

Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

AIDES D'ETAT

**Services d'intérêt économique général
SIEG – Logement social bruxellois**

**Rapport périodique 2009-2011 de la SLRB
pour la Commission Européenne
(décision de novembre 2005)**

– Juin 2012 –

TABLE DES MATIERES

PARTIE I – CADRE GENERAL DES ACTIVITES DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL / MANDAT AUX SISP	3
Introduction	3
1. La SLRB	3
2. Les sociétés immobilières de service public (SISP)	5
• Les missions des SISP	5
• Le fonctionnement des SISP	6
1 - Contrôle interne et réviseur d'entreprise	6
2 - Délégués sociaux	6
3 - Les relations SLRB-SISP	7
PARTIE II – LE MONTANT DE LA COMPENSATION : LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL BRUXELLOIS	8
1. Le financement des activités immobilières du secteur du logement social bruxellois	9
• Les types de financements	10
• Prix de référence	10
• Mécanismes des programmes d'investissements	10
• La notification des programmes	12
• Les rapports d'avancement des programmes	12
• Le suivi budgétaire de la politique d'investissement	14
2. Le financement de la politique sociale du logement social bruxellois	15
3. Mesures complémentaires de transparence des activités des SISP	16
• Les budgets et comptes annuels des SISP	16
• Les rapports annuels	16
PARTIE III – STATISTIQUES GENERALES – LE MARCHE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE	16
1. Le « marché » de l'offre et de la demande de logements sociaux ; éléments d'appréciation	16
• Nombre de ménages candidats locataires : évolution jusqu'en 2011	17
• Provenance des revenus des chefs de famille des ménages candidats locataires	17
• Création de logements en 2009, 2010 et 2011	17
• Mouvements des locataires du logement social bruxellois en 2009, 2010 et 2011	17
2. Statistiques financières concernant les SISP	18
• Ratio d'endettement : 2004 à 2010	18
• Ratio de liquidité : 2004 à 2010	18
• Cash flow : 2004 à 2010	18
• Rentabilité – Résultat d'exercice : 2004 à 2010	18
• Ratio d'endettement : 2008 à 2009	19
• Ratio de liquidité : 2008 à 2009	19
• Cash flow : 2008 à 2009	19
• Rentabilité – Résultat d'exercice : 2008 à 2009	19

Introduction

Le logement est une matière régionalisée dans le cadre institutionnel belge.

Chacune des trois Régions de Belgique a institué son propre Code du Logement qui reprend l'ensemble des dispositions légales définies par les autorités régionales et applicables à la matière du logement.

Le Code bruxellois du Logement a été institué par les ordonnances des 17 juillet 2003 et 1^{er} avril 2004¹ : il a notamment, instauré le rôle des opérateurs de la politique bruxelloise du logement social qui sont respectivement, la société régionale de tutelle, **la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)** et **les 33 sociétés immobilières de service public (SISP)** qui gèrent le patrimoine du secteur du logement social bruxellois, qui représentait au 01/01/2011 un parc de 39.306 unités de logement.

Depuis la création de la Région de Bruxelles-Capitale, le logement social bruxellois concentre son activité immobilière sur la mise à disposition de logements locatifs à des ménages clairement ciblés.

Ce sont principalement les **conditions de revenus** qui définissent la condition de ménage candidat-locataire au logement social² ; ces conditions sont **adaptées à la situation familiale** des ménages.

Au 31/12/2011, le bail du secteur du logement social est un **bail à durée indéterminée** et le loyer est calculé en fonction de la capacité contributive des ménages locataires accueillis.

Ces trois éléments spécifient l'essentiel des différences du secteur du logement social vis-à-vis du marché privé locatif en ce qui concerne le ménage locataire et les principes de la gestion locative du secteur.

1. La SLRB

La SLRB est une personne morale de droit public constituée sous la forme d'une société anonyme : son capital est souscrit par la Région de Bruxelles-Capitale et par la société « Bruxelles Infrastructures Finances »³.

Ses missions sont définies dans le **Code bruxellois du Logement** et elle les exerce selon les priorités et les orientations définies dans ce Code et dans le contrat de gestion conclu entre elle et le Gouvernement bruxellois.

La SLRB agréée et contrôle les 33 sociétés immobilières de service public (SISP) qui exercent leur action dans la Région bruxelloise, elle les conseille et met différents services à leur disposition.

Formellement, c'est l'article 31 de l'ordonnance du 1^{er} avril 2004 qui définit l'**objet social** actuel de la SLRB.

Celui-ci constitue le cadre juridique général de l'action du secteur du logement social bruxellois.

¹ Respectivement publiées dans le Moniteur belge du 09/09/2003 et du 29/04/2004.

² Au 31/12/2011, le plafond de revenus pour l'admission des locataires est de 20.591,63 € pour une personne seule ; de 22.879,60 € pour un ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu ; de 26.148,14 € pour le ménage disposant d'au moins deux revenus. Ces montants sont majorés de 1.961,11 € par enfant à charge et de 3.922,22 € par personne handicapée majeure membre du ménage.

³ Voir l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mars 2008 portant approbation de la modification des statuts de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (Moniteur belge du 28/03/2008).

Dans le cadre de son rôle de tutelle, la SLRB est chargée des missions suivantes⁴ :

- « 1° *promouvoir le logement social dans chacune des dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale et assister les SISP ;*
- 2° *agréer, selon les conditions fixées à l'article 44, conseiller et contrôler les SISP ;*
- 3° *établir à l'égard des SISP les directives techniques en vue de l'organisation de ses missions de contrôle ;*
- 4° *exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP et plus particulièrement veiller à la conformité aux normes qui leur sont applicables, à la conformité des activités exercées par les SISP, contrôler la validité de la composition et le fonctionnement des organes des SISP, contrôler le respect par les SISP des règles administratives, comptables, financières et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités, veiller au respect par les SISP des dispositions régissant les programmes d'investissement et visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire et veiller à l'attribution effective des logements aux personnes bénéficiant de priorités telles que visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire.*
Sans préjudice des sanctions visées aux articles 68 et 70 du présent code et en cas de non-respect par une SISP des obligations lui incombant en vertu du présent Code, la SLRB peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception et après avoir entendu la SISP, se substituer à celle-ci ;
- 5° ***dans les limites des crédits budgétaires, mettre à disposition des SISP les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur objet, et notamment octroyer une allocation de solidarité aux SISP qui subissent une perte en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus des locataires. En matière d'investissements immobiliers, l'octroi de moyens financiers est subordonné à la condition qu'une partie des habitations déterminées par le Gouvernement, sur la base des données démographiques régionales, sans pouvoir être inférieure à 15 %, soit aménagée en faveur des familles comprenant au moins cinq personnes et en donnant parmi celles-ci la préférence à celles qui ont au moins trois enfants. La SLRB veille également à ce qu'une partie des habitations soit aménagée en faveur des personnes handicapées. La SLRB veille également à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans les logements, les espaces communs et les abords dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, et ce notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel. A travers ces moyens budgétaires, la SLRB veille à favoriser le développement durable et la construction de logements durables ;***
- 6° *prévoir en cas de construction, chaque fois que cela s'avère possible, une proportion significative, qui ne peut être inférieure à 30 %, de logements comportant trois chambres ou plus, répartis à l'intérieur d'un même ensemble de logements neufs ;*
- 7° *formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des propositions portant sur la comptabilité et la gestion financière des SISP ;*
- 8° *formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des avis sur le fonctionnement des SISP ;*
- 9° *établir annuellement un rapport sur le fonctionnement et sur les activités des SISP de la Région. Ce rapport est déposé auprès du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale ;*
- 10° *examiner toute plainte en rapport avec le fonctionnement et les activités des SISP, conformément à l'article 66 ;*
- 11° ***promouvoir l'organisation des relations sociales entre les locataires et les SISP, au sein de celles-ci. A cette fin, elle promeut notamment l'organisation d'un service social d'aide, d'encouragement et de conseil au bénéfice des locataires. Dans ce cadre, elle fixe des règles générales d'information des locataires et celles de nature à favoriser la responsabilité personnelle et collective des locataires et notamment, la participation, l'accompagnement social, l'utilisation adéquate du logement et la prévention des risques d'incendie ou d'intoxication au monoxyde de carbone et la mise à disposition d'infrastructures nécessaires ;***

