

NOUVEAU CONTRAT DE GESTION 2021-2025

BIEN-ÊTRE
DES LOCATAIRES SOCIAUX



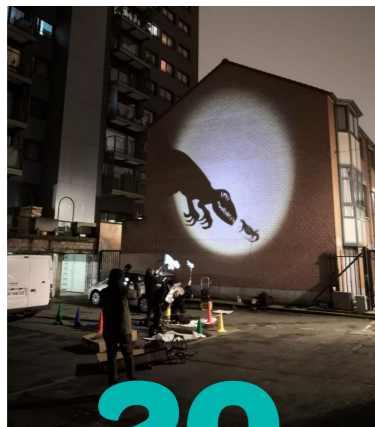
CONTOUR

La SLRB dessine Bruxelles

**HIVER-PRINTEMPS
2021**



slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting



20



25



32

03

Édito

04

À la loupe

09

En couleurs

10

Focus

12

Entretien

17

En bref

25

Mon quartier

26

Snapshot

27

Distinctions

28

Bien joué

30

Chez nos voisins

31

#SLRB

32

La SLRB en mouvement

Contour est le magazine trimestriel de la SLRB.

Pour plus d'informations :

comm@slrb.brussels

ONLINE :

<https://bit.ly/ContourSLRB>



RÉDACTION :

SLRB – Service Communication externe

MISE EN PAGE :

Médiane

PHOTOS :

SLRB, Foyer Schaerbeekois, Marc Detiffe, Isopix, Logement Bruxellois, écorce

ILLUSTRATIONS :

Benoi Lacroix

IMPRESSION :

AZ Print

ÉDITEUR RESPONSABLE :

Yves Lemmens, Directeur-général



Yves Lemmens,
Directeur général
-
Dorien Robben,
Directrice générale adjointe

ÉDITO

Cher lecteur, Chère lectrice,

Un hiver gris et difficile semble enfin céder sa place au soleil et à l'optimisme. Voilà précisément ce que la SLRB n'a jamais perdu.

En cette période de Pâques, nous vous offrons un Contour plein à craquer. Comme nous avons des tas de choses à vous raconter et montrer, notre magazine compte quelques pages en plus. Dans ces pages, vous trouverez également des articles plus détaillés. Nous vous proposons une interview avec Stephan Truong d'Écorce et mettons à l'honneur la nouvelle stratégie d'acquisition ciblée du Plan d'Urgence Logement.

Nous vous invitons à feuilleter le Focus sur le tout nouveau contrat de gestion 2021-2025 entre la SLRB et la Région. Encore plus d'attention au bien-être des locataires sociaux, c'est pour cela que nous œuvrons.. Des quartiers caractérisés par la diversité, la cohésion et la convivialité où les habitants méritent de meilleures perspectives d'avenir.

Vivement conseillé est aussi notre Entretien avec Dorien Robben, la Directrice générale adjointe de la SLRB, et Lionel Godrie, le Directeur général du Logement Bruxellois. Ils nous racontent l'histoire des efforts fournis par

les pouvoirs publics bruxellois, la SLRB et les SISF, afin de mener à bien et d'accélérer les rénovations.

Notre magazine raconte effectivement des histoires. Il s'agit parfois d'histoires difficiles et d'articles sérieux, mais à travers nos pages, vous découvrirez à quel point le secteur entier est dévoué à ses locataires et au quartier où ils habitent : c'est leur qualité de vie qui est au cœur de nos préoccupations.

Et ce qu'il faut avant tout lire dans ce Contour, c'est l'optimisme des acteurs de terrain et l'histoire positive des habitants mêmes.

C'est un gros morceau que nous vous offrons pour votre petit déjeuner de Pâques...

Bon appétit et bonne lecture !

Yves Lemmens,
Directeur général

Dorien Robben,
Directrice générale
adjointe



À LA LOUPE

ÉCORCE DANS LES ABORDS

Stéphan Truong du bureau Écorce nous raconte sa mission d'accompagnement pour l'entretien et l'aménagement des abords des logements sociaux.



