SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

2014

RAPPORT ANNUEL

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

slrb-bghm.brussels

logement social | sociale huisvesting

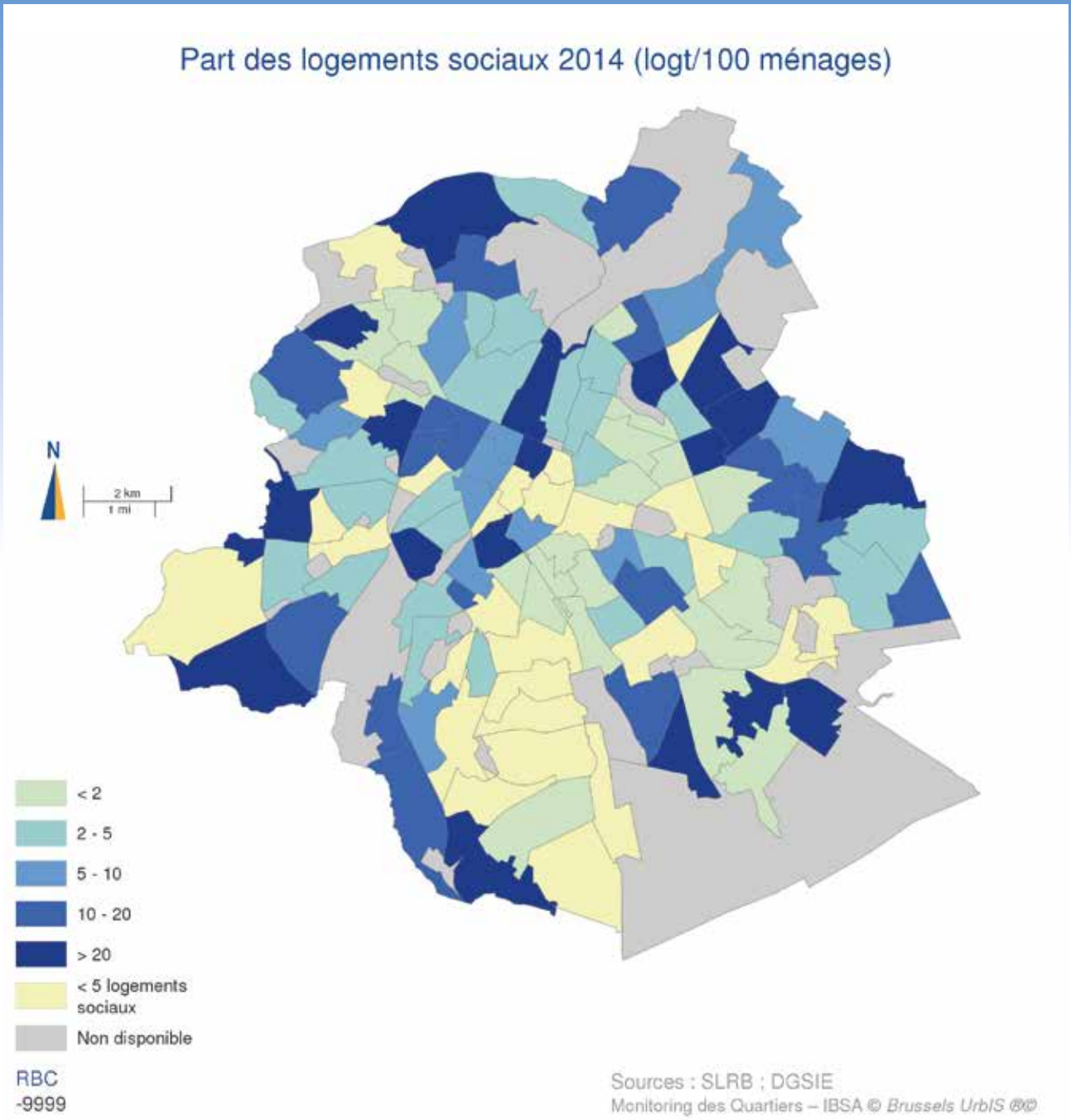
SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

RAPPORT ANNUEL 2014

Société civile ayant pris la forme d'une société anonyme d'utilité publique,
immatriculée au registre des sociétés civiles ayant emprunté la forme commerciale,
au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles sous le numéro 596.

SIÈGE SOCIAL
Rue Jourdan, 45-55
1060 BRUXELLES
Tél. : 02 533 19 11
Fax : 02 533 19 00
E-mail : slrb@slrb.irisnet.be
http://www.slrb.irisnet.be

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES OPÉRATIONS DE L'EXERCICE 2014



Le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale couvre les dix-neuf communes de l'arrondissement administratif. Celui-ci s'étend sur 161,4 km² et comptait, au 01/01/2014, 1.163.486 habitants (SPF Economie & Statistiques). Il se compose des communes suivantes :

Anderlecht – Auderghem – Berchem-Sainte-Agathe – Bruxelles – Etterbeek – Evere – Forest – Ganshoren – Ixelles – Jette – Koekelberg – Molenbeek-Saint-Jean – Saint-Gilles – Saint-Josse-ten-Noode – Schaerbeek – Uccle – Watermael-Boitsfort – Woluwe-Saint-Lambert – Woluwe-Saint-Pierre

SOMMAIRE

CONSEIL D'ADMINISTRATION 4

AVANT-PROPOS 7

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR L'EXERCICE 2014 9

Les sociétés immobilières de service public (SISP) 9

Les contrats de gestion 12

La réglementation locative et le calcul du loyer 15

Les politiques sociales 20

Les conseils consultatifs des locataires 23

Les délégués sociaux : tutelle et contact de proximité 24

L'inscription multiple 28

Communication, information et documentation 32

Le coût de la construction 36

Le patrimoine de la SLRB 37

La cellule « 101e % » 39

Le pôle d'expertise régional 41

Le cadastre technique et la certification énergétique des logements 45

Les ressources humaines 48

Le service informatique 50

2. RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014 51

Le Plan Régional du Logement 52

L' Alliance Habitat 69

La vente de logements sociaux 73

La construction de logements neufs sur crédits budgétaires depuis 1990 74

Les activités de construction, de réhabilitation et de rénovation et engagements 75

La liquidation des crédits budgétaires – Les activités de prêts 80

Le financement des investissements 82

L'allocation de solidarité 85

Les annuités dues par les SISP 87

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION (Jusqu'au 4/11/2014)

Président
M. Thomas RYCKALTS (N)
Charles Woestelaan 211
1090 Brussel

Vice-président,
Administrateur délégué
M. Fabrice CUMPS (F)
Avenue Nellie Melba, 59
1070 Bruxelles

Administratrices
Mme Valérie LIBERT (N)
Vandenbroeckstraat 69
1050 Brussel

Mme Mie-Jeanne NYANGA-LUMBALA (F)
Avenue des Croix de Guerre, 263
1120 Bruxelles

Mme Christine ROUFFIN (F)
Rue Fernand Pire, 26
1090 Bruxelles

Mme Jamila SANHAYI (F)
Rue du Saphir, 32/2
1030 Bruxelles

Mme Isabelle SOBOTKA
Rue Louis Coenen, 24
1060 Bruxelles

Mme Isabelle VAN VRECKEM (N)
Frederic Mohrfeldstraat 44
1090 Brussel

Administrateurs
M. David CORDONNIER (F)
Rue Ed. Dekoster, 1
1140 Bruxelles

M. Damien DE KEYSER (F)
Avenue Grand Champ, 158
1150 Bruxelles

M. Bob DELAFAILLE (N)
Van Perckstraat 48
1140 Brussel

M. Christophe GASIA (F)
Avenue Commandant Lothaire, 23
1040 Bruxelles

M. Michel GODARD (F)
Chaussée de Boitsfort, 152
1170 Bruxelles

M. Nicolas HEMELEERS (F)
Rue de Pologne, 30
1060 Bruxelles

M. Marcel RIJDAMS (N)
Hopstraat 71 bus 3/4
1000 Brussel

Commissaires du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
M. Joël SOLÉ (F) (jusqu'au 25 septembre 2014)
Rue Wayenberg, 83
1050 Bruxelles

M. Lionrl de BRIEY (F)
(à partir du 25 septembre 2014)
Rue Paul Lauters, 17
1050 Bruxelles

M. Gert NYS (N) (jusqu'au 25 septembre 2014)
Werfstraat 17
1000 Brussel

M. Quentin van den HOVE (N)
(à partir du 25 septembre 2014)
Schaarbeekse Haardstraat 31
1030 Brussel

Commissaire
Mme Martine BRANCART (jusqu'au 12 juillet 2014)
Clos Comte de Ferraris, 15
1150 Bruxelles

M. Jacques CLOCQUET
(à partir du 7 octobre 2014)
Avenue du Bélier, 12
1200 Bruxelles

Directeur général
M. Yves LEMMENS (F)

Directrice générale adjointe
Mme Dorien ROBBEN (N)

MINISTRE DE TUTELLE

(Jusqu'au 20/07/2014)[1]

Secrétaire d'État chargé du Logement et du SIAMU
M. Christos DOULKERIDIS
Boulevard du Régent, 21-23 – 1000 Bruxelles

1. A la date du 20 juillet 2014, Madame Céline FREMAULT, Ministre, a succédé à Monsieur Christos DOULKERIDIS.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION (À partir du 4/11/2014)

Au cours de l'exercice 2014, le Conseil d'administration de la SLRB s'est réuni à 11 reprises et a examiné environ 330 dossiers présentés par l'Administration.

Présidente
Mme Brigitte DE PAUW (N)
De Smet de Naeyerlaan 24
1090 Brussel

Vice-président, Administrateur délégué
M. Fabrice CUMPS (F)
Avenue Nellie Melba, 59
1070 Bruxelles

Administratrices

Mme Anne-Rosine DELBART (F)
Avenue Armand Huysmans, 174 boîte 26
1050 Bruxelles

Mme Myriam GISTELINCK (N)
Louis Schmidtlaan 16 bus16
1040 Brussel

Mme Sophie GREGOIRE (F)
Rue des Glaïeuls, 34
1180 Bruxelles

Mme Muriel KOCH (F)
Avenue Guillaume POELS, 20
1160 Bruxelles

Mme Valerie LIBERT (N)
Vandenbroeckstraat 69
1050 Brussel

Mme Fatiha SAÏDI (F)
(à partir du 26 janvier 2015)
Rue Virginie Plas, 15
1140 Bruxelles

Administrateurs

M. Bob DELAFAILLE (N)
Van Perckstraat 48
1140 Brussel

M. Pascal FRESON (F)
Chaussée de Louvain, 861
1140 Bruxelles

M. Christophe GASIA (F)
Avenue Commandant Lothaire, 23
1040 Bruxelles

M. Sébastien LEPOIVRE (F)
Rue Colonel Bourg, 156 boîte 2
1140 Bruxelles

M. Hicham MARSO (N)
Godefroid de Bouillonstraat 22
1210 Brussel

M. Yannick PIQUET (F)
Rue Scarron, 11
1050 Bruxelles

M. Jean-François THAYER (F)
Rue André Crabbé, 1
1200 Bruxelles

Commissaires du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

M. Lionrl de BRIEY (F)
Rue Paul Lauters, 17
1050 Bruxelles

M. Quentin van den HOVE (N)
Schaarbeekse Haardstraat 31
1030 Brussel

Commissaire
M. Jacques CLOCQUET
Avenue du Bélier, 12
1200 Bruxelles

Directeur général
M. Yves LEMMENS (F)

Directrice générale adjointe
Mme Dorien ROBBEN (N)

MINISTRE DE TUTELLE

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Energie

Mme Céline FREMAULT
Rue Capitaine Crespel, 35 – 1050 Bruxelles

MADAME MARTINE BRANCART, Commissaire auprès de notre Institution, est décédée le 12 juillet 2014. Le Conseil d'administration et les membres du personnel de la SLRB souhaitent saluer le travail effectué par Madame Brancart auprès de notre Institution avec professionnalisme et dans un esprit de collaboration.

AVANT-PROPOS

Parlons des investissements de la SLRB…

Une des missions premières de la SLRB, si ce n'est LA première, est de soutenir le secteur du logement social bruxellois dans ses tâches de mise à disposition de logements décents.
A cet égard, l'année 2014 a vu nos services redoubler d'ardeur pour soutenir proactivement les SISP dans leurs travaux d'investissements.

Citons quelques programmes emblématiques :

- Le plan quadriennal de rénovation, plan établi sur 4 ans, qui vise à la remise à niveau du patrimoine de logements existants.

Les moyens financiers mis à notre disposition par la Région de Bruxelles-Capitale sont conséquents : 300 millions d'euros pour le plan quadriennal 2014-2017.

En 2014, pas moins de 4 plans quadriennaux étaient en cours. Ce sont donc 13.279 logements qui ont pu être remis aux normes du confort moderne par le biais de ces financements de rénovation et de réhabilitation.

- Le Plan Régional du Logement. Ce deuxième outil, doté d'un financement régional de 540 millions d'euros, vise le développement d'un parc locatif géré par les SISP, par la création de nouvelles unités de logement.

En 2014, 73 logements ont été réceptionnés dans le cadre du Plan Régional du Logement.
42 projets sont en cours et à différents stades d'avancement. Ces projets totalisent plus de 2.726 logements supplémentaires.

- L'Alliance Habitat. Ce programme est constitué d'initiatives nouvelles prises par le Gouvernement bruxellois afin d'améliorer l'accès au logement des publics les plus fragilisés.

En ce qui concerne la SLRB, ce mécanisme englobe la reconduction du PRL dans une perspective de continuation de production de logements publics.
Notre feuille de route en termes de développement est claire : la SLRB doit être, via des collaborations, à la manœuvre pour produire 4.000 logements (3.000 logements sociaux locatifs et 1.000 logements moyens locatifs – dont 500 sous la forme de PPP[1]).
La SLRB poursuit son travail malgré une contrainte majeure en Région de Bruxelles-Capitale : le manque de foncier. C'est pourquoi, au-delà des collaborations traditionnelles avec les SISP, nous nous ouvrons aux Communes et aux CPAS notamment, dans une logique de développement de nouveaux projets.

En 2014, dans le cadre de l'Alliance Habitat, 8 projets portant sur près de 260 logements ont été notifiés par le Gouvernement bruxellois.

Parlons des hommes et des femmes de la SLRB …

Que ce soit en tant que maître d'ouvrage, en tant qu'organe de tutelle ou dans le cadre des constructions PPP, la SLRB poursuit ses missions grâce à ses techniciens qualifiés mais aussi grâce aux équipes de l'ombre qui toutes et tous ont à cœur de loger le plus grand nombre. La SLRB, ce n'est pas un OIP[2] quelconque, la SLRB, c'est un ensemble de collaborateurs – des hommes et des femmes – donnant du sens à leur travail, celui du bien-être général et singulièrement des plus démunis.
Au nom du Conseil d'administration de la SLRB, que ces 127 collaborateurs soient tous ici remerciés pour leur engagement significatif.

Fabrice Cumps,
Vice-président,
Administrateur délégué

Brigitte De Pauw,
Présidente

1. Partenariat Public-Privé.
2. Organisme d'Intérêt Public.

16

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR L'EXERCICE 2014

Les sociétés immobilières de service public (SISP)

Au 31 décembre 2014, **31** SISP (au lieu de 32 au 31 décembre 2013) exerçaient leur activité en Région de Bruxelles-Capitale. Ces 31 sociétés sont divisées en 4 sociétés anonymes et 27 sociétés coopératives à responsabilité limitée (dont 10 coopératives de locataires[1]).

Au 31 décembre 2014, les capitaux souscrits dans les sociétés immobilières de service public se répartissaient de la manière suivante :

Région	1.111.913,12 €
Communes	3.030.859,88 €
CPAS	403.625,43 €
Locataires	4.998.010,28 €
Autres souscripteurs	242.305,31 €
Divers	17.379,16 €
TOTAL	**9.804.093,18 €**

Une répartition plus détaillée du capital social au sein de chaque société figure dans le tableau repris ci-après.

Sur le plan juridico-administratif, l'année 2014 a été marquée par plusieurs dates importantes.

Comme annoncé dans notre rapport annuel 2013, le processus d'agrément lancé par l'ordonnance du 26 juillet 2013 modifiant le Code bruxellois du Logement s'est poursuivi en 2014.

Le **10 mars 2014,** la SLRB a octroyé trois premiers agréments en application de l'article 54, § 2bis, du Code bruxellois du Logement. Les trois premiers agréments ont été octroyés aux sociétés suivantes :

- Foyer Anderlechtois
- Le Foyer Schaerbeekois
- groupement des Foyers Saint-Gillois et Forestois.

Le **29 avril 2014**, la SLRB a octroyé un quatrième agrément au groupement ASSAM-Le Home familial bruxellois.

Le **8 mai 2014**, la SLRB a établi le deuxième rapport sur l'évolution du processus d'agrément[2].

Le **9 juin 2014** était la deuxième date-limite pour l'introduction des demandes d'agrément. Trois demandes ont été introduites :

- Everecity (société qui sera le résultat de la fusion entre Germinal et Ieder zijn Huis)
- Le Foyer Laekenois
- Le Logement Molenbeekois

Le **17 juin 2014**, la SLRB a octroyé un cinquième agrément à L'Habitation Moderne.

Le **16 juillet 2014**, Le Foyer Saint-Gillois a fusionné avec Le Foyer Forestois et est devenu Foyer du Sud.

1. Une coopérative de locataires est une société dont il faut être membre avant de devenir locataire ; en aucun cas, la contribution financière ne peut être demandée par la société avant l'attribution d'un logement. Cela implique donc un investissement financier en contrepartie duquel le locataire peut participer plus activement à la gestion de la société. Tous les coopérateurs y ont le droit de vote à l'assemblée générale et y nomment les administrateurs. Les locataires sont dès lors fortement représentés au sein des organes des sociétés coopératives de locataires.

2. Le texte de ce rapport est consultable sur notre site internet dans la rubrique « Professionnels/Agrément et Regroupement des SISP ».

Le **9 septembre 2014,** la SLRB a octroyé trois agréments supplémentaires respectivement à **:**

- Everecity (société qui sera le résultat de la fusion entre Germinal et Ieder zijn Huis)
- Le Foyer Laekenois
- Le Logement Molenbeekois

Le **12 novembre 2014**, la société ASSAM s'est transformée en coopérative de locataires. Cette modification des statuts de la SISP sort ses effets à partir du **1er janvier 2015**.

Le **6 décembre 2014**, Germinal et Ieder zijn Huis ont fusionné, ce qui a abouti à la création d'Everecity qui reprend les activités des deux sociétés à partir du 1er janvier 2015.

Le **9 décembre 2014**, la SLRB a établi le troisième et dernier rapport sur l'évolution du processus d'agrément[3].

Le **9 décembre 2014** était aussi la troisième et dernière date-limite pour l'introduction des demandes d'agrément. Huit nouvelles demandes ont été introduites :

- Le Foyer Bruxellois et Lorebru
- Le Foyer Etterbeekois et Le Foyer Koekelbergeois + Sorelo (pour apport)
- Le Foyer Ixellois et la Société Uccloise du Logement
- Le Logis et Floréal
- Le Foyer Jettois et Les Villas de Ganshoren
- Les HBM de Saint-Josse-ten-Noode
- Cobralo, Kapelleveld, les Foyers Collectifs, Les Locataires Réunis et Messidor
- Construction d'Habitations sociales de Woluwe-Saint-Pierre, les HLS d'Auderghem et Ville et Forêt.

Il est à noter que la Cité Moderne a également introduit une demande d'agrément ce 9 décembre 2014 pour la jonction avec le groupement « Assam et Le Home Familial Bruxellois » qui a déjà reçu un agrément en date du 29 avril 2014.

La SLRB doit statuer sur ces dernières demandes pour le 9 mars 2015[4]. Nous y reviendrons donc dans notre prochain rapport annuel.

De tout ce qui précède, il ressort que la SLRB a reçu un nombre de demandes d'agrément qui correspond exactement au nombre maximal (16) d'agréments à octroyer en application de l'article 54, §2 bis, du Code bruxellois du Logement.

12/11/2014

Transformation de la SISP « ASSAM » en société coopérative de locataires.

9/12/2014

Délai maximum pour introduction demandes agrément 3ème phase et troisième rapport de la SLRB sur l'évolution du processus d'agrément.

3. Le texte de ce rapport est consultable sur notre site internet dans la rubrique « Professionnels/Agrément et Regroupement des SISP ».

4. A ce sujet, nous vous invitons à consulter les actualités de notre site internet.

REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL DES S.I.S.P. DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE AU 31.12.2014								
N°	Dénomination	Région	Communes	CPAS	Locataires	Autres souscripteurs	Divers	Totaux
2020	Foyer Anderlechtois	15.500,00	89.300,00	1.150,00	0,00	125,00		106.075,00
2040	Les HLS Auderghem	4.426,80	20.050,80	3.906,00	0,00	2.616,40		31.000,00
2050	La Cité Moderne	19.831,48	0,00	0,00	1.524.271,04	4.587,36		1.548.689,88
2060	Floréal	19.249,76	0,00	0,00	363.196,00	7.824,40		390.270,16
2070	Le Logis	103.966,54	3.098,67	0,00	416.022,16	5.944,77		529.032,14
2100	Sorelo	5.903,03	8.383,30	25.273,91	0,00	6.631,62		46.191,86
2140	Le Foyer Bruxellois	49.578,71	543.283,46	157.647,90	0,00	607,31		751.117,38
2160	Le Foyer Laekenois	24.169,62	197.571,14	120.476,25	0,00	223,74		342.440,75
2170	Assam	13.826,95	14.748,09	0,00	0,00	90.589,52		119.164,56
2190	Les Foyers Collectifs	28.768,00	0,00	0,00	317.688,00	0,00		346.456,00
2210	Lorebru	1.983,15	84.779,55	10.163,63	0,00	15.741,27		112.667,60
2224	Cobralo	42.886,70	0,00	0,00	200.427,15	0,00		243.313,85
2225	Germinal	164.000,00	0,00	0,00	1.135.500,00	2.050,00		1.301.550,00
2227	Messidor	58.998,66	0,00	0,00	361.438,60	48.637,98		469.075,24
2229	Home Familial Bruxellois	62.098,12	31.705,58	0,00	295.144,26	247,90		389.195,86
2270	Le Foyer Etterbeekois (2)	8.924,17	32.374,89	2.478,94	0,00	842,84	17.379,16	62.000,00
2300	Ieder zijn Huis	1.041,60	40.721,60	230,64	0,00	411,68		42.405,52
2310	Le Foyer Forestois (3)							
2320	Le Home (4)							
2330	Les Villas de Ganshoren	1.289,05	14.724,88	2.478,93	0,00	478,43		18.971,29
2400	Le Foyer Ixellois	5.617,27	93.686,43	9.757,09	0,00	2.211,21		111.272,00
2410	Le Foyer Jettois	2.478,94	34.618,33	15.369,40	0,00	11.254,57		63.721,24
2430	Le Foyer Koekelbergeois	3.223,00	59.185,00	1.239,00	0,00	1.636,00		65.283,00
2500	Le Logement Molenbeekois	9.994,40	136.003,19	3.930,80	0,00	2.219,61		152.148,00
2560	Foyer du Sud	36.300,00	243.675,00	8.875,00	0,00	6.275,00		295.125,00
2570	Les HBM de Saint-Josse-ten-Noode	1.660,93	158.358,52	1.884,04	0,00	99,20		162.002,69
2580	Le Foyer Schaerbeekois	21.070,95	144.274,03	5.205,76	0,00	1.605,12		172.155,86
2620	Société Uccloise du Logement	5.119,00	15.406,58	3.879,54	0,00	1.784,83		26.189,95
2650	Ville et Forêt	250.866,98	1.001.404,17	7.684,85	0,00	4.394,00		1.264.350,00
2690	Kapelleveld	108.329,47	4.957,88	0,00	280.748,07	0,00		394.035,42
2700	L'Habitation Moderne	6.197,34	20.736,29	0,00	0,00	4.053,05		30.986,68
2705	Les Locataires Réunis	28.050,00	0,00	0,00	103.575,00	1.850,00		133.475,00
2710	Constr. D'HS W-St-Pierre	6.562,50	37.812,50	21.993,75	0,00	17.362,50		83.731,25
TOTAUX		1.111.913,12	3.030.859,88	403.625,43	4.998.010,28	242.305,31	17.379,16	9.804.093,18

(1) Les données reprises dans le tableau ci-dessus ont été transmises à la SLRB par les SISP en réponse à une demande de la SLRB du 25 février 2015.

(2) Le montant total du capital est la somme des montants mentionnés dans les 4 colonnes (Région, Commune, CPAS, Autres Souscripteurs) à laquelle il faut ajouter 17.379,16 euros (colonne “Divers”) correspondant à une augmentation du capital par prélèvement sur les réserves.

(3) La société “Le Foyer Forestois” a fusionné avec la société “Le Foyer Saint-Gillois” le 16 juillet 2014. Les droits et obligations de la société “Le Foyer Forestois” sont repris par la société “Le Foyer Saint-Gillois” dont la nouvelle dénomination est “Foyer du Sud”.

(4) La société “Le Home” a fusionné avec la société “Le Home Familial Bruxellois” le 17 juillet 2013. Les droits et obligations de la société “Le Home” sont repris par la société “Le Home Familial Bruxellois”.

LES CONTRATS DE GESTION

Préambule

Le Code bruxellois du Logement prévoit les dispositions liées aux contrats de gestion de la SLRB. Deux types de contrat sont prévus, le premier (dit de niveau 1) entre la SLRB et la Région de Bruxelles-Capitale et un second (dit de niveau 2) qui peut être signé entre la SLRB et les SISP.

- **Le Contrat de niveau 1 dans le Code bruxellois du Logement**

Les articles 43 à 46 du Code bruxellois du Logement ont pour objet le contrat de gestion **entre le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et la SLRB** (contrat de gestion dit de premier niveau). Ces dispositions fixent notamment la durée du contrat de gestion (cinq ans) et prévoient ce qui doit y figurer.

- **Le Contrat de niveau 2 dans le Code bruxellois du Logement**

En vue de traduire les objectifs du contrat de gestion conclu entre la Région et la SLRB, la SLRB **peut** conclure un contrat de gestion avec chaque société immobilière de service public (SISP), et ce, en vertu de l'article 47 du Code bruxellois du Logement qui prévoit la durée de ce contrat (cinq ans) et les matières qu'il pourra régler (contrat de gestion dit de second niveau).

La conclusion d'un contrat de gestion **entre la SLRB et la SISP** n'est pas obligatoire. Chaque SISP est invitée à adhérer au contrat proposé à sa signature.

En octobre 2011, les 33 sociétés immobilières de service public de la Région de Bruxelles-Capitale ont accédé au système des contrats de gestion SLRB/SISP.

- **Le Règlement dans le Code bruxellois du Logement**

Il est à noter que, pour les sociétés immobilières de service public qui ne concluent pas de contrat de gestion avec la SLRB, un Règlement est élaboré par la SLRB. Les matières régies par ce Règlement sont prévues par l'article 48 du Code bruxellois du Logement.

A. Contrat de gestion de niveau 1

A la suite des négociations qui ont eu lieu dans le courant de l'année 2010 entre la SLRB et le cabinet du Secrétaire d'Etat au Logement, les deux parties ont conclu le nouveau contrat de gestion de niveau 1. Celui-ci a été signé le 20 août 2010 et publié au Moniteur belge le 12 octobre 2010. La durée de validité de ce contrat s'étend sur une période de cinq années.

La SLRB et la Région de Bruxelles-Capitale travaillent de concert à la concrétisation des missions de ce contrat de gestion. Il y figure ainsi notamment la réalisation ou l'avancement des missions suivantes :

- Rapport annuel du cadastre du patrimoine et mise en place d'un cadastre énergétique ;
- Organisation des comités de suivi des investissements ;
- Progression des projets du Plan Logement (pour un bilan et une présentation des projets, il est possible de se référer aux informations disponibles sur le site internet de la SLRB : www.slrb.irisnet.be, suivre l'icône « Plan Régional du Logement ») ;
- Développement d'informations disponibles sur le site internet de la SLRB ;
- Organisation des Midis du logement social permettant de diffuser de l'information portant sur le « logement social » entre professionnels ;
- Rédaction par la SLRB d'une charte qualité ;
- Refonte de l'organigramme de la SLRB ;
- Organisation de séminaires et de formations aux SISP et aux locataires sur divers sujets ;
- Participation au groupe de réflexion sur la rationalisation du secteur qui va déboucher sur le processus de fusion ;
- Sélection de nouveaux projets d'investissement dans le cadre d'un nouveau Quadriennal ;
- etc.

Cet aperçu succinct ne reprend qu'une partie des actions à mener. Il permet néanmoins de se faire une idée des avancées importantes qui ont été opérées dans la réalisation des nombreuses missions prévues dans ce contrat de gestion.

B. Contrat de gestion de niveau 2

Le contrat de gestion de niveau 2 modalise les missions du contrat de gestion de premier niveau pour les rendre opérationnelles sur le terrain. Ce contrat de gestion couvre également une période de cinq années. Il a fait l'objet de négociations entre la SLRB et les représentants des SISP durant une bonne partie de l'année 2011.

Suite aux négociations, l'ensemble des SISP, soit 33, a conclu un contrat de gestion SLRB/SISP lors d'une séance de signatures officielle le 28 octobre 2011, celui-ci entrant en vigueur le 31 octobre 2011.

Le contrat de gestion, ainsi que les annexes (tableau de bord de gestion et canevas du plan stratégique) qui ont été développées dans le courant de l'année 2012 sont disponibles sur le site internet de la SLRB.

Après plus de trois ans d'existence, de nombreuses tâches dévolues par le contrat ont été achevées et certains projets sont en cours. On peut notamment mentionner la réalisation ou l'avancement des missions suivantes :

- **Cadastre**

L'article 12 du contrat de gestion impose à la SLRB de réaliser un contrôle annuel des données de base et des composants essentiels du cadastre technique. Ce contrôle doit être réalisé sur base de la visite de 2 % au moins des logements de chaque SISP. L'équipe PEB-Cadastre a réalisé ce contrôle suite aux données récoltées pour les logements lors de visites dans l'ensemble des SISP, et ce, sur base d'un contrôle théorique des données du cadastre technique.