⁴ Les articles dont les références sont mentionnées dans les différents alinéas déclinant l'objet social de la SLRB sont des articles de l'ordonnance du 1^{er} avril 2004, complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

- 12° *organiser ou favoriser la collaboration entre les SISP ;*
- 13° *créer une cellule de développement et de préservation du patrimoine culturel des SISP qui, dans les conditions fixées par le Gouvernement, est chargée de la gestion des investissements régionaux en vue du développement et de la préservation du patrimoine culturel des SISP ;*
- 14° *mettre en œuvre des mécanismes de concertation avec les fonctionnaires délégués par le Service d'Urbanisme ainsi qu'avec les fonctionnaires délégués par le Service des Monuments et Sites, et la Commission royale des Monuments et Sites lorsque des travaux à réaliser dans les SISP nécessitent l'avis de cette Commission ;*
- 15° *organiser la concertation avec les SISP au sein d'un comité restreint présidé par le président de son conseil d'administration et composé de représentants de la SLRB, du Ministre et des SISP, lesquels sont désignés par les fédérations visées à l'article 2, 23°. Le Gouvernement arrête les modalités pratiques de cette concertation par le biais du contrat de gestion visé à l'article 33 ».*

La SLRB est également chargée de différentes missions dans le cadre de sa participation à la politique régionale du logement ; ce rôle n'est pas développé ici⁵.

2. Les sociétés immobilières de service public (SISP)

Les 33 SISP ont essentiellement pour objet social la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales. Ce sont elles qui matérialisent l'action du secteur dans les différents quartiers de la région.

Elles prennent la forme de sociétés anonymes ou coopératives.

Elles sont régies par le Code des sociétés, sous réserve des dispositions prévues par le Code bruxellois du Logement.

Elles sont agréées par la SLRB sur la base des conditions prescrites par ce Code et des critères d'agrément des SISP déterminés par le Gouvernement, qui fixe également les modalités de renonciation ou de retrait de cet agrément⁶.

• Les missions des SISP

L'article 57 du Code du Logement définit leurs missions.

Celles-ci « *poursuivent des **missions de service public** et notamment :*

- 1° ***fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social un logement destiné à la résidence principale*** dans les conditions fixées par le présent Code et par le Gouvernement ;
- 2° *acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords des logements sociaux soient agencés et aménagés dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel ;*
- 3° *favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires ;*
- 4° *celles qui lui auront été confiées dans le cadre du contrat de gestion visé à la section 5 du premier chapitre, ou à défaut du règlement élaboré par la SLRB ;*
- 5° *établir annuellement un rapport sur son fonctionnement et ses activités qui est déposé à la SLRB ;*
- 6° *moyennant l'accord préalable de la SLRB, effectuer toutes opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le présent Code ;*

⁵ Article 32 de l'ordonnance du 1^{er} avril 2004.

⁶ Les SISP existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent Code ont bénéficié d'un agrément d'office.

7° exercer leur droit de gestion publique, conformément aux articles 18 à 22⁷ ».

- **Le fonctionnement des SISP**

1 - Contrôle interne et réviseur d'entreprise

Les articles 47 à 49 du Code du logement définissent les modalités de fonctionnement et également les modes de contrôle qu'elles doivent mettre en place :

« **Article 47.** Chaque associé dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient, sans préjudice de modalités spécifiques d'exercice du droit de vote prévues par les statuts de la SISP en application de la loi du 7 mai 1999 instituant le Code des Sociétés.

Les droits attachés aux actions ou parts détenues par la Région sont exercés par le Gouvernement.

Article 48. Chaque SISP doit disposer d'un système de contrôle interne. Il s'agit d'un système d'organisation et de procédure pour la protection du patrimoine, la fiabilité des données comptables et sociales, l'amélioration des performances et de l'efficacité sociale et le respect des directives.

Sur proposition de la SLRB, le Gouvernement peut déterminer les conditions auxquelles ce contrôle interne doit répondre.

Article 49. Chaque SISP désigne un réviseur d'entreprise membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises qui accomplit auprès de la SISP sa mission telle qu'elle est définie par le Code des sociétés et les statuts sociaux. En outre, chaque réviseur est tenu de faire rapport de ses missions à la SLRB au moins deux fois l'an. Le coût du rapport est supporté par la SLRB, celle-ci est tenue de mettre à disposition du réviseur toute information utile à l'accomplissement de sa tâche.

Le Gouvernement, la SLRB ou les SISP peuvent charger le réviseur de missions supplémentaires. Dans ce cas, le coût des missions supplémentaires est supporté par l'organe qui en fait la demande et ce dernier en informe la SISP. »

2 - Délégués sociaux

A côté du système de contrôle interne et du réviseur d'entreprise, une troisième forme de contrôle des SISP existe, c'est le **régime des délégués sociaux**. La SLRB désigne et rémunère un délégué social auprès de chacune des SISP. Sa mission ne peut s'exercer plus de trois ans auprès de la même SISP.

L'article 53 du Code bruxellois du logement définit sa mission :

« Le délégué social a pour mission de veiller au respect par chaque SISP auprès de laquelle il est désigné, des conditions d'inscription des candidats locataires, des modalités de définition des valeurs locatives normales, du contrat type de bail, du contrat type de bail à réhabilitation, des priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes, du régime locatif du secteur, des taux et des conditions d'octroi des remises de loyer. Sans préjudice des autres missions dont la SLRB peut le charger, le délégué social veille au respect par les SISP, des règles administratives et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités.

