2021, des arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale octroyant une subvention aux communes d'Anderlecht, Bruxelles-Ville et Watermael-Boitsfort et aux CPAS de Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles-Ville et Etterbeek pour leur projet visant à augmenter l'offre d'accueil pour les personnes sans-abri en Région de Bruxelles-Capitale.
- Paiement des subventions par Bruxelles Logement : les premières tranches des subventions ont été liquidées en 2021 :

Bénéficiaires :

Bénéficiaire	Subvention	Projet	Logements
<b>CPAS de Berchem-Sainte-Agathe</b>	296.000,00 euros	Rue de l'Église 77	2 appartements
<b>CPAS de Bruxelles</b>	369.129,67 euros	Rue Haute 303	4 appartements
<b>CPAS d'Etterbeek</b>	208.223,25 euros	Rue Antoine Gauthier 43	4 appartements
<b>Commune d'Anderlecht</b>	151.000,00 euros	Chaussée de Mons 202	10 appartements
<b>Ville de Bruxelles</b>	205.924,05 euros	Avenue du Fusain 67, Rue de la Comtesse de Flandre 71-73, Rue de la Samaritaine 32 et Rue de la Flèche 5	4 appartements
<b>Commune de Watermael-Boitsfort</b>	25.000,00 euros	Chaussée de La Hulpe 493	1 appartement

- Rénovation et aménagements des logements mobilisés en 2021 actuellement en cours.
- Livraison des logements prévue après le 31 décembre 2022.
- Mise en œuvre de l'accompagnement social des personnes sans-abri (Bruss'help) à partir de 2023.

→ Signature par les communes et CPAS, des conventions avec Bruss'help (relatives à l'accompagnement des personnes relogées) : en cours.

- **Appel à manifestation d'intérêt auprès des AIS**

→ En 2021, seules 2 AIS (Logement pour Tous et Quartiers) ont manifesté leur intention de participer à cet appel avec comme intention initiale de mobiliser chacune 10 logements.

→ Vu les montants très faibles des subventions qui auraient pu leur être accordées pour décembre 2021, il a été convenu avec elles de ne pas accorder de subvention en 2021.

→ Vu le peu de succès de cet appel et les disponibilités budgétaires importantes, il a été décidé avec le cabinet de permettre aux AIS qui voudraient s'inscrire dans la démarche à l'avenir, de pouvoir le faire à tout moment.

→ Identification des freins et des obstacles :

La Fedais a communiqué les raisons qui ont amené la plupart des AIS à ne pas introduire de dossier. Elles varient d'une AIS à l'autre en fonction de leur profil, de leur expérience ou non avec un public issu de la rue, etc. (calendrier trop restreint ou incitants financiers trop faibles) mais la raison principale est que les AIS et leurs partenaires ne se sont pas retrouvés dans la manière dont cet appel allait se concrétiser sur le terrain, en particulier concernant le rôle confié à Bruss'help d'identifier les futurs locataires des logements créés. L'introduction de ce nouvel acteur est un changement majeur dans la prise en charge des sans-abri par les AIS et cette nouveauté a pu nourrir les craintes et les incertitudes des AIS par rapport à leur autonomie et à la pérennité de partenariats existants. Par ailleurs, les projets de logements pour sans-abri sont complexes et demandent du temps. Ils se construisent sur mesure, au cas par cas, en mettant en relation les bons intervenants, qui doivent se connaître et pouvoir travailler ensemble en toute confiance.

Suite à ces constats, le règlement de l'appel à manifestation d'intérêt, pour 2022, a été adapté.

- **Nouveau règlement de l'appel à manifestation d'intérêt**

Les principales modifications apportées sont les suivantes :

→ Durant la première année de subventionnement, un montant forfaitaire de 1.000 euros par logement sera octroyé et servira à couvrir, au choix de l'AIS, le risque locatif accru ou les éventuels frais d'emménagement de la personne dans le logement ;

→ Pour toute entrée en logement visée par le présent appel, les AIS pourront solliciter l'intervention du Service d'installation en logement qui a pour mission de faciliter les dimensions logistiques liées à l'installation en logement de personnes et familles sans abri ;

→ Les logements visés ne devront plus être des nouveaux logements, mais pourront aussi provenir du parc existant de l'AIS, à condition que les logements en question n'accueillent pas déjà une personne sans abri.

Par ailleurs, une rencontre avec les AIS les plus motrices dans la prise en charge du sans-abrisme a été organisée afin de pouvoir débattre du cadre le plus adapté pour la prise en charge des sans-abri dans les AIS. Les AIS ont soulevé des éléments relatifs au cadré général des AIS, à la qualité ou au financement de leurs partenaires.