Pouvez-vous nous expliquer l'objectif du bureau Écorce et votre mission au sein de ce bureau ?

Écorce est un bureau de consultance dans le domaine du développement durable. Je suis responsable du pôle écologie dans lequel on retrouve la gestion de l'eau et la biodiversité. J'y travaille en tant que bioingénieur. La mission qui nous occupe pour les abords des logements sociaux, est une mission de conseil pour favoriser le développement de la biodiversité et de la nature dans les sites de logements sociaux. Cette mission est financée par Bruxelles Environnement.

Que pensez-vous de la convention entre la SLRB et Bruxelles Environnement sur les abords des logements sociaux ?

C'est une convention très intéressante car elle a un pendant social, mais également un pendant environnemental. Bruxelles Environnement et la SLRB sont arrivées à se mettre d'accord pour faire évoluer ces deux aspects en parallèle. Il y a un énorme potentiel au niveau des abords des logements sociaux. Ce sont de grandes surfaces qui ont un potentiel transformatif (ndlr : espace vert où la biodiversité n'est pas très développée, mais peut être développée à l'avenir) très intéressant.

Si vous aviez une baguette magique, que changeriez-vous dans la gestion des abords des logements sociaux ?

Je demanderais une gestion différenciée sur tous les espaces verts des SISP, tout simplement. La gestion différenciée s'applique sur les pelouses et les haies. Lorsque les interventions sont trop fréquentes, les fleurs et les fruits n'ont pas le temps de se développer. Les fleurs sont utiles pour les pollinisateurs, et les fruits sont utiles pour d'autres espèces comme les insectes ou les oiseaux. La gestion différenciée tient compte des usages. Tondre intensivement là où l'espace vert est utilisé fréquemment (pour pique-niquer, jouer au football, se balader, etc...), et réduire la tonte là où il n'y a pas de passage. Si l'on ne tond ou coupe qu'une fois par an, les espèces floristiques ont l'opportunité de réaliser leur cycle complet, et c'est ça qui est intéressant. Les talus sont par exemple des zones que l'on peut volontairement laisser en friche.

Il faudrait une étude par site pour identifier des aménagements intéressants pour la biodiversité ?

Oui, idéalement, il faut voir ce qui est présent, notamment au niveau de la faune. Si on a une population de moineaux sur une zone, il faut mettre en place des aménagements qui soient favorables à ces moineaux. Typiquement, prévoir des haies relativement touffues, des massifs boisés car les moineaux sont des animaux très peureux. S'ils n'ont qu'un arbre, ce ne sera pas suffisant. Pour chaque espèce, il faut réfléchir à son cycle de développement. Le martinet, par exemple, est aussi un oiseau, mais il n'a absolument pas les mêmes besoins. Il chasse en vol, vole tout le temps et nidifie dans les cavités des bâtiments. Donc, le besoin en haie est totalement inexistant. Quand on fait le plan de gestion écologique, on commence par un diagnostic écologique. Il s'agit d'aller voir sur site et sur base cartographique quelles sont les espèces faunistiques et floristiques qui

sont présentes, et quels habitats sont déjà existants. On appelle ça «l'inventaire faune et flore/habitat».

En une visite, vous pouvez identifier toutes les espèces ?

Cela dépend de la taille du site, bien sûr. Un site de 40 hectares, par exemple, ne sera pas analysé en une fois. Et quoi qu'il arrive, même pour un petit site de 2 hectares, il est préférable d'y aller à deux périodes : printemps/début été, puis fin de l'été/automne. Cela permet de voir les deux grands cycles de développement de la flore. En effet, en fonction des espèces, les cycles se passent à différents moments. Idéalement, il faudrait le faire sur plusieurs années. Mais ça, nous savons que c'est idyllique. Si nous arrivons à faire deux visites de site, c'est déjà un bon point de départ. Un diagnostic peut se faire pour un terrain de n'importe quelle taille.





À LA LOUPE

REMPART DES MOINES : PRÉSENTATION DE L'AVANT-PROJET



Le quartier Rempart des Moines, communément appelé «Les 5 Blocs», va faire l'objet d'une rénovation lourde via une démolition et une reconstruction du site.