- **Fonction de référent unique auprès de chaque SISP**

L'article 19 du contrat de gestion prévoit que la SLRB désigne une personne de référence par SISP afin qu'elle puisse répondre aux questions de la SISP portant sur l'avancement des dossiers d'investissements et d'entretien. En 2014, plusieurs réunions de suivi ont été organisées entre ces « référents uniques » et chaque SISP pour suivre son planning initial global. Ce planning est le principal outil commun de suivi stratégique de l'avancement des investissements.

- **Missions en lien avec les économies d'énergie (article 42)**

L'article 42 du contrat de gestion prévoit la mise en place d'un plan d'actions pour l'environnement et pour l'économie d'énergie dans le secteur du logement social. A cette fin, la Région et la SLRB ont notamment réalisé un inventaire des outils existants. La SLRB collabore également avec Bruxelles Environnement dans le cadre d'une convention prévoyant des mesures visant à réduire les consommations énergétiques des locataires sociaux, en encourageant les initiatives visant à améliorer la biodiversité des sites de logements sociaux et en incitant les locataires à une mobilité active.

- **Pôle d'expertise régional centralisé d'appui aux SISP et renforcement des services techniques des SISP (article 70)**

Ces deux dispositifs ont continué leurs missions durant l'année 2014 : l'un est un dispositif de mutualisation qui permet aux SISP de disposer de personnel supplémentaire et l'autre consiste en un pôle d'expertise qui permet aux SISP d'obtenir de l'aide stratégique ponctuelle ou opérationnelle de la part de la SLRB.

- **Elaboration du plan stratégique (article 76)**

Ce plan reprend la stratégie et les objectifs de la SISP à cinq ans pour les six plans qui le composent : plan financier, plan d'investissements, plan d'entretien, plan de gestion locative, plan d'actions sociales et plan de gestion interne (articles 23, 32, 50, 55, 65 et 71). En raison des fusions, les SISP ont eu la possibilité de remettre un plan stratégique à 5 ans ou le plan stratégique à dix ans tel que prévu par l'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement pour les demandes d'agrément. En 2014, la remise des plans stratégiques s'est étalée jusqu'en décembre, la date pour la remise des plans à 10 ans étant le 9 décembre au plus tard. La SLRB a analysé les plans remis par les SISP. Elle a également déterminé des critères d'analyse pour l'octroi des incitants.

Conclusion

Pour que le contrat de gestion ne soit pas un texte figé une fois pour toutes, les dispositions d'application prévoient des rencontres régulières entre la SLRB et les SISP d'une part, et entre la SLRB et la Région d'autre part. Ce dialogue porte sur les missions et leur réalisation. L'évaluation finale du contrat de gestion de niveau 1 est en cours de finalisation et l'évaluation intermédiaire du contrat de gestion de niveau 2 qui a débuté en juillet 2014 est en cours de réalisation.

Outre cette mission spécifique d'évaluation, de nombreuses missions génériques récurrentes nécessitent un

investissement en temps et en moyens important pour chaque partie. Il s'agit notamment des plans stratégiques, des statistiques, des comités de suivi des investissements, du contrôle du cadastre etc.

Ces éléments seront poursuivis en 2015.

Ces contrats de gestion ambitieux dont les missions ont été, en partie, présentées ci-dessus, permettent de poursuivre les objectifs majeurs du Gouvernement bruxellois en matière de logement social.

Ceux-ci sont contenus dans la Déclaration de Politique Régionale qui prévoit notamment de trouver des solutions à l'explosion de la demande de logement public par un renforcement des moyens d'action, par une diversification de l'offre et par l'amélioration de la gouvernance dans le secteur du logement social.

Des efforts importants ont déjà été consentis pour atteindre ces objectifs et, même si des missions doivent encore être lancées, les mesures déjà prises et le travail déjà conséquent élaboré par le secteur démontrent l'importance de cette dynamique contractuelle.

Le travail se poursuit, par ailleurs, pour toutes les parties afin d'atteindre au mieux les objectifs fixés dans ces contrats.

Il faut également souligner que l'année 2013 a vu le lancement du processus de fusion. Celui-ci s'est poursuivi en 2014 et a demandé un investissement important de tous les acteurs concernés. Il ne doit donc en aucun cas être négligé pour pouvoir avoir un aperçu complet des missions du secteur.

LA RÉGLEMENTATION LOCATIVE ET LE CALCUL DU LOYER

Cadre légal général

Le cadre général du secteur du logement social pour la Région de Bruxelles-Capitale est établi par l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant sur le Code bruxellois du Logement (Moniteur belge du 9 septembre 2003) telle que complétée par l'ordonnance du 1er avril 2004 (Moniteur belge du 29 avril 2004 – Ed.2) et modifiée pour la dernière fois en ce qui concerne le logement social par une ordonnance du 8 mai 2014 (Moniteur belge du 17 juin 2014, Ed.2)[1].

La location des logements gérés par les sociétés immobilières de service public est régie par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 (Moniteur belge du 14 novembre 1996). Cet arrêté du 26 septembre 1996 a été modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mars 1997 (Moniteur belge du 22 avril 1997), par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 décembre 1999 (Moniteur belge du 7 janvier 2000), par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 septembre 2001 (Moniteur belge du 20 octobre 2001), par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 (Moniteur belge du 24 mars 2004), par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 mars 2008 (Moniteur belge du 26 mai 2008) et par les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 mai 2012 (Moniteur belge du 6 juin 2012), du 13 décembre 2012 (Moniteur belge du 28 décembre 2012, Ed.2), et du 6 novembre 2014 (Moniteur belge du 16 décembre 2014)[2].

De plus, par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 décembre 2001, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a apporté une modification à l'article 22 bis de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, inséré par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mars 1997 précité, concernant le complément de loyer pour logement suradapté (pas de publication au Moniteur belge).

1. Loyer et Charges locatives

Loyer

Le mode de calcul du loyer à payer par le locataire est déterminé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 mentionné ci-dessus.

Cet arrêté précise notamment que le loyer est déterminé par :

- la composition du ménage du locataire et les données qui en découlent : revenus, nombre d'enfants à charge et de personnes reconnues handicapées.
- la valeur du logement ou « Prix de Revient Actualisé » (PRA) et les données qui en découlent : le loyer de base (LB) et sa valeur locative normale (VLN).

Le montant du loyer fait l'objet d'une révision annuelle sur base des modalités prévues dans l'arrêté énoncé ci-dessus.

Cet arrêté prévoit également des réductions de loyer pour enfants à charge et/ou personnes reconnues handicapées présents dans le ménage (les SISP peuvent introduire une demande de remboursement à la Région de Bruxelles-Capitale selon les modalités prévues à l'article 18 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996) et des limitations de loyer. Des mesures en vue d'encadrer les possibilités d'augmentation des Loyers de Base mais aussi des Loyers Réels (les loyers payés réellement par les locataires) ont également été adoptées[3].

Complément de loyer pour logement suradapté

Un complément de loyer est dû par le locataire si celui-ci occupe un logement suradapté. Un logement est dit suradapté lorsqu'il comprend

1. Un texte coordonné du Code bruxellois du Logement réalisé par la SLRB est consultable sur notre site internet dans la rubrique Professionnels / Réglementation.
2. Un texte coordonné de l'arrêté du 26 septembre 1996 réalisé par la SLRB est consultable sur notre site internet dans la rubrique précitée.
3. Une explication de ces limitations et de ces mesures d'encadrement est consultable sur notre site internet dans la rubrique « Louer un logement social / Droits et devoirs du locataire ».

au moins deux chambres de plus que le nombre de chambres auquel le ménage du locataire a droit compte tenu de sa composition (cf. article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 qui détermine le logement adapté).

Les modalités d'application de ce complément pour logement suradapté sont prévues à l'article 22 bis de l'arrêté du 26 septembre 1996, inséré par l'arrêté du 13 mars 1997, modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 décembre 2001.

Complément de loyer pour logement passif, basse énergie ou très basse énergie

Un complément de loyer pour logement passif, basse énergie ou très basse énergie a été instauré par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 mai 2012 (Moniteur belge du 6 juin 2012) qui insère un article 22 ter dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

Les logements concernés ainsi que la formule de calcul du complément sont définis à l'article 22 ter précité. Le complément est calculé en fonction du type de logement et des économies réalisées.

Des mesures d'exécution, c'est-à-dire la fixation de certains paramètres (consommation moyenne annuelle de gaz d'un logement pour le chauffage, tarif social gaz), doivent être prises par un arrêté ministériel. Cet arrêté reprenant les paramètres pour le calcul du loyer 2014 a été adopté le 22 novembre 2013.

Cotisation mensuelle de solidarité

Une autre source possible de revenus pour les sociétés immobilières est la cotisation mensuelle de solidarité. Celle-ci est due par les locataires dont les revenus du ménage dépassent les revenus d'admission (tableau ci-dessous).

Cette cotisation est à ajouter au montant du loyer payé par le locataire. L'application des dispositions concernant la cotisation de solidarité est encadrée par l'article 143 du Code bruxellois du Logement et par l'arrêté du 26 septembre 1996 mentionné ci-dessus.

L'augmentation annuelle de la cotisation de solidarité a été limitée par des arrêtés du Gouvernement. Il a été décidé de ne plus reporter, pour l'année 2010, cette augmentation du montant à payer à titre de cotisation de solidarité. Concrètement, cela signifie que, sur base de la réglementation, le locataire qui est tenu de payer une cotisation mensuelle de solidarité a payé en 2010 un montant correspondant à 60 % de celle-ci. Pour l'année 2011, un report de l'augmentation a à nouveau été décidé. Le montant de la cotisation à payer reste ainsi bloqué à 60 % de la cotisation mensuelle de solidarité calculée. Pour l'année 2012, le report n'a plus été décidé. Concrètement, cela signifie que, sur base de la réglementation, le locataire qui est tenu de payer une cotisation mensuelle de solidarité a payé en 2012 un montant correspondant à 80 % de la cotisation mensuelle de solidarité calculée.

Pour l'année 2013, un report de l'augmentation a à nouveau été décidé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 décembre 2012 (Moniteur belge du 17 décembre 2012, Ed.3). Le montant de la cotisation à payer reste ainsi bloqué à 80 % de la cotisation mensuelle de solidarité calculée.

Pour l'année 2014, un report de l'augmentation a à nouveau été décidé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2013. Le montant de la cotisation à payer reste ainsi bloqué à 80 % de la cotisation mensuelle de solidarité calculée.

Charges locatives

Indépendamment du loyer, le locataire doit également payer des charges locatives. Les charges ont trait à des dépenses communes notamment pour l'entretien, le chauffage, le nettoyage.

La détermination de ces charges ainsi que leur mode de répartition sont prévus aux articles 28 et 29 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 précité.

2. Données de base concernant la location

Revenu d'admission

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

A partir du 1er janvier 2014, les montants maxima suivants étaient d'application pour l'admission de locataires (ces montants sont à majorer de 2.035,24 € par enfant à charge et de 4.070,50 € par personne reconnue handicapée adulte) :

- pour une personne seule : 21.370,09 € ;
- pour un ménage comprenant plus d'une personne et disposant d'un seul revenu : 23.744,56 € ;
- pour un ménage disposant d'au moins deux revenus : 27.136,66 €.

Les montants figurant dans le tableau récapitulatif ci-dessous ne tiennent pas compte de la majoration

prévue pour personnes reconnues handicapées et sont à majorer le cas échéant, de 4.070,50 € par personne majeure reconnue handicapée faisant partie du ménage.

Tableau de synthèse des revenus d'admission 2014

Nombre d'enfant(s) à charge	Majoration pour enfant(s) à charge	Revenus maximum d'admission		
		Personne isolée	Ménage avec 1 revenu	Ménage avec 2 revenus et plus
0	/	21.370,09 €	23.744,56 €	27.136,66 €
1	2.035,24 €	/	25.779,80 €	29.171,90 €
2	4.070,48 €	/	27.815,04 €	31.207,14 €
3	6.105,72 €	/	29.850,28 €	33.242,38 €
4	8.140,96 €	/	31.885,52 €	35.277,62 €
5	10.176,20 €	/	33.920,76 €	37.312,86 €
6	12.211,44 €	/	35.956,00 €	39.348,10 €

Un enfant reconnu handicapé à charge = 2 enfants à charge = 2 x 2.035,24 € = 4.070,48 €
Une personne majeure reconnue handicapée = 4.070,50 €

Revenu de référence

Pour 2014, le revenu de référence s'élève à 18.511,62 €. Ce montant constitue le dénominateur de la fraction qui permet de calculer le coefficient de revenu, le numérateur correspondant aux revenus annuels nets imposables du ménage.

Pour calculer le loyer réel, le loyer de base d'un logement est multiplié par ce coefficient de revenu. Ce loyer réel peut faire l'objet de réductions ou limitations.

Revenus des locataires

Les informations concernant les revenus des locataires au 31 décembre 2013 sont reprises dans les statistiques publiées par notre Institution (cf. notamment les tableaux « Origine des revenus des chefs de ménage – Situation au 31.12.2013 » et « Revenus des locataires et coefficient de revenus – Situation au 31.12.2013 »)[4].

Loyer de base mensuel moyen

Au 31 décembre 2013, le loyer de base mensuel moyen s'élevait à 363,17 € contre 342,29 € au 31 décembre 2012.

Loyer réel mensuel moyen

Au 31 décembre 2013, le loyer réel mensuel moyen s'élevait à 299,36 € contre 285,03 € au 31 décembre 2012.

Charges mensuelles moyennes

Au 31 décembre 2013, les charges mensuelles moyennes s'élevaient à 110,95 € contre 105,20 € au 31 décembre 2012.

Arriérés de loyers

Au 31 décembre 2013, les arriérés de loyers et de charges locatives (hors réductions de valeur appliquées sur les créances) s'élevaient à 17.303.246,38 € soit 9,18 % du chiffre d'affaires total (loyers perçus et récupération de charges locatives et redevances pour les logements sociaux et divers). Ce pourcentage était de 9,70 % au 31 décembre 2012.

3. Durée du bail et mutation

Durée du bail

L'ordonnance du 23 juillet 2012 modifiant le Code bruxellois du Logement (Moniteur belge du 27 août 2012) a instauré le principe d'un bail à durée déterminée dans le secteur du logement social. L'arrêté du Gouvernement du 13 décembre 2012 a mis en œuvre ce principe et a adopté les nouveaux contrats types de bail[5]. La date d'entrée en vigueur de ces dispositions était le 1er janvier 2013.

Le bail du logement social a donc une durée déterminée de 9 ans.

4. Les statistiques au 31 décembre 2013 sont consultables sur notre site internet dans la rubrique « Publications ».

5. Les contrats types de bail sont consultables sur notre site internet dans la rubrique « Professionnels ».

Ce bail pourra être prolongé par période de 3 ans après vérification, au terme des 8 années et à la fin de la deuxième année de chaque période de 3 ans, des revenus et de la composition de ménage.

Il est à noter que certains locataires bénéficieront encore d'un contrat à durée indéterminée. Il s'agit des locataires qui prennent en location un logement pour la première fois à partir du 1er janvier 2013 mais qui sont reconnus personnes handicapées à 66 % et/ou âgés de plus de 65 ans (ou un membre de leur ménage) à la date de prise d'effet du bail initial.

Précisons enfin que les locataires d'un logement social avant le 1er janvier 2013 garderont le bénéfice d'un contrat à durée indéterminée même s'ils changent de logement après le 1er janvier 2013.

Mutation

Les SISP doivent communiquer à la SLRB un plan annuel de mutation.

Si un locataire occupe un logement qui comprend **une** chambre de plus par rapport à ce qu'il a droit (cf. article 3 de l'arrêté du Gouvernement du 26 septembre 1996), la société **peut** lui proposer, dans la mesure de ses disponibilités, un logement adapté. En cas de refus du locataire, il sera, sauf dans les situations prévues, mis fin à son bail moyennant un **préavis de six mois**.

Si un locataire occupe un logement comprenant **deux** chambres de plus par rapport à ce qu'il a droit, la société **doit** lui proposer, dans la mesure de ses disponibilités, un logement adapté. En cas de refus du locataire, il sera, sauf dans les situations prévues, mis fin à son bail moyennant un **préavis de six mois**.

Les locataires dont le ménage comprend une personne âgée de plus de **septante** ans (au lieu de soixante-cinq ans et personne reconnue handicapée avant la réforme) ne peuvent pas être contraints à muter. Les locataires contraints de muter dont le ménage comprend une personne âgée de plus de soixante-cinq ans ou une personne reconnue handicapée disposent d'une priorité pour l'attribution d'un logement nouvellement construit au sein de leur société immobilière de service public.

Nous vous signalons qu'un arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 concernant les attributions et les mutations de logements sociaux a été adopté le 6 novembre 2014 (publié au Moniteur belge du 16 décembre 2014). Cet arrêté est entré en vigueur au 1er janvier 2015. Nous y reviendrons donc dans notre prochain rapport annuel.

4. Modification du mode de calcul du loyer

Cela fait plusieurs législatures qu'était reprise dans la déclaration gouvernementale la volonté de simplifier le mode de calcul du loyer des logements sociaux.

Celui-ci est, en effet, devenu tellement complexe suite aux nombreux ajouts successifs qu'il est de plus en plus difficile pour un(e) « non-spécialiste » non seulement de vérifier si le loyer est correctement calculé mais surtout d'en expliquer les différentes étapes aux locataires.

Ce manque de transparence n'est intéressant ni pour les SISP ni pour les locataires.

La trop grande complexité du mode de calcul n'est pas le seul problème rencontré : de plus en plus de SISP éprouvent déjà des difficultés financières et plusieurs annoncent, sur base de leurs projections, des lendemains difficiles.

Quand on aborde la question du loyer dans le logement social, la plupart des intervenants identifient spontanément les sociétés et leurs locataires en oubliant très souvent la Région, alors que celle-ci intervient de plus en plus dans les recettes des SISP - que ce soit via l' Allocation Régionale de Solidarité (ARS = intervention payée par la Région pour le manque à gagner des SISP du fait des réductions et limitations de loyers auxquelles ont droit les locataires), via le remboursement des réductions pour enfants à charge et personnes reconnues handicapées, ou d'autres formes de subsides.

A titre d'exemple pour illustrer l'importance de l'intervention de la Région, la contribution de l'ARS au résultat d'exploitation du secteur était de 46 % en 2003 et de 89 % en 2010.

Si une société se trouve dans l'obligation d'augmenter ses recettes, elle ne peut le faire qu'en augmentant les loyers de base des logements et cette augmentation aura, dans la majorité des cas, plus d'impact sur l'intervention de la Région que sur les loyers payés par les locataires puisque ceux-ci ont de plus en plus souvent déjà atteint leur maximum.

Si modifier le mode de calcul du loyer paraît indispensable, dans un souci de transparence mais aussi pour assurer la viabilité du secteur, il est tout aussi évident que la moindre modification aura un impact important sur les locataires, les finances des SISP et celles de la Région de Bruxelles-Capitale. Le sujet est donc particulièrement sensible.

Afin de l'aider à voir clair dans le dossier, la SLRB avait lancé en 2012 un appel d'offres pour une étude sur les perspectives financières sectorielles.

Dans le cahier des charges était prévue parmi les tâches à réaliser, la proposition de pistes pour une éventuelle modification du mode de calcul du loyer dans une perspective de renforcement de la solidité financière et économique du dispositif global.

C'est la société PriceWaterhouseCoopers (PWC) qui s'est vu attribuer le marché.

Sans surprises, son constat fut que la situation financière du secteur est fragile, que le système actuel des loyers est complexe et ne génère pas suffisamment de revenus avec comme conséquence que la contribution du budget régional à l'équilibre financier du secteur est appelée à augmenter sensiblement.

PWC a donc prôné une modification du mode de calcul et a proposé différentes pistes dont le seul point commun est la simplification du mode de calcul.

Une des caractéristiques importantes du secteur, citée à plusieurs reprises par PWC dans son étude, est son hétérogénéité ; les 33 SISP en fonction de leur patrimoine, de leur localisation et de leur histoire sont toutes des cas particuliers.

La recherche d'une solution optimale pour l'ensemble du secteur nécessite donc de mesurer au préalable l'impact des modifications du mode de calcul envisagées pour chaque société.

Dans la suite logique du rapport de PWC, la SLRB s'est vu confier le 15 mai 2013 la mission de réaliser des simulations de loyer sur base des principes cadres approuvés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 2 mai 2013.

Si les simulations ont pu être réalisées, pour l'essentiel, en 2013, l'analyse de l'impact des modifications a pris plus de temps et s'est conclue par la remise d'un premier rapport le 2 avril 2014.

LES POLITIQUES SOCIALES

Les politiques sociales développées au sein du secteur du logement social bruxellois sont définies dans le contrat de gestion de 1er niveau conclu entre le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et la SLRB d'une part, et dans celui de 2ème niveau conclu entre la SLRB et les sociétés immobilières de service public (SISP), d'autre part.

Les deux contrats de gestion consacrent un chapitre aux missions sociales donnant ainsi les orientations quant aux actions à impulser dans le secteur, et ce, en étroite collaboration avec les acteurs de terrain : les SISP, le Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS), les Projets de cohésion sociale (PCS) et les Conseils consultatifs des locataires (CoCoLo).

En 2014, les axes principaux ont porté sur :

- l'encadrement et la coordination du dispositif des PCS.
- les réunions d'échanges de pratiques et de réflexions des travailleurs sociaux des SISP.
- la sécurité dans les logements sociaux.
- le groupe de réflexion « La Cohésion Sociale et le travail social ».

A. Les Projets de Cohésion Sociale

Le dispositif « Projets de Cohésion Sociale » est subsidié par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Depuis le début, un PCS a pour caractéristique d'associer une asbl, association sans but lucratif, qui coordonne l'action sociale de type communautaire, et une/des SISP, et parfois une commune.

Pour assurer la coordination et l'encadrement du dispositif PCS, la SLRB a mis en place plusieurs instances. Il s'agit du Comité de Pilotage Régional, des séances plénières, des Comités de Suivi local.

Le **Comité de Pilotage Régional** (CPR) est composé de représentants du Cabinet, de la SLRB, des fédérations des SISP et des asbl. Cette instance a un rôle de courroie de transmission vers les différentes instances du dispositif en tant que lieu de réflexion, de propositions et d'avis vers les instances décisionnelles.

En 2014, le CPR s'est réuni 5 fois pour aborder notamment des thèmes portant sur l'évaluation du dispositif PCS, l'adaptation de la Convention PCS et de ses annexes, la fusion des SISP et ses conséquences sur les PCS, la paupérisation et ses effets dans le secteur du logement social.

Concernant les **séances plénières,** trois réunions réunissant tous les partenaires des PCS (SLRB, SISP, ASBL, Commune) se sont tenues afin d'échanger et de faire évoluer le dispositif.

Les sujets abordés lors de ces séances ont porté sur :

- la présentation de la mission d'évaluation PCS.
- une information sur le vade-mecum définissant les règles d'utilisation des subsides PCS.
- la présentation des résultats de l'évaluation du dispositif PCS aux ASBL et SISP.

Le **Comité de Suivi Local,** composé des signataires de la convention d'un PCS, est le lieu pour construire et consolider la collaboration entre les co-signataires, pour déterminer les objectifs communs aux partenaires, pour faire le point sur les activités du PCS ,en cours et à venir, pour permettre l'échange d'informations, et globalement pour prendre du recul en analysant le travail réalisé et à développer.

Chaque PCS se réunit 3 fois par an dans le cadre de ce Comité.

Quant aux **formations**, ce volet du dispositif est confié à un consultant. L'axe formation s'est, en 2014, traduit par la tenue d'une dizaine de séances d'intervision ainsi que par un soutien méthodologique auprès de chaque PCS.

B. Réunions d'échanges de pratiques et de réflexions des travailleurs sociaux des SISP

La Cellule « Actions Sociales » de la SLRB coordonne le groupe de réflexion des travailleurs sociaux des SISP. Ces rencontres se traduisent par des échanges d'expériences, des réflexions et des débats sur des problématiques sociales rencontrées sur le terrain.

Les sujets abordés au cours de l'année ont été les suivants :

- « Comment se passe l'appropriation du lieu quand on est locataire dans un logement social ? ».
- « Le travail social dans une SISP et son évolution : suite des présentations et réflexion sur l'action sociale ».
- « L'uniformisation des statuts d'incapacité des personnes majeures d'âge en vertu de la loi du 17 mars 2013 : présentation de la nouvelle législation ».
- « Présentation de la réforme en santé mentale et ses applications ».
- « Le travail social dans une SISP et son évolution : suite des présentations et réflexion sur l'action sociale ».
- « Les cohabitations dans les logements sociaux ».
- « Santé mentale et communication ».
- Bilan 2014 et perspectives 2015.

C. La sécurité dans les logements sociaux

Le « Forum Belge pour la Prévention et la Sécurité Urbaine » a, suite à une décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en décembre 2012, été sollicité pour mener une réflexion sur la question de la sécurité dans les logements sociaux.

Le réseau est composé de la SLRB, des fédérations des SISP ainsi que des acteurs de la prévention au niveau de la Région bruxelloise. Au cours de l'année 2014, 8 réunions se sont tenues.

Le groupe a identifié plusieurs thématiques prioritaires à traiter, dont notamment :

- l'accompagnement des jeunes.
- l'accueil et la guidance des nouveaux habitants.
- la santé mentale sur le terrain et les différentes possibilités d'interventions.
- la mise en place d'une structure de concertation locale entre les habitants et les gestionnaires des sociétés de logement sociaux en vue de créer des synergies et de responsabiliser les différents acteurs.
- les pratiques à l'étranger et la rencontre de personnes ressources.

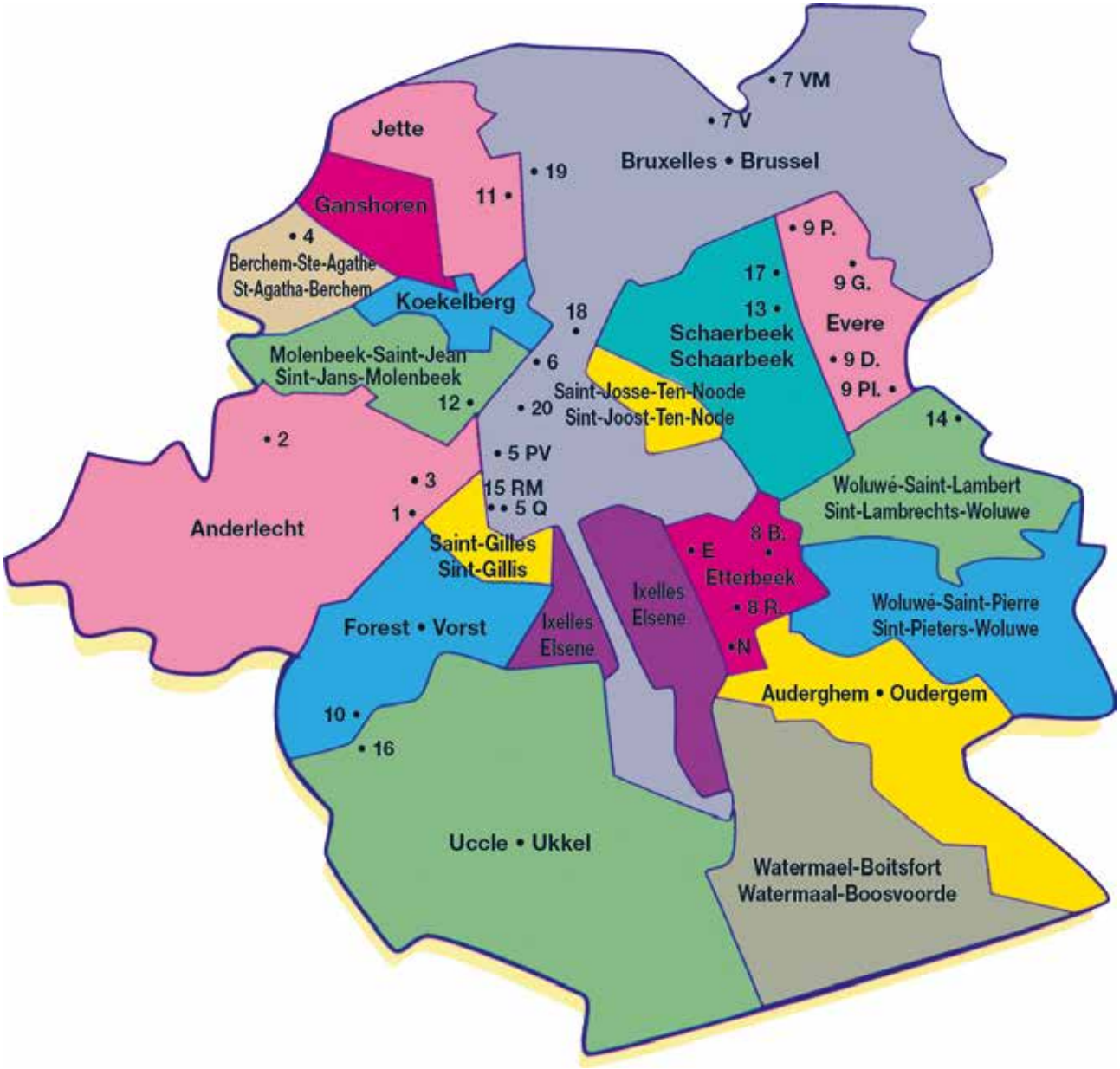
D. Le groupe « Cohésion Sociale et travail social »

Le groupe de réflexion « Cohésion Sociale et Travail Social » a été mis en place suite à une journée d'étude rassemblant les travailleurs sociaux et les directions des SISP.

Les enseignements et les réflexions partagés lors de cette journée ont permis de dégager des pistes de travail. Une des pistes a conduit à réfléchir sur le décloisonnement de deux métiers au sein des SISP : le « Social » et le « Technique ».

Composé de représentants du « Social » (individuel et collectif), du « Technique » et des Directions des SISP, ce groupe est un lieu de réflexions partagées et de prise de recul pour mieux agir au quotidien, chacun ayant un rôle de relais vers ses collègues.