#### 1. Nouvel appel à manifestation d'intérêt auprès des AIS en 2022

- Sur la base des expériences recueillies dans le cadre de l'appel à projets et d'une concertation avec les AIS, un nouvel appel a été élaboré avec le cabinet Alain Maron.
- Le nouveau règlement de l'appel à manifestation d'intérêt, prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2022, a été publié et transmis aux AIS et à la Fedais en novembre 2021.
  - ▶ Appel à projet lancé le 01/01/2022 ;
  - ▶ Réception des intentions au plus tard le 16/05/2022 ;
  - ▶ Identification des logements mobilisables.

En 2022, 3 AIS ont manifesté leur intérêt, pour un total de 19 logements :

AIS	Logements concernés
<b>Hector Denis</b>	Middelweg 68 – Haeren
	Middelweg 68 – Haeren
	Middelweg 68 – Haeren
	Rue Houtmeyers xx – Evere (à partir de septembre-octobre 2022)
	Rue Houtmeyers xx – Evere (à partir de septembre-octobre 2022)
	Rue Houtmeyers xx – Evere (à partir de septembre-octobre 2022)
<b>Quartiers</b>	Rue Huart Hamoir 103 – Schaerbeek
	Rue de l'Optimisme 23 – Evere
	Place Saint-Lazare 1 – Saint-Josse-ten-Noode
<b>Logement pour Tous</b>	Rue G. Moreau 109, Rez avant – 1070
	Chaussée de Bruxelles 288, sous-sol droit – 1190
	Rue de Anethan 42, 2 <sup>ème</sup> étage – 1030
	Rue Demot 15, 3 <sup>ème</sup> étage – 1040

	Rue Josaphat 312, 1 <sup>er</sup> étage – 1030
	Rue du Collecteur 35 – 1.2, 1 <sup>er</sup> étage – 1070
	Rue du Collecteur 35 2.2, 2 <sup>ème</sup> étage – 1070
	Quai au Foin 25 – 1 <sup>er</sup> arrière droit – 1000
	Quai au Foin 25 – 3 <sup>ème</sup> arrière gauche – 1000
	Chaussée de Wavre 611, 3 <sup>ème</sup> étage – 1040

Certains éclaircissements sont cependant en cours concernant les logements de l’AIS Hector Denis.

Le paiement des subventions devrait avoir lieu à la fin de l’année 2022.

Ces logements devraient vraisemblablement pouvoir être affectés à des personnes sans abri durant l’année 2022.

Des conventions ont été conclues entre ces AIS et Bruss’help, ainsi qu’avec des partenaires chargés de l’accompagnement des personnes relogées.

- **Autres leviers**

- La nouvelle allocation d’accompagnement au relogement a été approuvée en première lecture par le gouvernement, le 2 décembre 2021.

Cette allocation est destinée aux personnes ayant un besoin aigu et particulier d’accompagnement, en ce compris les personnes sans abri. Ces personnes seront donc accompagnées durant la période d’attente de l’obtention d’un logement social. L’allocation est constituée d’une prime unique au moment du déménagement et d’une intervention mensuelle pour le loyer, octroyée pendant trois ans.

- Demande d’avis au CCL, au Centre de connaissances de l’APD, au Conseil d’Etat et à la Commission de contrôle bruxelloise en vue d’obtenir une autorisation pour la communication électronique de données à caractère personnel.

- Adaptation du texte suite aux avis.

- L’adoption de l’arrêté est prévue en octobre 2022.