Le délégué social veille à la bonne exécution du contrat de gestion ou du règlement par la SISP et saisit la SLRB en cas de non-respect de ce contrat de gestion ou du règlement par la SISP. La SLRB peut prendre à ce sujet toutes décisions de nature à garantir le respect de la légalité et de l'intérêt général.

Le délégué social peut requérir pour l'accomplissement de sa mission l'assistance du réviseur d'entreprise après en avoir avisé la SISP. »

Dans le cadre de sa mission, le délégué social remet au Gouvernement et à la SLRB (**article 54**) :

- 1° un rapport semestriel détaillé de ses activités notamment les recours dont il a été saisi et la suite qu'il leur a réservée. Il joint à ce rapport les données relatives aux attributions de logement : la date d'inscription de la demande, son numéro d'inscription sur le registre des candidatures, son nombre de points en priorité et, le cas échéant, la date de l'attribution du logement ou de la radiation des listes de demandes. Ce rapport, réalisé conformément au modèle établi par la SLRB, contient également un volet statistique portant sur la gestion des attributions, notamment le volume et la composition de la demande en attente, le

⁷ de l'ordonnance du 1^{er} avril 2004.

revenu moyen des candidats-locataires et le taux de recours à la faculté d'inscription multiple, le revenu moyen des ménages ayant obtenu un logement en application du principe général d'attribution ou des dispositions dérogatoires ;

- 2° un rapport annuel synthétisant ses remarques sur le respect, par la SISP auprès de laquelle il est désigné, des règles administratives et de gestion sociale du secteur.

Ces deux types de rapports sont également transmis à la SISP auprès de laquelle le délégué officie.

Le délégué social assiste également aux réunions des organes d'administration et de gestion de la SISP auprès de laquelle il est désigné (**article 55**). Il peut contraindre les membres de ces organes à traiter des problèmes en rapport avec ses missions.

De plus, si les membres de ces organes refusent de se prononcer ou adoptent une décision contraire aux missions de la SISP ou à l'intérêt général, le délégué social, dès qu'il en est informé, dispose d'un délai de quatre jours ouvrables pour introduire un recours auprès de la SLRB et lui proposer une décision motivée. Le recours est suspensif. Les parties doivent être entendues. La SLRB a vingt jours ouvrables pour prendre une décision. En cas de silence de la SLRB au terme de ce délai, la décision incriminée est confirmée. Lorsque l'organe de la SISP a refusé de se prononcer à la demande du délégué social, et en cas de silence de la SLRB au terme du délai de vingt jours ouvrables précité, la décision proposée par le délégué social est exécutoire.

Le délégué social informe la SLRB de l'exécution de ces décisions.

3 - Les relations SLRB-SISP

Les SISP peuvent conclure **un contrat de gestion** avec la SLRB qui a pour objet de traduire les objectifs et les modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région (génération III, 12 octobre 2010). Ce sont des contrats de gestion dits « à deux niveaux ».

Les 10 objectifs fixés par les contrats de gestion SLRB/SISP (génération III, 31 octobre 2011) sont :

1. Une bonne adéquation entre la programmation et les besoins du patrimoine des SISP.
2. Définir et mettre en place des programmes d'investissement permettant de mettre le patrimoine régional en conformité avec le Code bruxellois du logement et les réglementations ainsi que contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.
3. Consolider le Plan régional du logement.
4. Assurer la programmation et la réalisation des entretiens à l'échelle sectorielle.
5. Assurer une gestion des locations de logements dans le but de garantir le droit à un logement décent et sécurisé pour tous et éviter les vacances locatives.
6. Développer une approche orientée usager du service public à l'échelle sectorielle.
7. Maintenir, développer et mettre en œuvre la politique d'actions sociales sectorielle et encourager les processus participatifs.
8. Garantir une gestion financière transparente et contribuer à l'équilibre financier du secteur.
9. Renforcer et soutenir les capacités des SISP en matière de gestion.
10. Renforcer la bonne gouvernance dans le secteur en consolidant la vision stratégique de chaque SISP.

Ces contrats de gestion sont conclus pour une durée de cinq ans et renouvelables pour la même période. Ils prévoient des périodes d'évaluation.

Par ailleurs, la SLRB élabore **un règlement** qui est d'application pour les SISP qui n'ont pas conclu de contrat de gestion avec la SLRB.

Formellement, ce régime optionnel de contrat de gestion et obligatoire de règlement entre la SLRB et les SISP existe depuis 1994⁸.

Le secteur a donc connu trois générations de contrats de gestion et de règlement jusqu'à présent :

- la première a porté sur la période de 1994 à 2001⁹ : 27 SISP feront, à l'époque, le choix du contrat de gestion et 6 préféreront le règlement ;
- la seconde de 2001 à 2011¹⁰ : seuls 2 SISP ne signeront pas de contrat de gestion et garderont l'option du règlement ;
- La troisième à partir de 2011 : les 33 SISP adhèrent au système contractuel.

PARTIE II – LE MONTANT DE LA COMPENSATION : LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL BRUXELLOIS

Le secteur du logement social est financé par des crédits régionaux mis annuellement à sa disposition par le budget des dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale.

Leur niveau est fixé par le Parlement régional à partir d'un projet du Gouvernement régional élaboré sur proposition de la SLRB.

Le budget régional annuel initial est soumis chaque année à des ajustements qui permettent dans le courant de l'année certains amendements au prorata de l'évolution de la situation du budget (recettes et dépenses) et de la situation et du développement des activités des opérateurs régionaux.

Le financement régional du secteur a, aujourd'hui, trois objets principaux :

- le financement des activités immobilières (ou de la politique d'investissement) qui constitue l'activité historique du secteur,
- la politique sociale du secteur qui s'est diversifiée et développée au cours des ans,
- les frais de fonctionnement de la société de tutelle, la SLRB.

Nous reprenons dans le tableau 1 les principaux crédits octroyés sur la période 2009-2011 ; ils sont classés selon les différents objets énoncés ci-dessus.

Tableau 1¹¹ : crédits affectés aux divers programmes du logement social¹²

Programmes	2009	2010	2011
	Réalisé	Ajusté	Initial
Investissements			
Crédits d'ordonnancement	52,00	42,70	60,50
Dont : Subsidés (co)	0,77	1,50	25,00
Crédits d'engagement	0,00	206,00	0,00
Dont : Subsidés (ce)	0,00	101,00	0,00
Politique sociale			
Allocation de solidarité	14,79	16,12	16,12
Réductions sociales	13,68	13,84	13,84
Mise à disposition de pers. aux SISP	2,70	2,70	2,75
Projets de cohésion sociale	1,68	1,68	1,80
Remboursements des services pour personnes handicapées	0,01	0,04	0,04
Sous-total (co)	32,86	34,38	34,55
Autres			
Frais de fonctionnement SLRB	7,02	7,77	7,71
Divers	0,21	0,21	1,22
Sous-total (co)	7,23	7,98	8,93
TOTAL	92,09	85,06	103,98

⁸ Il avait introduit été par l'Ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social (Moniteur belge du 31/12/1993).