« Les projets de cohésion sociale / Logement social en Région de Bruxelles-Capitale : localisation et partenariats locaux »



LES CONSEILS CONSULTATIFS DES LOCATAIRES

Afin de formaliser le dialogue entre les SISP et les locataires sociaux, les Conseils Consultatifs des Locataires (CoCoLo) ont été créés en 2000[1].

Les membres de ces CoCoLo sont élus par les locataires sociaux. Les détails pratiques essentiels de ces élections sont réglés par un arrêté du Gouvernement[2].

A la suite d'une évaluation du dispositif CoCoLo, une modification de ce dispositif était annoncée pour 2013. L'année passée, le rapport annuel de la SLRB mentionnait que cette modification n'était intervenue que pour partie en 2013 étant donné que seuls les articles du Code bruxellois du Logement consacrés aux CoCoLo avaient été modifiés, la modification annoncée de l'arrêté du Gouvernement consacré aux CoCoLo n'ayant pas été concrétisée.

On pouvait donc s'attendre en toute logique, nonobstant le fait que 2014 était une année où des élections régionales avaient lieu, à ce que cette modification de l'arrêté intervienne en 2014 (surtout que le législateur a créé le dispositif CoCoLo de telle sorte qu'une refonte fondamentale du dispositif implique nécessairement une modification des règles du Code ainsi que de celles de l'arrêté). Il faut toutefois constater que cette modification n'est pas intervenue. Début 2015, c'est donc toujours la « version 2006 » de l'arrêté CoCoLo de 2003 qui est d'application, ce qui est de nature à créer certaines situations pour le moins surréalistes, dont notamment le fait qu'actuellement, le Code prévoit un mandat de 4 ans pour les CoCoLo, alors que l'arrêté prévoit toujours un mandat de 3 ans.

Il est cependant à espérer que la modification attendue de l'arrêté CoCoLo contribue à dynamiser un dispositif qui s'essouffle. En effet, un des CoCoLo élu le 26 janvier 2013 a été malheureusement dissous car seuls deux élus souhaitaient encore poursuivre l'aventure. En outre, quelques-uns des CoCoLo subsistants ont été confrontés à des tensions internes et, d'une manière générale, l'ensemble des CoCoLo peine à fonctionner de façon optimale.

Comme annoncé dans le rapport annuel 2013, de nouvelles élections ont été organisées en 2014 – le 15 octobre – au sein d'une SISP[3].

Comme ce fut le cas pour les années 2009 à 2013, la dotation de fonctionnement des CoCoLo s'est élevée en 2014 à 330.000,00 €. Pour rappel, cette enveloppe est mise pour partie à disposition des CoCoLo et pour partie à disposition des SISP.

Notons enfin que l'impact de la rationalisation du secteur du logement social (« fusion des SISP ») a eu une incidence concrète en 2014. Le 16 juillet 2014, les SISP « Foyer Forestois » et « Foyer St-Gillois » ont en effet fusionné, pour donner naissance au Foyer du Sud. Cette fusion a eu pour conséquence que le CoCoLo du Foyer St-Gillois (le CoCoLo du Foyer Forestois élu le 26 janvier 2013 a, à la suite de la démission d'une majorité de ses membres, été dissous en 2013) a :

- changé de nom pour devenir le CoCoLo du Foyer du Sud
- aujourd'hui une mission qui s'étend sur l'ensemble du patrimoine des deux anciennes SISP.

L'impact de la rationalisation devrait être plus conséquent en 2015, mais d'une manière pratique, étant donné que chaque SISP actuelle ne dispose pas d'un CoCoLo, il n'y aurait qu'un cas de « fusion » de CoCoLo jusqu'aux prochaines élections.

1. Ordonnance du 22 décembre 2000 modifiant l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale, *M.B.* du 21/07/2001, p. 24.824-24.827. Les articles de cette ordonnance ont par la suite été intégrés au nouveau Code bruxellois du Logement (Ordonnance du 1er avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, *M.B.* du 29/04/2004, p. 35.513-35.515).

2. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 juin 2003 relatif aux Conseils Consultatifs des Locataires institués auprès des Sociétés Immobilières de Service Public, *M.B.* du 04/07/2003, p. 36.025-36.031 modifié par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 août 2006, *M.B.* du 19/09/2006, p. 47.668-47.671.

3. Ces nouvelles élections ont dû être organisées étant donné que le 26 janvier 2013, le taux minimum de participation de 5,00 % d'électeurs requis pour que les élections puissent être validées n'a pas été atteint.

LES DÉLÉGUÉS SOCIAUX : TUTELLE ET CONTACT DE PROXIMITÉ

1. Base légale

La fonction des délégués sociaux est définie aux articles 60 à 66 inclus du Code bruxellois du Logement[1].

En 2014, le Code bruxellois du Logement confère une nouvelle mission aux délégués sociaux: le contrôle du fonctionnement des conseils consultatifs des locataires, étoffant ainsi les missions déterminées dans l'Ordonnance de 1993[2].

2. Les missions et l'évolution du service

Les délégués sociaux effectuent les tâches telles que prévues par la législation. La présence lors des réunions des organes de gestion et d'administration des SISP est la mission la plus importante du délégué social. Le contrôle des dossiers des candidats locataires ainsi que des attributions font également partie des tâches essentielles des délégués. Ces contrôles systématiques font l'objet d'une concertation régulière au sein du service afin d'arriver à un fonctionnement commun des SISP.

On peut constater que le nombre de plaintes introduites par les locataires ou les candidats locataires est en progression. Le nombre de 69 plaintes traitées par le service des délégués sociaux en 2000 a, depuis lors, fort augmenté et s'élève à 283 plaintes en 2014. Pour chacune de ses plaintes, les délégués ont rendu un avis. Pour chaque dossier, les SISP prennent une décision en toute autonomie.

Le suivi des contrats de gestion est une autre mission prévue par la loi. A cet égard, les délégués sociaux travaillent en partenariat avec la cellule des contrats de gestion de la SLRB.

Formation

Les délégués sociaux estiment qu'il est important que le public, les institutions et les organisations comprennent comment le système des attributions fonctionne et quand et dans quelles conditions les dérogations sont admises.

Pour les locataires, il est important de comprendre le fonctionnement de la procédure des plaintes, des règles de mutation et du calcul du loyer.

Le secteur du logement social s'est doté d'une série de règles. Au sein d'une démocratie, il est important que tous les partenaires et usagers soient au courant de ces règles. Lors des formations qu'ils donnent, les délégués sociaux expliquent les règles qui sont définies dans la législation et la façon dont leur contrôle est effectué.

Sur demande, les délégués sociaux organisent également des formations concernant la législation, l'inscription multiple, etc. La formation est dispensée à la demande aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur du secteur.

3. Les rapports des délégués sociaux

La législation prévoit que les délégués sociaux établissent un rapport semestriel de leurs activités et de celles des SISP auprès desquelles ils sont désignés. Ce document est transmis à la Ministre, au Conseil d'administration de la SLRB et aux SISP.

Pour les délégués sociaux, ces rapports demeurent un instrument important de travail. En effet, il s'agit non seulement d'un levier pour la SISP, mais également d'un moyen leur permettant de signaler les problèmes éventuels qui se présentent auprès des sociétés.

1. Ordonnance du 17 juillet 2013 portant le Code bruxellois du logement (modifiée en dernier lieu par l'ordonnance du 8 mai 2014, publiée au MB du 17 juin 2014).
2. Ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social (MB du 31.12.1993).

4. L'évolution des attributions en chiffres

Tableau 1: Les attributions 2001-2014

	Total	Registre	Dérogation	Art. 12/13	Art. 14	Mutation	Transfert
2001	2893	1667	407	13	56	496	254
%	100	56	19	1	2	16	7
2002	2414	1394	365	44	38	419	154
%	100	56	18	1	1	16	7
2003	2624	1399	300	53	89	539	244
%	100	50	13	2	5	20	11
2004	2667	1269	316	86	115	547	334
%	100	48	13	4	4	20	11
2005	2414	1104	314	39	120	527	310
%	100	45	13	2	5	22	13
2006	2532	1179	322	26	72	638	295
%	100	46	13	1	3	25	12
2007	2494	1322	279	31	52	590	220
%	100	53	11	1	2	24	9
2008	2203	1203	203	48	57	489	203
%	100	55	9	3	2	22	9
2009	2349	1260	191	37	35	559	267
%	100	54	8	1	1	24	11
2010	2267	1129	133	21	55	601	328
%	100	50	6	1	2	27	14
2011	2261	1198	145	51	18	608	241
%	100	53	6	2	1	27	11
2012	3053	1721	131	53	66	772	310
%	100	57	4	2	2	25	10
2013	2543	1522	95	58	73	569	226
%	100	60	4	2	3	22	9
2014	2354	1343	106	37	79	615	174
%	100	57	5	2	3	26	7

En 2012, plusieurs immeubles du Plan du logement ont été mis en location pour la première fois. Les attributions ont alors augmenté de façon significative.
En 2014, le nombre d'attributions est à nouveau au niveau des années précédentes.

En 2014, le nombre de dérogations n'atteint pas les 5% du nombre total. Les attributions sur base de l'article 13, à savoir les conventions avec les CPAS, sont restées plus ou moins stables. Cette année encore, il n'y a pas eu d'attributions dans le cadre de l'article 12 (élargissement du patrimoine). Exprimé en pourcentage, le nombre d'attributions dans le cadre des conventions sur base de l'article 14 est resté stable.

La procédure des attributions

L'article 15 de l'arrêté locatif stipule qu'il y a deux procédures. En vertu de cet article, la législation prévoit deux moments importants, à savoir la visite du logement et l'attribution définitive de celui-ci. Les SISP peuvent opter pour une attribution en deux phases ou pour une seule procédure.

Cet article permet dans la pratique plusieurs manières d'attribuer un logement. L'attribution définitive est unique, autrement-dit le candidat-locataire visite le logement et le bail commence le premier jour du mois suivant. Une autre pratique est la pré-attribution lors de laquelle

plusieurs logements comparables peuvent être visités et le (la) candidat(e) peut faire part de ses préférences au niveau du quartier où il(elle) souhaiterait que son logement soit situé. Dans certaines SISP, on constate qu'une visite du logement est proposée aux candidats au moment d'un renon et ce même avant que la SISP n'ait effectué d'éventuels travaux. Plusieurs SISP ne proposent une visite du logement qu'au moment où le logement est vide d'occupation et en ordre pour être loué immédiatement. Enfin, dans d'autres SISP, les candidats peuvent choisir parmi tous les logements libres ou en passe de se libérer.

Les rapports des délégués sociaux précisent la procédure choisie par la SISP en question.

Le délégué social veille à ce que le même principe soit appliqué pour toutes les attributions de la SISP et que l'ordre de la liste d'attente soit respecté.

Il est vrai que les procédures peuvent varier fortement d'une SISP à l'autre, mais la législation est dans tous les cas respectée. Une harmonisation des attributions au niveau de toutes les SISP nécessiterait une modification législative.

Tableau 2: Nombre de plaintes 2000-2014

	Total	Indicateur social	Indicateur locatif	Indicateur technique
2000	69	18	27	24
2001	54	17	14	23
2002	68	34	18	16
2003	129	73	31	25
2004	185	120	33	32
2005	206	136	31	39
2006	221	135	24	58
2007	128	94	14	20
2008	413	100	291	22
2009	140	87	24	28
2010	199	148	23	28
2011	245	189	37	19
2012	252	196	26	30
2013	308	228	44	36
2014	283	150	110	23

5. Les plaintes

En 2014, les plaintes se sont concentrées principalement autour de deux indicateurs : l'indicateur social et l'indicateur locatif. Les plaintes relevant de l'indicateur social, se rapportent principalement à des dossiers radiés. Au total, 150 plaintes ont été introduites par des candidats essayant de réactiver leur dossier de demande d'un logement social. Le nombre de plaintes liées à l'indicateur locatif recouvrant pas moins de 110 plaintes est particulièrement élevé cette année du fait que dans une seule SISP, 77 plaintes ont été introduites au sujet des décomptes des charges locatives. De plus, nous avons recensé 23 plaintes relevant de l'indicateur technique.

Les délais d'attente

A la fin de 2014, 42.540 personnes étaient inscrites sur les listes d'attente pour un logement social ; 1.565 logements ont été attribués aux candidats inscrits.

Les listes d'attente pour obtenir à la location un logement social sont relativement longues. Aussi les SISP éprouvent des difficultés pour répondre aux demandes urgentes de logement des candidats-locataires.

La réglementation prévoit qu'un logement social ne peut être attribué en priorité que sur base de circonstances urgentes et exceptionnelles. Ces raisons urgentes et exceptionnelles ne cessent d'évoluer, celles qui l'étaient il y a 10 ans ne le sont plus à l'heure actuelle. Pour pouvoir procéder à une telle attribution prioritaire, les SISP doivent avoir l'accord du délégué social. A chaque demande, le délégué social compare la demande de dérogation aux autres demandes figurant sur la liste d'attente et ce afin d'analyser le caractère exceptionnel du dossier en question.

6. Les expulsions

En 2014, les délégués sociaux ont remis un avis sur 129 demandes d'expulsion et 28 expulsions physiques[3] ont été effectuées au sein des SISP. Vu le moratoire hivernal existant dans le secteur, aucune expulsion n'a eu lieu en période hivernale.

Le nombre d'avis sollicités est nettement plus élevé que le nombre d'expulsions réelles.

7. Les Conseils Consultatifs des Locataires : une nouvelle mission pour les délégués sociaux

Le Code bruxellois du logement de 2003 a été modifié en 2013 et ces adaptations ne sont pas restées sans conséquences pour les délégués sociaux. C'est ainsi que l'article 63 du Code prévoit que dorénavant les délégués sociaux doivent contrôler le fonctionnement des conseils consultatifs des locataires.

Concrètement, ils veillent à ce que les membres du conseil consultatif des locataires désignés soient invités au Conseil d'administration de leur SISP pour permettre leur participation conformément à la législation.
De plus, les délégués sociaux ont interpellé les SISP pour s'assurer que les avis prévus par le Code bruxellois du logement ,aient été demandés au conseil consultatif.
Pour diverses raisons liées entre autres à l'organisation de certaines SISP ou conseils consultatifs des locataires, cela n'est pas toujours évident.
Le contrôle par les délégués sociaux continuera à se développer en collaboration étroite avec le service concerné de la SLRB, la cellule Actions Sociales de la Direction Suivi des SISP et des Locataires, qui a suivi les conseils consultatifs des locataires depuis leur création et qui a développé à cet effet des procédures formelles.

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

Les délégués sociaux sont toujours présents lors des réunions des organes de gestion et d'administration des SISP.

La préparation des « fusions » est un point important à l'ordre du jour des SISP.

Les délégués sociaux continuent à contrôler de façon intensive les dossiers de demande d'un logement social des candidats locataires et les attributions.

Les délégués continuent à organiser des formations à la demande des organisations ou des personnes du secteur pour qu'ils comprennent comment les règles régissant les attributions fonctionnent et pourquoi les listes d'attente sont tellement longues.

Les contrats de gestion demandent beaucoup d'attention de la part des délégués sociaux. Cela se concrétise d'une part moyennant leur présence exigée lors des réunions des sociétés et d'autre part par leurs contrôles sur place. Ces moyens de contrôle donnent une vue sur le fonctionnement de la SISP et constituent un enrichissement pour le service des contrats de gestion.

L'année prochaine, le suivi des conseils consultatifs des locataires sera développé.

3. Une expulsion physique signifie que les locataires étaient encore présents au moment de l'expulsion.

L'INSCRIPTION MULTIPLE

1. Etat des lieux:

Depuis 2002, les candidats locataires à un logement social en Région de Bruxelles-Capitale s'inscrivent au moyen d'une seule candidature ; il s'agit du mécanisme d'inscription multiple. Autrement-dit, les candidats locataires introduisent leurs demandes de logement social à l'aide d'un seul dossier introduit auprès d'une des 32 sociétés immobilières de service public (SISP).
Cette procédure donne une vue concrète de la demande des candidats locataires.

2. Les chiffres globaux

Tableau 1: Le nombre total de candidats par an au 31 décembre (avant radiation)

Année	Nombre de 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
2012	41.461
2013	44.332
2014	42.540

Ces chiffres ont été arrêtés au 31 décembre. Ils ne tiennent pas compte des radiations qui ont été effectuées pendant l'année (causes des radiations, voir tableau 3).

Si l'on tient compte des dossiers qui ont été radiés dans le courant de l'année, nous constatons ce qui suit:

Tableau 2: Le nombre total de candidats actifs au 1er janvier de l'année concernée

Année	Nombre de candidats
2003	-
2004	21.906
2005	21.327
2006	23.343
2007	25.029
2008	26.050
2009	30.207
2010	31.140
2011	33.900
2012	36.167
2013	37.050
2014	35.758
2015	39.939

Tableau 3 : Causes des radiations

Causes des radiations	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Candidature non confirmée à l'aide de la procédure de renouvellement	3.438	3.049	3.535	233	2.308	3.933	2.088	1.181	5.409	34
Refus ou absence de réponse à la proposition d'attribution	209	128	204	187	203	212	376	430	288	278
Attribution d'un logement	1.413	1.496	1.581	1.391	1.438	1.219	1.394	1.755	1.680	1.432
Refus ou absence de réponse à l'attribution définitive	354	461	433	459	501	424	311	459	353	264
Propriétaire	16	18	19	15	28	31	16	21	40	6
Manque de communication d'un changement d'adresse	330	362	301	236	604	374	345	337	526	374
Renon	165	167	155	121	283	134	168	226	154	109
Revenu d'admission dépassé	104	88	57	55	124	204	148	109	77	51
Infraction à la condition de séjour régulier	27	15	10	7	4	5	2	84	4	4
Rejet par la société de référence	16	15	14	95	98	31	8	9	11	5
Total	**6.072**	**5.799**	**6.309**	**2.799**	**5.591**	**6.567**	**4.856**	**4.387**	**8.542**	**2.557**

La législation prévoit le renouvellement des demandes, en 2014, une réactualisation automatique des dossiers a été effectuée. C'est pourquoi beaucoup moins de dossiers ont été radiés.

3. Le nombre d'inscriptions par SISP

L'ensemble des SISP gèrent au total un nombre de 42.540 dossiers de référence en Région de Bruxelles-Capitale. Les SISP gérant le plus de dossiers de référence , c'est-à-dire plus de 4.000 dossiers, sont : Le Logement Molenbeekois et Le Foyer Schaerbeekois. Le Foyer Anderlechtois gère plus de 3.000 dossiers de référence. Sorelo, Le Foyer bruxellois, Le Foyer Laekenois, Le Foyer Ixellois, Le Foyer Jettois et Le Foyer Saint-Gillois gèrent chacune plus de 2.000 dossiers.

L'ensemble des SISP gèrent au total 687.946 dossiers de seconde ligne. Les quatre SISP les plus souvent choisies comme sociétés de seconde ligne sont : Sorelo, Lorebru, Assam et le Home Familial Bruxellois.

A ce niveau, il n'y a pas de changements à signaler et les tendances de 2013 se confirment.

4. Commentaires sur les profils des nouveaux candidats, leurs motivations et le type de logement souhaité

4.1. Les inscriptions en 2014

En 2014, 6.689 nouveaux dossiers de référence ont été introduits. Ces candidats se sont inscrits en moyenne auprès de 15 SISP différentes. Il s'agit d'une augmentation. Nous constatons également que les candidats choisissent plus de sociétés de seconde ligne qu'auparavant.

Tableau 4: Aperçu du nombre de nouvelles inscriptions par an

Année	Nombre d'inscriptions
2002	7.499
2003	9.002
2004	8.761
2005	8.206
2006	7.548
2007	7.399
2008	7.064
2009	6.811
2010	6.698
2011	7.691
2012	7.507
2013	7.353
2014	6.689

Répartition de la demande selon le type de logement

En 2014, 6.689 nouveaux dossiers ont été introduits dans la BDR, soit 664 dossiers de moins qu'en 2013 (il y a eu également moins de radiations).

3.758 candidats locataires peuvent prétendre à un logement une chambre, 1.762 à un logement deux chambres et 747 à un logement trois chambres.

Les autres 422 candidats locataires ont besoin d'un plus grand logement.

Il s'agit des mêmes tendances qu'en 2013.

Revenus

Pour l'année 2014, le revenu de référence s'élève à 18.511,62 euros.

5.685 candidats locataires disposent d'un revenu se situant en dessous du revenu de référence.

1.004 candidats locataires disposent d'un revenu se situant au-dessus du revenu de référence.

Répartition selon la nature des revenus :

- 1.555 candidats locataires disposent d'un revenu de travail (salarié ou indépendant).
- 4.747 candidats locataires disposent d'un revenu de remplacement (retraite, chômage, mutualité, handicap ou revenu d'intégration).
- Pour 375 candidats locataires, il manque les données concernant les revenus.

Domicile

95% des candidats locataires vivent en Région de Bruxelles-Capitale.

4.2. Le profil des candidats inscrits pour toute la base de données régionale (BDR)

Le nombre total d'inscriptions, aussi bien au niveau de la première [1] que de la deuxième ligne [2], s'éleve à 645.406 dossiers.

Lorsque nous considérons les mêmes éléments, à savoir le revenu et le domicile pour toute la BDR (42.540 candidats), nous arrivons aux chiffres suivants:

Revenus

Pour l'année 2014, le revenu de référence s'élève à 18.511,62 €.

En 2014, 35.942 candidats locataires disposent d'un revenu se situant en dessous du revenu de référence et 6.363 candidats locataires ont un revenu qui se situe entre le revenu d'admission et le revenu de référence.

Tableau 5: Origines des revenus des chefs de famille de tous les ménages candidats locataires

Nature des revenus	2005	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aucun	1.175	1.325	1.684	1.697	1.826	2.007	2.254	2.248
Salarier	7.020	7.814	8.930	9.272	9.496	9.968	10.806	10.355
Indépendant	99	123	176	192	208	239	279	294
Pension	2.346	2.504	2.682	2.529	2.403	2.405	2.488	2.251
Chômage	8.575	9.448	10.664	11.027	11.119	11.810	12.285	11.647
Mutualité	1.982	2.148	2.472	2.497	2.595	2.804	3.136	3.168
Handicapé	639	683	787	845	926	984	1.097	1.035
Revenu d'intégration	7.333	8.097	9.256	9.538	10.159	11.042	11.807	11.376
Autres	245	226	215	228	222	201	180	166
Total	**29.414**	**32.368**	**36.867**	**37.825**	**38.927**	**41.461**	**44.332**	**42.540**

1. La société de référence (société-mère) est celle auprès de laquelle le candidat locataire s'inscrit et qui demeurera son interlocuteur jusqu'au moment où un logement est attribué. C'est auprès de cette société que le candidat établira son dossier et qu'il confirmera régulièrement sa candidature. L'information qui est nécessaire à la gestion du dossier sera transmise par la société de référence à toutes les sociétés auprès desquelles le candidat souhaite s'inscrire également.
2. La société de seconde ligne (société-fille) est la SISP qui réceptionne l'information de la société de référence et qui gérera la candidature sur base de cette information.

Environ 25% des candidats locataires disposent d'un revenu de travail.

69 % perçoivent un revenu de remplacement (retraite, chômage, mutualité, handicap ou revenu d'intégration.

Pour 6 % des candidats locataires, les revenus n'ont pas été introduits dans le dossier de la BDR.

Domicile

95 % des candidats locataires vivent en Région de Bruxelles-Capitale.

Les motivations des candidats pour demander un logement social

A l'introduction d'un formulaire de demande, les candidats locataires sont libres d'indiquer la motivation de leur demande. Pour le traitement de ces motivations, nous avons travaillé avec une moyenne pondérée, où le premier choix pèse d'un poids triple, le second choix d'un poids double et le troisième choix d'un poids simple. A partir de ce total, on établit alors la moyenne. A partir de ces chiffres, on peut constater que ce qui est le plus déterminant au niveau des motivations des candidats, c'est d'abord leur situation financière suivie par l'état de leur logement.

Répartition de la demande sur base du type de logement

47 % des demandeurs entrent en ligne de compte pour un logement de type 1 chambre, 26 % pour un logement de type 2 chambres, 16 % pour un logement de type 3 chambres et 11 % pour un logement de plus de 3 chambres.

Cela signifie qu'environ 75 % des demandeurs entrent en ligne de compte pour un logement de type 1 chambre ou 2 chambres. Un quart, soit 25 %, entrent en ligne de compte pour un logement de type trois chambres ou plus.

Cette répartition confirme celle des années précédentes.

Tableau 6: Nombre de chambres

Nombre de chambres	Logement adapté
1	19.915
2	11 244
3	6.619
4	3.155
5	1.229
6	301
7	61
8	12
9	4
10	0
Total	**42.540**

5. La simplification administrative

Afin d'accélérer le dossier de la simplification administrative, le CIRB a assisté notre cellule en 2013. Des points difficiles et des possibilités ont été tirés au clair. En 2014, des décisions stratégiques ont été prises. L'année prochaine, ce dossier pourra atteindre sa vitesse de croisière.

6. Basculement vers la BDR-On line

Afin de pouvoir anticiper les évolutions sectorielles, à savoir les « fusions » des SISP, nous sommes passés à une application web pour la BDR online. Cette application a été implémentée sans trop de difficultés techniques en mai 2014. Certaines SISP cherchent encore une solution pour augmenter la rapidité de la connexion afin d'arriver à un bon fonctionnement du système.

COMMUNICATION, INFORMATION ET DOCUMENTATION

1. Introduction

Le contrat de gestion de niveau 1 prévoit en son chapitre 9, objectif 10, que la SLRB intègre dans sa gestion

« *une approche centrée sur les* ***usagers*** *que sont les SISP, les locataires et les candidats locataires. Pour y parvenir, elle définit un plan d'entreprise complet couvrant les domaines de gestion clés.*».

Les articles 85 à 91(objectif 10) de ce contrat indiquent quels sont les principaux objectifs stratégiques à poursuivre et quels sont les moyens essentiels à mettre en oeuvre.

L'article 89, dans sa partie consacrée au plan de communication, indique :

« *Ce plan vise à renforcer l'image de la SLRB et à améliorer la circulation de l'information en interne et vers ou provenant de l'extérieur. Ce plan prévoit notamment :*

- *la mise en place d'une newsletter interne de la SLRB qui informe les membres du personnel sur les inaugurations, l'actualité des SISP, les conférences et les études dans le domaine du logement social ;*
- *la tenue régulière de réunions de service ;*
- *le rapport annuel de la SLRB ;*
- *la tenue à jour du site Internet de la SLRB ;*
- *la définition d'une charte graphique devant être utilisée pour l'ensemble des documents internes et externes de la SLRB et pour le site internet.*

L'accent sera mis sur le caractère intégré et cohérent des outils afin d'assurer un partage de

l'information entre les différentes directions, une cohérence de la politique, une optimisation de l'utilisation des ressources et des sources de financement, et un suivi cohérent des différents programmes et projets. »

2. Les objectifs des activités de communication et d'information de la SLRB

Dans toutes ses actions de communication tant à l'interne qu'à l'externe, la SLRB vise :

- la cohérence ;
- la transparence ;
- l'efficacité ;
- la création d'une image positive et constructive de la SLRB : notamment, en renforçant les liens avec les interlocuteurs du secteur du logement au sens large ;
- la participation des collaborateurs à un projet commun, dans le but de fournir une prestation de service de qualité, orientée vers ses usagers.

3. Les publics cibles des activités de communication et d'information

3.1 Sur le plan de la communication interne

– L'ensemble des membres du Conseil d'administration de la SLRB,

– l'ensemble des membres du personnel de la SLRB, quel que soit leur niveau de contact avec l'externe.

3.2 Sur le plan de la communication externe

- Les SISP,
- les locataires,
- les candidats locataires,
- les instances décisionnelles (Exécutif, Législatif) et consultatives (Conseil consultatif du logement),
- les CoCoLo, syndicats de locataires,
- les fédérations représentatives de SISP,
- les professionnels de l'habitat et du social,
- les divers services administratifs et associations,
- les étudiants, chercheurs,
- les médias,
- les organisations internationales actives dans le secteur de l'habitat (Cecodhas),
- les citoyens.

4. Les outils de communication et d'information à la SLRB

4.1 En communication interne

La SLRB, dans sa communication interne, souhaite que l'information circule de manière régulière, accessible et pertinente entre tous ses collaborateurs.

Il s'agit ici avant tout d'assurer la cohérence des activités, le décloisonnement des services et le partage des informations.

Par ailleurs, il importe que chaque membre du personnel de la SLRB soit conscient, à quelque niveau qu'il soit, qu'il « représente » la SLRB et participe à son image institutionnelle.

Chaque « ambassadeur » de la SLRB a donc la responsabilité d'être cohérent avec son institution.

A cet effet, la communication interne de la SLRB s'articule autour :

- des réunions de staff « direction » ;
- des réunions de service ;
- des lettres d'information électronique **(newsletter)** ;
- d'un **site web** dont un accès privilégié est assuré aux membres du personnel **(intranet)** ;
- d'une mise en réseau performante ;
- d'un système de publications officielles « papier » (**circulaires** aux membres du personnel et aux SISP) associé à un **archivage électronique** disponible via intranet ;
- de l'affichage d'information aux valves et ascenseurs ;
- de la diffusion du **plan de communication** au personnel, par ailleurs disponible pour le grand public sur le site internet de la SLRB (www.slrb.irisnet.be, rubrique « Publications », onglet « Plan de communication ») ;
- de la charte « qualité ».

4.2 En communication externe

La SLRB souhaite entretenir des relations de qualité avec son environnement de publics cibles.

Ici aussi, elle privilégie la circulation d'une information régulière, accessible et pertinente dont **le but premier est de faire connaître ses missions et ses réalisations aux publics externes**. La SLRB souhaite également préciser et valoriser son image institutionnelle.

Les outils privilégiés par la SLRB à cet égard, sont :

- les publications officielles, dépliants, brochures, toute documentation sur ses activités de construction, rénovation, cohésion sociale et autres **(SLRB-Info, rapport annuel, statistiques sectorielles, …)** ;
- le même matériel sur support électronique ;
- la charte graphique pour tous les supports (logos, template, …) ;
- les rencontres via notamment **« Les Midis du logement social »** ;
- les visites de chantier à destination de groupes d'étudiants, de délégations, … ;
- la participation à des évènements publics (Conférence « Logement », congrès, colloques, …) ;
- **l'organisation logistique** d'évènements tels que des expositions, des inaugurations, poses de première pierre ;
- des sessions d'information et de formation à destination de publics spécifiques (ex. : information sur la PEB – Performance énergétique des bâtiments – à destination du personnel technique des SISP) ;
- la **charte qualité**.