**IMPACT EGALITE  
DES CHANCES**

Impact positif

## Planning 2023

### DESCRIPTION DE L’OBJECTIF

- Mise à disposition des logements mobilisés en 2021 (communes et CPAS) ;
- Mise à disposition des logements mobilisés en 2022 (AIS) ;
- Mise en œuvre de l’accompagnement des personnes sans-abri (Bruss’help) ;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuite de l'augmentation de l'offre de relogement à destination des personnes sans-abri ;</li> <li>• Octroi des subventions par BL.</li> </ul>
<b>ÉCHÉANCE DE L'OO</b>	2024
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalisation des rénovations et aménagements des logements mobilisés en 2021 (communes et CPAS) ;</li> <li>• Livraison des logements (communes et CPAS) ;</li> <li>• Poursuite de la mise à disposition des logements mobilisés en 2022 (AIS) ;</li> <li>• Mise en œuvre de l'accompagnement social des personnes sans-abri (Bruss'help) ;</li> <li>• Octroi des subventions par BL ;</li> <li>• Identification de nouveaux logements mobilisables en 2023.</li> </ul>
<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE (ICP) PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	Respect des délais pour le traitement des subsides
<b>VALEURS SEUILS PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<p><b>Vert</b> : paiement du subside dans les 30 jours de la réception de la déclaration de créance</p> <p><b>Orange</b> : délai de paiement &gt; 30 jours</p> <p><b>Rouge</b> : délai de paiement &gt; 45 jours</p>
<b>ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalisation des rénovations et aménagements des logements mobilisés en 2021 (communes et CPAS) : 2023</li> <li>• Livraison des logements (communes et CPAS) : 2023</li> <li>• Poursuite de la mise à disposition des logements mobilisés en 2022 (AIS) : 2023</li> <li>• Mise en œuvre de l'accompagnement social des personnes sans-abri (Bruss'help) : 2023</li> <li>• Octroi des subventions par BL : 2023</li> <li>• Identification de nouveaux logements mobilisables : 2023</li> </ul>
<b>CONDITIONS DE RÉUSSITE</b>	Collaboration entre l'administration, les communes, les CPAS, les AIS et le cabinet.
<b>PARTENAIRES</b>	Bruxelles Logement, Bruss'help, New SamuSocial, AMA, opérateurs Housing First, communes, AIS, CPAS, Cabinet A. Maron.

REF. PUL

Action 28

UNITE ADMINISTRATIVE

DAJL

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Évaluation de l'ordonnance bail et de la réglementation relative aux expulsions et propositions de modifications du Code du Logement ;</li> <li>Mise en place d'un monitoring des expulsions ;</li> <li>Evaluation de la nécessité de créer un fonds de prise en charge des arriérés de loyers.</li> </ul>
<b>ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES</b>	<p>L'objectif a comme but de rendre effectif le droit au logement pour tous les bruxellois. Il vise à garantir l'accessibilité et l'effectivité des droits, aides et recours en matière d'accès au logement, de prévention de l'expulsion, de solution d'urgence et de relogement suite à une expulsion et de lutte contre la discrimination.</p> <p>Le dispositif permettra donc un meilleur accès à un logement décent pour les groupes de personnes vulnérables sur le plan financier et pour les catégories de personnes discriminées sur le marché du logement.</p> <p>Le dispositif développé vise à réduire ou éviter la création d'inégalités relatives au genre ; au handicap ; à l'origine ethnique ou culturelle ; à l'orientation sexuelle, à l'identité et l'expression de genre ; et à l'origine et à la situation sociale, dans le domaine du logement.</p>
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b>	Poursuite des modifications nécessaires au Code du logement en matière de bail et d'expulsions et mise en place d'un monitoring des expulsions
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b>	Voir « réalisations 2022 »
<b>ÉCHEANCE DE L'OO</b>	2023
<b>STATUT DE L'OO</b>	En cours

### Réalisations 2022

<b>REALISATION</b>	Poursuite des modifications nécessaires au Code du logement en matière de bail et d'expulsions et mise en place d'un monitoring des expulsions
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	Elaboration et approbation des modifications nécessaires au Code du logement en matière de bail et d'expulsions
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Modification du code du logement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Remise d'un avant-projet d'ordonnance le 6 décembre 2021 ;</li> </ul> </li> </ul>

- Examen et amendements de l'avant-projet ;
- Demande de l'avis de l'IF, le 21 janvier 2022 et réception de l'avis, le 4 février 2022 ;
- Approbation par le Gouvernement, le 28 avril 2022 :
  - ▶ En première lecture, de l'avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité ;
  - ▶ Projet d'arrêté déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du Fonds budgétaire de solidarité mentionnée à l'article 233 duodecies du Code bruxellois du Logement ;
  - ▶ Projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

Le texte doit faire l'objet de 3 lectures au gouvernement et d'une adoption par le parlement. Il devrait pouvoir entrer en vigueur en 2023.

- Réception des avis du secteur et parties concernées ;
- Objectif :

L'avant-projet d'ordonnance vise à:

- ▶ Modifier, par la voie législative, les règles de procédure applicables aux demandes d'expulsion en matière de bail d'habitation ou de bail portant en partie sur le logement du preneur,
- ▶ Instaurer un moratoire hivernal pour les expulsions (actuellement consacré par simple circulaire en ce qui concerne le logement social) et ce pour tous les logements loués,
- ▶ Organiser un mécanisme de garantie à charge du Fonds de solidarité en contrepartie de la charge que peut représenter l'immobilisation du bien pendant cette période hivernale si l'occupant ne s'acquitte plus de son loyer.