⁹ Les contrats établis, et les règlements, pour la période 1994-1999, ont été à l'époque prorogés de deux ans.

¹⁰ Les contrats établis, et les règlements, pour la période 2001-2006, ont été à l'époque prorogés jusqu'en 2011.

¹¹ Les données reprises dans le tableau 1 concernent des crédits d'ordonnancement, soit des dépenses réellement effectuées dans l'année, sauf lorsque la mention (ce) apparaît : il s'agit alors de crédits d'engagement, c'est-à-dire des crédits non dépensés mais réservés pour une dépense définie.

¹² En millions d'euros.

1. Le financement des activités immobilières du secteur du logement social bruxellois

Les principes généraux du financement des activités immobilières du secteur du logement social sont énoncés aux articles 60 à 65 du Code bruxellois du logement¹³ :

« **Article 60.** Sans l'autorisation de la SLRB, les SISP ne peuvent emprunter auprès de tiers, hypothéquer des biens immobiliers ou céder les garanties hypothécaires qu'elles possèdent à des tiers ou contracter toute opération de nature à obérer leur situation financière.

La SLRB statue dans les nonante jours de la réception de la demande. Passé ce délai, son silence vaut refus.

Un recours peut être introduit auprès du Gouvernement dans les dix jours ouvrables de l'écoulement du délai ou de la notification du refus. Le Gouvernement statue dans les trente jours.

Passé ce délai, la décision prononcée par la SLRB est confirmée. En cas de double silence, de la SLRB et du Gouvernement, l'autorisation est refusée.

Article 61. L'octroi d'un crédit d'investissement ou d'une subvention à une SISP peut être subordonné par la SLRB à l'engagement d'en affecter une partie à :

- 1° l'achat de terrains ;
- 2° l'achat d'immeubles construits ;
- 3° la construction d'immeubles ;
- 4° la rénovation de maisons ou d'appartements ;
- 5° la prise en charge du coût de l'équipement en voirie, les égouts, l'éclairage public, la distribution d'eau, ainsi que du coût de l'aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs ;
- 6° l'installation d'infrastructures de type communautaire ;
- 7° l'exercice du droit de gestion publique ;
- 8° l'amélioration, le renforcement de l'organisation et/ou des services de gestion interne des SISP en vue de répondre plus efficacement aux missions qui leur sont confiées ;
- 9° la mobilisation des ressources internes en respectant l'équilibre financier à long terme des SISP.

Article 62. Les SISP peuvent recevoir des dons et legs et acquérir les biens, même immobiliers, nécessaires à leur administration.

Article 63. Les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière éventuelle de la SLRB, acquérir des immeubles résidentiels ou non, ou devenir titulaires d'autres droits réels immobiliers, en vue de les démolir, de les assainir, de les améliorer ou de les adapter.

Article 64. Moyennant l'autorisation préalable de la SLRB, les SISP peuvent aliéner leurs biens immeubles et tous droits réels constitués sur eux, dans le respect des objectifs du secteur et de la politique foncière définie par le Gouvernement.

Une SISP ne peut cependant aliéner un élément de son patrimoine immobilier à un prix inférieur à la valeur vénale et que si une des conditions suivantes est remplie :

- 1° si cet élément de patrimoine ne lui permet pas de réaliser sa mission de service public ;
- 2° si l'aliénation de cet élément de patrimoine lui permet d'exécuter les obligations qui lui incombent en fonction du règlement ou du contrat de gestion ;
- 3° si cet élément de patrimoine dans le cas d'un échange est remplacé par un élément de patrimoine dont la valeur, la superficie ou la situation permet la réalisation d'un des objectifs déterminés par le règlement ou le contrat de gestion.

Le produit de l'aliénation doit être intégralement affecté à sa politique d'investissement dans le respect des objectifs du secteur du logement social et de la politique budgétaire arrêtée dans le contrat de gestion.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

¹³ Ordonnance du 1^{er} avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003.

Article 65. *En vue d'assainir, d'améliorer ou d'adapter des immeubles résidentiels, les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière de la SLRB, donner en location, conformément au contrat-type de bail à réhabilitation, des habitations pour plus de neuf ans, ou acquérir sur elles des droits autres que la propriété. »*

- **Les types de financements**

La politique d'investissement s'établit sous la forme de deux types de financements complémentaires :

- crédits remboursables sur des périodes variables suivant les travaux concernés ou
- subsides (crédits non remboursables) : taux variable en fonction du programme d'investissement (de 25 à 50 % des montants octroyés).

Le programme d'investissements du secteur comprend deux volets essentiels :

- l'extension du parc locatif par la construction de nouveaux logements ;
- la rénovation du parc et sa mise en conformité aux normes de qualité, de sécurité et de confort (dispositions légales).

Depuis 2010, toute nouvelle construction se doit d'être passive et toute nouvelle rénovation, basse énergie.

- **Prix de référence**

Prix de référence pour la construction de nouveaux logements dans la Région de Bruxelles-Capitale¹⁴ :

- le prix au m² de surface brute hors sol est de 1.250 €/m² ;
- le prix au m² de surface logement est de 1.500 €/m² ;

Les opérations de rénovation concernent des situations trop hétérogènes pour pouvoir permettre le même type d'encadrement des coûts.

- **Mécanismes des programmes d'investissements**

L'extension, la réhabilitation et la rénovation du parc de logements sociaux se concrétisent par la mise en œuvre de programmes d'investissements proposés par la SLRB à l'approbation du Gouvernement régional et élaborés en collaboration avec les SISP.

Suivant les dispositions du contrat de gestion de troisième génération, les investissements sont définis selon :

- une programmation d'investissements régionaux en construction et rénovation sur quatre ans (détermination des projets précis des SISP). Cette programmation représente 80% des investissements annuels ;
- des travaux urgents non prévisibles lors de l'adoption du plan quadriennal (4 %) ;
- l'intégration d'œuvres d'art, en concertation avec les habitants (1 %) ;
- des travaux sélectionnés par les SISP selon un système de droit de tirage (15 %) et qui sont répartis entre les SISP signataires d'un contrat de gestion selon l'importance de leur patrimoine avec diverses conditions d'encadrement.

Notons que le pourcentage de subside est de l'ordre de 50 % pour les travaux de rénovation.

Les programmes pluriannuels d'investissements sont principalement des programmes quadriennaux.

Un programme quadriennal est constitué d'une série d'opérations ou de travaux dont les initiations doivent, en principe, s'étaler durant quatre ans et dont le montant global est réservé – ou engagé – par la Région dans le cadre de ses décisions budgétaires en matière de dépenses.

¹⁴ Prix de référence fixé au 23/03/2010.