4.3 Dans tous les cas

Afin de préciser l'**image institutionnelle de la SLRB et son appartenance à la Région de Bruxelles-Capitale,** un standard graphique est nécessaire pour tous ses supports.

Une charte graphique initiée en 2010, a été développée en 2011-2012, retravaillée en 2013 et largement implémentée en 2014 dans un processus de cohérence avec l'image institutionnelle régionale.

La **qualité visuelle** de cet outil de communication a été un souci constant du service ainsi que la simplicité de son usage (logos, templates Power Point …).

Cette charte graphique est disponible sur le site internet de la SLRB (www.slrb.irisnet.be, rubrique « Publications », onglet « Charte graphique ») et les logos officiels téléchargeables de la même manière.

La SLRB veille à ce que tous les supports de communication auxquels elle a recours soient d'une haute **qualité linguistique.** L'usage obligatoire du français et du néerlandais se retrouve sur les publications, affiches, site web, signalisation, dénomination officielle …

Enfin, en tant que service public, la SLRB se doit de produire une **communication neutre, factuelle** et facilement identifiable comme telle.

5. Des activités de communication durables et économiques

La SLRB recourt de plus en plus souvent à des formes de communication électronique. En effet, tant que faire se peut, la plupart des informations sont transmises aux groupes cibles par voie électronique.

Cependant, compte tenu de la **fracture numérique** qui touche particulièrement les locataires sociaux, la SLRB reste attachée, dans certains cas, à la production de supports de communication « papier ».

Il en va ainsi notamment pour les **brochures d'information concernant l'accès au logement social.**

Notons que les documents « papier » sont produits, dans tous les cas, sur papier recyclé.

6. Les actions de communication, d'information et le centre de documentation en 2014

Avant de lister ci-après les activités concrètes du service, nous tenons à mettre en avant une activité-cadre pilotée par le service « Communication, information et documentation », de nature à formaliser le cadre de travail éthique du personnel et de l'institution en général : **la Charte Qualité de la SLRB**.

Ce document s'intitule : **« 14 engagements de qualité pour un logement social bruxellois économiquement viable, socialement équitable et écologiquement soutenable »**.

Cette charte qualité a été validée par le Conseil d'administration de la SLRB en 2012, et placée en bonne place sur le site internet de la SLRB (www.slrb.irisnet.be, rubrique « Publications », onglet « Charte qualité ») où elle est téléchargeable. Elle cadre les activités 2014 de tous les services de la SLRB.

Notons que les **activités 2014** concernant la communication et l'information s'insèrent dans le **plan de communication 2011-2015** (disponible sur notre site internet) de la SLRB approuvé par son Conseil d'administration en date du 29 mars 2011.

COMMUNICATION ET INFORMATION	CALENDRIER
Midis du logement social : - Problématique des sols pollués dans le cadre du regroupement des SISP (réservé membres SLRB) - Observatoire des ventes de biens immobiliers résidentiels en Région de Bruxelles-Capitale, 2011-2012 - Observatoire des loyers du parc locatif privé bruxellois, enquête 2013 : bilan et perspectives - Le nouvel organigramme du Service public régional de Bruxelles	 27/02/2014 02/10/2014 06/11/2014 11/12/2014
Manifestations diverses : - Séminaire CIVA « Procédure de reconnaissance des sols dans le cadre du processus de regroupement des SISP » - Séminaire BIP « Les PCS » - Inauguration « Gaucheret » - Inauguration « Plante » - Inauguration « Reyers », 1ère Pierre - Séminaire CIVA : « Programme VAMOS » et « PEB 2015 » - Présentation PowerPoint de la SLRB à la Ministre du logement Céline Fremault - Inauguration « Rue de la Commune » à Saint-Josse-ten-Noode - Présentation PowerPoint de la SLRB au nouveau CA	 30/01/2014 13/02/2014 17/02/2014 21/02/2014 22/04/2014 24/04/2014 17/09/2014 03/12/2014 22/12/2014
Représentation institutionnelle : PRDD, conférences « logement », présentation Power Point à des institutions, IBSA, CTRS, …	Récurrent
Site Internet : développement et alimentation	Hebdomadaire
Participation à des évènements « Team Building » : Bike Experience…	Récurrent
Logistique d'évènements : inaugurations, première pierre, séances de formation secteur, séances d'information secteur, …	Récurrent
Publications diverses : - SLRB-Info (périodique d'information) - Coordination rapport annuel - Coordination brochures d'informations diverses - Comptes annuels SLRB - CD-rom « Statistiques du logement social bruxellois » - Dépliant « La sécurité nous concerne tous » - Brochure « Présentation de la SLRB » en 4 langues	 Trimestriel Mai 2014 2014
Transmission et échange d'informations et de bonnes pratiques, publications d'articles : IBSA, Statbel, Union Européenne, Cecodhas…	Récurrent
Accueil de délégations étrangères et visites guidées du logement social bruxellois	Récurrent
Organisation et programmation de visites de sites de logements sociaux	Récurrent
Logistique de manifestations	Récurrent
Logistique de formations « Aide à la maîtrise de l'ouvrage »	Récurrent
Revue de presse quotidienne : sélection et diffusion	Hebdomadaire

7. Les perspectives pour l'année 2015

Conformément au plan de **communication pour les années 2011 à 2015,** le service « Communication, information et documentation » se fixe notamment comme objectifs d'activité pour l'année 2015 :

- une poursuite des activités d'information au travers des **Midis du logement social** qui rencontrent un succès constant et grandissant ; la volonté du service est de coller au plus près de l'actualité du logement dans un esprit de travail en réseau.
- une poursuite des **activités de collaboration basée sur l'échange et le partage des savoirs** en Région de Bruxelles-Capitale : collaboration institutionnelle et rédactionnelle avec Bruxelles-Environnement, l'IBSA, le SPRB, …
- la participation à des **réseaux d'information professionnels** qui alimentent de manière réciproque et nécessaire nos métiers (Cecodhas, …).
- la mise en place d'un nouveau plan de communication 2015-2019 visant une montée en régime des activités professionnelles de communication interne et externe (Team Building, anniversaire 30 ans SLRB, activités de webmaster, …).

Sur base de cette liste non exhaustive, la SLRB entend poursuivre ses efforts vers une communication et une information de qualité, efficaces et adaptées au service du logement pour tous.

LE COUT DE LA CONSTRUCTION

Salaires et charges sociales

En 2014, le salaire horaire moyen dans le secteur de la construction a subi 3 augmentations suite à la liaison des salaires à l'index. Celles-ci s'élèvent à 0,045 %, 0,298 %, et 0,170 %. Dès lors, les salaires de décembre 2014 ont augmenté de 0,513 % par rapport à ceux de décembre 2013.

Le pourcentage de la quote-part des charges sociales patronales dans le coût salarial total a subi 5 modifications de -0,08 %, +0,018 %, -0,027 %, -0,009 % et +0,009 % durant l'année 2014.

En ce qui concerne le coût salarial par heure de travail, indiqué par la valeur « S », une hausse de 0,465 % a été enregistrée fin 2014 par rapport au niveau de fin 2013.

Sur une base annuelle, la valeur « S » a augmenté de 0,733 % en 2014 par rapport à la moyenne de 2013.

Matériaux

La moyenne annuelle de l'indice « I », qui exprime l'évolution du prix des matériaux de construction, a accusé en 2014 une **diminution** de 0,69 % par rapport à la moyenne de 2013, pour une **diminution** de 2,132 % entre 2012 et 2013.

Indice des prix de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

En application de l'article 13 du cahier spécial des charges SLRB/C97T et de l'article 20 de l'arrêté « passation » du SLRB/MT 2013, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale calcule des indices de révisions des prix, en appliquant aux valeurs prépondérantes de l'évolution des coûts de construction d'un logement social les pondérations suivantes :

Valeur « S » : coût salarial	40 %
Indice « I » : matériaux de construction	35 %
Frais généraux, part bénéficiaire de l'entreprise	25 %
TOTAL : indice de la SLRB	**100 %**

Suivant ce calcul, le coût des travaux de gros œuvre et d'entreprise générale a diminué de 0,037 % entre les mois de décembre 2013 et décembre 2014.

Révisions des prix approuvées

La SLRB a approuvé en 2014 des révisions de prix pour un montant de 188.280,73 €, soit 412.928,51 € en moins qu'en 2013, ce qui correspond à une diminution de 68,68 %.

Le nombre de chantiers pour lesquels les révisions précitées ont été octroyées a subi une diminution de 15,87 % par rapport à l'année précédente, passant de 126 à 106 unités.

Le montant moyen des révisions de prix octroyées pour ces chantiers s'élève donc en 2014 à 1.776,23 €, pour 4.771,50 € en 2013.

Il faut savoir que 34 chantiers n'ont pas donné lieu à paiement de révisions de prix (dont 9 chantiers, pour lesquels un décompte final a été établi en 2014).

A noter par ailleurs que ne sont pas prises en compte les révisions de prix relatives aux projets inclus dans le « Plan Régional du Logement ».

Commentaires

On peut constater en 2014 un très net recul du volume des révisions de prix octroyées, tant globalement que projet par projet.

On constate par ailleurs une forte augmentation du nombre de chantiers « sans révisions ». Ce fait résulte de la modification des modalités d'application des révisions de prix. En vertu du cahier des charges SLRB/C97T, tout chantier dont l'estimation dépassait 22.000,00 € était soumis à révision. Suivant le cahier des charges SLRB/MT 2013, ce seuil a été porté à 85.000,00 €.

En ce qui concerne l'évolution du coût des matières premières, l'on remarquera une très légère augmentation au niveau des prix de référence « Travaux Publics » du poste « béton ». Les coûts des « concassés/graviers/sables » et des « briques et ciment » sont restés stables. Les prix des « métaux » et des « bois » ont diminué de manière quasi généralisée, tandis que la valeur moyenne des « matières plastiques » et des « produits combustibles et bitumineux » a connu une chute de l'ordre de 10 %.

LE PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

1. Domaines militaires

Réurbanisation du site de l'ancienne caserne Rolin, boulevard Louis Schmidt à Etterbeek

Pour rappel, en mission déléguée du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, la SLRB a procédé à la construction d'un immeuble de 120 logements sociaux, totalisant 11.180 m² (± 14 % de l'ensemble bâti) qui ont été rétrocédés le 28 mars 1997 :

- au Foyer Etterbeekois pour 80 appartements ;
- à SORELO pour 40 appartements.

Outre les logements sociaux, le programme de réurbanisation du site comprend des logements à prix déterminés et libres, des commerces et des bureaux.

L'opérateur « Espace Rolin » a eu comme obligation de respecter la règle de minimum deux tiers d'appartements à prix déterminés, en surfaces bâties hors sol, par rapport à l'ensemble des appartements à prix libres et déterminés et des commerces.

Les opérations de réurbanisation du site ont été finalisées en cours d'année 2012.

La répartition définitive des appartements à prix déterminés et libres, dont les premières constructions ont démarré en 1994, est la suivante :

- 305 appartements à prix déterminés : 34.269 m²
- 2 commerces, 9 maisons et 142 appartements à prix libres : 17.389 m²

51.658 m²

« Espace Rolin » a offert à la commune d'Etterbeek une surface de bureaux livrée CASCO[1], d'une superficie de 498 m², que la commune a décidé d'affecter aux bureaux du Foyer Etterbeekois.

Les travaux de finition ont été effectués par le Foyer etterbeekois en cours d'année 2014 et celui-ci a pris possession des lieux en janvier 2015.

Sur les 81.981 m² construits sur le site de l'ancienne Caserne Rolin, l'opérateur a également créé 18.645 m² de bureaux, qui représentent 23 % de la surface totale construite sur le site.

Au cours de l'année 2014, la SLRB a continué à procéder au contrôle du bon respect de la convention tripartite entre la SLRB, la commune d'Etterbeek et l'opérateur privé, qui constitue la base du partenariat mis en place.

Ceci s'est matérialisé par la vérification systématique, en cas de vente ou de mise en location d'un appartement à prix déterminé de moins de 10 ans d'âge, du fait que les candidats acquéreurs ou locataires respectent bien les conditions d'accès à un tel logement, telles que stipulées dans la convention tripartite et reprises dans les actes authentiques d'achat.

2. Terrain avenue des Dames Blanches à Woluwe-Saint-Pierre

La SLRB est propriétaire d'un vaste terrain à bâtir de près de 10 ha en bordure de la forêt de Soignes, sur le territoire de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, avenue des Dames Blanches.

En leur séance du 24 avril 2007, les membres du Conseil d'administration de la SLRB décidèrent de ne pas mettre en vente ce terrain qui constitue une dernière réserve foncière importante pour le logement social et le logement moyen en Région de Bruxelles-Capitale.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en sa séance du 26 avril 2007, marqua son accord pour affecter ce terrain au Plan Régional du Logement et pour confier à la SLRB la maîtrise d'ouvrage du projet à réaliser.

Ce texte précisait :

« L'objectif du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale visera à produire des logements moyens en proportion supérieure au pourcentage du Plan Logement Régional ;

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale visera aussi

1 CASCO : gros œuvre fermé, avec arrivées eau, gaz, électricité.

à rendre compatible la densité de construction du site avec l'intégration harmonieuse du projet dans le quartier et dans son environnement.

Le nombre de logements correspondant aux paramètres habituels utilisés pour une telle surface pourra être revu à la lumière de ce principe de compatibilité ».

Un projet de Cahier Spécial des Charges pour l'établissement des plans d'urbanisme sur le terrain fut préparé par la SLRB et l'avis de marché relatif à une étude urbanistique et programmatique, en ayant recours à la procédure négociée, avec publicité européenne, fut lancé le 13 juin 2007.

Sur 22 candidats, trois bureaux furent présélectionnés par un Comité d'avis le 24 septembre 2007.

En vue de départager ces trois bureaux candidats, il leur fut demandé de réaliser la première phase de l'étude programmatique et urbanistique susmentionnée, première phase qui consistait à développer, pour chacun des bureaux, trois scénarios différents de développement du site.

Les offres ainsi définies furent déposées le 25 janvier 2008.

En leur séance du 24 juin 2008, les membres du Conseil d'administration de la SLRB décidèrent d'attribuer le marché de services relatif à l'étude urbanistique et programmatique susmentionnée au bureau HUB bvba d'Anvers, associé aux bureaux IDEA Consult et TRITEL de Bruxelles.

Les membres du Conseil d'administration de la SLRB décidèrent d'approuver le rapport final de cette étude en leur séance du 31 mars 2009.

Le projet final retenu par le consultant prévoit une surface bâtie des constructions de 59.083 m² pour le logement et de 2.912 m² pour les services (commerces, professions libérales, Horeca, crèche ...).

Le nombre de logements est de 612 mais il est indicatif : il dépend des surfaces des logements qui ne seront établies que lors des études d'architecture.

En pourcent de surface de plancher, le projet retient 37 % de maisons unifamiliales et 63 % d'appartements.

Avant de lancer les études d'architecture relatives aux premières tranches de ce projet d'envergure, il y a lieu d'obtenir la modification du Plan Particulier d'Aménagement du Sol « Dames Blanches » approuvé, en date du 25 mai 2000, par le Gouvernement et qui limite les constructions à une surface bâtie de 23.850 m² répartis, en pourcent de surface de plancher, en 84 % de maisons unifamiliales (98 unités) et 16 % d'appartements (38 unités).

LA CELLULE « 101e % »

Aperçu du programme « 101e % »

Le 101e % est un processus de création d'une œuvre d'art originale, conçue pour un lieu et un contexte spécifique - à savoir un immeuble déterminé de logements sociaux, ses habitants, ses gestionnaires. Elle est ensuite intégrée dans le lieu.

Il ne s'agit pas de l'acquisition d'une œuvre, mais bien de l'aboutissement d'un parcours au cours duquel les habitants, la société de logements et l'artiste se rencontrent et dialoguent.

Pourquoi ce nom : « 101e % » ?
Parce que ce projet invite à partager une part de rêve et d'espoir dans une politique sociale réaliste du logement, grâce à un investissement supplémentaire dans un projet audacieux qui mêle artistes, locataires sociaux et sociétés de logements.

Le projet 101e %, par sa position à la croisée des chemins des mondes artistique, social et urbanistique, présente des enjeux spécifiques dans ces trois champs.

La qualité des projets artistiques réalisés dans le cadre du programme 101e % n'est plus à démontrer, de nombreux projets ayant déjà été récompensés par divers prix.

Etat d'avancement

Les projets suivis par le « 101e % » sont à diverses étapes de réalisation :

Projets terminés

- Le « *Projet 48* » des artistes Lucille Soufflet et Domitienne Cuvelier sur le site « Peterbos 6 » de ASSAM : un travail de signalétique colorée a été mis au service d'une plus grande lisibilité des espaces et de leurs fonctions (mise en place de différents types de carrelages sur les murs, mise en peinture des coursives, polissage du sol des coursives …).

Projets en cours

En 2013, un marché en appel d'offres restreint avait été lancé afin de désigner un artiste pour chacun des 5 sites suivants : Ville et Forêt à Boitsfort, Florair à Jette, Galaxie à Woluwe-Saint-Lambert, Stepman à Koekelberg et Goujons à Anderlecht. Suite à cet appel à candidature, la SLRB avait reçu 88 candidatures d'artistes ou de groupements d'artistes intéressés par la création d'une œuvre d'art sur un ou plusieurs de ces sites.

Au cours de l'année 2014, la procédure de désignation a suivi son cours. Pour chaque site, un premier comité d'avis a été organisé afin de sélectionner les 5 candidats qui ont pu remettre une offre ('vision') sur base du cahier des charges. Un deuxième comité d'avis a ensuite été organisé pour chaque site afin de désigner, parmi les 5 candidats, l'artiste ou le groupement d'artistes retenu pour le site. Lors de ce comité d'avis de désignation, chaque artiste / groupements d'artistes a été appelé à faire connaître sa démarche et à exposer les points forts de son projet. Les offres ont été analysées sur base des critères d'attribution suivants : dimension artistique / dimension sociale / faisabilité et durabilité du type d'intervention proposée.

Le choix des artistes / groupements d'artistes n'a pas toujours été facile vu la qualité des nombreuses candidatures reçues et vu la qualité des offres. Le choix final s'est cependant porté sur les artistes / groupement d'artistes suivants :

- Pascaline Wolast (Alca Malau) pour le site de Ville et Forêt à Boitsfort.
- Nathalie Brevet et Hughes Rochette pour le site de Florair à Jette.
- Hervé Paraponaris pour le site de Galaxie-Sirius à Woluwe-Saint-Lambert.
- Nicolas Kozakis, Marie André et Eugène Savitzkaya pour le site de Stepman à Koekelberg.
- Michel Leonardi, Thierry Drèze-Jacques Fryns et Dominique Lombardo pour le site des Goujons à Anderlecht.

Par rapport à la procédure utilisée auparavant (procédure négociée sans publicité), l'appel d'offres restreint a entraîné une procédure de désignation relativement longue. Cependant, au vu du nombre de candidatures reçues, nous pouvons dire que la volonté de la SLRB de lancer un marché de services par appel d'offres restreint pour 5 sites afin de laisser la chance à un maximum d'artistes de participer au programme 101e % a porté ses fruits. Ces candidatures ont permis de nous faire connaître de nombreux artistes présentant des parcours artistiques fort différents, certains connus, d'autres moins. Le comité d'avis a été ravi de voir la richesse des différentes candidatures et la qualité des offres reçues.

Les candidatures présentées lors de ce marché constituent dès lors une source de données que nous gardons précieusement. Enrichis d'une connaissance des parcours et des sensibilités des différents artistes, nous aurons en effet l'opportunité de faire appel à d'autres artistes pour des marchés futurs passés par procédure négociée sans publicité par exemple.

Projets approuvés, en préparation

Pour répondre aux nombreuses demandes des SISP qui attendent une intervention du 101e %, d'autres marchés vont être lancés en 2015.

Treize demandes d'interventions artistiques ont en effet déjà été approuvées par le Conseil d'Administration de le SLRB et sont en attente de lancement.

LE POLE D'EXPERTISE RÉGIONAL

1. Historique

Début 2006, la SLRB, consciente des difficultés rencontrées pour mener à bien certains projets d'investissement, décide de créer une « cellule d'aide aux SISP », soit la cellule d'Aide à la Maîtrise de l'Ouvrage (AMO).

En août 2010, la SLRB signe un nouveau contrat de gestion avec la Région dans lequel est inscrit le développement des actions d'assistance et de conseil aux SISP et à concrétiser par la mise en place d'un Pôle d'Expertise Régional centralisé d'appui aux SISP.

En 2011, afin de déterminer la meilleure façon de constituer ce Pôle d'Expertise, et tel que demandé dans notre contrat de gestion, deux études ont été réalisées par un consultant extérieur (PWC).

En octobre 2011 et en mai 2012, le Conseil d'administration de la SLRB précise le cadre de développement du Pôle d'expertise. Depuis 2013, l'équipe est constituée et opérationnelle dans l'ensemble de ses missions.

On doit noter en 2014 :

- la constitution de la cellule « VAMOS » consacrée à l'aide à la maîtrise d'ouvrage spécialisée « Energie », grâce à un subside de 90 % du programme européen E.L.E.N.A.
- l'obtention de la réalisation de la maîtrise d'ouvrage par la Cellule d'Aide Opérationnelle de 12 nouveaux projets.
- une croissance des demandes au niveau de l'Aide Stratégique.

2. Objectifs

- L'accroissement du volume des investissements de rénovation et de construction réalisés par an dans le secteur.
- Le développement de l'expertise de la SLRB en matière de programmation des investissements et de mise à disposition des moyens financiers conformément aux articles 27 à 30 du contrat de gestion de niveau 1.
- La mise en place d'un accompagnement des SISP dans l'élaboration de projets d'investissement intégrant le cas échéant les dimensions énergétique, de mobilité, de gestion de l'eau, de la santé et de la biodiversité.

3. Dispositifs

L'article 70 du contrat de gestion de second niveau prévoit que le Pôle d'Expertise est composé de deux dispositifs.

3.1. La mise à disposition de financement pour l'engagement d'Equivalents Temps Plein pour la réalisation du plan d'investissement sur base de 2.500 logements

Tenant compte des moyens limités et des besoins en personnel, le financement correspondant à l'engagement d'un ETP est mis à disposition par SISP ou par groupement de SISP présentant au moins 2.500 logements. **Cet ETP est affecté à la mise en œuvre des plans d'investissements et fait partie du personnel de la SISP ou du groupement de SISP**. La société qui souhaite bénéficier de cette mesure et ayant moins de 2.500 logements a la possibilité de remettre à la SLRB un projet de service technique mutualisé avec une ou plusieurs autres SISP.

3.2. Le Pôle d'expertise de la SLRB est composé :

a) d'une aide stratégique en amont permettant à la SISP qui reste à l'initiative du projet d'investissement, de disposer d'un soutien lors de la phase de conception du projet. Lors de celle-ci, toutes les parties peuvent se rencontrer pour réduire les délais de mise en œuvre des projets. La discussion entre la SISP et la SLRB doit également porter sur le mode de passation des marchés publics de services et de travaux. Cette aide ne se substitue pas au maître d'ouvrage et son action reste limitée aux opérations précédant le début du chantier **(CAS – Cellule d'Aide Stratégique).**

b) d'une aide opérationnelle qui peut intervenir selon deux modes : soit à la demande de la SISP, soit à la demande de la SLRB suite à un manquement constaté par elle (article 21). Cette aide consiste en une délégation de maîtrise d'ouvrage confiée à la SLRB sur un ou plusieurs

projets. Cet apport d'expertise peut également se traduire par le détachement occasionnel d'un agent de la SLRB auprès de la SISP pour une durée limitée, et ce, afin de fournir à cette dernière un appui dans une compétence spécifique pour un projet déterminé **(CAO – Cellule d'Aide Opérationnelle).**

c) d'une aide juridique en matière de marchés publics à destination de toutes les SISP et assurée de manière transversale par la SLRB tout au long du processus **(Cellule Marchés Publics).**

d) d'une plateforme de partage des connaissances: outil de partage de documents sur le site web de la SLRB avec mission d'homogénéisation des outils.

4. Composition en 2014

4.1. Mise à disposition de financement pour l'engagement d'ETP pour la réalisation du plan d'investissement sur base de 2500 logements

Le principe des financements des ETP obtenus en 2012 s'est poursuivi en 2014.

Pour rappel, la SLRB avait répondu positivement à la demande des SISP, ce qui a permis de financer 10 ETP répartis comme suit :

- La Fesocolab : 5.643 logements : 2 ETP (29/05/2012)
- Le Foyer Saint-Gillois et Le Foyer Forestois : 1ETP (17/07/2012)
- Assam/Sorelo – Le Home Familial Bruxellois – Le Home : 1ETP (09/10/2012)
- Le Foyer Jettois et Les Villas de Ganshoren : 1ETP (22/01/2013)
- Le Foyer Scharbeekois : 1 ETP (2014)

4.2. Ressources humaines de la cellule « Pôle d'Expertise »

- 1 « chef de service » du Pôle d'expertise (A2) ;
- 5 attachés (4 architectes et 1 ingénieur) pour la CAS ;
- 3 attachés (architectes) pour la CAO ;
- 2 attachés ingénieurs financés par le programme « VAMOS ».

5. Réalisations 2014

En 2014, le Pôle d'Expertise a collaboré avec 26 SISP :

Foyer Anderlechtois, La Cité Moderne, Floréal, Le Logis, Assam, SORELO, Le Foyer Bruxellois, Les HLS Auderghem, Germinal, Messidor, Cobralo, Le Foyer Etterbeekois, Ieder zijn Huis, Le Home Bruxellois, Le Foyer Ixellois, Le Foyer Jettois, Le Logement Molenbeekois, le Foyer du Sud, Les HBM de Saint-Josse-ten-Noode, Ville et Forêt, Kapelleveld, Les Locataires Réunis, Le Foyer Schaerbeekois, SUL, l'Habitation Moderne, les Habitations Sociales de Woluwe-Saint-Pierre.

5.1. La « Cellule d'Aide Stratégique »

Elle a apporté de l'aide à ces SISP pour la définition et la programmation de leurs projets ainsi que pour la formalisation de leurs demandes d'investissements pour le quadriennal 2014-2017.

Elle a préparé des avis de marchés, des cahiers des charges et analysé des offres pour de nombreux projets nouveaux et anciens repris dans les plans quadriennaux d'investissements.

Elle a souvent réalisé une partie du « secrétariat » de la passation de ces marchés, en tenant compte des desiderata des SISP et sous leur entière responsabilité.

Pour ces actions, une collaboration accrue avec la cellule « Marchés publics » de la SLRB a été réalisée.

La CAS a également travaillé en partenariat avec le « Foyer Ixellois » dans le cadre de la réalisation d'un « module de relogement temporaire » pour des locataires pendant la durée de rénovation de leur logement (période de 1 à trois mois).

Ce « module relogement » pourrait être mis à disposition via location aux différentes sociétés de logements sociaux.

Elle a apporté son expertise dans le cadre de la gestion des inoccupés, particulièrement pour des sites classés, ainsi que dans le cadre des études de faisabilité.

En résumé, la cellule d'Aide Stratégique a agi en tant que **facilitateur** à différents stades de l'avancement des projets.

Si l'on veut évaluer cette aide en chiffres, on pourrait dire que la CAS a contribué en 2014 à l'avancement de ± 51 projets qui représentent un montant global de ± 95 millions d'euros hors frais (soit ± 121 millions, frais compris).

Signalons enfin que les agents de la CAS agissent également comme «référents uniques» (mission transversale de la Direction «Patrimoine») pour 15 SISP pour lesquelles les agents ont réalisé:

- l'analyse des plans stratégiques (pour la partie patrimoine immobilier);
- l'évaluation, l'adaptation et les plannings des projets d'investissement ;
- les comités de suivi des investissements et la rédaction de leurs procès-verbaux ;
- l'analyse des demandes d'investissement dans le cadre de l'appel à projets pour la réalisation du programme d'investissements «quadriennal 2014-2017».

5.2. La «Cellule d'Aide Opérationnelle»

En 2014, la Cellule d'Aide Opérationnelle a développé son activité.

Le modèle de convention de délégation de maîtrise d'ouvrage des SISP vers la SLRB a été établi. Dans le cadre de l'exécution du «quadriennal 2014-17», 12 projets de convention ont été établis, en plus des quatre conventions déjà en cours. Il s'agit de:

Sur base obligatoire:

SISP	Type de travaux	Budget en € (tous frais compris)
Floréal	Rénovation de 13 logements inoccupés	2.012.434
Foyer Etterbeekois	Rénovation lourde de la rue de la Grande Haie	4.464.865
Ieder zijn Huis	Rénovation lourde de 6 logements	750.000
Foyer du Sud	Rénovation d'enveloppe + intérieure	6.193.981
Foyer Ixellois	Rénovation de maisons et d'immeuble inoccupés Cité Volta	11.870.766
Le Logement Molenbeekois	Rénovation lourde quartier rural ancien phases 1 et 2	13.991.735
	Rénovation lourde quartiers Osseghem, Gulden Bodem	2.845.431
HS W.-St-Pierre	Rénovation complète de 13 maisons inoccupées	1.404.000

A la demande:

SISP	Type de travaux	Budget en € (tous frais compris)
Le Logis	Conservation: restauration de boiseries de 109 maisons classées	2.342.420
Foyer du Sud	Rénovation d'enveloppe square C. Jordens 1 à 6	1.281.500
Le Logement Molenbeekois	Rénovation lourde Cité Van Meulecom	1.147.500
	Rénovation lourde rue du Lierre 2	463.927
	Rénovation des façades rue Edmond Machtens	1.995.300

Pour rappel, quatre projets ont été initiés en 2013:

SISP	Type de travaux	Budget en € (tous frais compris)
Foyer Ixellois	Rénovation de l'enveloppe des bâtiments rue F. Dons et avenue du Bois de la Cambre	1.063.908
Cité Moderne	Réhabilitation de 4 logements inoccupés en 2 logements rue de la Fondation	607.500
Foyer Jettois	Florair II et III: Rénovation et isolation selon standards basse énergie des façades Sécurisation incendie, mise en conformité électrique et des ascenseurs	9.908.759 (dont 5.369.497 pris en charge par Beliris)
HS Woluwe-Saint-Pierre	Rénovation de 4 maisons rue R. Devillers, Val des Epinettes, avenue de Biolley et clos des Chasseurs	337.500

5.3. La cellule « VAMOS »

Suite aux démarches entamées en 2013, la cellule a été mise en place : un ingénieur architecte et un ingénieur ont été intégrés au Pôle d'expertise pour piloter et réaliser le programme « V.A.M.O.S » (Vert. une Aide à la Maîtrise de l'Ouvrage Social).