À la place des cinq tours de logements actuelles, l'avant-projet propose la construction de deux îlots de 335 logements entre lesquels s'insèrent un espace public, un pôle socio-sportif et une ferme urbaine ouverts sur le quartier.

La gestion de ces nouveaux logements sera confiée au Logement Bruxellois (201 logements sociaux) et à la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles (134 logements moyens). Les appartements seront de tailles variées: allant du studio à l'appartement de cinq chambres. Des terrasses privatisées sont prévues pour tous les appartements de deux chambres et plus.

L'ensemble du projet est particulièrement étudié au niveau de la durabilité et de la gestion de l'eau, que ce soit au niveau de la récupération de l'eau de pluie, mais aussi un niveau de la perméabilité des sols, afin de favoriser l'infiltration naturelle.

Par rapport au projet initial, l'implantation de la place a évoluée; elle est désormais plus généreuse et conviviale. Les futurs occupants et les riverains pourront profiter d'un espace ouvert, aménagé et végétalisé dans ce quartier urbain dense de la capitale.

Futur lieu de vie, cette place accueillera également le hall sportif et sera bordée de part et d'autre par de nombreux espaces associatifs et de rencontre.

Depuis l'attribution du marché, le projet s'est affiné. Le nombre de logements sociaux a quelque peu évolué (201 au lieu des 210 initialement prévus), tout en se maintenant dans la tolérance de 5% prévue dans les clauses du marché, et en respectant les prescriptions de la SLRB, à savoir un minimum de 30% de logements de trois chambres et plus.

L'avant-projet présente une augmentation des espaces de logements de près de 2.500m² par rapport au projet initial qui s'explique notamment par une meilleure répartition des espaces. Les nouvelles dimensions des pièces des appartements et leur agencement offriront un lieu de vie beaucoup plus confortable aux futurs locataires.

PLAN D'URGENCE LOGEMENT - PREMIER APPEL PUBLIC POUR L'ACQUISITION DE PLUS DE 650 LOGEMENTS PAR LA SLRB

La nouvelle stratégie d'acquisition de la SLRB et l'appel public destiné aux promoteurs, développeurs et constructeurs pour l'achat de biens destinés au logement social est lancée. Un levier essentiel qui vient compléter les programmes de construction adoptés sous les précédentes législatures : le Plan Régional Logement de 2004 et l'Alliance Habitat de 2013. Objectif affiché : l'acquisition de minimum 650 nouveaux logements sociaux.

Accélérer la production de logements sociaux

La déclaration de politique régionale prévoit la finalisation du Plan Régional Logement et de l'Alliance Habitat. Mais force est de constater qu'en additionnant les logements réceptionnés et ceux qui seront en chantier à l'horizon de juin 2024, ces deux plans n'atteindront que 68% de taux de réalisation en seize années d'existence pour ce qui concerne le logement social. Ce n'est évidemment pas suffisant. L'objectif est donc d'étendre aussi rapidement que massivement le parc public de logement à destination des publics fragilisés en développant une collaboration «win-win» avec les promoteurs, développeurs et constructeurs immobiliers.

Pour ce faire, une nouvelle stratégie d'acquisition régionale a été élaborée, main dans la main avec le secteur privé. Une collaboration qui porte déjà ses fruits avec les achats clé-sur-porte : depuis le début de la législature la SLRB a accéléré le recours à ce système qui lui a déjà permis d'acquérir près de 400 nouveaux logements.

Les trois types de partenariats

La nouvelle stratégie d'acquisition de la SLRB comporte trois leviers :

Le levier D&B+ (Design & Build Plus) remplace l'ancienne procédure PPP. L'ensemble de la procédure a été revu de fond en comble avec le secteur. C'est la procédure concurrentielle avec négociation dans laquelle le foncier est apporté par le privé qui a été retenue. Les délais ont été clarifiés et certains critères ont été assouplis. Ce premier appel public sera clôturé le 27 avril 2021. L'objectif est de relancer ce marché plusieurs fois par an.