Les programmes quadriennaux sont présentés pour approbation au Gouvernement régional bruxellois et mis en œuvre par la SLRB.

Chaque année, la SLRB peut proposer à la Région un **ajustement** du plan d'investissement quadriennal ou de la répartition des enveloppes affectées annuellement.

La SLRB peut accorder, complémentairement au programme d'investissement régional, des prêts à long terme aux SISP pour le financement de travaux imprévus qui ne peuvent être repris dans le programme d'investissement.

Le **schéma « opérationnel »** de la SLRB relatif aux missions liées tant à la réalisation d'investissements qu'à la transparence financière s'articule, principalement, autour des éléments prioritaires suivants¹⁵ :

« Article 18. Procédure de réalisation des investissements visant la responsabilisation des acteurs.

La responsabilisation des acteurs concerne les projets d'investissement financés par crédit budgétaires régionaux ou sur fonds propres, tout autre moyen de financement, subsidié ou non, étant considéré comme un fonds propre.

Pour tout projet, la SISP veille à respecter les critères définis dans le cahier des charges type négocié avec les Fédérations (article 19 du contrat de gestion de niveau 1).

Les 8 étapes suivantes sont attachées à la réalisation de travaux d'investissement :

- 1. Dossier de mise en concurrence des études ;*
- 2. Choix des bureaux d'études (Bureau d'études principal et autres intervenants) ;*
- 3. Avenants à la mission principale des bureaux d'études ;*
- 4. Avant-projet et mode de passation du marché de travaux ;*
- 5. Dossier de mise en concurrence des travaux ;*
- 6. Choix de l'entreprise ;*
- 7. Décomptes/modifications des travaux ;*
- 8. Décompte final.*

Les délais

Les délais d'approbation de la SLRB sont de 30 jours calendrier pour les étapes 1, 2 et 3, 50 jours calendrier pour l'étape 4, 60 jours calendrier pour l'étape 5, 30 jours calendrier pour les étapes 6, 7 et 8. Ces délais sont suspendus entre le 15 juillet et le 15 août et durant les congés scolaires de Pâques et de Noël. Ces délais courent dès réception d'un dossier complet et analysable. Un accusé de réception est transmis à la SISP dans les 15 jours calendrier de la réception du dossier par la SLRB. Il précise les éventuelles pièces manquantes au dossier ou ne présentant pas les qualités suffisantes à leur analyse.

Si les délais relatifs aux étapes 1, 3, 4, 5 et 7, et 2 dans les cas particuliers, ne sont pas respectés par la SLRB, la SISP est autorisée à passer à l'étape suivante. Si les délais relatifs aux étapes 2 et 6 et dans les cas particuliers repris infra pour les étapes 3, et 7, ne sont pas respectés, la SISP a un droit de recours au CA de la SLRB et s'il n'y est apporté aucune suite dans les 30 jours de calendrier, la SISP a un droit de recours auprès du Gouvernement. Si le délai relatif à l'étape 8 n'est pas respecté, la SLRB doit payer les intérêts de retard dus aux divers intervenants extérieurs.

Les trois sortes de tutelle : à postériori, allégée ou lourde

*Les projets dont le montant des travaux est inférieur au plafond prévu en matière de procédure négociée sans publicité sont soumis à une **tutelle à postériori**, soit :*

- communication à la SLRB pour information de l'accomplissement des travaux et contrôle de leur exécution par coups de sonde.*

*Les projets dont les montants des travaux sont inférieurs à 500.000,00 € mais supérieur au plafond prévu en matière de procédure négociée sans publicité sont soumis à une **tutelle d'approbation allégée**, soit :*

- communication pour information avant leur accomplissement de tous les documents relatifs aux étapes 1, 3, 5 et 7 ;*

¹⁵ Contrat de gestion de troisième génération SLRB-SISP disponible sur le site www.slrbririsnet.be

- communication pour approbation de tous les documents relatifs aux étapes 2, 4, 6 et 8 sans laquelle la SISP ne peut passer à l'étape suivante ;

Les projets dont les montants des travaux sont supérieurs à 500.000,00 € sont soumis à une **tutelle d'approbation lourde**, soit :

- communication pour approbation avant leur accomplissement de tous les documents relatifs aux 8 étapes ;

Cas particuliers :

- lorsqu'elle se rapporte à d'autres intervenants que le bureau d'étude principal, l'étape 2 est soumise à approbation si le montant de la mission est supérieur à 15.000,00 € ; en dessous de ce seuil, les documents relatifs à l'étape sont à fournir pour information ;
- l'étape 3 est soumise à approbation si l'objet de la mission principale est modifié faisant passer le montant des travaux à plus de 500.000,00 € et dans ce cas la suite du dossier est soumis à tutelle lourde ;
- **l'étape 7** est soumise à approbation si le montant du décompte introduit est supérieur à **15.000,00 €** ou si la somme des décomptes introduits (en plus et en moins) indique une fluctuation globale de l'économie du chantier supérieure à 10 % du montant de l'adjudication.

Dispositions générales

Pour les projets soumis à la tutelle d'approbation allégée ou lourde, la SISP doit aussi communiquer, pour information à la SLRB, les éléments suivants : notification de la commande des études, du dépôt du permis d'urbanisme et de la commande des travaux.

Le mécanisme d'allègement de la tutelle est facultatif et peut-être refusé dans sa globalité par l'une des deux parties. Si cette décision émane de la SLRB, elle doit être motivée.

Pour chaque étape, la SISP peut faire appel au soutien technique, juridique et logistique de la SLRB.

Ce dispositif de responsabilisation des acteurs est applicable après la signature du contrat de gestion pour toutes les étapes n'ayant pas encore débutées.

Exceptionnellement, la SLRB peut informer la SISP par mail suivi d'un courrier que les délais qui lui sont impartis seront augmentés. Dans ce cas, la SLRB en fera la motivation et précisera le nombre de jours supplémentaires en ne dépassant pas 30 jours de calendrier. »

*Extrait du contrat de gestion SLRB-SISP
(entrée en vigueur 31/10/2011)*

Le processus de réalisation de la politique d'investissement comporte les opérations suivantes :

- **La notification des programmes**

Après son approbation par le Gouvernement, le programme quadriennal est alors notifié aux SISP ; celles-ci sont averties par lettre du contenu des éléments de programmes qui leur sont destinés.

- **Les rapports d'avancement des programmes**

Des relevés d'avancement des engagements sur programmes sont réalisés plusieurs fois par an à l'attention des décideurs : Ministre, Conseil d'administration, Direction générale.

Ces états d'avancement révèlent dans quelle mesure les programmes s'exécutent et permettent d'évaluer les moyens nécessaires ou de justifier des mesures particulières d'application.