Un bureau d'études spécialisé a été désigné le 19/03/2014 pour soutenir le programme.

En avril 2014 le programme a été présenté aux SISP.

La cellule VAMOS s'occupe de la gestion et de la coordination des demandes d'études orientées « énergie » et apporte un complément d'expertise spécialisée au maître d'ouvrage (SISP, SLRB).

Elle répond aux questions ponctuelles et /ou réalise des études légères.

Il s'agit principalement de questions de technique et de régulation des installations de chauffage et de relectures approfondies de fichiers PHPP (modélisation informatique des performances énergétiques d'un bâtiment).

La cellule a également aidé à la définition d'une stratégie de la SLRB en matière de performances énergétiques des bâtiments à rénover ou à construire.

La cellule VAMOS a apporté son soutien à :

- 5 projets de cogénération dans le cadre de chaufferies de grande taille concernant en tout 1.429 logements.
- 8 projets d'installation de panneaux solaires photovoltaïques.
- 4 projets d'installation de panneaux solaires thermiques.
- 1 projet de maintenance avec investissement sur les installations techniques.
- 14 projets de rénovation d'installation de chauffage et ECS.
- 8 projets de rénovation globale ou d'enveloppe.
- 5 projets de construction de logements neufs (Alliance Habitat).

Le but de cette aide est de pouvoir à tout moment faire les choix les plus pertinents, compte tenu des contraintes budgétaires et techniques.

En 2014, la SLRB a fait appel aux subsides FEDER pour prolonger les services de la cellule VAMOS au-delà du terme du contrat ELENA, ainsi que pour pouvoir subsidier des travaux d'installation de systèmes d'énergie renouvelable et de cogénération.

European Investment Bank

Co-funded by the Intelligent Energy Europe Programme of the European Union

5.4. De façon transversale, le Pôle d'expertise

- a apporté aux SISP de l'information et de la formation (en collaboration avec les autres services de la SLRB) pour les « procédures projets ».
- a réalisé et/ou organisé des séances de formation (individuelles ou groupées) orientées vers les personnes nouvellement engagées dans les SISP.
- a collaboré à la réalisation de séminaires :
  - « VAMOS » présentation et lancement
  - « PEB2015 »
  - Actualité « FEDER 2014/2020 »

6. Conclusions

Pour le Pôle d'expertise, l'année 2014 a été celle de la continuité de son développement tant de façon externe qu'interne à la SLRB. La Région de Bruxelles-Capitale a permis le financement de 10 agents ETP au sein des SISP.

Le Pôle d'expertise interne de la SLRB a acquis plus d'expérience dans ses différentes missions. Ses agents viennent très concrètement en aide aux différents maîtres d'ouvrage du secteur tant de façon stratégique qu'opérationnelle. La croissance des demandes dans ses différents types d'aide l'encourage dans la pérennisation de ses missions. L'obtention d'un important subside de la Commission Européenne est un bon indicateur quant à la confiance qu'on lui donne en matière de développement d'expertises spécialisées. Il lui a permis de renforcer ses compétences dans les domaines « Energie » et « Durabilité ».

Ses agents sont aptes à aider les SISP et à les tenir informées des dernières actualités sur ces thèmes.

LE CADASTRE TECHNIQUE ET LA CERTIFICATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS

Missions réalisées

Quadriennaux d'investissement

Tous les financements attribués dans le cadre du quadriennal d'investissement 2014-2017 ont été encodés dans le Cadastre technique. Ils sont tous référenciés, avec date d'approbation, et détaillés selon les montants de leurs parties avances et subsides.

En mai, la SLRB a invité les SISP à introduire leurs demandes de projets sur droits de tirage via le programme Antilope. Les projets approuvés par la SLRB ont été intégrés dans le cadastre par l'équipe de l'ALS fin juillet.

Une procédure a été mise en place entre l'équipe de l'ALS et la SLRB pour suivre les éventuelles modifications de ces enveloppes financières et procéder à leur enregistrement.

Plans stratégiques

Plan d'investissement

Les plans d'investissement ont été mis à jour et tiennent compte des nouveaux financements accordés et des réaffectations approuvées.

Plan d'entretien

Les plans d'entretien et les contrats d'entretien n'ont toujours pas été intégrés dans le Cadastre car il y a toujours des questions de fond en suspens de la part des SISP. De plus, cette intégration nécessite la révision complète de la bibliothèque des travaux cycliques.

Plannings initiaux globaux

Les PIG des chantiers financés par le nouveau quadriennal d'investissement ont été intégrés dans Antilope par les SISP avec l'aide de l'équipe de l'ALS.

Pour optimiser l'analyse de ces plannings, certains référents uniques souhaiteraient avoir une vue synthétique de tous les PIG d'une même SISP limitée aux dates clés prévues par le contrat de gestion. Ils désireraient aussi conserver une image des plannings initiaux approuvés afin de pouvoir comparer leur évolution.

Enquêtes thématiques

Afin de ne pas alourdir la charge de travail des sociétés, il a été décidé de reporter l'enquête thématique de 2014.

Enquête annuelle sur les consommations des chaufferies collectives

L'enquête annuelle sur les consommations des chaufferies collectives a été lancée fin mars. Les SISP ont eu le choix d'encoder elles-mêmes leurs consommations ou de mandater la SLRB pour qu'elle récupère ces index auprès de Sibelga. Ces données ont bien été réceptionnées et transmises à l'équipe de l'ALS pour encodage.

Diagnostic annuel

Le diagnostic a été remanié et tient compte des modifications de la législation en matière de sécurité des ascenseurs.

Malgré la prise en compte des 300 millions d'euros d'investissements accordés par la Région, le diagnostic indique que les besoins du secteur ont augmenté de 30 millions d'euros par rapport à l'année 2013 (373 millions en 2014 pour 343 millions en 2013).

La principale raison de cette augmentation est que l'on passe d'une projection sur 5 ans à une projection sur 10 ans et que cette transition fait doubler l'estimation des besoins relatifs à la vétusté des composants. D'autre part, comme ces prévisions ne sont établies que sur quelques pathologies très précises, l'impact du nouveau quadriennal n'intervient finalement que pour un tiers du montant accordé. Sur les 300 millions d'euros investis par la Région, seulement 100 millions transparaissent dans le diagnostic.

Cadastre énergétique

Au début de l'année, le comité de pilotage du Cadastre technique a décidé d'intégrer à Antilope un nouveau module de comptabilité énergétique.

Celui-ci a été développé en collaboration avec les « responsables énergie » PLAGE et sa réception provisoire aura lieu début 2015. Une présentation de ces nouvelles fonctionnalités à l'ensemble du secteur aura lieu fin mai 2015.

Des nouveaux graphiques résultant du travail de l'équipe de l'ALS ont été mis en ligne début de l'année.

Identifiant unique

La SLRB a comparé sur base de leur adresse, les logements repris dans Antilope avec ceux référencés dans les fichiers envoyés lors de la révision annuelle des loyers. Pratiquement toutes les SISP ont été interrogées sur les incohérences trouvées.

En août, la SLRB a demandé aux SISP qu'elles intègrent dans les nouveaux fichiers de révision des loyers le code logement qu'elles utilisent en interne. Une ultime vérification sera faite sur cette base et l'identifiant unique sera implémenté fin 2015.

Fusion des patrimoines

Un huitième niveau appelé « Fusion » a été ajouté dans l'arborescence d'Antilope. Ce nouveau niveau permet d'anticiper le regroupement des SISP tout en maintenant l'identité actuelle de chacune. Il donne la possibilité d'agréer les données contenues dans le cadastre selon la situation après fusion et d'avancer des chiffres correspondant aux futures entités.

Les deux nouvelles entités officielles ont quant à elles été réellement fusionnées : le Home a été absorbé par le Home Familial Bruxellois et les Foyers Forestois et Saint-Gillois sont désormais regroupés sous le Foyer du Sud.

Contrôle des données

En 2014, 795 logements ont été visités et 10.184 caractéristiques et composants essentiels ont été vérifiés. Pratiquement toutes les SISP (24 sur 33) ont eu moins de 10% de taux de mauvais encodage. On peut donc constater une réelle amélioration de la tenue à jour des données concernant les logements remis en location car en 2013, seulement 15 SISP se situaient au-dessus des 90% de données exactes.

Cette année, la SLRB a aussi vérifié la mise à jour des composants essentiels ayant été rénovés lors de la réalisation de chantiers financés par crédits budgétaires. Sur les 92 chantiers qui ont été contrôlés, une seule SISP n'avait remis à jour aucun composant et la plupart des erreurs sont de mauvaises mises à jour. La SLRB a déjà proposé à l'équipe de l'ALS de reconsidérer la pertinence de certains composants et caractéristiques essentiels et de revoir en profondeur l'intégralité des composants liés aux productions d'eau chaude et aux ventilations.

Comité de pilotage et comité technique

Un comité de pilotage et un comité technique ont eu lieu en 2014. Les sujets abordés correspondent aux différentes missions et développements réalisés sur Antilope au cours de l'année.

Développement du logiciel

Une Hot line Antilope a été créée afin que les utilisateurs puissent signaler en temps réel les dysfonctionnements du logiciel ou proposer des améliorations. Ces demandes sont suivies à travers cette interface par l'équipe de l'ALS et TP Informatique.

Le logiciel Antilope full web est passé de la version 1.0.292g à la version 1.0.296m et le module de comptabilité énergétique a été intégré.

En 2014, l'équipe Cadastre de l'ALS a aussi corrigé divers bugs, modifié certaines mises en page et développé une série de nouvelles fonctionnalités. Une série de tests ont été réalisés pour préparer la migration du logiciel de développement et de la base de données vers des versions actualisées.

Divers

Comme chaque année, les demandes de l'IBSA ont été traitées sur base des informations reprises dans Antilope.

La consommation moyenne régionale (kWh/m²/an), principal paramètre de calcul du complément de loyer pour les logements basse et très basse énergie, a été établie sur base des consommations des chaufferies collectives présentes dans le Cadastre technique.

Les nouveaux bâtiments récemment construits ont été créés dans l'arborescence d'Antilope. Leurs caractéristiques et composants essentiels ont été encodés par l'ALS sur base des documents d'adjudication et de constats faits sur site.

Le cycle de 8 formations à l'utilisation du logiciel débuté en décembre 2013 s'est terminé en mars 2014. Deux formations supplémentaires pour les débutants ont eu lieu en juin et deux SISP ont bénéficié de formations individualisées en juillet.

Certification Energétique des logements

L'équipe des certificateurs PEB de la SLRB continue son rythme de 1.500 logements certifiés par an, ce qui porte le nombre de certificats émis pour l'ensemble du secteur depuis leur entrée en fonction à 5.500. Fin de l'année, ces six personnes ont bénéficié d'une formation qui leur permettra de pouvoir certifier les bâtiments publics. Dès réception de leur numéro d'agrément, la certification annuelle des locaux et bureaux utilisés par les SISP pourra donc aussi être effectuée par cette cellule.

En plus de la certification, ces agents ont procédé au contrôle des données Cadastre et mis leurs qualités de techniciens au service d'autres cellules de la Direction « Patrimoine ».

LES RESSOURCES HUMAINES

L'effectif du personnel

Fin décembre 2014, la SLRB comptait 128 agents répartis de la façon suivante : 33 statutaires et 95 contractuels.

Le tableau ci-dessous reprend l'effectif du personnel de la SLRB, c'est-à-dire le nombre de personnes employées par la SLRB réparties par statut. La dernière colonne indique l'équivalent temps plein.

En effet, tant le personnel statutaire que contractuel peut bénéficier de mesures d'aménagement du temps de travail (semaine volontaire de 4 jours, départ anticipé à la retraite à mi-temps, crédit-temps, entre autres) avec pour conséquence une différence significative entre le nombre de travailleurs inscrits et le nombre d'équivalents temps plein réellement prestés.

Personnel effectif par statut et par équivalent temps plein (ETP) (au 31/12/2014)

		Travailleurs	ETP
Statutaires		33	27,7
Contractuels		95	80,5
TOTAL		**128**	**117,2**

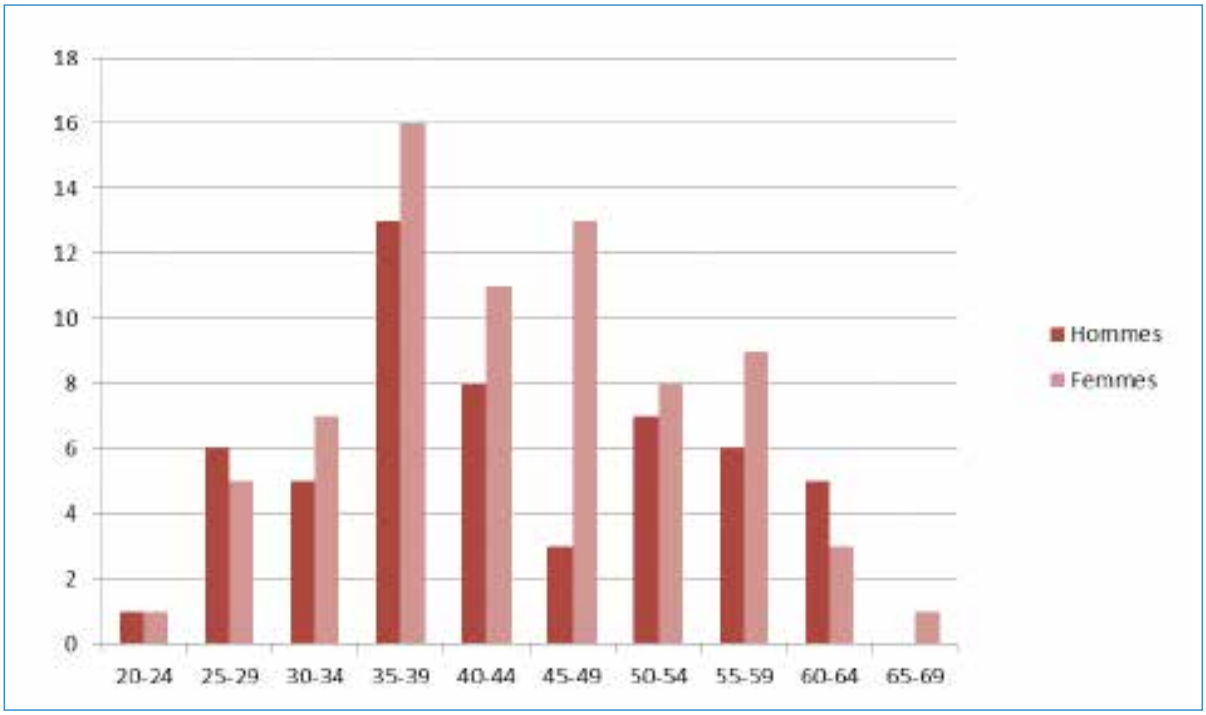
Le tableau suivant indique la répartition de l'effectif par niveau.

Personnel effectif par niveau

	Hommes		Femmes		Total par niveau	
	Stat.	Contr.	Stat.	Contr.	Stat.	Contr.
Niveau A	9	21	10	28	19	49
Niveau B	1	13	4	16	5	29
Niveau C	2	6	5	5	7	11
Niveau D	1	0	1	2	2	2
Niveau E	0	1	0	3	0	4
	13	**41**	**20**	**54**	**33**	**95**

L'âge moyen du personnel au sein de la SLRB s'élève à 43 ans.

Le graphique ci-dessous présente la pyramide des âges en fonction du sexe.



En 2014, la SLRB a engagé 10 nouveaux travailleurs (4 niveau A ; 3 niveau B ; 3 niveau C) et 6 agents ont été nommés à titre définitif.

13 étudiants sont venus renforcer les équipes durant les vacances d'été.

Nouveau statut applicable aux Organismes d'Intérêt Public

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté le 27 mars 2014, l'arrêté portant le statut administratif et pécuniaire des agents des OIP de la Région de Bruxelles-Capitale, l'arrêté réglant la situation administrative et pécuniaire des membres du personnel contractuel des OIP de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que l'arrêté fixant le régime de mobilité au sein de certaines institutions de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ces textes sont d'application depuis le 1er juillet 2014.

Cadre

Le 24 avril 2014, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté le cadre organique qui définit le nombre d'emplois par niveau, rang et grade nécessaires à l'exécution des missions permanentes confiées à la SLRB. Ce cadre prévoit 137 postes.

Nous remercions les différents partenaires sociaux pour la bonne entente et la bonne collaboration dans les dialogues sociaux avec l'Administration.

Nous tenons également à mettre en évidence la mobilisation et la motivation de l'ensemble des membres du personnel pour son concours à la réalisation des objectifs assignés à la SLRB.

LE SERVICE INFORMATIQUE

Le rôle du service informatique est de soutenir la SLRB dans sa mission de gestion des logements sociaux de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les activités peuvent se répertorier en deux catégories : maintenir et améliorer l'environnement informatique existant et mettre en place des nouvelles solutions pour soutenir l'administration dans ses missions. La majorité des activités sont réalisées avec plusieurs partenaires, dont le principal est le CIRB. Par ce biais, l'administration participe activement aux opportunités régionales et réutilise les solutions existantes pour optimiser sa gestion et les coûts dans ce domaine.

Pour la première catégorie d'activités, il s'agit de maintenir et faire évoluer les applications « métiers », avec les utilisateurs clefs. De plus, il faut gérer en bon père de famille toute l'infrastructure informatique composée de plus de 150 PC, une vingtaine de serveurs informatiques, le réseau et tous les équipements périphériques tels que la téléphonie et les imprimantes.

Pour la seconde catégorie, l'année 2014 fut une année chargée et riche pour le service informatique. En effet, plusieurs solutions informatiques ont vu le jour.

En voici les principales :

- dans le cadre de la rationalisation du nombre de SISP, la mise en production de l'application de « l'Inscription Multiple », la BDR OL pour la gestion des candidats des logements sociaux de la Région de Bruxelles-Capitale. L'application a été réécrite pour la rendre flexible aux modifications liées aux fusions des SISP. Elle est hébergée au Data Center Régional du CIRB.
- dans le cadre de la simplification administrative :
  - la mise en production d'une application de gestion électronique de documents (GED) pour la gestion des courriers, des documents internes et des archives. Ce projet a été réalisé en partenariat avec le CIRB. Notons aussi que via cette solution, l'administration a saisi l'opportunité de tendre vers le « paperless » en diminuant les impressions et les copies papier ;
  - la finalisation de la phase d'étude pour l'accès aux données venant de sources authentiques des candidats locataires via l'Intégrateur de Service Régional (ISR, ce à la place de la BCSS), et démarrage de la phase de développement informatique ;
  - la participation active à la mise en place d'un plan de sécurité de l'information, qui est une contrainte légale liée à l'accès aux sources authentiques, vérifié par la Commission de protection de la vie privée.

2015 sera principalement consacré à :

- la stabilisation des solutions mises en place l'année précédente.
- la poursuite des projets en cours, tel que l'accès aux données venant de sources authentiques.
- et à saisir les opportunités pour maintenir et faire évoluer l'informatique existant.

Pour davantage s'investir et soutenir les missions de l'administration, l'équipe informatique a obtenu l'aval du Conseil d'administration de la SLRB de passer de 2 à 3 ETP.

2. RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014

LE PLAN RÉGIONAL DU LOGEMENT

1. Chantiers réceptionnés

Outre les 1.217 logements sociaux et moyens déjà construits entre 2008 et 2013, 73 nouveaux logements ont été réceptionnés provisoirement durant l'année 2014.

Modelwijk Bis		68	Sociaux	68	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0	*Cité Modèle*	restaurant social (455,60 m²)	PEB
	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1020 Laeken	*Cité Modèle*		Moyens PMR	0			

Collège d'Architectes Archi+I – A33 – Jan Maenhout/Van Den Bergh

Commune		5	Sociaux	5	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0	*HBM*		Basse énergie
Rue de la Commune, 12	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1210 St-Josse-Ten-Noode	*HBM*		Moyens PMR	0			

Vers Plus de Bien-Etre Architectes – M&M Sitty

En résumé, 14 chantiers sont occupés et/ou réceptionnés

PROJET	COMMUNE	LS	LS PMR	LM	LM PMR	TOTAL LOG	TYPE	RP	RD
LAHAYE	Jette	0	0	65	0	65	PEB	29/01/2009	01/2010
COGNASSIER	Berchem	30	0	0	0	30	PEB	24/04/2009	pas accordée
STIENON	Jette	75	5	0	0	80	PEB	23/12/2010	06/09/2012
STOCKEL	W-S-Lambert	63	7	30	0	100	PEB	18/04/2011	pas accordée
CITE MODELE	Laeken	142	0	0	0	142	PEB	30/04/2014	30/04/2015
METTEWIE	Molenbeek	58	0	0	0	58	PEB	04/2008	04/2009
VERSAILLES	N-O-H	50	8	0	0	58	Basse Energie	08/2009	04/12/2010
ERNOTTE	Ixelles	226	6	83	1	316	Basse Energie	31/11/2011	pas accordée
LENNIK	Anderlecht	115	9	76	0	200	Basse Energie	02/12/2011	pas accordée
SEIGNEURIE	Haren	25	0	0	0	25	Basse Energie	14/02/2012	06/02/2013
BOURDON	Uccle	31	3	32	2	68	Basse Energie	26/09/2013	09/2014
GERANCE/TERMONDE	Berchem	75	0	0	0	75	Basse Energie	06/07/2012	pas accordée
CITE MODELE BIS	Laeken	68	0	0	0	68	Basse Energie	30/04/2014	30/05/2015
COMMUNE	Saint-Josse	5	0	0	0	5	Basse énergie	27/10/2014	27/10/2015

LS	LS PMR	LM	LM PMR
963	**38**	**286**	**3**

TOTAL LS	TOTAL LM
1001	**289**

TOTAL LOGEMENTS
1290

2. Chantiers en cours / en démarrage

Gaucheret		25	Sociaux	25	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0	*Foyer Schaerbeekois*		PEB 2009
Av. Philippe Thomas, 4-6	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1030 Schaerbeek	*Foyer Schaerbeekois*		Moyens PMR	0			

Bureau Pierre Blondel Architectes- M&M Sitty

Le chantier a débuté le 20 févier 2012, pour une durée de 548 jours.

Plantes		15	Sociaux	14	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	1	*Foyer Schaerbeekois*	Centre d'accueil de jour (200 m²)	Basse Energie
Rue des Plantes	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1030 Schaerbeek	*Foyer Schaerbeekois*		Moyens PMR	0			

Le chantier a démarré le 16/09/2013 pour une durée de 487 jours.

Moensberg		44	Sociaux	42	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	2			Passif
Moensberg/r. du Bourdon	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1180 Uccle	*Régie foncière*		Moyens PMR	0			

Association Momentanée Thomas & Piron – CIT Blaton – Antex – SIXCO

Le chantier a démarré le 18/11/2013 pour une durée de 554 jours.

Reyers		84	Sociaux	79	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	5	*Foyer Schaerbeekois*	Local communautaire (150,00 m²)	Passif
Rue Colonel Bourg	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1030 Schaerbeek	*Régie foncière*		Moyens PMR	0			

Houyoux Construction s.a.

Le chantier a démarré le 13/12/2013 pour une durée de 700 jours.

Plume		8	Sociaux	8	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0	*Foyer Bruxellois*		Passif
Rue de la Plume 5-27	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1000 Bruxelles	*Foyer Bruxellois*		Moyens PMR	0			

B612 Associates – Bureau d'études Greisch

Le chantier a démarré le 22/09/2014 pour une durée de 485 jours.

Tanneurs		4	Sociaux	4	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0	*Foyer Bruxellois*	local associatif (100 m²)	Basse énergie
Rue des Tanneurs, 89	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1000 Bruxelles	*Foyer Bruxellois*		Moyens PMR	0			

Zampone Architectuur – Engineering & Consulting – UTIL - VaneZande

Le chantier a démarré le 18/08/2014 pour une durée de 400 jours.

En résumé, 6 chantiers sont en cours

PROJET	COMMUNE	LS	LS PMR	LM	LM PMR	TOTAL LOG	TYPE	RP
GAUCHERET	Schaerbeek	25	0	0	0	25	Basse énergie	2015
PLANTES	Schaerbeek	14	1	0	0	15	Basse énergie	01/2015
TANNEURS	Bruxelles	4	0	0	0	4	Basse énergie	19/01/2016
MOENSBERG	Uccle	42	2	0	0	44	Passif	25/05/2015
REYERS	Schaerbeek	79	5	0	0	84	Passif	12/11/2015
PLUME	Bruxelles	**8**	**0**	**0**	**0**	8	Passif	11/12/2015

LS	LS PMR	LM	LM PMR
172	**8**	**0**	**0**

TOTAL LS	TOTAL LM
180	**0**

TOTAL LOGEMENTS
180

3. Stade – marche de travaux

Lavoisier		89	Sociaux	45	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0			Basse énergie
R. Charles Malis, 44-48	Propriétaire foncier :		Moyens	44	Gestionnaire :		
1080 Molenbeek-St-Jean	*SLRB*		Moyens PMR	0			

Publication de l'avis de marché le 31/01/2014 avec envoi du cahier spécial des charges en procédure négociée.
Remise des offres des candidats le 23/12/2014.

En résumé : 1 dossier est en cours de préparation pour le choix d'un entrepreneur

PROJET	COMMUNE	LS	LS PMR	LM	LM PMR	TOTAL LOG	TYPE	RP
LAVOISIER	Molenbeek	45	0	44	0	89	Basse énergie	2016

LS	LS PMR	LM	LM PMR
45	**0**	**44**	**0**

TOTAL LS	TOTAL LM
45	**44**

TOTAL LOGEMENTS
89

4. Stade – permis d'urbanisme

Brel		108	Sociaux	83	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	5		bureaux SISP + local communautaire	Passif
Av. Jacques Brel	Propriétaire foncier :		Moyens	20	Gestionnaire :		
1200 Woluwe-St-Lambert	*RBC - Régie Foncière Régionale*		Moyens PMR	0	*SISP*		

Association Momentanée BOB 361 – Studiebureau Lavreysen – RCR Studiebureau CVBA – DAIDALOS PEUTZ

Le marché de services d'architecture a été attribué au bureau d'architecture BOB 361 en février 2009. Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement ont été déposées le 23 juillet 2009. Le permis d'environnement a été confirmé le 9 décembre 2010 et le permis d'urbanisme délivré le 17 décembre 2010. Deux recours ont été déposés à l'encontre de la décision du fonctionnaire-délégué et de la décision d'octroi du permis d'environnement. Le permis d'environnement a été annulé par le Conseil d'Etat le 22 juin 2012. Le permis d'urbanisme a été annulé par le Conseil d'Etat en date du 18 septembre 2012. Une nouvelle demande de permis d'urbanisme et d'environnement a été déposée le 23 décembre 2013. L'avis de la commission de concertation a été délivré le 28/11/2014. En attente de la délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement.

Itterbeek		36	Sociaux	34	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	2	*Foyer Anderlechtois*		Passif
Avenue d'Itterbeek	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1070 Anderlecht	*RBC - Régie Foncière Régionale*		Moyens PMR	0			

Bureau d'architecture Atelier de l'Arbre d'Or

Le marché de services d'architecture a été attribué au bureau d'architecture Atelier de l'Arbre d'Or s.a. le 1er décembre 2010. De nombreuses rencontres avec les riverains ont eu lieu dans le cadre de la participation citoyenne. La demande de permis d'urbanisme a été déposée le 20 décembre 2012. La commission de concertation a eu lieu le 7 novembre 2013. Un Article 191 a été délivré en date du 23 juillet 2014. Suite à cela, les plans modifiés ont été introduits à l'AATL-BDU le 28 novembre 2014. En attente de l'obtention du permis d'urbanisme.

Huileries		60	Sociaux	27	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	2	*Foyer Forestois*	crèche (433m²)	Passif
Ch. de Neerstalle, 151/ av. des Huileries	Propriétaire foncier :		Moyens	30	Gestionnaire :		
1190 Forest	*Commune de Forest*		Moyens PMR	1	*Commune de Forest*		

Association Momentanée Architecten BOB361 – Studiebureau Lavreysen – RCR CVBA-DAIDALOS PEUTZ

Le marché de services d'architecture a été attribué au bureau d'architecture BOB 361 le 25 janvier 2011. Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement ont été introduites 30/01/2013. En attente de la délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement.

Soignies		6	Sociaux	6	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0	*Foyer Bruxellois*	local associatif (66,20 m²)	Passif
Rue de Soignies, 32	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1000 Bruxelles	*Foyer Bruxellois*		Moyens PMR	0			

B612 Associates – Bureau d'études Greisch

Suite à la demande du Foyer Bruxellois de transférer le projet de construction des quadriennaux au Plan Régional du Logement, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a marqué son accord, en date du 17 mars 2011, pour confier à la SLRB la maîtrise d'ouvrage du projet « Soignies », dans le cadre du Plan Régional du Logement. Suite à la décision d'adapter le projet au standard passif, un nouveau permis a été introduit le 26/06/2013 à l'AATL-BDU. En attente de la délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement.