Cet avant-projet d'ordonnance intègre le moratoire hivernal dans le Code du Logement afin d'assurer à ce principe une valeur législative.

L'interdiction des expulsions en hiver est alors étendue au logement privé et au logement à finalité sociale, à tout le moins lorsque le logement a fait l'objet d'un bail d'habitation ou est l'accessoire d'un bien qui a fait l'objet d'un bail commercial.

Les biens qui ont fait l'objet d'une convention d'occupation précaire ne sont pas concernés.

Il est prévu que l'avant-projet d'ordonnance expulsions, soit présenté en 2<sup>ème</sup> lecture au Gouvernement en octobre 2022.

L'avant-projet d'ordonnance sera approuvé par le Gouvernement en 2022.



- **Monitoring des expulsions**

L'avant-projet d'ordonnance propose de réaliser un monitoring des expulsions annuel aux fins notamment :

- de quantifier les expulsions pour mesurer la prévalence et la localisation géographique de celles-ci ;
- identifier le public concerné, composition familiale, le statut socioéconomique, l'âge pour mieux cerner les facteurs de risque individuels d'expulsion ;
- catégoriser les causes des expulsions et les quantifier : arriérés de loyer, fin de contrat de bail non renouvelé, comportements inadaptés ... ;
- cerner le profil du propriétaire à l'initiative de l'expulsion (bailleurs privés, bailleurs publics, société, personne physique etc....) ;
- les caractéristiques procédurales.

Le but du monitoring est d'organiser une observation continue du phénomène d'expulsion de logement afin de mesurer l'ampleur des difficultés et d'améliorer constamment la réglementation.

Ce monitoring serait réalisé à partir de tous les jugements d'expulsion prononcés en RBC et communiqués par les greffes des justices de Paix à Bruxelles Logement.

- **Moratoire hivernal**

L'avant-projet prévoit la mise en place d'un moratoire hivernal du 1er novembre au 15 mars pour tout le logement privé et public et une indemnisation des bailleurs privés par le fonds de solidarité pour les 4 ½ mois de trêve hivernale.

Ce fonds est alimenté les amendes pour insalubrité et discrimination. Un montant annuel de 590.000 euros l'alimente actuellement. Ce montant devrait augmenter dans le futur puisque la lutte contre l'insalubrité et la discrimination ont été renforcées.

BL et plus précisément la DIRL, est chargé de l'indemnisation via l'introduction d'une demande par le bailleur au moyen d'un formulaire en ligne, disponible sur le site internet de BL.

L'avant-projet d'ordonnance sera approuvé par le Gouvernement en 2022.

**IMPACT EGALITE  
DES CHANCES**

Impact positif

## Planning 2023

**DESCRIPTION DE  
L'OBJECTIF**

- Adoption définitive de l'avant-projet d'ordonnance et entrée en vigueur de l'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement ;
- Mise en œuvre d'un monitoring des expulsions.

**ÉCHÉANCE DE L'OO**

2023

<p><b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS</b></p> <p>(Output souhaité par action et projet)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adoption définitive de l'avant-projet d'ordonnance ;</li> <li>• Entrée en vigueur de l'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité ;</li> <li>• Mise en oeuvre du monitoring des expulsions ;</li> <li>• Application des nouvelles règles de procédure applicables aux demandes d'expulsion ;</li> <li>• Application du moratoire hivernal ;</li> <li>• Application du mécanisme de garantie à charge du Fonds de solidarité.</li> </ul>
<p><b>INDICATEURS DE PERFORMANCE (ICP) PAR ACTIONS ET PROJETS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délai d'entrée en vigueur de l'Ordonnance</li> <li>• Délai de mise en oeuvre du monitoring des expulsions</li> </ul>
<p><b>VALEURS SEUILS PAR ACTIONS ET PROJETS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Entrée en vigueur de l'Ordonnance</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vert :</b> 6/2023</li> <li><b>Orange :</b> 9/2023</li> <li><b>Rouge :</b> 12/2023</li> </ul> </li> <li>• <b><u>Mise en oeuvre du monitoring des expulsions</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vert :</b> 6/2023</li> <li><b>Orange :</b> 9/2023</li> <li><b>Rouge :</b> 12/2023</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adoption définitive de l'avant-projet d'ordonnance : 2023</li> <li>• Entrée en vigueur de l'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité : 2023</li> <li>• Mise en oeuvre du monitoring des expulsions : 2023</li> <li>• Application des nouvelles règles de procédure applicables aux demandes d'expulsion : 2023</li> <li>• Application du moratoire hivernal :2023</li> <li>• Application du mécanisme de garantie à charge du Fonds de solidarité : 2023</li> </ul>
<p><b>PARTENAIRES</b></p>	<p>Bruxelles Logement, Université Saint-Louis, CCL, huissiers de justice, juges de paix, SLRB, SISF, Communes, CPAS.</p>