Outre ces états d'avancement, les **contrats de gestion** de troisième génération prévoient formellement la mise en place de différents dispositifs (plans stratégiques, plans stratégiques actualisés, session annuelle d'évaluation entre partenaires, rapport annuel sur les respects des obligations, ...) permettant d'apprécier l'état d'avancement notamment des réalisations d'investissements. Le cas échéant, des dispositions contractuelles sont également prévues en cas de non-respect des obligations (mécanismes de remédiations, retour éventuel à un contrôle à priori, sanctions, ...).

Le **reporting d'avancement des programmes d'investissement** est énoncé aux articles 20 et 21 du contrat de gestion de niveau 2 :

« Article 20. Mise en place d'un comité de suivi des investissements

La SISP réalise son programme d'investissement en tenant compte :

- Des règles de tutelle ;
- Des procédures de marché public.

Sauf exception, la SISP s'engage à lancer ses projets d'investissements tels qu'approuvés par la SLRB. Dans le cas contraire, une demande justifiée devra être rentrée à la SLRB qui statuera sur cette demande conformément à l'article 16.

Mise en place du comité de suivi :

Le comité de suivi financier et technique des investissements réunit tous les services concernés de la SLRB et de la SISP au minimum trois fois par an pour suivre l'évolution des projets d'investissement de la SISP. Toutefois, des contacts seront à prévoir toute l'année entre les deux parties garantissant une communication efficace et régulière. Pour faciliter ceux-ci, la SLRB désigne au sein de son service technique une personne de référence pour chaque SISP (article 19).

Elaboration d'un planning global initial par la SISP :

Afin de préparer le premier comité de suivi qui fait suite à l'octroi des crédits d'un programme d'investissements, la SISP remet à la SLRB une semaine avant ce comité son planning d'avancement de tous ses projets en cours ou financés par la SLRB.

Le Conseil d'administration de la SLRB analyse ce planning initial et l'approuve ou y demande des modifications dans les 60 jours maxima.

Pour aider la SISP à l'élaboration de ce planning, la SLRB transmet trois semaines avant la réunion l'extraction de son programme chantier sur l'état d'avancement et la planification théorique des projets en cours. De plus, la SLRB élabore dès la signature du présent contrat et transmet aux SISP, un canevas reprenant les étapes à intégrer dans ce planning initial.

Ce planning sera le principal outil commun de suivi stratégique de l'avancement des investissements. Il devra prévoir que 50 % de tous les nouveaux projets devront être au stade de l'avant-projet dans les 18 mois de la signification à la SISP de l'octroi de crédits et 100 % dans les 24 mois. Les chantiers quant à eux, devront avoir démarré dans un délai maximum de quatre années après l'octroi des crédits.

Lors de chaque comité de suivi les deux parties veilleront à :

- échanger leurs informations et à identifier les pistes de solutions pour résoudre d'éventuels problèmes dans la réalisation des projets d'investissements de la SISP ;
- suivre le respect du planning d'avancement des projets de la SISP.

Ce comité de suivi se penchera sur tous les projets des programmes d'investissements en cours ou dont le financement est déjà fixé.

Au cours de la réunion, l'état d'avancement est validé contradictoirement. Chaque réunion de ce comité de suivi donne lieu à l'élaboration d'un procès-verbal transmis à la SISP dans les deux semaines de cette réunion.

Au minimum une fois par an, le planning des projets et l'état d'avancement par rapport à ce planning sera soumis au Conseil d'administration de la SLRB et de la SISP et transmis pour information au Ministre.

Article 21. Mesures en cas de retard d'avancement des projets d'investissement financés par la SLRB

Concernant le planning de la SISP et son état d'avancement, dès que la SLRB constate que 20 % des projets en termes de montant financier ou 20 % du nombre total de projets de la SISP sont en retard par rapport au planning établi lors du premier comité de suivi (cf. l'article 20) ou que les conditions d'octroi des crédits de rénovation ne sont pas respectées, elle transmet un rapport à son Conseil d'administration qui a 45 jours pour prendre sa décision et cela après audition de la SISP. Les éléments de justification éventuels, y compris les situations d'exception, apportés par la SISP, seront annexés au rapport de l'administration.

Le Conseil d'administration de la SLRB a la possibilité d'imposer une ou plusieurs des mesures suivantes, tenant compte de la gravité de la situation, selon des modalités définies par la SLRB et en motivant sa décision :

- *Prendre acte de la situation et des explications données et accepter une révision du planning d'investissement proposé par la SISP ;*
- *Demander à la SISP de fournir un planning révisé, éventuellement sur base de balises fixées par la SLRB ;*
- *Adresser à la SISP une mise en demeure ;*
- *Imposer à la SISP de nouvelles conditions au maintien et à l'utilisation des crédits octroyés, par exemple sous forme de mobilisation des services d'appui mis à disposition par la SLRB ou d'autres institutions régionales (facilitateurs, Bouwmeester...) ;*
- *Reprendre à la SISP la maîtrise d'ouvrage d'un ou plusieurs projets (art.31, 4° et 32, 1° du CBL) ;*
- *Retirer les crédits octroyés pour un ou plusieurs projets en vue d'une proposition de réaffectation de ces crédits à une autre SISP, selon des modalités fixées par le CA de la SLRB. »*

• **Le suivi budgétaire de la politique d'investissement**

La mise en œuvre des programmes implique la perception par la SLRB des dotations prévues au budget régional.

Celle-ci est modalisée par le contrat de gestion dit de niveau 1 qui lie la SLRB à la Région de Bruxelles-Capitale (octobre 2010) (cf. Infra).

Notons que l'article 30 du contrat de gestion de niveau 1 stipule que la SLRB transmet à la Région l'état d'avancement précis des programmes d'investissement tous les trois mois.

« Article 30. Suivi de l'avancement des investissements et mise en place d'un comité de suivi des investissements

*La SLRB transmet à la Région, l'état d'avancement précis des programmes d'investissements **tous les trois mois**, à partir de la signature du Contrat, sous forme de tableaux informatiques.*

Cet état d'avancement donnera pour chaque SISP, tous les chantiers en spécifiant pour ces derniers :

- *l'adresse complète,*
- *le type de travaux,*
- *l'état d'avancement,*
- *les sources de financement avec leur répartition,*
- *l'état de réalisation des crédits d'ordonnancement et d'engagement.*

La SLRB met en place pour chaque SISP un comité de suivi des projets d'investissements financés par la Région. Ce comité se réunit au minimum trois fois par an. Il a pour objet de favoriser l'échange d'informations entre la SLRB et les SISP et d'identifier les pistes de solution pour résoudre d'éventuels problèmes dans la réalisation des projets de la SISP. »

L'article 116 de ce même contrat de gestion prévoit une annexe (annexe 1) contenant la programmation budgétaire 2010-2015 du secteur ainsi que le plan de liquidation des programmes quadriennaux d'investissement et du Plan régional du Logement.