Archiducs SUD		59	Sociaux	0	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0		Crèche (dont 100 m² financé par SLRB) = 500 m²	PEB 2015
Square des Archiducs	Propriétaire foncier :		Moyens	56	Gestionnaire :	Maison médicale = 200 m²	
1170 Watermael-Boitsfort	*Régie Communale*		Moyens PMR	3	*Commune*		

Pierre Blondel Architectes

Le marché de services d'architecture a été attribué au bureau d'architecture Pierre Blondel le 12/11/2013.La SLRB approuvait l'esquisse en date du 2/04/2014 et l'avant-projet en date du 15/07/2014. Le 3/11/2014, la SLRB a introduit les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement respectivement auprès de l'AATL-BDU et de l'IBGE. En attente de dossier déclaré complet par l'AATL-DBU.

En résumé, 5 dossiers sont au stade du permis d'urbanisme ou d'un permis de lotir

PROJET	COMMUNE	LS	LS PMR	LM	LM PMR	TOTAL LOG	TYPE	RP
BREL	W-S-Lambert	**83**	**5**	**20**	**0**	108	Passif	2017
HUILERIES	Forest	27	2	30	1	60	Passif	2018
SOIGNIES	Bruxelles	6	0	0	0	6	Passif	mars 2017
ITTERBEEK	Anderlecht	34	2	0	0	36	Passif	2017
ARCHIDUCS S	W-Boitsfort	0	0	56	3	59	PEB 2015	2018

LS	LS PMR	LM	LM PMR
150	**9**	**106**	**4**

TOTAL LS	TOTAL LM
159	**110**

TOTAL LOGEMENTS
269

5. Stade – Projets en préparation PU et PE

Gilisquet		10	Sociaux	9	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	1	*Foyer Schaerbeekois*		PEB 2015
Av. C. Gilisquet, 147	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1030 Schaerbeek	*Foyer Schaerbeekois*		Moyens PMR	0			

Matador / Vers Plus de Bien-Etre

Le Gouvernement de Bruxelles-Capitale a décidé le 17 mars 2011 de confier à la SLRB la maîtrise d'ouvrage du projet « Gilisquet ». Cette nouvelle opération a été actée par le Conseil d'administration en date du 17 mai 2011. Une convention tripartite a ensuite été présentée au Conseil d'administration de la SLRB en date du 24 avril 2012. L'avis de marché a été publié le 28 novembre 2012 au Bulletin des Adjudications et au Journal Officiel de l'Union Européenne. La sélection des 5 bureaux d'architectes a été approuvée par le Conseil d'administration de la SLRB du 26/03/2013. 4 offres ont été introduites le 03/12/2013.L'architecte a été désigné en date du 21/01/2014. L'esquisse a été approuvée par le CA de la SLRB le 21/06/2014. L'avant-projet a été approuvé par le CA de la SLRB le 22/12/2014. Le dossier de demandes de permis d'urbanisme et d'environnement est en cours d'élaboration.

Corbeau		10	Sociaux	10	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0	*Foyer Schaerbeekois*		PEB 2015
Rue du Corbeau	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1030 Schaerbeek	*Foyer Schaerbeekois*		Moyens PMR	0			

Ariade / ART48 (Beauvoir)

Lors de sa séance du 17 novembre 2009, le CA de la SLRB a décidé d'inscrire au Plan Régional du Logement le projet de rénovation du bâtiment racheté partiellement par la SLRB afin d'y implanter de nouveaux logements sociaux suite à la demande du Foyer Schaerbeekois. L'avis de marché a été publié le 28 novembre 2012 au Bulletin des Adjudications et au Journal Officiel de l'Union Européenne. La sélection des 3 bureaux d'architectes a été approuvée par le Conseil d'administration de la SLRB du 26/03/2013. 3 offres ont été introduites le 03/12/2013. L'architecte a été désigné en date du 21/01/2014 et l'esquisse a été approuvée le 16/07/2014. L'avant-projet a été approuvé par le CA de la SLRB le 22/12/2014. Le dossier de demandes de permis d'urbanisme et d'environnement est en cours d'élaboration.

En résumé, 2 dossiers sont au stade du permis d'urbanisme ou d'un permis de lotir

PROJET	COMMUNE	LS	LS PMR	LM	LM PMR	TOTAL LOG	TYPE	RP
GILISQUET	Schaerbeek	9	1	0	0	10	PEB 2015	2018
CORBEAU	Schaerbeek	10	0	0	0	10	PEB 2015	2018

LS	LS PMR	LM	LM PMR
19	**1**	**0**	**0**

TOTAL LS	TOTAL LM
20	**0**

TOTAL LOGEMENTS
20

6. Stade – Marchés de services attribués

Lemaire		31	Sociaux	29	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	2		éq coll pour personnes agées (500m²)	PEB 2015
Av J. Lemaire/av A. de Saulnier	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1080 Molenbeek-Saint-Jean			Moyens PMR	0			

De Vischer & Vincentelli / Manger Nielsen

La maîtrise d'ouvrage de ce projet a été confiée à la SLRB par le Gouvernement de Bruxelles Capitale lors de sa délibération du 17 mars 2011. Ce projet a rejoint le Plan Régional du Logement lors du Conseil d'administration de la SLRB du 17 mai 2011. L'avis de marché a été publié le 28 novembre 2012 au Bulletin des Adjudications et au Journal Officiel de l'Union Européenne. La sélection des 5 bureaux d'architectes a été approuvée par le Conseil d'administration de la SLRB du 26/03/2013. 4 offres ont été introduites le 23/12/2013. L'auteur de projet a été désigné le 25/02/2014. L'esquisse a été approuvée le 11/07/2014.

Candries		26	Sociaux	25	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	1			PEB 2015
Av.C.Requette/Av.E.Candries	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1080 Molenbeek-Saint-Jean			Moyens PMR	0			

Ledroit-Pierret-Polet

La maîtrise d'ouvrage du projet a été confiée à la SLRB par le Gouvernement de Bruxelles-Capitale lors de sa délibération du 29 octobre 2011. Ce projet a rejoint le Plan Régional du Logement lors du Conseil d'administration de la SLRB du 20 décembre 2011.L'avis de marché a été publié le 28 novembre 2012 au Bulletin des Adjudications et au Journal Officiel de l'Union Européenne. La sélection des 5 bureaux d'architectes a été approuvée par le Conseil d'administration de la SLRB du 26/03/2013. 5 offres ont été introduites le 23/12/2013. L'architecte a été désigné le 25/02/2014. L'esquisse a été remise par l'auteur de projet à la SLRB le 16/07/2014.

Homborchveld		90	Sociaux	68	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	4	*La SUL*		PEB 2015
Av. d'Homborchveld/rue du Kriekenput/av. des Alisiers	Propriétaire foncier :		Moyens	18	Gestionnaire :		
1180 Uccle	*La SUL*		Moyens PMR	0			

MSA

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a, par sa délibération du 10/02/2011, décidé d'ériger de nouveaux logements sociaux et marqué son accord pour confier à la SLRB la maîtrise d'ouvrage d'un projet à réaliser sur des terrains sis : rue Ballegeer, rue Divoort, avenue Homborchveld, rue Kriekenput, avenue des Alisiers à 1180 Uccle. Ces terrains appartiennent à la Société Immobilière de Secteur Public « Société Uccloise du Logement » (SUL), pour la construction de 120 à 150 logements sociaux (dont 5% de logements PMR). En sa séance du 21/05/2013, le Conseil d'administration de la SLRB a donné son accord sur le Cahier Spécial des Charges pour la désignation d'une équipe pluridisciplinaire pour l'établissement d'un « schéma d'orientation relatif au réaménagement de plusieurs parcelles dans le quartier du Homborch ».

Lors de cette même séance, le Conseil a décidé de lancer le marché de services portant sur le « schéma d'orientation » d'Homborchveld en procédure négociée sans publicité. Les offres ont été reçues le 6/09/2013 et une équipe pluridisciplinaire a été désignée le 12/11/2013. Un atelier de participation citoyenne a été organisé le 23/10/2014.

Marbotin		8	Sociaux	8	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0	*Foyer Schaerbeekois*		PEB 2015
Rue Marbotin, 18-28/ Rue de l'Agriculture, 1982	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1030 Schaerbeek			Moyens PMR	0			

Ledroit-Pierret-Polet

Lors de sa séance du 27 avril 2010, le CA de la SLRB a décidé d'inscrire le projet de construction de 8 logements en toiture de deux bâtiments appartenant au Foyer Schaerbeekois suite à la demande de ce dernier. En sa séance du 16 juillet 2010, le Gouvernement de Bruxelles-Capitale a marqué son accord pour que la mission de maîtrise d'ouvrage de ce projet soit confiée à la SLRB. L'avis de marché a été publié le 28 novembre 2012 au Bulletin des Adjudications et au Journal Officiel de l'Union Européenne. La sélection des 5 bureaux d'architectes a été approuvée par le Conseil d'administration de la SLRB du 26/03/2013. 4 offres ont été introduites le 13/12/2013. L'architecte a été désigné le 25/02/2014. L'esquisse a été approuvée le 16/07/2014.

Stilte – Silence		15	Sociaux	14	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	1	*La SUL*	local (affectation non définie) = 240m²	PEB 2015
Ch. d'Alsemberg, 1250	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1180 Uccle	*SLRB*		Moyens PMR	0			

Agwa

La SLRB a acquis un terrain en date du 12 mai 2010 afin d'y construire 15 logements sociaux. En sa séance du 7 décembre 2010, le Conseil d'administration a décidé d'approuver l'achat par la SUL de l'immeuble de logements une fois construit ainsi que le foncier, selon le principe de la subsidiation à concurrence de 50 % tel que prévu dans le cadre du Plan Régional du Logement. L'avis de marché a été lancé le 18/04/2012. La sélection des bureaux a eu lieu le 09/10/2012 et le cahier spécial des charges leur a été envoyé le 13/11/2012. 3 offres ont été introduites le 22/03/2013. La procédure négociée a impliqué plusieurs comités d'avis. 1er comité d'avis le 29/05/2013. 2e comité d'avis le 29/11/2013 pour départager les candidats sélectionnés sur base d'éléments substantiels. 3e comité d'avis du 16/01/2014 visant à la désignation après négociation. L'architecte a été désigné le 21/01/2014. L'esquisse est en cours de réalisation.

Artemis		100	Sociaux	0	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0	*Ieder Zijn Huis*		PEB 2015
Av. F. Guillaume, 1124-1128	Propriétaire foncier :		Moyens	95	Gestionnaire :		
1140 Evere	*Ieder Zijn Huis*		Moyens PMR	5	*Régie foncière communale*		

MDW Architecture

Le Gouvernement a pris la décision le 2 avril 2009 de mettre ce terrain à la disposition de la SLRB pour la construction d'environ 132 logements moyens. Une convention quadripartite a été signée en juillet 2011. L'avis de marché a été publié le 24/10/2013. Le dépôt des candidatures a eu lieu le 02/12/2013. Sélection des candidats le 25/02/2013. L'architecte a été désigné le 9/09/2014.

Grappe / Tros		38	Sociaux	28	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	10	*Messidor*		PEB 2015
Avenue Vanderstraeten	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1190 Forest	*Messidor*		Moyens PMR	0	*Foyer du Sud*		

BOB361

Le 16/07/2010, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé de confier à la SLRB le développement du projet. Le 17/12/2013, le Conseil d'administration de la SLRB a approuvé le programme et l'avis de marché de services. L'avis de marché de services a été publié le 24/12/2013. Les candidats ont été sélectionnés le 29/04/2014. L'auteur de projet a été désigné le 7/10/2014 par le CA de la SLRB.

Leger		26	Sociaux	26	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0	*Germinal*	salle communautaire	PEB 2015
Rue Fernand Léger	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1140 Evere	*Germinal*		Moyens PMR	0	*Everecity*		

Matador

Le 16/07/2010, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé de confier à la SLRB la maîtrise d'ouvrage du projet Léger à Evere. Le 17/09/2013, le Conseil d'administration de la SLRB a approuvé le programme et l'avis de marché de services. L'avis de marché de services a été publié le 24/10/2013.

Le dépôt des candidatures a eu lieu le 02/12/2013. La sélection des candidats a été faite le 25/02/2014.

Neep		25	Sociaux	23	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	2	*Foyer Koekelbergeois*	halte-garderie	PEB 2015
Rue du Neep	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :	parking souterrain	
1081 Koekelberg	*Commune de Koekelberg*		Moyens PMR	0	*Foyer Koekelbergeois pour LS et CPAS/Commune pour la halte-garderie*		

Low

Le 07/02/2013, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé de confier à la SLRB la maîtrise d'ouvrage du projet Neep à Koekelberg. Le 17/09/2013, le Conseil d'administration de la SLRB a approuvé le programme et l'avis de marché de services. L'avis de marché de services a été publié le 24/10/2013. Le dépôt des candidatures a eu lieu le 02/12/2013. La sélection des candidats a eu lieu le 25/02/2014.

Erasmus		210	Sociaux	199	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	11	*Foyer Anderlechtois*		PEB 2015
Adresse	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1070 Anderlecht	*Foyer Anderlechtois*		Moyens PMR	0			

MDW Architecture

Le 29 octobre 2011, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé la construction de 180 à 220 nouveaux logements dans le cadre du Plan Régional du Logement sur un terrain appartenant à un promoteur privé et faisant l'objet d'un échange de terrain avec le Foyer Anderlechtois. Lors de la séance du 18 décembre 2012, le Conseil d'administration a marqué son accord sur la convention de collaboration relative au projet « Erasme-Chaudron » entre la s.a. ERASMUS GARDENS, la Commune d'Anderlecht, la SLRB, la STIB et le Foyer Anderlechtois. Lors de la séance du 30 avril 2013, le Conseil d'administration a approuvé un programme de 210 logements. L'avis de marché a été publié le 24 juillet 2013 et les candidatures ont été introduites le 22 août. Le 12 novembre 2013, le Conseil d'administration de la SLRB a sélectionné 5 candidats qui seront invités à remettre offre. Le cahier spécial des charges avec le permis de lotir a été donné aux candidats sélectionnés. Le comité d'avis s'est réuni le 9/12/2014. L'auteur de projet a été désigné par le CA de la SLRB du 22/12/2014.

En résumé, 10 dossiers sont au stade du marché de services attribué

PROJET	COMMUNE	LS	LS PMR	LM	LM PMR	TOTAL LOG	TYPE	RP
LEMAIRE	Molenbeek	29	2	0	0	31	PEB 2015	2018
CANDRIES	Molenbeek	25	1	0	0	26	PEB 2015	2018
HOMBORCHVELD	Uccle	68	4	18	0	90	PEB 2015	2021
MARBOTIN	Schaerbeek	8	0	0	0	8	PEB 2015	2018
SILENCE	Uccle	14	1	0	0	15	PEB 2015	2018
ARTEMIS	Evere	0	0	95	5	100	PEB 2015	2019
GRAPPE	Forest	28	10	0	0	38	PEB 2015	2019
LEGER	Evere	26	0	0	0	26	PEB 2015	2019
NEEP	Koekelberg	23	2	0	0	25	PEB 2015	2019
ERASMUS	Anderlecht	199	11	0	0	220	PEB 2015	2019

LS	LS PMR	LM	LM PMR
420	**31**	**113**	**5**

TOTAL LS	TOTAL LM
451	**118**

TOTAL LOGEMENTS
569

7. Stade – Marchés de services en cours d'attribution

Volta III		25	Sociaux	23	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	2	*Foyer Ixellois*		PEB 2015
Rue Volta, 6	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1050 Ixelles	*Foyer Ixelles*		Moyens PMR	0			

Dans le cadre du Plan Régional du Logement, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a, par sa délibération du 20 juin 2012, décidé d'ériger de nouveaux logements sociaux sur un terrain appartenant à la SISP « Foyer Ixellois » situé dans la Commune d'Ixelles. Le Conseil d'administration de la SLRB a marqué son accord sur l'avis de marché de services et sur le programme le 15/10/2013. L'avis de marché de services a été publié le 13/11/2013. La sélection des candidats a eu lieu le 25/03/2014. La CA de la SLRB du 02/12/2014 a désigné le bureau d'architecte.

Lennik Nord		18	Sociaux	0	Gestionnaire :	Equipements : (900 m²)	Standard
			Sociaux PMR	0		Crèche	PEB 2015
Route de Lennik	Propriétaire foncier :		Moyens	16	Gestionnaire :	Restaurant social	
1070 Anderlecht	*Commune d'Anderlecht*		Moyens PMR	2			

Le 16 juillet 2010, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé la construction de 10 nouveaux logements dans le cadre du Plan Régional du Logement sur un terrain appartenant à la Commune d'Anderlecht. Le projet a démarré le 04/07/2013. L'étude de faisabilité, le programme et l'avis de marché de services ont été validés par le CA de la SLRB du 25/02/2014. Un comité technique s'est réuni le 18/09/2014.

Jacquet		2	Sociaux	2	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0	*Foyer Schaerbeekois*		Basse Energie
Adresse	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
Code postal + Commune	*Foyer Schaerbeekois*		Moyens PMR	0			

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a, par sa délibération du 30 août 2011, décidé d'ériger de nouveaux logements et marqué son accord pour confier à la SLRB la maîtrise d'ouvrage des différents projets, dont le projet « Jacquet ». Cette nouvelle opération a été actée par le Conseil d'administration de la SLRB en date du 20 décembre 2011. Le marché de services est en cours de préparation par Le Foyer Schaerbeekois qui sera le maître d'ouvrage du projet.

Le projet a démarré le 20/12/2013. L'établissement du cahier spécial des charges a été validé par la SLRB le 19/03/2014.

Destrier		75	Sociaux	42	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	3	*Home Familial Bruxellois*	Espace communautaire (+/- 350 m²)	PEB 2015 /BE
Chaussée de Louvain, 1-7	Propriétaire foncier :		Moyens	29	Gestionnaire :		
1140 EVERE	*Home Familial Bruxellois*		Moyens PMR	1	*Ville de Bruxelles*		

Le 20 mars 2008, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé un premier projet Destrier de construction de 12 logements sur un terrain du Home Familial Bruxellois (HFB) dans le cadre du PRL. Le CA de la SLRB en a pris acte le 24/06/2008. Dans ce cadre, un marché « Design & Build » a été lancé (appel d'offres restreint) en date du 10/08/2009. Lors de sa séance du 28/06/2011, le CA de la SLRB décide de renoncer à attribuer le marché lancé et de mandater l'administration pour étudier et lancer un nouveau marché pour un ensemble de 100 logements passifs (45 dans le cadre du PRL et 55 – après démolition des 43 existants- à financer par le programme d'investissement quadriennal) et un espace polyvalent de 350m² livré CASCO, avec une étude urbanistique à réaliser pour une bonne intégration au site.
Le 17 avril 2013, le Gouvernement approuve un complément de budget dans le cadre du PRL pour la construction de 30 logements moyens supplémentaires, à gérer par le HFB. Le CA de la SLRB en prend acte le 30 avril 2013. L'avis de marché a été publié le 14/04/2014. Les candidatures ont été introduites en date du 6/06/2014. Un comité technique s'est réuni le 21/08/2014. Le CA de la SLRB du 09/09/2014 a marqué son choix sur les candidats sélectionnés. Le cahier spécial des charges est en cours de réalisation à la SLRB.

En résumé, 3 dossiers sont au stade du marché de services en cours d'attribution

PROJET	COMMUNE	LS	LS PMR	LM	LM PMR	TOTAL LOG	TYPE	RP
VOLTA III	Ixelles	23	2	0	0	25	PEB 2015	2019
JACQUET	Schaerbeek	2	0	0	0	2	Basse énergie	2019
DESTRIER	Evere	42	3	29	1	75	BE / PEB 2015	2019
LENNIK NORD	Anderlecht	0	0	16	2	18	PEB 2015	2019

LS	LS PMR	LM	LM PMR
67	**5**	**45**	**3**

TOTAL LS	TOTAL LM
72	**48**

TOTAL LOGEMENTS
120

8. Stade – Marchés de services en préparation et étude de faisabilite

Avijl		49	Sociaux	25	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0		Salle polyvalente	PEB 2015
Adresse	Propriétaire foncier :		Moyens	24	Gestionnaire :		
Plateau Avijl	*Commune d'Uccle*		Moyens PMR	0			

L'étude de faisabilité de la SLRB a été réalisée et soumise à l'approbation de la commune.

Rauter		20	Sociaux	19	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	1	*Foyer Anderlechtois*	Bureaux de la SISP	PEB 2015
Chaussée de Mons, 595	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :	Parking	
1070 Anderlecht	*Foyer Anderlechtois*		Moyens PMR	0			

Le 16 juillet 2010, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé la construction de 20 nouveaux logements dans le cadre du Plan Régional du Logement sur un terrain appartenant au Foyer Anderlechtois. Le marché de services est prêt et en attente d'une décision du Foyer Anderlechtois avant son lancement.

Demey/Houlette		163	Sociaux	154	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	9			PEB 2015
Avenues Demey et Houlette	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
AUDERGHEM / WBF	*Habitations d'Auderghem*		Moyens PMR	0			

Le 29 octobre 2011, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé la construction de 163 nouveaux logements dans le cadre du Plan Régional du Logement sur un terrain appartenant aux HLS d'Auderghem. Le marché de services est prêt et en attente d'une décision des Habitations d'Auderghem avant son lancement. Une réunion a eu lieu avec le Bourgmestre d'Auderghem. En attente des conclusions de la commune sur la révision du programme et l'éventuelle modification du PPAS.

Verdure		28	Sociaux	27	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	1	*Foyer Bruxellois*		PEB 2015
Rue de la Verdure	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1000 Bruxelles	*Foyer Bruxellois + Bxl Ville*		Moyens PMR	0			

Le 17 avril 2013, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé la construction de 28 nouveaux logements dans le cadre du Plan Régional du Logement sur un terrain situé sur un terrain appartenant en partie au Foyer Bruxellois et à la régie foncière de la Ville de Bruxelles. Le programme et l'avis de marché ont été validés par le CA de la SLRB du 27/05/2014. Le marché de services est prêt et en attente de lancement par Beliris.

Albert		12	Sociaux	11	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	1			PEB 2015
Place Albert	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1190 FOREST	*RBC - Régie Foncière Régionale*		Moyens PMR	0			

Le 20 juin 2011, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé la construction de 12 nouveaux logements dans le cadre du Plan Régional du Logement sur un terrain appartenant à la Régie Foncière de la Région de Bruxelles-Capitale. Afin d'étudier la possibilité technique du projet vu la complexité du terrain, un bureau d'études en stabilité a été désigné le 11/12/2013. Cette étude définira la faisabilité technique du projet en amont du lancement du marché de services d'architecture.

En résumé, 5 dossiers sont en marchés de services en préparation et étude de faisabilité

PROJET	COMMUNE	LS	LS PMR	LM	LM PMR	TOTAL LOG	TYPE	RP
AVIJL	Uccle	25	0	24	0	49	PEB 2015	2019
RAUTER	Anderlecht	19	1	0	0	20	PEB 2015	2019
DEMEY	Auderghem	154	9	0	0	163	PEB 2015	2017
VERDURE	Bruxelles	27	1	0	0	28	PEB 2015	2019
ALBERT	Forest	11	1	0	0	12	PEB 2015	2020

LS	LS PMR	LM	LM PMR
236	**12**	**24**	**0**

TOTAL LS	TOTAL LM
248	**24**

TOTAL LOGEMENTS
272

9. Stade – Marchés en attente

Ninove		107/130	Sociaux		Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR				PEB 2015
Rue du Rectangle, 1-10 - 2-8 ch.	Propriétaire foncier :		Moyens		Gestionnaire :		
Ninove - 1080 Molenbeek	*SLRB*		Moyens PMR				

Xaveer de Geyter Architects b.v.b.a.

Le Conseil d'administration de la SLRB a approuvé en sa séance du 19 octobre 2010 l'achat des 2 parcelles sises sur le terrain « Porte de Ninove » par les crédits prévus au Plan Régional du Logement. Par ailleurs, en sa séance du 24 janvier 2012, le Conseil d'administration a décidé de donner un accord de principe quant à la « Convention d'aménagement du périmètre urbain » relative à la construction de logements sis à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, chaussée de Ninove. La convention a été signée en date du 23 avril 2012 avec la société BESIX RED. Le Conseil d'administration de la SLRB a approuvé le 17 juillet 2012 la désignation du bureau Xaveer De Geyter qui sera chargé de la réalisation du schéma d'orientation sur le périmètre de la Porte de Ninove. Le 18/06/2013, le Conseil d'Administration de la SLRB a pris acte du schéma d'orientation du bureau Xaveer De Geyter. Le projet est en attente d'un RRUZ.

Schols		25	Sociaux	23	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	2			PEB 2015
Rue Joseph Schols	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1080 Molenbeek	*CPAS Bruxelles*		Moyens PMR	0			

En attente de la réalisation du PPAS par la commune.

Dames Blanches		612	Sociaux	388	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	20			PEB 2015
Av. des Dames Blanches	Propriétaire foncier :		Moyens	194	Gestionnaire :		
1150 WSP	*SLRB*		Moyens PMR	10			

En attente de l'abrogation éventuelle du PPAS.

Saint-Denis		11	Sociaux	7	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	1			PEB 2015
	Propriétaire foncier :		Moyens	3	Gestionnaire :		
1190 Forest			Moyens PMR	0			

En attente du dossier d'architecture et du plan d'alignement de la commune.

Van Overbeek		120	Sociaux	75	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	5			PEB 2015
Adresse	Propriétaire foncier :		Moyens	38	Gestionnaire :		
Code postal + Commune			Moyens PMR	2			

En attente d'une sortie d'indivision avec une centaine de copropriétaires.

En résumé, 5 dossiers sont en attente

PROJET	COMMUNE	LS	LS PMR	LM	LM PMR	TOTAL LOG	TYPE	RP
SCHOLS	Molenbeek	23	2	0	0	25	PEB 2015	/
DAMES BLANCHES	W-St-Pierre	388	20	194	10	612	PEB 2015	/
SAINT-DENIS	Forest	7	1	3	0	11	PEB 2015	/
VAN OVERBEEK	Ganshoren	75	5	38	2	120	PEB 2015	/
NINOVE	Molenbeek	130	0	0	0	130	PEB 2015	2024

LS	LS PMR	LM	LM PMR
623	**28**	**235**	**12**

TOTAL LS	TOTAL LM
651	**247**

TOTAL LOGEMENTS
898

10. Stade – CITYDEV

Navez		40	Sociaux	38	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	2			PEB 2015
Rue FJ Navez, 90A-110	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1000 Bruxelles			Moyens PMR	0			

En attente du schéma directeur de la part de la CityDev.

Compas		69	Sociaux	0	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0		Crèche 500m²	PEB 2015
Rue du Compas, 19-51	Propriétaire foncier :		Moyens	65	Gestionnaire :		
1070 Anderlecht	*SDRB*		Moyens PMR	4	*Commune*		

Marché de services en cours.

Gryson		74	Sociaux	70	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	4	*Foyer Anderlechtois*		PEB 2015
Av. E Gryson/av. MH Van Laer/ rue des Grives	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1070 Anderlecht	*SDRB/Foyer Anderlechtois*		Moyens PMR	0			

L'avis de marché de services est en cours d'élaboration.

Tivoli		136	Sociaux	129	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	7		Divers	PEB 2015
Rue Tivoli	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
1020 Laeken			Moyens PMR	0			

Le promoteur a été désigné. Analyse en cours des plans par CityDev, la SISP et la SLRB.

En résumé, 4 dossiers sont en collaboration avec la SDRB-CityDev et avancent suivant les procédures internes de la CityDev :

PROJET	COMMUNE	LS	LS PMR	LM	LM PMR	TOTAL LOG	TYPE	RP
NAVEZ	Bruxelles	38	2	0	0	40	PEB 2015	2018
COMPAS	Anderlecht	0	0	65	4	69	PEB 2015	2018
GRYSON	Anderlecht	70	4	0	0	74	PEB 2015	2018
TIVOLI	Laeken	129	7	0	0	136	PEB 2015	2018

LS	LS PMR	LM	LM PMR
237	**13**	**65**	**4**

TOTAL LS	TOTAL LM
250	**69**

TOTAL LOGEMENTS
319

En bref :

En 2014, 73 nouveaux logements ont pu accueillir des familles et 2 nouveaux chantiers ont vu le jour.

Aujourd'hui, 19 communes bruxelloises participent au Plan Régional du Logement dans lequel évoluent les quelques 56 projets Plan Régional du Logement gérés par la SLRB.

L'ALLIANCE HABITAT

En décembre 2013, la SLRB s'est vue confirmée dans sa mission de développeur privilégié de nouveaux projets sociaux et moyens par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

En effet, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé plusieurs mesures dans le cadre d'un nouveau cadre financier appelé l'Alliance Habitat.

Ce nouveau cadre financier pluriannuel aux champs d'application diversifiés permettra aussi bien la construction de nouveaux logements sociaux et moyens, que le développement de logements acquisitifs, de logements modérés et conventionnés et s'élargira dès 2015 à une allocation-loyer pour les ménages en attente d'un logement social. La rénovation du parc immobilier social bénéficiera également de moyens supplémentaires grâce à l'Alliance Habitat.

Dans ce cadre, la SLRB a été chargée plus particulièrement de la production de 3.000 logements sociaux et 1.000 logements moyens locatifs.

1. Stade – Marché de services attribué

Cité Modèle 18-21		132	Sociaux	126	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	6	*Foyer Laekenois*	Crèche - 1.1000 m²	PEB 2015
Adresse	Propriétaire foncier :		Moyens	0	Gestionnaire :		
Code postal + Commune	*Foyer Laekenois*		Moyens PMR	0			

Le terrain est situé sur le site de la Cité-Modèle à Laeken. Il s'agit d'un projet à l'origine du Foyer Laekenois qui avait déjà désigné un collège d'architectes. Le projet est donc au stade du marché de services attribué. Le CA de la SLRB a validé l'étude de faisabilité en décembre 2014 qui a été soumise à la Ministre en vue de son approbation par le Gouvernement. Une nouvelle esquisse est en cours d'élaboration.