# OS 5

OBJECTIF STRATÉGIQUE **5**

**Favoriser l'accès à la propriété**  
(Chantier 5 PUL)



## OBJECTIF OPERATIONNEL

### OO 5.3 Favoriser les outils de démembrement de la propriété auprès des opérateurs immobiliers publics

# OS 5

REF. PUL	Action 31
UNITE ADMINISTRATIVE	DES
<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Introduire les mécanismes d'emphytéose et de superficie et/ou des formules limitant les prix de revente inspirées du modèle CLT dans les contrats de gestion de citydev.brussels et du Fonds du Logement ;</li> <li>Etudier l'implémentation de nouveaux mécanismes de dissociation du foncier et du bâti lors de la création d'une partie des nouveaux logements acquisitifs.</li> </ul>
<b>ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES</b>	<p>Cet objectif, visant à promouvoir les outils de démembrement de la propriété auprès des opérateurs publics, favorisera l'accès à la propriété pour les groupes de personnes ne disposant pas des moyens financiers nécessaires pour accéder à la propriété sur le marché privé.</p> <p>La politique vise à réduire ou éviter la création d'inégalités liée à la situation sociale.</p>
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutien du CLTB ;</li> <li>Favoriser les outils de démembrement de la propriété auprès des opérateurs immobiliers publics.</li> </ul>
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b>	Voir « réalisations 2022 »
<b>ÉCHEANCE DE L'OO</b>	2024
<b>STATUT DE L'OO</b>	En cours

### Réalisations 2022

<b>REALISATION</b>	Soutien du CLTB et amélioration de sa lisibilité ainsi que de son assise juridique
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adoption de l'ordonnance « habilitation » ;</li> <li>Soutien du CLTB ;</li> <li>Rédaction d'un projet de contrat de gestion entre la Région et le Community Land Trust.</li> </ul>
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>CLTB</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Modification du Code du Logement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Approbation par le Gouvernement, le 28 octobre 2021, en deuxième lecture, de l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>Le mécanisme des CLT, basé sur une dissociation du foncier et du bâti, est consacré et défini à l'article 2, § 2, 27° du Code. L'avant-projet d'ordonnance</p>

visé à lui dédier un chapitre spécifique au sein du Titre IV relatif aux organismes compétents en matière de Logement afin de lui offrir une meilleure lisibilité et d'assoir juridiquement son développement présent et futur.

Par ailleurs, l'occasion a été saisie d'explicitier et de clarifier les habilitations du Gouvernement en la matière qui avaient suscité des critiques de la part du Conseil d'État dans son avis 68.541/3 rendu sur l'arrêté organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement.

- ▶ Adoption de l'avant-projet d'ordonnance par le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 4 février 2022.
  - ▶ Sanction et promulgation par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 10 février 2022, de l'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement, que le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté en sa séance du vendredi 4 février 2022.
- Application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er avril 2021 organisant les Alliances foncières régionales (Community Land Trust), leur agrément et leur financement.
- Les deux structures du CLTB, à savoir l'asbl « Community Land Trust Bruxelles » et la fondation d'utilité publique « Fondation Community Land Trust Brussels » sont agréées officiellement depuis le 17 novembre 2021 pour une durée de six ans.
- Subventionnement du CLTB
- ▶ Investissement :
    - Approbation par le Gouvernement, le 9 décembre 2021, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale octroyant une subvention de 2.000.000,00 euros à la « Fondation Community Land Trust Bruxelles » dans le cadre du projet « Gray » situé à Ixelles.
    - Paiement de la première tranche de la subvention (1.200.000,00 euros) le 12/01/2022 (la deuxième tranche sera payée, sous réserve qu'il n'y ait aucun retard dans le projet et que le dossier justificatif soit transmis dans les délais, en 2028).
    - Nombre de logement subventionnés en 2021 : 11 logements et un équipement associatifs qui seront construits dans le cadre du projet "Gray" à la Rue Gray 167-173 à 1050 Ixelles.
    - Nombre de logement subventionnés en 2022 : la subvention relative au projet "Navez" (vente de 8 logements neufs construits rue François-Joseph Navez à Bruxelles) sera octroyée en 2022, sous réserve de l'accord du Gouvernement. Le dossier a été envoyé à l'IF en juillet 2022 et l'avis a été reçu le 23/08/22. Le dossier est actuellement en examen au cabinet de la Secrétaire d'Etat.