Programmation budgétaire pour le contrat de gestion de niveau 1 (2010-2015) exprimés en milliers d'euros

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Subvention observatoire régional de l'Habitat	150 €	150 €	150 €	150 €	150 €	150 €
Subvention de fonctionnement à la SLRB	7.151 €	7.591 €	7.591 €	7.591 €	7.591 €	7.591 €
<i>dont frais de fonctionnement</i>	1.541 €	1.621 €	1.621 €	1.621 €	1.621 €	1.621 €
<i>dont frais de personnel</i>	5.610 €	5.970 €	5.970 €	5.970 €	5.970 €	5.970 €
Pôle d'expertise d'appui aux SISF	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €
Dotation fonctionnement plan logement	212 €	212 €	212 €	212 €	212 €	212 €
Total des dotations	8.513 €	8.953 €	8.953 €	8.953 €	8.953 €	8.953 €

Ces prévisions sont exprimées hors indexation et dans la limite des moyens disponibles.

Crédits d'ordonnancement nécessaires pour couvrir les liquidations relatives aux programmes d'investissement repris dans le présent contrat

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Quadri 2002-2005 (avances)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Quadri 2002-2005 (subsidés)	1.500 €	11.105 €	5.000 €	5.000 €	5.331 €	0 €
Quadri 2006-2009 (avances)	34.030 €	10.000 €	6.500 €	5.594 €	5.000 €	3.546 €
Quadri 2006-2009 (subsidés)	0 €	8.395 €	15.000 €	20.333 €	15.669 €	14.103 €
Quadri 2010-2013 (avances)	0 €	5.500 €	9.000 €	6.000 €	19.000 €	20.954 €
Quadri 2010-2013 (subsidés)	0 €	5.500 €	12.500 €	15.000 €	20.000 €	21.897 €
Plan Régional logement	7.166 €	19.998 €	19.998 €	19.998 €	19.998 €	19.998 €
Total Investissements	42.696 €	60.498 €	67.998 €	71.925 €	84.998 €	80.498 €

Programmation budgétaire pour l'ordonnancement des budgets relatifs aux programmes d'investissement régionaux qui font l'objet de ce contrat de gestion. Cette programmation a été réalisée sur base des projections de la SLRB de mai 2010 relatives aux dépenses des projets en cours et à venir.

Cette programmation qui dépend du rythme d'investissement en vigueur à la date de la signature du présent contrat et que la Région souhaite accélérer devra être actualisée chaque année.

2. Le financement de la politique sociale du logement social bruxellois

La politique sociale du secteur du logement social bruxellois concerne trois objets principaux :

- Une prise en charge financière régionale du coût pour les SISF de l'application de la politique sociale du secteur à travers deux systèmes différents :
 - le régime **de réduction sociale pour enfants à charge ou personnes handicapées** : ces réductions concernent une réduction du loyer réel liée au nombre d'enfants à charge du ménage locataire ou de personne(s) handicapée(s) qui en font partie : cette réduction est calculée sur base d'un pourcentage du loyer de base¹⁶ et augmente au prorata du nombre d'enfants ou de personnes concernées. Elle est cependant plafonnée.
C'est l'article 18 de l'arrêté du 26 septembre 1996 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou par les sociétés immobilières de service public qui règle les différentes modalités concernées par ce régime.
 - le système **d'allocation de solidarité** par lequel la Région accorde aux SISF une dotation couvrant 75 % de leur déficit de recettes locatives de l'année précédente eu égard à la politique sociale qu'elles doivent appliquer. Formellement sa fonction est de permettre une compensation financière aux SISF qui connaissent un manque de rentrées locatives eu égard au niveau de revenus des ménages-locataires accueillis dans leurs logement : ces SISF connaissent ce qui est appelé un « déficit social » qui est compensé annuellement par l'octroi de ladite allocation de solidarité. Le montant octroyé aux SISF peut être affecté :
 - soit à leur charge d'annuités correspondant au remboursement annuel de leurs investissements antérieurs,
 - à des travaux de gestion de patrimoine,
 - ou à l'accompagnement social des locataires.

¹⁶ Le calcul du loyer réel annuel mobilise deux notions essentielles : le **loyer de base**, la part immobilière de la formule, qui est calculé à partir d'un pourcentage défini de l'actualisation de la valeur de l'investissement initial que représente le logement, éventuellement augmentée de la valeur, actualisée également, des travaux qui ont concerné ce logement et **les revenus du ménage**, la part sociale de la formule, qui vont pondérer la valeur du loyer à la hausse ou à la baisse selon le niveau des revenus du ménage concerné.

Vu la paupérisation croissante de la population accueillie dans le secteur du logement social, les montants affectés dans le cadre de ce régime ont augmenté sensiblement ces dernières années.

Ce régime d'allocation de solidarité est consacré à l'article 31, § 5 du Code Bruxellois du Logement.

- Une **mise à disposition des SISP de personnel destiné au travail social** par le Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS).
- Un **développement de projets de cohésion sociale** également financés par la Région. On en répertorie actuellement 20 dans la région bruxelloise.

3. Mesures complémentaires de transparence des activités des SISP

- **Les budgets et comptes annuels des SISP**

Les comptes annuels des SISP sont obligatoirement communiqués à la SLRB chaque année.

- **Les rapports annuels**

Chaque année, la SLRB établit son rapport annuel qui reprend les éléments essentiels de la situation du secteur des points de vue patrimonial, financier, administratif et social.

PARTIE III – STATISTIQUES GENERALES – LE MARCHE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

1. Le « marché » de l'offre et de la demande de logements sociaux ; éléments d'appréciation

En Région bruxelloise (1.119.088 habitants au 01/01/2011), on compte 470.000 logements – données SPF Economie-Statistiques (ex INS) 2011 – dont 39.306 unités relevant du secteur public du logement social.

La Région est caractérisée par un taux de locataires important : environ 58,70 % des ménages bruxellois.

Le parc de logements gérés par les SISP agréées par la SLRB représente 8,36 % du parc total en Région bruxelloise, ce qui est bien en deçà de la moyenne relevée dans l'ensemble des Etats membres de l'Union Européenne.

L'accèsion à ces logements est régulée principalement selon les revenus et la situation sociale des demandeurs.

Le loyer mensuel moyen se situe à 262,88 € et le coût mensuel des charges est de 95,76 € (rapport annuel statistiques 2010 de la SLRB).

Ces dernières années, le secteur a connu un appauvrissement des ménages locataires qui est en relation avec l'évolution générale de la population bruxelloise qui voit ses ressources financières, relativement aux populations des deux autres Régions de Belgique, diminuer. Cette situation trouve une de ses expressions dans le volume de la demande de logements sociaux qui s'est accrue ces dernières années et les sources de revenus des ménages candidats-locataires, relevées respectivement aux tableaux 2 et 3.