En résumé, 1 dossier est au stade du marché de services attribué

PROJET	COMMUNE	LS	LS PMR	LM	LM PMR	TOTAL LOG	TYPE	RP
CITE MODELE 18-21	Laeken	126	6	0	0	132	PEB 2015	Février 2018

TOTAL LS	TOTAL LM
132	0

TOTAL LOGEMENTS
132

2. Stade – Marchés de services en préparation et étude de faisabilité

(Projets Alliance Habitat votés au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale)

Fierlant		17	Sociaux	13	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR		*Foyer du Sud*	Crèche	PEB 2015
Adresse	Propriétaire foncier :		Moyens	4	Gestionnaire :	Parking	
1190 Forest	*Commune*		Moyens PMR		*Commune*		

Le CA de la SLRB a approuvé l'étude de faisabilité en date du 4 novembre 2014. Un protocole d'accord est en cours de réalisation entre la commune, Beliris et la SLRB. La maîtrise d'ouvrage sera réalisée par Beliris.

Cailles		75	Sociaux	56	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	4			PEB 2015
Adresse	Propriétaire foncier :		Moyens	14	Gestionnaire :		
Code postal + Commune	Le Logis		Moyens PMR	1			

Etude de faisabilité en cours.

Cailles - Régie		30	Sociaux	0	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0			PEB 2015
Adresse	Propriétaire foncier :		Moyens	28	Gestionnaire :		
Code postal + Commune	*Commune Watermael-Boitsfort*		Moyens PMR	2			

Etude de faisabilité en cours.

Archiducs NORD		40	Sociaux	0	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0			PEB 2015
Square des Archiducs	Propriétaire foncier :		Moyens	38	Gestionnaire :		
1170 WBT	*Commune Watermael-Boitsfort*		Moyens PMR	2			

Etude de faisabilité en cours.

Gerfauts		27	Sociaux	0	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	0			PEB 2015
Adresse	Propriétaire foncier :		Moyens	25	Gestionnaire :		
Code postal + Commune	*Commune Watermael-Boitsfort*		Moyens PMR	2			

Etude de faisabilité en cours.

Activité		12	Sociaux	7	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	1	*Habitation Moderne*		
Rue de l'activité, angle rue du Dries	Propriétaire foncier :		Moyens	4	Gestionnaire :		PEB 2015
1200 W-St-Lambert	*Habitation Moderne*		Moyens PMR	0	*Habitation Moderne*		

La réalisation de l'étude de faisabilité est en attente d'une décision sur la maîtrise d'ouvrage.

Chapelle aux champs		50	Sociaux	17	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	3	*Habitation Moderne*		PEB 2015
Adresse	Propriétaire foncier :		Moyens	30	Gestionnaire :		
1200 W-St-Lambert	*UCL*		Moyens PMR		*Habitation Moderne*		

La réalisation de l'étude de faisabilité est en attente de l'évolution de l'échange de terrains entre la SISP et l'ULB et l'abrogation du PPAS.

Hap		9	Sociaux	5	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR	1			Passif
Rue Louis Hap, 158	Propriétaire foncier :		Moyens	3	Gestionnaire :		
Etterbeek			Moyens PMR	0			

Etude de faisabilité en cours.

En résumé, 8 dossiers sont au stade de marché de services en préparation et étude de faisabilité

PROJET	COMMUNE	LS	LS PMR	LM	LM PMR	TOTAL LOG	TYPE	RP
ARCHIDUCS N	W-Boitsfort	0	0	38	2	40	PEB 2015	2021
CAILLES	W-Boitsfort	56	4	14	1	75	PEB 2015	2021
CAILLES REGIE	W-Boitsfort	0	0	28	2	30	PEB 2015	2021
GERFAULTS	W-Boitsfort	0	0	25	2	27	PEB 2015	2021
ACTIVITE	W-S-Lambert	7	1	4	0	12	PEB 2015	2020
CHAPELLE AUX CHAMPS	W-S-Lambert	17	3	30	0	50	PEB 2015	2021
FIERLANT	Forest	13	0	4	0	17	PEB 2015	2020
HAP	Etterbeek	5	1	3	0	9	PEB 2015	

LS	LS PMR	LM	LM PMR
98	**9**	**146**	**7**

TOTAL LS	TOTAL LM
107	**153**

TOTAL LOGEMENTS
260

3. Stade – Marchés de services en préparation et étude de faisabilite

(Projets Alliance Habitat non votés au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale)

Renoir		160	Sociaux		Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR			Salle communautaire (300 m²)	PEB 2015
Adresse	Propriétaire foncier :		Moyens		Gestionnaire :		
Code postal + Commune	*Everecity*		Moyens PMR				

Etude de faisabilité en cours.

Prins		175	Sociaux	140	Gestionnaire :	Equipements :	Standard
			Sociaux PMR		*Foyer Anderlechtois*	Crèche (500 m²)	PEB 2015
Adresse	Propriétaire foncier :		Moyens	35	Gestionnaire :		
Code postal + Commune	*F.Anderlechtois +Com. Anderlecht*		Moyens PMR		*Foyer Anderlechtois*		

Etude de faisabilité en cours.

En résumé, 2 dossiers sont en marché de services en préparation et étude de faisabilité ainsi qu'en attente de notification du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

PROJET	COMMUNE	LS	LS PMR	LM	LM PMR	TOTAL LOG	TYPE	RP
RENOIR	Evere	128	0	32	0	160	PEB 2015	/
PRINS	Anderlecht	140	0	35	0	175	PEB 2015	/

LS	LS PMR	LM	LM PMR
268	**0**	**67**	**0**

TOTAL LS	TOTAL LM
268	**67**

TOTAL LOGEMENTS
335

En bref :

En 2014, l'Alliance Habitat compte 32 projets proposés par les SISP, CPAS et communes dont 9 projets ont été notifiés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et confiés à la SLRB pour les développer. Deux autres projets de grande taille sont en phase de validation de l'étude de faisabilité par le CA de la SLRB et en attente de notification par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

LA VENTE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les sociétés immobilières de service public n'ont vendu aucun logement social en 2014.

Les principes d'aliénation des biens immobiliers des SISP sont actuellement régis par l'article 74 du Code bruxellois du Logement (ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, Moniteur belge du 9 septembre 2003, telle que complétée par l'ordonnance du 1er avril 2004, Moniteur belge du 29 avril 2004 – Ed. 2 et modifiée pour la dernière fois par une ordonnance du 26 juillet 2013, Moniteur belge du 30 août 2013, Ed. 2).

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS SUR CRÉDITS BUDGÉTAIRES DEPUIS 1990

Le tableau ci-après détaille le relevé des activités de la SLRB de 1990 à 2014 pour ce qui concerne les logements neufs, hors Plan Régional du Logement.

2.195 nouveaux logements ont été construits pour un montant de **233.677.081,80 €.**

25.691.887,41 €	1990	237 logements
21.015.111,24 €	1991	228 logements
20.439.120,90 €	1992	204 logements
31.377.589,19 €	1993	344 logements
11.629.317,57 €	1994	99 logements
45.461.389,82 €	1995	485 logements (*)
3.177.274,04 €	1996	34 logements
14.071.861,26 €	1997	130 logements
11.217.422,08 €	1998	121 logements
2.473.394,80 €	1999	18 logements
1.077.153,14 €	2000	14 logements (**)
1.166.976,37 €	2001	10 logements
7.313.509,02 €	2002	59 logements
----	2003	----
----	2004	----
9.251.030,48 €	2005	65 logements
5.815.441,90 €	2006	34 logements
2.119.387,00 €	2007	10 logements
----	2008	----
6.398.531,83 €	2009	36 logements
3.635.351,48 €	2010	18 logements
5.235.526,26 €	2011	26 logements
1.879.669,99 €	2012	8 logements
3.230.136,02 €	2013	15 logements
–	2014	–
233.677.081,80 €		**2.195 logements**

(*) y compris opération casernes
(**) achat clé sur porte

En 2014

Région de Bruxelles-Capitale

Programme d'investissement 2014

Si nous relevons pour cette année l'absence de projets de construction de logements neufs financés par les programmes d'investissement régionaux, ce type de travaux n'en est pas moins bien réalisé dans le secteur du logement social par le biais du Plan Régional du Logement repris à une autre rubrique de ce rapport.

LES ACTIVITÉS DE CONSTRUCTION, DE RÉHABILITATION ET DE RÉNOVATION ET ENGAGEMENTS

Préambule

La mise au point de certains dossiers implique parfois leur financement par plusieurs programmes d'investissement.

Ceci explique que certains projets soient énumérés plus d'une fois avec la mention « financement complémentaire ».

La rubrique ci-après donne le détail des travaux adjugés au cours de l'exercice 2014.

1. Programme quadriennal d'investissements 1999-2001

A. Elaboration du programme quadriennal

Le programme triennal d'investissements 1999-2001 a été approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18 mars 1999.

Les critères arrêtés par les autorités de tutelle pour les engagements de 1999 à 2001 ont été respectés dans la mesure du possible et notamment :

1) l'application de la politique du logement social ;
2) la construction de la ville ;
3) le principe d'économie ;
4) le déficit social des sociétés immobilières de service public.

B. Exécution du programme 1999-2001

L'exécution du programme 1999-2001 et de son solde s'est effectuée dans le cadre d'une modification réglementaire : l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au financement du logement social en Région bruxelloise du 29 octobre 1998 a introduit le système de la dotation qui a sorti pleinement ses effets depuis 1999.

Auparavant, le crédit budgétaire disponible annuellement devait pour la fin de l'année avoir été engagé sous peine de sa perte pure et simple.

La dotation est, par contre, un crédit définitivement acquis, ce qui permet d'affiner l'étude des dossiers, lesquels pourront au besoin être mis en adjudication au-delà du 31 décembre de l'année en cours.

Ce processus explique que le solde du programme triennal puisse s'effectuer encore en 2014.

Durant l'année 2014, le Conseil d'administration de la SLRB a approuvé une adjudication de projet inscrit au programme triennal 2001 pour un montant de 2.151.499,55 €.

Localisation de l'investissement engagé en 2014	Montant
Investissement HZ La Cité Moderne, rénovation de 27 logements en 16 logements, rue du Grand Air 1-3-5 à 1082 Bruxelles	2.151.499,55 €
TOTAL	2.151.499,55 €

2. Programme quadriennal d'investissements 2002-2005

A. Elaboration du programme quadriennal

Le programme quadriennal d'investissements a été approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10 octobre 2002.

Le programme a été réparti en 5 enveloppes :

- Programme de base : 75 %
- Achat/rénovation : 5 %
- 101e % : 1 %
- Droits de tirage : 15 %
- Travaux urgents : 4 %

B. Exécution du programme quadriennal

Ce programme est financé dans le cadre d'une dotation régionale à la SLRB.

Les résultats d'adjudication ont été approuvés à partir de 2003 via la procédure inhérente à la mise en concurrence des marchés de travaux.

Le respect de la législation sur les marchés publics, tant pour les études des projets de réhabilitation, rénovation et construction que pour la mise en œuvre des travaux, l'existence de la réglementation sur l'urbanisme, expliquent les délais de mise en exécution de ce programme ainsi que des autres plans d'investissement.

Durant l'année 2014, le Conseil d'administration de la SLRB a approuvé des adjudications de projets repris au pro-

gramme quadriennal pour un montant de 3.723.461,85 € pour 78 logements.

1. Base (75 %)

La Cité Moderne :

- Rénovation d'un immeuble de 27 logements en 16 logements, rue du Grand Air 1-3-5 à 1082 Bruxelles.

Société Uccloise du Logement :

- Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble, rue Ugeux 2-4 à 1180 Bruxelles (60 logements).

2. Droits de tirage (15 %)

La Cité Moderne :

- Rénovation d'un immeuble de 27 logements en 16 logements, rue du Grand Air 1-3-5 à 1082 Bruxelles.

Le Foyer Etterbeekois :

- Rénovation de l'enveloppe du bâtiment, rue Mont du Chêne 14-16 à 1040 Bruxelles (52 logements).
- Rénovation de la chaufferie alimentant l'immeuble situé rue Mont du Chêne 14-16 à 1040 Bruxelles (52 logements).

Ieder zijn Huis :

- Rénovation d'ensemble de façades et ensemble vitrés de 78 logements pavillonnaires, Clos des Lauriers Roses 51 à 100 et rue de Picardie 36-90 à 1140 Evere.

Société Uccloise du Logement :

- Rénovation de la production d'eau chaude (chauffage et sanitaire) des trois sites Homborchveld-Melkriek-Tilleuls situés à 1180 Bruxelles (175 logements).
- Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble, rue Ugeux 2-4 à 1180 Bruxelles (60 logements).

3. Programme quadriennal d'investissements 2004-2007 bis

A. Elaboration du programme quadriennal

Le programme trouve son fondement dans la recapitalisation de la SLRB.

Cette recapitalisation a permis de dégager un montant de 82 millions € subdivisé en 30 millions € pour des constructions nouvelles, 50 millions € pour la mise aux normes imposée par le nouveau Code du Logement, 1 million € pour les logements de transit et 1 million € pour le droit de gestion publique.

B. Exécution du programme quadriennal

Celui-ci a été approuvé par la SLRB en date du 14 décembre 2004.

Un temps de préparation a été nécessaire pour activer ce programme et ainsi permettre l'approbation de projets à partir de 2004.

Durant l'année 2014, le Conseil d'administration de la SLRB a approuvé des adjudications de projets repris au programme quadriennal bis pour un montant de **781.669,46 €** (60 logements).

Société Uccloise du Logement :

- Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble, rue Ugeux 2-4 à 1180 Bruxelles (60 logements).

4. Programme quadriennal d'investissements 2006-2009

A. Elaboration du programme quadriennal

Ce programme a été approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 11 mai 2006.

Les critères arrêtés par les autorités de tutelle pour les engagements de 2006 à 2009 ont été respectés, à savoir :

- l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (remplacement des chaudières, double vitrage, isolation des toitures, etc. …) ;
- la remise en état des logements inoccupés du secteur.

Au-delà de ces priorités, ont été pris en considération tous les projets de travaux visant à rendre les logements conformes aux normes du Code Bruxellois du Logement.

Le programme a été réparti en 3 enveloppes :

- Programme de base : 84 %
- Droits de tirage : 15 %
- 101e % : 1 %

B. Exécution du programme 2006-2009

Celui-ci est financé dans le cadre d'une dotation régionale à la SLRB.

Son montant sur les quatre années est réparti en 4 tranches de 50 millions €.

Durant l'année 2014, le Conseil d'administration de la SLRB a approuvé des adjudications de projets repris dans ce programme pour un montant de **30.191.491,29 €** (779 logements).

1. Base (84 %)

Sorelo

- Remplacement des menuiseries extérieures sis rue Général Henry, 134-136 à 1040 Bruxelles (100 logements).
- Remplacement des menuiseries extérieures sis avenue Masoin 19-21-23 à 1090 Bruxelles (77 logements).

Le Foyer Bruxellois :

- Entreprise de rénovation lourde de 32 logements, aménagement de la place de la Querelle et réhabilitation du parking souterrain (25 places). Complexe 10 «Tanneurs Lavoir» sis à l'angle de la rue des Tanneurs 115 et de la rue du Lavoir 34, 36 et 38 à 1000 Bruxelles.

Le Foyer Etterbeekois :

- Rénovation de l'enveloppe du bâtiment, rue Mont du Chêne 14-16 à 1040 Bruxelles (52 logements).
- Rénovation de la chaufferie alimentant l'immeuble situé rue Mont du Chêne 14-16 à 1040 Bruxelles (52 logements).

Le Foyer Ixellois :

- Entreprise de réhabilitation de 4 immeubles sis rue Jean Vandeuren 2 à 8, rue Léopold Delbove 1 à 7 et 4 à 8 et chaussée de Boondael 573 à 581 à 1050 Bruxelles (89 logements).

Le Foyer Jettois :

- Installation d'une production d'eau chaude (chauffage et sanitaire) centralisée dans les immeubles situés rue Vanderperren 20 à 30 à 1090 Bruxelles (54 logements).

Société Uccloise du Logement :

- Rénovation de la production d'eau chaude (chauffage et sanitaire) des trois sites Homborchveld – Melkriek – Tilleuls situés à 1180 Bruxelles (175 logements).
- Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble, rue Ugeux, 2-4 à 1180 Bruxelles (60 logements).

2. Droits de tirage (15 %)

La Cité Moderne :

- Rénovation d'un immeuble de 27 logements en 16 logements, rue du Grand Air 1-3-5 à 1082 Bruxelles.

Le Foyer Ixellois :

- Entreprise de réhabilitation de 4 immeubles sis rue Jean Vandeuren 2 à 8, rue Léopold Delbove 1 à 7 et 4 à 8 et chaussée de Boondael 573 à 581 à 1050 Bruxelles (89 logements).

Le Foyer Schaerbeekois :

- Entreprise de remplacement des menuiseries extérieures et des garde-corps, rénovation des terrasses, square Apollo 1 à 1030 Bruxelles (88 logements).

Société Uccloise du Logement :

- Rénovation de la production d'eau chaude (chauffage et sanitaire) des trois sites Homborchveld-Melkriek-Tilleuls situés à 1180 Bruxelles (175 logements).

5. Programme quadriennal d'investissements 2010-2013

A. Elaboration du programme quadriennal

Ce programme, d'un montant de **206 millions €**, a été scindé en 2 tranches : une première de 56 millions d'euros qui a été approuvée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 8 juillet 2010. La deuxième tranche a fait l'objet d'un appel à projet au début de l'année 2011 (25 février) pour une approbation de programme par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 7 juillet de la même année.

Il faut noter l'intégration, dans les critères de sélection, des projets du programme énergétique voté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et qui, concrètement, vise **le standard de basse énergie dans les rénovations lourdes des logements sociaux.**

Par ailleurs, la décision de scinder le programme 2010-2013 en deux tranches s'explique par l'inscription dans le contrat de gestion de niveau 1 (Région–SLRB) d'un diagnostic de l'état du patrimoine sur base du cadastre technique confirmant la nécessité des projets.

Enfin, le programme a été réparti en 4 enveloppes :

– Programme de base : 80 %

– Travaux urgents : 4 %

– Droits de tirage : 15 %

– 101e % : 1 %

B. Exécution du programme 2010-2013

Le programme est financé dans le cadre d'une dotation à la SLRB.

Durant l'année 2014, le Conseil d'administration de la SLRB a approuvé des adjudications de projets repris dans ce programme pour un montant de **12.425.872,94 €** (850 logements).

5.1. Base (80 %)

Les Habitations et Logements Sociaux d'Auderghem :

- Entreprise de rénovation de l'enveloppe de l'immeuble et adaptation des chaudières, avenue Van Nérom 17-19 à 1160 Bruxelles (35 logements).

Le Foyer Laekenois :

- Installation du chauffage central, de la production d'eau chaude sanitaire et pose de la ventilation mécanique dans les immeubles sis :
  Rue du Siphon 15 à 19, rue Ter Plast 77, rue Alfred Stevens 22 à 28, rue Charles Ramaekers 40 à 46, 48 et square Prince Léopold 7 à 9 à 1020 Bruxelles (124 logements).
- Rénovation de 112 logements sociaux.

  Installation de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire individuel et collectif et de ventilation mécanique situés sur divers sites à 1020 Bruxelles.

Le Home Familial Bruxellois :

- Rénovation des façades, des toitures, de l'égouttage enterré et des abords de 32 maisons unifamiliales, Clos des Deux Tilleuls 1 à 11, Clos des Deux Saules 1 à 10 et Clos des Deux Aubépines 1 à 12 à 1120 Bruxelles.

Le Foyer Saint Gillois :

- Installation d'une production électrique d'eau chaude sanitaire individuelle dans 177 logements sis Square Jordens 1 à 6 (93 logements) et Bosnie 127-143 (84 logements) à 1060 Bruxelles.

Société Uccloise du Logement :

- Remplacement des menuiseries extérieures de 88 maisons, Cité Jardin du Melkriek, groupes 17 et 18 à 1180 Bruxelles.
- Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble, rue Ugueux 2-4 à 1180 Bruxelles (60 logements).

Kapelleveld :

- Installation de chauffage central et d'eau chaude sanitaire dans 56 maisons unifamiliales à 1200 Bruxelles.

5.2. Droits de tirage (15 %)

Foyer Anderlechtois :

- Rénovation de 5 logements et commerces au square Albert 1er à 1070 Bruxelles.

Le Logis :

- Rénovation des toitures plates de 12 immeubles (150 logements), avenues des Cailles, des Tritons, des Dryades, Vander Swaelmen à 1170 Bruxelles.

Société Uccloise du Logement :

- Remplacement des menuiseries extérieures de 88 maisons, Cité Jardin du Melkriek, groupes 17 et 18 à 1180 Bruxelles.

Les Habitations Sociales de Woluwe-Saint-Pierre :

- Installation des chaudières individuelles (11 logements).

5.3. Travaux urgents (4 %)

Foyer du Sud :

- Rénovation de 4 ascenseurs pour PMR situés dans les logements de l'avenue Fléron 9-13-15 et 19 à 1190 Bruxelles (4 logements).

Le Foyer Ixellois :

- Sécurisation des parements de façades de l'immeuble « Le Château », rue du Vivier 26, 26a et 26b à 1050 Bruxelles.

Le Foyer Schaerbeekois :

- Rénovation des toitures, rues Meert 35, Séverin 59, Wollès 14 et 14b, avenue Courtens 142 à 1030 Bruxelles (26 logements).

6. Programme quadriennal d'investissements 2014-2017

A. Elaboration du programme quadriennal

Ce programme de 300 millions d'euro se distingue ainsi par une augmentation plus que significative de budget en comparaison avec les trois quadriennaux précédents.

Voté par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 13 février 2014, ce nouveau programme se singularise aussi par une partie financière importante affectée à la lutte contre les inoccupés à concurrence de 84 millions d'euro.

Pour être complet, 80 % du programme sont réservés au programme de base, 15 % aux droits de tirage, 4 % aux travaux urgents et 1 % au 101e %.

Enfin, le choix des projets s'est basé sur un diagnostic encore affiné de

l'état du patrimoine régional contenu dans le cadastre technique.

B. Exécution du programme 2014-2017

6.1. Base (80 %)

Le vote tout récent du programme explique qu'aucun projet, hormis celui repris au point 6.2., ne soit en exécution en 2014.

6.2. Droits de tirage (15 %)

Les Habitations et Logements Sociaux d'Auderghem :

- Remplacement de chaudières individuelles atmosphériques par des chaudières à condensation sis rue de la Stratégie 48 et boulevard du Triomphe 76-77 à 1160 Bruxelles (31 logements).

7. Programme des prêts a long terme SLRB

Le programme est alimenté par la SLRB en dehors des financements classiques et a permis la réalisation de travaux indispensables et urgents pour un montant de **4.394.669,67 €.**

8. Total des adjudications et / ou procédures négociées pour 2014

Sur base du type de financement inscrit au budget de la Région de Bruxelles-Capitale, les adjudications ont été engagées de la manière suivante :

Adjudications approuvées en 2014	Montants
Programme triennal 1999-2001 - triennal 2001	2.151.499,55 €
Programme quadriennal 2002-2005 - plan quadriennal - droits de tirage 2002-2005	631.899,56 € 3.091.562,29 €
Programme quadriennal bis 2004-2007	781.669,46 €
Programme quadriennal 2006-2009 - plan quadriennal - droits de tirage 2006-2009	27.217.430,29 € 2.974.061,00 €
Programme quadriennal 2010-2013 - plan quadriennal - droits de tirage 2010-2013 - travaux urgents	8.994.464,38 € 1.930.009,44 € 1.501.399,12 €
Programme quadriennal 2014-2017 - plan quadriennal - droits de tirage	- - - 167.332,50 €
TOTAL rénovations/réhabilitations	**49.441.327,59 €**

LA LIQUIDATION DES CRÉDITS BUDGÉTAIRES, LES ACTIVITÉS DE PRÊTS

1. Paiements au moyen de crédits budgétaires

Depuis 1983, la Région de Bruxelles-Capitale a versé 991,15 millions d'euros à la SLRB pour le financement du logement social dans le cadre des programmes classiques (897,86 millions d'euros), du Plan Logement (67,52 millions d'euros) et de la réurbanisation des domaines militaires (25,77 millions d'euros).

Au cours de l'année 2014, la SLRB a financé les SISP à concurrence de 56,82 millions d'euros pour leurs objectifs définis par les plans d'investissements, dont 11,34 millions d'euros pour le Plan Logement.

Plus précisément, les crédits budgétaires versés aux entrepreneurs, architectes et autres par la SLRB pour la période 2010 à 2014 afin de financer les investissements sont répartis dans le tableau ci-après.

Paiements effectifs sur crédits budgétaires (2010 à 2014)

		INVESTISSEMENTS 2010	INVESTISSEMENTS 2011	INVESTISSEMENTS 2012	INVESTISSEMENTS 2013	INVESTISSEMENTS 2014
2020	Foyer Anderlechtois	8 432 610,63 €	6 831 294,19 €	6 906 083,94 €	5 552 002,04 €	7.606.381,65 €
2040	Habitations et Logements sociaux d'Auderghem	0,00 €	0,00 €	315 038,50 €	2 056 741,25 €	2.108.647,70 €
2050	La Cité Moderne – Berchem	95 677,88 €	925 552,81 €	16 014 336,64 €	236 207,49 €	188.529,31 €
2060	Floréal – Watermael-Boitsfort	437 816,17 €	1 366 520,57 €	738 625,42 €	1 407 986,81 €	728.686,04 €
2070	Le Logis – Watermael-Boitsfort	17 306,76 €	675 771,39 €	233 988,47 €	193 248,22 €	74.519,41 €
2100	Sorelo	2 062 005,73 €	2 031 635,06 €	2 558 266,42 €	565 761,04 €	1.749.299,35 €
2140	Le Foyer Bruxellois	1 727 355,79 €	1 529 766,69 €	1 554 304,11 €	1 436 058,09 €	1.585.869,56 €
2160	Le Foyer Laekenois	16 350 084,83 €	15 849 256,86 €	10 923 258,45 €	13 445 381,62 €	14.107.110,92 €
2170	Assam (Amélior. Log. Popul.)	761 770,40 €	554 655,04 €	1 839 345,37 €	3 712 788,72 €	1.833.360,55 €
2190	Les Foyers Collectifs	145 024,82 €	41 363,18 €	106 362,89 €	304 661,71 €	59.669,54 €
2210	Lorebru	4 377 305,22 €	6 971 388,53 €	4 103 788,66 €	2 589 314,79 €	2.671.870,37 €
2224	Cobralo – Uccle	48 026,08 €	0,00 €	3 180,00 €	80 661,98 €	303.205,52 €
2225	Germinal – Evere	301 166,32 €	876 188,74 €	2 306 837,78 €	2 408 621,18 €	226.584,42 €
2227	Messidor – Forest	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	22.770,00 €
2229	Le Home Familial Bruxellois – Evere	4 887 897,17 €	643 402,63 €	1 288 973,05 €	1 609 058,08 €	3.922.968,17 €
2270	Le Foyer Etterbeekois	239 269,85 €	667 444,36 €	769 772,48 €	1 059 430,01 €	1.325.757,88 €
2300	Ieder zijn Huis	54 180,90 €	218 330,53 €	1 662 660,92 €	898 580,75 €	139.321,59 €
2310	Le Foyer Forestois	2 925 493,63 €	923 857,75 €	134 830,05 €	205 513,65 €	0,00 €
2320	Le Home – Ganshoren	851 556,41 €	11 941,06 €	69 955,51 €	14 100,26 €	0,00 €
2330	Les Villas de Ganshoren	3 382 906,71 €	3 185 874,21 €	3 003 848,25 €	5 828 229,04 €	812.342,47 €
2400	Le Foyer Ixellois	587 855,66 €	349 389,50 €	384 342,55 €	308 053,93 €	1.501.199,14 €
2410	Le Foyer Jettois	8 025 227,14 €	5 418 547,72 €	109 362,26 €	315 859,16 €	1.623.636,07 €
2430	Le Foyer Koekelbergeois	962 132,12 €	1 183 661,11 €	426 677,93 €	854 379,40 €	332.477,18 €
2500	Le Logement Molenbeekois	3 790 368,97 €	-3 816 461,21 €	5 313 223,42 €	675 595,45 €	622.076,44 €
2560	Le Foyer Saint-Gillois	1 253 052,96 €	385 942,77 €	143 865,20 €	396 731,54 €	1.644.154,76 €
2570	H.B.M. Saint-Josse-ten-Noode	72 352,43 €	36 646,50 €	72 152,21 €	529 501,25 €	2.482.630,84 €
2580	Le Foyer Schaerbeekois	3 827 815,16 €	3 346 545,54 €	1 142 537,31 €	3 582 736,66 €	3.272.628,78 €
2620	Société Uccloise du Logement	2 436 097,86 €	2 952 615,32 €	1 295 762,06 €	2 934 944,02 €	3.991.756,13 €
2650	Ville et Forêt – Watermael-Boitsfort	422 585,92 €	483 490,34 €	201 426,21 €	28 414,20 €	23.078,62 €
2690	Kapelleveld – Woluwe-Saint-Lambert	928 873,01 €	319 451,72 €	96 400,23 €	347 069,39 €	365.620,10 €
2700	L'Habitation Moderne – Wol.-St-Lambert	12 603,80 €	16 599 274,39 €	1 962 747,60 €	501 025,71 €	658.505,63 €
2705	Les Locataires Réunis – Wol.-St-Lambert	1 895 936,38 €	75 344,80 €	15 426,72 €	301 828,21 €	20.427,68 €
2710	SC Constr. d'Habit. soc. de Wol.-St-Pierre	0,00 €	134,06 €	32 725,49 €	372 616,80 €	812.540,40 €
	TOTAL	**71 312 356,71 €**	**70 638 826,16 €**	**65 730 106,10 €**	**54 753 102,45 €**	**56.817.626,22 €**

2. Ventilation des versements de la Région de Bruxelles-Capitale et ventilation des paiements SLRB en fonction des programmes

Le tableau ci-après, arrêté au 31 décembre 2014, présente depuis 1983 le cumul des versements de la Région et des paiements SLRB sur crédits budgétaires en fonction des différents programmes d'investissements.