- Concernant le projet Transvaal, une subvention avait été octroyée en 2015 (1.425.940 euros) mais elle s'avère insuffisante en raison de la hausse du coût des matières premières. Le CLTB a introduit une demande complémentaire pour pouvoir faire face à l'augmentation des coûts de construction. L'avis de IF a été reçu le 24/08/22. Le dossier est actuellement en examen au cabinet de la Secrétaire d'Etat.

▶ Fonctionnement :

- Octroi d'une subvention de fonctionnement au Community Land Trust Bruxelles pour l'année 2022 en application de l'arrêté ministériel du 16 juin 2022 octroyant une subvention de 425.000,00 euros à l'asbl « Community Land Trust Bruxelles » pour l'année budgétaire 2022.
- Paiement de la première tranche (340.000,00 euros) de la subvention de fonctionnement 2022 de 425.000 euros n'a pas encore été effectué. Le bénéficiaire a transmis la convention contresignée mais n'a pas encore envoyé sa déclaration de créance (il a jusqu'au 31/12/2022 pour le faire). Une fois celle-ci reçue, la liquidation de la première tranche sera effectuée.

- Outils de démembrement

- Rédaction d'un projet de contrat de gestion entre la Région et le Community Land Trust dans lequel de nouveaux rôles pour le CLT (aide aux propriétaires en risque de vente forcée, gestion des biens loués par une AIS) seront explorés.

Le CLTB est agréé depuis le 17 novembre 2021. Suite de cette décision, il a été mandaté pour proposer une première version d'un contrat de gestion.

Afin de lui apporter l'expertise nécessaire, l'équipe de coordination du PUL a été mise à sa disposition. Celle-ci s'appuie sur sa connaissance des autres contrats de gestion conclus avec d'autres opérateurs pour aider le CLTB dans sa tâche. Les contrats de gestion signés avec la SLRB, entre la SLRB et les SISP, avec citydev.brussels ou homegrade.brussels ont servi de base à la réflexion et à la rédaction de ce contrat. Le travail d'accompagnement de la rédaction de ce premier contrat de gestion a démarré en février 2022.

Le mandat a été donné au CLTB et à la coordination du PUL de travailler à un contrat de gestion qui soit succinct et qui aille à l'essentiel des missions du CLTB. Ce dernier est une structure jeune et de taille réduite et il est inutile de générer une charge administrative excessive au regard du poids de cet acteur par rapport à d'autres OIP.

Un projet de contrat a été communiqué au cabinet le 30 juin 2022. Ce document doit encore être complété sur certains aspects techniques et juridiques et son analyse est en cours.

Le contrat de gestion devrait être déposé devant le Gouvernement dans le courant du second semestre et approuvé avant la fin de l'année.

→ Fair Ground Brussels

En 2021, une subvention de 220.000 euros a été octroyée à l'asbl L'Ilôt pour qu'elle puisse coordonner le projet de coopérative « Fair Ground Brussels », trouver des investisseurs, étudier les opportunités immobilières et communiquer sur ces aspects. Cette subvention portait initialement sur la période du 15/11/2021 au 14/11/2023. En 2022, une demande de prolongation a été introduite et approuvée. Le subventionnement porte dès lors sur la période du 15/11/2021 au 6/03/2024.

→ En ce qui concerne Citydev, le Contrat de Gestion 2021-2025, dans son article 30 prévoit le développement de minimum 20% de ses logements via un droit d'emphytéose ou de superficie. Le contrat de gestion précise en outre que « Cet objectif pourra être revu à la hausse à la moitié de l'exécution du présent contrat, sur la base d'un premier bilan d'expérience, pour tendre vers un objectif de minimum 30 %. Ces opérations sont réalisées dans plusieurs projets afin d'élargir le spectre de l'expérience accumulée ».