Tableau 1
Nombre de ménages candidats locataires : évolution jusqu'en 2011

Année	Nombre candidats
2003	24.792
2004	30.219
2005	29.415
2006	30.826
2007	32.358
2008	33.006
2009	36.867
2010	37.825
2011	38.928

Tableau 2
Provenance des revenus des chefs de famille des ménages candidats locataires (au 31/12)

	2009	%	2010	%	2011	%
Salarié	8.931	24,22	9.272	24,51	9.469	24,32
Indépendant	176	0,47	192	0,51	209	0,54
Sous total	9.106		9.464		9.678	
Aucun	1.684	4,56	1.697	4,49	1.826	4,69
Pension	2.682	7,28	2.529	6,69	2.403	6,17
Chômage	10.664	28,93	11.027	29,15	11.119	28,56
Mutualité	2.472	6,71	2.497	6,60	2.595	6,67
Handicapé	787	2,14	845	2,23	926	2,38
Minimexé	9.256	25,11	9.538	25,22	10.159	26,10
Autres	215	0,58	228	0,60	222	0,57
TOTAL	36.867		37.825		38.928	

Tableau 3
Création de logements en 2009, 2010 et 2011

	2009	2010	2011	TOTAL
Plans quadriennaux				
Constructions neuves engagées financièrement	36	18	26	80
Réhabilitations structurelles engagées financièrement	175	449	79	703
« Plan régional du Logement »				
Logements sociaux neufs engagés financièrement	138	218	606	962
Logements moyens neufs engagés financièrement	107	55	190	352

Tableau 4
Mouvements des locataires du logement social bruxellois en 2008, 2009 et 2010

	2008	2009	2010
Entrées	1.510	1.805	1788
Sorties	1.841	1.695	1669
Mutations internes	489	559	601

2. Statistiques financières concernant les SISP

Ratio d'endettement

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Coissance annuelle moyenne
ANNUITES	SLRB	34.783	35.697	36.067	36.533	37.329	38.350	39.564	1,9%
RECETTES LOCATIVES		108.498	110.782	117.574	120.942	125.859	132.938	137.920	3,5%
Ratio d'endettement		32,1%	32,2%	30,7%	30,2%	29,7%	28,8%	28,7%	-1,6%

Ratio de liquidité

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Coissance annuelle moyenne
ACTIFS CIRCULANTS	SLRB	95.684	94.351	111.146	120.549	127.538	131.502	148.957	6,5%
DETTES à COURT TERME		89.221	91.367	102.324	105.890	111.045	119.233	116.860	3,9%
Ratio de liquidités strictes		107%	103%	109%	114%	115%	110%	127%	2,5%

Cash flow

milliers d'euros		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Résultat de l'exercice		5.926	3.953	5.366	4.550	4.715	5.533	9.352
+ non cash du compte de résultat			25.928	28.350	34.341	32.979	38.108	42.539
Cash flow brut opérationnel		29.882	33.716	38.891	37.693	43.641	51.891	
Variation des actifs/passifs circulants			8.010	-8.412	10.010	-3.631	4.545	-16.566
Cash flow net opérationnel		37.891	25.304	48.901	34.062	48.186	35.324	
Service de la dette SLRB (principal)		-19.649	-20.219	-20.644	-21.618	-22.288	-23.865	
Cash flow net opérationnel après service dette		18.242	5.085	28.256	12.444	25.898	11.459	
CAPEX		-35.682	-51.006	-57.545	-49.414	-86.505	-92.409	
Cash flow net ... après investissement		-17.440	-45.921	-29.288	-36.970	-60.606	-80.949	
Financement (endettement)		16.982	36.394	46.735	34.158	60.820	85.388	
Cash flow net		-457	-9.527	17.447	-2.812	213	4.439	
Amortissement construction total			-22.888	-25.137	-26.750	-28.541	-30.856	-33.628
Financement net (service dette et nouvelles dettes)			-2.667	16.175	26.090	12.540	38.532	61.523

Rentabilité - Résultat d'exercice

milliers d'euros	Codes	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2004 - 2010
I. VENTES ET PRESTATIONS	70/74	152.720	157.030	166.715	169.165	176.895	186.180	191.724	3,3%
II. COUT DES VENTES ET PRESTATIONS	60/64	-131.811	-138.166	-145.651	-151.338	-159.859	-167.599	-174.094	4,1%
III. RESULTAT D'EXPLOITATION	70/64	20.908	18.864	21.063	17.827	17.036	18.581	17.631	-2,4%
IV. Produits financiers	75	2.004	2.470	2.984	3.667	4.543	4.752	5.975	16,9%
V. Charges financières	65	-16.781	-16.791	-16.549	-16.384	-16.269	-16.224	-16.362	-0,4%
VI. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	70/65	6.131	4.544	7.498	5.110	5.311	7.110	7.244	2,4%
IX. RESULTAT AVANT IMPOTS	70/66	6.748	4.261	5.646	4.920	5.031	5.986	10.486	6,5%
XIII. RESULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER	70/68	5.926	3.953	5.366	4.550	4.715	5.533	9.352	6,7%

Ratio d'endettement

		2008	2009	2010
ANNUITES	SLRB	37.329	38.350	39.564
RECETTES LOCATIVES		125.859	132.938	137.920
Ratio d'endettement		29,7%	28,8%	28,7%

Ratio de liquidité

		2008	2009	2010
ACTIFS CIRCULANTS	SLRB	127.538	131.502	148.957
DETTES à COURT TERME		111.045	119.233	116.860
Ratio de liquidités strictes		115%	110%	127%

Cash flow

	milliers d'euros		2008	2009	2010
Résultat de l'exercice			4.715	5.533	9.352
+ non cash du compte de résultat			32.979	38.108	42.539
Cash flow brut opérationnel			37.693	43.641	51.891
Variation des actifs/passifs circulants			-3.631	4.545	-16.566
Cash flow net opérationnel			34.062	48.186	35.324
Service de la dette SLRB (principal)			-21.618	-22.288	-23.865
Cash flow net opérationnel après service dette			12.444	25.898	11.459
CAPEX			-49.414	-86.505	-92.409
Cash flow net ... après investissement			-36.970	-60.606	-80.949
Financement (endettement)			34.158	60.820	85.388
Cash flow net			-2.812	213	4.439
Amortissement construction total			-28.541	-30.856	-33.628
Financement net (service dette et nouvelles dettes)			12.540	38.532	61.523

Rentabilité - Résultat d'exercice

	milliers d'euros	Codes	2008	2009	2010
I. VENTES ET PRESTATIONS		70/74	176.895	186.180	191.724
II. COUT DES VENTES ET PRESTATIONS		60/64	-159.859	-167.599	-174.094
III. RESULTAT D'EXPLOITATION		70/64	17.036	18.581	17.631
IV. Produits financiers		75	4.543	4.752	5.975
V. Charges financières		65	-16.269	-16.224	-16.362
VI. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		70/65	5.311	7.110	7.244
IX. RESULTAT AVANT IMPOTS		70/66	5.031	5.986	10.486
XIII. RESULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER		70/68	4.715	5.533	9.352