SOLDES SUR CREDITS BUDGETAIRES AU 31 DECEMBRE 2014 (en millions d'euros)				
ANNEE	PROGRAMME D'ENGAGEMENTS	VERSEMENTS REGION	PAIEMENTS CHANTIERS	SOLDE DIPONIBLE
Financement régional				
1983/2001 programme	457,33	411,04	419,44	-8,40
2002-2005 avances				
initial+complémentaire	148,73	148,73	113,43	35,30
2002-2005 subsides	49,58	49,58	46,10	3,48
2006-2009 avances				
initial+complémentaire	100,00	100,00	33,93	66,07
2006-2009 subsides	100,00	45,23	48,33	-3,10
2010-2013 avances				
initial+complémentaire	105,00	11,19	5,03	6,16
2010-2013 subsides	101,00	0,00	10,95	-10,95
2014-2017 avances	153,00	20,00	0,04	19,96
2014-2017 subsides	147,00	0,00	0,55	-0,55
TOTAUX	1.361,64	897,86	709,55	188,31
Plan régional du Logement				
PRL susides (Prêts/FP SLRB liés au PRL)	440,00	67,52	94,41 (113,26)	-26,89
Alliance Habitat (AH) subsides (Prêts/FP SLRB liés à l'AH)	598,00	0,00	0,00 (0,00)	0,00
TOTAUX	1.038,00	67,52	94,41	-26,89
TOTAL GENERAL	2.399,64	965,38	803,96	161,42

Solde disponible SLRB = Versements Région - Paiements pour chantiers

FINANCEMENT SUR FONDS PROPRES SLRB AU 31 DECEMBRE 2014 (en millions d'euros)				
ANNEE	PROGRAMME D'ENGAGEMENTS	VERSEMENTS REGION	PAIEMENTS CHANTIERS	SOLDE DIPONIBLE
Financement Fonds propres SLRB				
2004-2007 avances SLRB	55,92	N.A.	25,64	N.A.
2004-2007 subsides SLRB	27,62	N.A.	21,04	N.A.
TOTAUX	83,54	N.A.	46,68	N.A.
Financements complémentaires				
Prêts SLRB (2005-2014)	71,92	N.A.	44,24	N.A.
TOTAUX	71,92	N.A.	44,24	N.A.
TOTAL GENERAL	155,46	N.A.	99,67	N.A.

N.A. = Non Applicable

LE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

1. Plan quadriennal 2002-2005

Par son arrêté du 10 octobre 2002 prévoyant le financement du programme d'investissement régional de 200 millions d'euros portant sur la période 2002-2005, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale souhaitait organiser l'octroi de crédits et de subsides destinés à la rénovation du logement social.

Ce programme était alimenté par :

1. des avances récupérables à concurrence de 75 % du montant global ;
2. des subsides à concurrence de 25 % du montant global.

2. Plan quadriennal 2004-2007

A. Rétroactes

Suite à la recapitalisation de la SLRB décidée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale lors de sa réunion du 15 janvier 2004, des moyens financiers ont été dégagés pour activer un nouveau plan d'investissement portant sur 80 millions d'euros sur base des fonds propres de la SLRB.

Les travaux de mise en conformité ainsi que les nouveaux projets de construction ont été demandés aux SISP par circulaire du 5 mars 2004.

Pour rappel, les 80 millions d'euros s'inscrivaient tout particulièrement dans la dynamique du nouveau Code Bruxellois du Logement et étaient répartis comme suit :

- mise à niveau du patrimoine : 50 millions €
- constructions neuves : 30 millions €

B. Les subsides du plan quadriennal 2004-2007

- Considérant la nécessité de mettre en œuvre de nouvelles procédures de liquidation des moyens financiers propres à la SLRB ;
- considérant l'importance d'éviter de trop fortes augmentations de loyers ;
- considérant la nécessité de prendre en compte la capacité de remboursement des sociétés ;
- considérant les capacités financières de la SLRB ;
- considérant les longues négociations en comité restreint de concertation quant à l'objectivation de l'octroi des subsides ;
- considérant que le principe des ratios « annuités/loyers réels » avait été accepté par l'ensemble du secteur ;
- considérant le fait que la part des subsides doit être renforcée :

le Conseil d'administration de la SLRB a décidé, lors de sa réunion du 27 avril 2004,

1. de conserver le ratio, formé par le rapport entre la charge d'annuité et les recettes locatives, en ce compris les montants perçus via l'allocation de solidarité et la cotisation mensuelle de solidarité, défini par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 2002 ;
2. de fixer les tranches de subsides octroyés pour le financement des travaux de mise à niveau du patrimoine relatif au quadriennal bis (50 millions €), de la manière suivante :
   - 24,50 % lorsque la SISP présente un ratio entre 0,00 et 0,17 ;
   - 32,00 % lorsque la SISP présente un ratio entre 0,18 et 0,27 ;
   - 41,00 % lorsque la SISP présente un ratio entre 0,28 et 0,37 ;
   - 49,25 % lorsque la SISP présente un ratio entre 0,38 et 0,47 ;
   - 57,50 % lorsque la SISP présente un ratio entre 0,48 et 1.
3. d'approuver le droit d'accès de toutes les SISP à la somme de 50 millions d'euros, à concurrence de 20 %, et ce au prorata du nombre de logements;
4. de fixer la tranche des subsides pour les constructions neuves (30 millions €) à 10 %.

3. Plan quadriennal 2006-2009

Par son arrêté du 30 juin 2006 relatif au financement du plan d'investissement pluriannuel du logement social 2006-2009, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale souhaitait promouvoir de façon plus efficace le financement des logements en faveur des plus démunis.

Les objectifs de cet arrêté étaient doubles, à savoir :

– mettre en œuvre le plan pluriannuel d'investissement 2006-2009 et permettre aux SISP de pouvoir débuter les premiers projets en 2006 ;
– éviter de trop fortes augmentations de loyers et prendre en considération la capacité de remboursement des sociétés.

Le plan pluriannuel 2006-2009 porte sur 200 millions d'euros à financer par 4 tranches annuelles de 50 millions d'euros.

L'innovation majeure de l'arrêté de financement du 30 juin 2006 porte sur l'octroi des crédits à concurrence de :

– 50 % d'avances récupérables en 33 ans, sans intérêt ;
– 50 % de subsides pour l'ensemble des sociétés.

Le montant global du programme pluriannuel d'investissement régional, avances récupérables et subsides confondus, se répartit comme suit :

1. une tranche de 84 %, affectée à un programme pluriannuel d'investissement contenant des projets précis de rénovation ;
2. une tranche de 1 %, affectée d'une part à l'intégration d'œuvres d'art dans les logements sociaux et d'autre part à la réalisation d'études prospectives sur l'urbanisation de sites de logements sociaux ;
3. une tranche de 15 %, affectée aux travaux sélectionnés par les SISP signataires d'un contrat de gestion avec la SLRB selon le système de droit de tirage. Les montants octroyés dans le cadre du droit de tirage sont répartis selon les modalités prévues à l'article 18 du contrat de gestion 2002 conclu entre la Région de Bruxelles-Capitale et la SLRB.

4. Plan quadriennal 2010-2013

En octobre 2009, malgré le contexte de restrictions budgétaires, le principe d'un quatrième programme quadriennal (2010-2013) a été retenu. Le budget est de 206 millions d'euros et le taux de subsidiation est toujours de 50 %.

L'ambition première de ce programme est de répondre aux besoins réels du patrimoine en se basant sur un diagnostic complet de l'état des logements. La priorité sera donc donnée au financement des projets de rénovations identifiés dans le diagnostic comme étant nécessaires pour assurer la remise à niveau complète du patrimoine et l'amélioration de la qualité environnementale du bâti.

Une première partie du programme quadriennal d'investissement 2010-2013 s'élevant à 50 millions d'euros est affectée sur base d'une l'enquête des besoins en matière de rénovation dans les SISP. Les projets financés dans ce cadre sont sélectionnés sur base de critères de priorité relatifs à la sécurité, l'isolation et l'adaptation des chaudières, les inoccupés, l'état d'avancement dans les précédents quadriennaux et le caractère urgent de l'intervention.

Cette première sélection a été soumise pour accord au Gouvernement.

La seconde tranche du programme quadriennal d'investissement 2010-2013 qui s'élève à 156 millions d'euros est accordée sur base des priorités identifiées grâce à un diagnostic sectoriel.

L'enveloppe du programme quadriennal 2010-2013 se répartit comme suit :

– les travaux de rénovation et de construction sont financés à concurrence de 80 % (les projets de construction ne peuvent dépasser 25 % du montant total de l'enveloppe) ;
– les droits de tirage sont financés à concurrence de 15 % ;
– les projets urgents sont financés à concurrence de 4 % ;
– le « 101e % » est financé à concurrence de 1 % ;

5. Plan quadriennal 2014-2017

En date du 30 septembre 2013, le Secrétaire d'Etat au Logement a informé la SLRB de l'accord du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale sur l'adoption d'une Alliance Habitat sur base d'un plan global d'investissement dans le secteur du logement social.

Plus précisément, un montant de 300 millions a été réservé pour un nouveau programme d'investissement 2014-2017 en vue de la rénovation du patrimoine de logements sociaux.

Par ailleurs, la Région a structuré le programme d'investissement 2014-2017 de la manière suivante :

– 200 millions doivent être accordés en appliquant la méthode de répartition de l'article 17 du contrat de gestion de niveau 2.
– 100 millions doivent être affectés sur les grands sites problématiques en termes d'inoccupation.

Tenant compte pour les 200 millions des répartitions de l'enveloppe prévue pour le contrat de gestion de niveau 2 (15 % droit de tirage, 4 % travaux urgents et 1 % pour le 101e %), 160 millions sont à affecter.

Par ailleurs, pour les 100 millions, il a été décidé de répartir l'enveloppe comme suit :

– 85 millions pour les inoccupés
– 15 millions pour les droits de tirage.

INVESTISSEMENTS ADJUGÉS POUR LES EXERCICES 1990-2014										
	Acquis./Construc./Démolit.		Réhabilitations		Rénovations lourdes		Ascenseurs/rénovations légères		TOTAL	
Années	Montants investis	Nombre de logements	Montants investis	Nombre de logements	Montants investis	Nombre de logements	Montants investis	Nombre de logements	Montants investis	Nombre de logements
1990	25.847.182,62	237	7.547.661,99	268	2.567.918,76	1.290	719.550,45	-	36.682.313,81	1.795
1991	21.201.648,76	228	5.083.487,14	79	5.900.913,69	732	-	-	32.186.049,59	1.039
1992	21.096.277,21	204	4.149.316,19	141	7.191.274,32	1.638	-	-	32.436.867,72	1.983
1993	31.429.533,22	344	2.761.266,44	107	3.658.116,73	1.278	-	-	37.848.916,38	1.729
1994	11.793.291,60	99	12.179.974,54	249	6.559.128,85	1.131	-	-	30.532.395,00	1.479
1995	45.461.389,82	485	3.487.496,50	48	2.525.748,11	279	-	-	51.474.634,42	812
1996	3.624.670,04	34	8.530.513,11	119	2.484.528,37	1.174	-	-	14.639.711,53	1.327
1997	14.071.861,26	130	1.074.756,73	22	2.040.096,06	387	2.909.282,17	1.011	20.095.996,22	1.550
1998	12.793.027,28	121	8.009.172,68	199	7.367.757,46	1.355	5.053.833,85	1.278	33.223.791,26	2.953
1999	2.473.394,80	18	2.780.689,17	38	6.264.763,62	824	2.829.383,07	852	14.348.230,66	1.732
2000	1.077.153,14	14	9.317.535,74	120	16.726.678,20	1.410	3.407.053,26	820	30.528.420,35	2.364
2001	1.166.976,37	10	12.803.169,07	150	357.135,57	146	9.724.635,86	2.062	24.051.916,86	2.368
2002	7.313.509,01	59	1.898.311,67	44	3.259.620,23	345	4.885.598,01	837	17.357.038,91	1.285
2003	-	-	1.428.447,31	41	1.841.109,49	573	3.048.284,58	934	6.317.841,38	1.548
2004	1.258.000,00	12	-	-	29.475.284,24	2.382	1.495.144,01	902	32.228.428,25	3.296
2005	9.251.030,48	65	5.950.967,00	48	26.238.917,51	4.510	1.621.531,78	414	43.062.446,77	5.037
2006	5.815.441,90	34	10.209.788,10	96	13.261.326,58	3.040	2.454.889,22	123	31.741.445,80	3.293
2007	2.119.387,00	10	12.842.423,47	94	13.478.492,05	4.148	1.348.932,24	128	29.789.234,76	4.380
2008	3.861228,19	15	3.192.850,39	52	44.142.174,90	5.552	4.625.111,71	3.061	55.821.365,19	8.680
2009	6.398.531,69	36	14.905.375,53	111	17.547.732,42	3.164	744.733,50	206	39.596.373,28	3.517
2010	3.635.351,48	18	9.340.596,75	56	25.227.445,70	2.845	760.257,81	23	38.963.651,74	2.942
2011	5.235.526,26	26	7.382.750,28	72	31.315.116,80	6.828	3.950.540,35	954	47.883.933,69	7.880
2012	1.879.669,99	8	14.773.913,32	633	5.115.834,54	38	15.906.728,48	4.857	37.676.146,33	5.536
2013	3.894.131,53	17	2.816.030,73	20	53.115.456,59	3.516	1.987.917,95	789	61.813.536,80	4.342
2014	--	--	16.171.300,85	89	27.505.030,98	1.018	5.764.995,76	647	49.441.327,59	1.754
TOTAL	**242.698.213,65**	**2.224**	**178.637.794,70**	**2.896**	**355.167.601,77**	**49.603**	**73.238.404,06**	**19.898**	**849.742.014,18**	**74.621**

L'ALLOCATION DE SOLIDARITÉ

Dans la perspective d'assurer un redressement financier du secteur du logement social tout en lui permettant d'affirmer sa vocation sociale, 19.644.115,67 € ont été distribués aux SISP à titre d'allocation de solidarité 2013 (instaurée depuis 1990).

Il est difficile pour une société immobilière de service public, dans le système actuel des locations propres au secteur du logement social, de ne pas être fragilisée dans son équilibre financier si elle intègre une proportion relativement importante de locataires à bas revenus.

La Région a décidé, à très juste titre, d'inverser cette tendance inscrite structurellement dans le système en organisant une nouvelle distribution des moyens au prorata du déficit social que 25 sociétés sur 33 connaissent aujourd'hui en Région de Bruxelles-Capitale.

Cette volonté qui est consacrée dans le contrat de gestion signé entre la Région et la SLRB a été concrétisée une nouvelle fois par l'entrée en vigueur d'un arrêté du Gouvernement, à la date du 27 novembre 2014, octroyant à la SLRB une subvention destinée aux sociétés en « déficit social structurel » dont le montant a été porté à 21.914.179,94 € en 2014. En vertu de l'article 4 dudit arrêté, les montants reçus par les sociétés bénéficiaires doivent être affectés à des dépenses précises qui concernent le remboursement des emprunts, l'accompagnement social et la gestion du patrimoine.

Il importe de souligner que la Région a voulu, pour l'allocation de solidarité 2014, poursuivre son effort financier en faveur des SISP en couvrant, pour la quinzième année consécutive, 75 % des déficits sociaux enregistrés par les sociétés.

Par référence aux six exercices antérieurs, nous constatons que les SISP utilisent leurs allocations de solidarité de la manière suivante (en pour-cent) :

AFFECTATION	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Remboursement annuité	86	85	86	80	83	88
Gestion du patrimoine	6	7	7	12	11	9
Accompagnement social	8	8	7	8	6	3
TOTAL	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

ALLOCATION DE SOLIDARITE 2014											
CODE	S.I.S.P.	Nombre de logements occupés Au 31/12/12	Loyers de base nets annuels des logements occupés 2013	Loyer de base moyen mensuel 2013	Recettes locatives annuelles réelles 2013	Loyer réel moyen mensuel 2013	Déficit social 2013	Boni social 2013	ALLOCATION DE SOLIDARITE 2014	ALLOCATION DE SOLIDARITE 2013	ALLOCATION DE SOLIDARITE 2012
2020	FOYER ANDERLECHTOIS	3.656	14.305.570,74 €	326,08 €	11.372.032,11 €	259,21 €	2.933.538,63 €	- €	2.200.153,97 €	1.406.409,18 €	1.151.503,76 €
2040	LES HLS D'AUDERGHEM	766	3.177.077,61 €	345,64 €	2.921.992,28 €	317,88 €	255.085,33 €	- €	191.314,00 €	188.843,30 €	157.901,33 €
2050	LA CITE MODERNE	764	2.894.996,66 €	315,77 €	2.460.691,37 €	268,40 €	434.305,29 €	- €	325.728,97 €	118.599,68 €	20.313,08 €
2060	FLOREAL	716	2.842.570,89 €	330,84 €	2.890.188,48 €	336,38 €		47.617,59 €	- €	- €	- €
2070	LE LOGIS	1.045	3.621.369,21 €	288,79 €	4.232.661,91 €	337,53 €		611.292,70 €	- €	- €	- €
2100	SORELO	1.158	3.993.530,36 €	287,39 €	2.873.366,48 €	206,78 €	1.120.163,88 €	- €	840.122,91 €	828.300,42 €	779.252,73 €
2140	LE FOYER BRUXELLOIS	2.522	10.376.992,20 €	342,88 €	7.078.329,47 €	233,89 €	3.298.662,73 €	- €	2.473.997,05 €	2.336.405,15 €	2.266.560,82 €
2160	LE FOYER LAEKENOIS	3.218	11.664.751,20 €	302,07 €	8.348.998,58 €	216,21 €	3.315.752,62 €	- €	2.486.814,47 €	2.176.413,62 €	1.721.937,50 €
2170	ASSAM	1.212	4.333.638,24 €	297,97 €	3.328.387,41 €	228,85 €	1.005.250,83 €	- €	753.938,12 €	730.745,06 €	692.767,73 €
2190	LES FOYERS COLLECTIFS	440	1.863.858,48 €	353,00 €	2.019.212,29 €	382,43 €		155.353,81 €	- €	- €	- €
2210	LOREBRU	1.406	5.957.043,79 €	353,07 €	4.293.077,70 €	254,45 €	1.663.966,09 €	- €	1.247.974,57 €	1.090.188,36 €	961.120,49 €
2224	COBRALO	552	2.342.169,98 €	353,59 €	2.634.948,70 €	397,79 €		292.778,72 €	- €	- €	- €
2225	GERMINAL	788	3.716.371,81 €	393,02 €	3.021.830,03 €	319,57 €	694.541,78 €	- €	520.906,34 €	491.021,03 €	419.671,67 €
2227	MESSIDOR	340	1.390.702,87 €	340,86 €	1.499.893,98 €	367,62 €		109.191,11 €	- €	- €	- €
2229	LE HOME FAMILIAL BRUXELLOIS	546	3.678.169,97 €	561,38 €	3.133.600,02 €	478,27 €	544.569,95 €	- €	408.427,46 €	452.274,23 €	445.653,02 €
2270	LE FOYER ETTERBEEKOIS	978	3.254.224,80 €	277,29 €	2.500.134,50 €	213,03 €	754.090,30 €	- €	565.567,73 €	498.652,13 €	442.519,07 €
2300	IEDER ZIJN HUIS	1.090	4.330.210,81 €	331,06 €	3.950.706,05 €	302,04 €	379.504,76 €	- €	284.628,57 €	260.809,30 €	243.054,52 €
2310	LE FOYER FORESTOIS	904	3.729.857,85 €	343,83 €	2.533.061,30 €	233,50 €	1.196.796,55 €	- €	897.597,41 €	905.930,78 €	827.458,55 €
2330	LES VILLAS DE GANSHOREN	1.185	5.145.663,72 €	361,86 €	4.097.155,43 €	288,13 €	1.048.508,29 €	- €	786.381,22 €	658.665,10 €	624.177,74 €
2400	LE FOYER IXELLOIS	1.454	4.604.998,48 €	263,93 €	3.364.982,69 €	192,86 €	1.240.015,79 €	- €	930.011,84 €	922.538,29 €	857.908,72 €
2410	LE FOYER JETTOIS	1.252	4.844.062,02 €	322,42 €	3.645.110,41 €	242,62 €	1.198.951,61 €	- €	899.213,71 €	755.282,30 €	611.079,21 €
2430	LE FOYER KOEKELBERGEOIS	507	1.774.971,70 €	291,74 €	1.130.231,17 €	185,77 €	644.740,53 €	- €	483.555,40 €	456.458,64 €	410.380,09 €
2500	LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS	3.391	10.770.941,76 €	264,69 €	9.463.985,10 €	232,58 €	1.306.956,66 €	- €	980.217,50 €	958.641,89 €	974.003,35 €
2560	LE FOYER SAINT-GILLOIS	1.058	3.698.661,89 €	291,32 €	2.765.851,92 €	217,85 €	932.809,97 €	- €	699.607,48 €	688.061,13 €	640.193,65 €
2570	H.B.M. SAINT-JOSSE-TEN-NOODE	797	3.064.147,45 €	320,38 €	2.208.617,73 €	230,93 €	855.529,72 €	- €	641.647,29 €	655.039,23 €	654.750,51 €
2580	LE FOYER SCHAERBEEKOIS	2.234	8.281.303,25 €	308,91 €	6.182.257,53 €	230,61 €	2.099.045,72 €	- €	1.574.284,29 €	1.497.017,95 €	1.461.922,86 €
2620	SOCIETE UCCLOISE DU LOGEMENT	995	3.804.325,09 €	318,62 €	3.683.582,47 €	308,51 €	120.742,62 €	- €	90.556,96 €	39.825,35 €	- €
2650	VILLE ET FORET	432	1.539.392,78 €	296,95 €	1.290.113,99 €	248,86 €	249.278,79 €	- €	186.959,09 €	190.884,72 €	168.953,00 €
2690	KAPELLEVELD	742	3.175.879,78 €	356,68 €	3.401.911,18 €	382,07 €		226.031,40 €	- €	- €	- €
2700	L'HABITATION MODERNE	1.918	8.994.207,62 €	390,78 €	7.237.359,96 €	314,45 €	1.756.847,66 €	- €	1.317.635,75 €	1.226.075,42 €	938.074,72 €
2705	LES LOCATAIRES REUNIS	280	1.016.651,92 €	302,57 €	1.030.265,04 €	306,63 €		13.613,12 €	- €	- €	- €
2710	S.CONST.HAB.SOC.W.ST PIERRE	678	2.734.580,19 €	336,11 €	2.565.329,70 €	315,31 €	169.250,49 €	- €	126.937,87 €	111.033,44 €	59.205,02 €
		39.024	150.922.895,12 €	330,36 €	123.159.866,98 €	282,84 €	29.218.906,59 €	1.455.878,45 €	21.914.179,94 €	19.644.115,67 €	17.530.363,10 €

N.B. : L'allocation de solidarité 2013 représente 75 % du déficit social global de l'année précédente (2012). L'allocation de solidarité de 1998 à 2012 représentait également 75 % ; celle de 1997, 66 %; celle de 1996, 65 %; celle de 1995, 63 %; celle de 1994, 66 %; celle de 1993, 64 % et celle de 1992, 60 %.

LES ANNUITÉS DUES PAR LES SISP

Pour information, jusqu'au 31 décembre 1993, les prêts octroyés aux SISP sur crédits budgétaires répondaient aux conditions suivantes :

- intérêt : 2,5 %
- chargement : 0,15 %
- durée : 66 ans
- annuité : 3,26 %

Par souci de cohérence avec la durée de vie réelle des investissements à financer, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé à partir du 1er janvier 1994 de réduire la période de 66 ans :

- à 33 ans, pour les travaux de construction, de rénovation, de réhabilitation ou de parachèvement, ainsi que pour l'acquisition de terrains et d'immeubles ;
- à 20 ans, pour tous les travaux dont le montant d'adjudication hors TVA est inférieur à 12.394,68 euros par logement, ainsi que pour les travaux qui concernent des immeubles à caractère commercial ou artisanal.

Par durée de vie réelle, on n'entend donc plus la durée de vie probable du gros œuvre (laquelle peut dépasser 66 ans), mais la durée entre le moment de la construction et celui d'une nécessaire rénovation lourde motivée par :

1) la détérioration physique progressive du bien ;
2) l'obsolescence technologique (isolation, ...) ;
3) l'évolution des exigences minimales en matière de confort et de sécurité.

Comme il était exclu d'augmenter les loyers réels qui sont réclamés aux ménages pour faire face aux remboursements sur une période de 20 ou 33 ans, le Gouvernement a décidé par ailleurs de ramener le taux d'intérêt en vigueur de 2,5 % à 0 %.

Enfin, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 2002, les nouveaux prêts ont été octroyés sans intérêt, exclusivement en 33 ans, tout en prévoyant une partie de subsides.

Le tableau ci-après reprend les annuités dues par les SISP pour la période de 2009 à 2015. Précisons que ces annuités se rapportent à tous les prêts en cours, toutes formes de financement confondues.

		Annuités 2009	Annuités 2010	Annuités 2011	Annuités 2012	Annuités 2013	Annuités 2014	Annuités 2015
2020	SA FOYER ANDERLECHTOIS	2.860.458,82	2.929.139,93	3.013.470,86	3.180.564,68	3.301.983,39	3.403.916,45	3.481.440,07
2040	HAB. ET LOGTS SOC. D'AUDERGHEM	921.833,89	927.279,34	932.212,09	932.212,09	932.212,09	932.212,09	958.361,84
2050	SC LA CITE MODERNE	521.088,25	524.362,19	526.834,33	528.825,66	1.032.225,71	1.052.210,00	1.057.089,24
2060	SC DE LOCATAIRES "FLOREAL"	203.284,79	261.473,41	267.749,45	279.084,68	310.383,31	328.560,89	370.506,57
2070	SC LE LOGIS	431.185,31	431.837,19	431.849,07	432.438,16	450.479,49	460.679,04	462.839,58
2100	SC SORELO	1.675.633,30	1.818.756,39	1.883.493,92	1.930.700,14	1.979.126,00	2.051.323,51	2.055.993,24
2140	SC LE FOYER BRUXELLOIS	3.132.366,29	3.223.984,70	3.284.669,49	3.243.545,83	3.242.224,16	3.255.795,54	3.244.096,14
2160	SC LE FOYER LAEKENOIS	2.743.710,40	2.767.170,24	2.849.217,38	3.152.781,44	4.296.905,34	4.105.244,25	4.436.035,85
2170	SC ASSAM	1.606.037,04	1.628.920,39	1.771.474,38	1.789.188,94	1.799.479,95	1.834.603,54	1.887.339,47
2190	SC LES FOYERS COLLECTIFS	238.502,62	243.276,27	244.972,15	248.638,30	248.713,34	248.847,14	252.313,64
2210	LOREBRU	1.671.462,47	1.712.674,91	1.716.179,01	1.833.054,73	1.942.498,93	2.070.772,12	2.137.547,85
2224	SC COBRALO	415.825,62	415.825,62	423.150,48	424.738,20	422.109,91	382.498,11	384.135,74
2225	SC GERMINAL	1.141.705,59	1.151.500,49	1.155.008,59	1.157.540,80	1.177.393,81	1.241.116,89	1.287.439,61
2227	SC MESSIDOR	363.009,54	363.307,04	340.605,47	339.707,46	339.707,46	339.707,46	339.707,46
2229	SC HOME FAMILIAL BRUXELLOIS	701.613,27	826.158,12	964.768,95	987.289,03	993.230,76	1.144.786,18	1.192.660,38
2270	SA LE FOYER ETTERBEEKOIS	798.544,34	804.891,18	816.698,88	822.991,79	842.286,39	857.840,67	877.457,08
2300	SC IEDER ZIJN HUIS	763.182,86	779.942,16	789.473,37	790.164,89	790.058,51	825.468,50	843.279,20
2310	SA LE FOYER FORESTOIS	1.373.253,42	1.388.921,06	1.395.703,57	1.475.847,03	1.501.481,99	1.504.382,56	-
2320	SC LE HOME GANSHOREN	86.036,26	86.036,26	105.400,10	132.479,59	132.859,32	877,00	-
2330	SC LES VILLAS DE GANSHOREN	1.349.125,13	1.358.049,70	1.370.235,90	1.426.316,42	1.473.944,49	1.534.600,47	1.612.083,98
2400	SA LE FOYER IXELLOIS	1.250.191,56	1.250.758,74	1.278.932,46	1.279.494,16	1.274.976,45	1.274.187,10	1.269.625,19
2410	SC LE FOYER JETTOIS	1.087.669,60	1.145.352,54	1.386.933,81	1.564.417,60	1.579.470,37	1.577.187,84	1.580.179,58
2430	SA LE FOYER KOEKELBERGEOIS	528.488,47	531.296,96	540.743,01	563.549,33	597.511,00	610.819,35	629.628,77
2500	SC LE LOG. MOLENBEEKOIS	2.839.302,40	3.089.362,06	3.127.639,24	3.013.000,01	3.071.767,77	3.181.463,18	3.198.245,34
2560	SC LE FOYER ST GILLOIS	1.467.863,19	1.503.998,45	1.553.489,03	1.584.761,94	1.588.216,32	1.589.323,69	3.100.123,06
2570	H.B.M. ST JOSSE TEN NOODE	1.221.160,57	1.232.741,62	1.238.360,69	1.239.974,02	1.239.974,02	1.239.974,02	1.253.424,10
2580	SC LE FOYER SCHAERBEEKOIS	2.333.382,35	2.496.151,56	2.604.463,81	2.683.534,83	2.804.938,06	2.817.402,72	2.881.565,90
2620	SOCIETE UCCLOISE DU LOGEMENT	722.247,94	742.664,63	759.398,66	833.062,85	897.189,68	933.990,46	953.017,94
2650	SC VILLE ET FORET	528.831,78	529.326,52	529.629,91	540.934,42	547.436,60	553.664,47	553.664,47
2690	SC KAPELLEVELD	330.937,63	338.751,40	341.698,88	366.019,95	375.774,39	375.774,39	384.995,61
2700	SC L'HABITATION MODERNE	2.285.756,30	2.297.660,62	2.320.734,05	2.807.316,27	2.871.412,32	2.897.412,01	2.905.219,67
2705	SC LES LOCATAIRES REUNIS	195.129,33	201.648,99	243.231,41	290.251,97	292.647,93	292.727,77	297.599,61
2710	SC HABITATIONS SOC. DE WOLUWE	561.091,26	561.091,26	561.091,26	561.091,26	561.091,26	561.237,06	568.260,93
		38.349.911,59	**39.564.311,94**	**40.769.513,66**	**42.435.518,47**	**44.911.710,52**	**45.480.606,47**	**46.455.877,11**