**IMPACT EGALITE DES CHANCES**

Impact positif

**Planning 2023**

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutien du CLTB ;</li> <li>• Favoriser les outils de démembrement de la propriété auprès des opérateurs immobiliers publics.</li> </ul>
<b>ÉCHÉANCE DE L'OO</b>	2024
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>CLTB</u> Octroi des subventions de fonctionnement et d'investissement au CLTB.</li> <li>• <u>Outils de démembrement</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Introduire les mécanismes d'emphytéose et de superficie et/ou des formules limitant les prix de revente (inspirées du modèle CLT) dans les contrats de gestion de citydev.brussels (2021-2024) et du Fonds du Logement (2022-2026) ;</li> <li>→ Etudier l'implémentation de nouveaux mécanismes de dissociation du foncier et du bâti lors de la création d'une partie des nouveaux logements acquisitifs (de type « Fair Ground »).</li> </ul> </li> </ul>
<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE (ICP) PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	CLTB : Respect des délais pour le traitement des subventions

**VALEURS SEUILS  
PAR ACTIONS ET  
PROJETS**

- CLTB
  - Vert** : paiement du subside dans les 30 jours de la réception de la déclaration de créance
  - Orange** : délai de paiement > 30 jours
  - Rouge** : délai de paiement > 45 jours

**ÉCHÉANCE PAR  
ACTIONS ET  
PROJETS**

- Octroi des subventions de fonctionnement et d'investissement au CLTB : 2024
- Introduire les mécanismes d'emphytéose et de superficie et/ou des formules limitant les prix de revente (inspirées du modèle CLT) dans les contrats de gestion de citydev.brussels (2021-2024) et du Fonds du Logement (2022-2026) : 2024
- Etudier l'implémentation de nouveaux mécanismes de dissociation du foncier et du bâti lors de la création d'une partie des nouveaux logements acquisitifs (de type Fair Ground) : 2024

**PARTENAIRES**

Bruxelles Logement, Community Land Trust, citydev.brussels , Fonds du Logement.



**REF. PUL**
**Action 32**
**UNITE ADMINISTRATIVE**
**DAJL**

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF OPERATIONNEL</b>	Mise en place d'un droit de préférence pour le locataire lorsque son logement est mis en vente sans que cela ne puisse entraver la vente du bien
<b>ANALYSE DE L'IMPACT SUR L'EGALITE DES CHANCES</b>	Le projet vise à garantir l'accès à la propriété aux locataires et à renforcer la stabilité dans leur logement, compte tenu de la situation plus précaire des locataires par rapport aux propriétaires.  Il s'agit de l'octroi d'un avantage/nouveau droit à un public cible visant à compenser une situation sociale plus précaire.
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) SOUHAITE DE L'OO</b>	Adoption des modifications législatives et mise en œuvre de la mesure
<b>DESCRIPTION DU RESULTAT (PARTIEL) REALISE DE L'OO</b>	Voir « réalisations 2022 »
<b>ÉCHEANCE DE L'OO</b>	2023
<b>STATUT DE L'OO</b>	En cours

**Réalisations 2022**

<b>REALISATION</b>	Mise en place du dispositif d'un droit de préférence
<b>DESCRIPTION DE LA REALISATION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Élaboration d'une proposition de modifications législatives ;</li> <li>• Adoption en première lecture d'un projet d'ordonnance instituant un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente.</li> </ul>
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS REALISES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Marché public portant sur la mise en place d'un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente</u> (services d'un consultant juridique externe dans le cadre de la rédaction d'un projet de texte législatif (modification du Code du Logement)) :             <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Réception de 2 offres et désignation de Maître Sohier en novembre 2021;</li> <li>➔ Réunion de lancement de la mission, le 16 novembre 2021 ;</li> <li>➔ Consultation des syndicats des propriétaires et des locataires et des chambres notariales ;</li> <li>➔ Mise en place d'un comité d'accompagnement composé de représentants de la Secrétaire d'Etat en charge au Logement, d'un représentant de BL ainsi que d'un représentant du consultant externe, afin d'examiner précisément cette mesure et de fixer ses conditions d'application ;</li> </ul> </li> </ul>

- Réception de l'avis commun du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) et de l'ASBL Verenigde Eigenaars (VE), le 5 décembre 2021 ;
- Réception de l'avis de la Fédération Royale du Notariat belge (FEDNOT) le 17 décembre 2021 ;
- Confirmation du soutien du Syndicat des locataires pour la mesure ;
- Remise d'une première note d'orientation rédigée par le consultant externe ;
- Réunion du comité d'accompagnement et réception des avis en décembre 2021 (suggestions, réserves, de points d'attention juridiques...) ;
- Remise d'un premier avant-projet d'ordonnance par le consultant externe et réunions du comité d'accompagnement sur l'avant-projet d'ordonnance, le 22 avril 2022 et le 24/05/2022 ;
- Adaptations du projet par Me Sohier, suite à la réunion du CA du 24/05/22 ;
- Remise au Cabinet du projet d'ordonnance adapté le 7/06/22 ;
- Dépôt au Gouvernement de l'avant-projet d'ordonnance portant sur la mise en place d'un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente, en 1<sup>ère</sup> lecture en octobre 2022.

- Description du mécanisme repris dans l'avant-projet d'ordonnance :

Le projet d'ordonnance institue un droit de préférence en faveur des locataires en cas de vente d'un logement affecté à l'habitation. L'objectif est de permettre au preneur d'acquérir en priorité le logement qu'il occupe en cas de mise en vente du bien, afin de favoriser l'accès à la propriété, tout en renforçant la stabilité de son occupation.

Les mesures proposées par le projet d'ordonnance n'entraînent aucune privation du bien ou des fruits de celui-ci, mais visent uniquement à garantir un accès à la propriété en priorité au preneur du logement, de la même manière que pour les baux à ferme. L'ingérence dans le droit de propriété reste ainsi minime et respecte le principe de proportionnalité, au vu notamment des éléments suivants :

- Le droit de préférence ne pourra s'appliquer qu'aux seuls baux de résidence principale de longue durée (à l'exclusion des baux conclus pour une durée égale ou inférieure à trois ans), pour lesquels on peut identifier une volonté, dans le chef du preneur, de s'établir à plus long terme dans le logement occupé, et ce à la condition qu'il y soit dûment domicilié ;
- Il ne pourra s'appliquer qu'aux seuls logements non meublés, les meublés étant en règle générale destinés à des locations à court terme, et est également exclu pour les colocations et les logements étudiants, pour lesquels il n'y a, en règle générale, pas de volonté d'établissement à long terme ;
- Le droit de préférence ne s'appliquera pas dans l'hypothèse de vente où les cocontractants sont membres d'une même famille, à savoir entre parents, alliés ou cohabitants jusqu'au 3<sup>e</sup> degré inclus, sur le même modèle que le droit de préemption des pouvoirs publics. Cette exclusion se justifie, dès lors que, si la vente est en principe un

contrat non intuitu personae, il existe des situations où l'identité de l'acheteur constitue un élément essentiel du contrat et explique notamment un prix plus bas que la valeur réelle de l'immeuble ;

- Le droit de préférence ne s'appliquera pas pour les ventes d'immeubles à logements multiples occupés par plusieurs locataires différents, qui seraient vendus comme un bien indivisible.

D'autre part, le présent projet d'ordonnance établit des délais stricts, afin de limiter l'instabilité engendrée par l'exercice d'un tel droit de préférence, dans la procédure de vente du bien. Ainsi, s'il est permis au preneur d'activer le droit de priorité qui lui est octroyé sur la vente du bien, il ne pourra le faire que dans le bref délai de 30 jours (éventuellement prolongeable de 30 jours supplémentaires s'il doit introduire une demande de crédit bancaire).

Enfin, il convient de prendre en compte le droit de préemption existant déjà en matière d'urbanisme, suivant les articles 260 et suivants du CoBAT. Afin d'éviter une multiplication de droits de préemption concurrents, susceptibles de porter une atteinte disproportionnée à l'exercice du droit de propriété, le projet d'ordonnance ne trouvera pas à s'appliquer lorsque le bien mis en vente se situe dans le périmètre du droit de préemption visé par le CoBAT et qu'un pouvoir public a décidé de mettre en œuvre ce droit de préemption.

**IMPACT EGALITE  
DES CHANCES**

Impact positif

**Planning 2023**

<b>DESCRIPTION DE L'OBJECTIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adoption en dernière lecture du projet d'ordonnance ;</li> <li>• Entrée en vigueur du mécanisme.</li> </ul>
<b>ÉCHÉANCE DE L'OO</b>	2023
<b>DESCRIPTION DES ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifications législatives : Adoption définitive du projet d'ordonnance modificative du Code bruxellois du Logement portant sur la mise en place d'un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente ;</li> <li>• Application de la mesure.</li> </ul>
<b>ÉCHÉANCE PAR ACTIONS ET PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifications législatives : Adoption du projet d'ordonnance modificative du Code bruxellois du Logement : 2023</li> <li>• Application de la mesure : 2023</li> </ul>
<b>PARTENAIRES</b>	Bruxelles Logement, Syndicats des locataires et propriétaires, Fédération des Notaires.