Le levier clé-sur-porte était jusqu'à présent limité à onze communes. Il portera désormais sur l'ensemble des communes bruxelloises. Ce nouvel appel clé-sur-porte étant ouvert à durée indéterminée, les dossiers peuvent être remis à tout moment.

Et finalement, le levier d'achat classique. Il peut s'agir de terrains ou d'immeubles à réaffecter (sites industriels désaffectés, immeubles de bureaux) ou de logements existants libres d'occupation (immeubles de logements, logements abandonnés ou insalubres).

Pour ces trois leviers, le nombre minimal de logements à développer sera revu à la baisse : il passera de 50 à 12 logements, ce qui permettra à la SLRB d'acquérir des projets de moins grande échelle et plus diversifiés, assurant ainsi une meilleure mixité dans les quartiers.

Chaque projet d'acquisition sera soumis au Comité d'Acquisition d'Immeubles Régional (CAIR) afin d'obtenir son approbation sur le prix demandé.





À LA LOUPE

Améliorer les outils publics

Le Plan d'Urgence Logement prévoit, en complément de la stratégie d'acquisition, deux outils complémentaires afin d'accélérer la construction mais aussi d'augmenter le nombre de logements sociaux ou à finalité sociale dans l'ensemble des communes bruxelloises :

1. La mise en place d'une procédure accélérée de délivrance des permis d'urbanisme
Cette procédure accélérée («fast lane») est réservée aux projets immobiliers impliquant au minimum 25% de logements publics. Pour ces projets, la procédure a été réduite à 95 jours.
2. La mise en place de charges d'urbanisme en nature, uniquement consacrées à la construction de logements publics.

Cette réforme est pilotée par le ministre-président Rudi Vervoort et le secrétaire d'Etat en charge de l'Urbanisme Pascal Smet. Elle permettra de faire contribuer le marché de la promotion immobilière prioritairement à la production de logements sociaux ou à finalité sociale. Le principe est simple : dans les communes ayant moins de 15% de logement social ou à finalité sociale (c'est à dire toutes les communes, à l'exception de Watermael-Boitsfort) les charges d'urbanisme devront être exclusivement consacrées à la création de logements publics.

L'objectif est double : augmenter le parc de logements sociaux et à finalité sociale tout en assurant une mixité sociale dans les quartiers.

Les promoteurs immobiliers, développeurs et entrepreneurs qui souhaitent découvrir en détail les modalités d'acquisition de la SLRB peuvent contacter directement l'équipe Acquisitions de la SLRB : acquisitions@slrb.brussels

CLAUSES SOCIALES : NOUVEAUTÉS CONCERNANT LES MARCHÉS PUBLICS

Les clauses sociales prennent de plus en plus de place dans les marchés publics. En effet, l'utilisation de ces clauses permet d'améliorer la qualification des publics cibles et apporte également une réponse à la pénurie de main d'œuvre qualifiée. Elles favorisent également les retombées d'investissements publics vers l'emploi local et la diminution du risque de dumping social. C'est dans cette optique que la cellule Marché Public, avec l'aide d'Actiris et de la SAW-B, a élaboré un vade-mecum des clauses sociales visant à guider notamment les SISF et la SLRB dans leurs marchés publics. La principale nouveauté est l'introduction de la clause sociale flexible pour les marchés de travaux.

Marché de travaux et la clause flexible : 3 grandes nouveautés.

1. Flexibilité de la clause :

Pour pouvoir faciliter l'exécution de la clause sociale, c'est à l'entreprise de décider comment elle veut réaliser la clause sociale. En effet, dans la clause flexible, le pouvoir adjudicateur devra fixer l'effort minimum qu'il impose à l'entreprise, et celle-ci pourra donc choisir d'aménager sa clause comme elle l'entend.

2. Poste à remboursement :

L'entreprise ne devra pas remettre de prix en ce qui concerne l'effort de formation et d'insertion.

3. Contrôle efficace :

Le pouvoir adjudicateur doit contrôler que l'entreprise exécute véritablement la clause sociale. Pour cela, différents mécanismes sont mis en place (planning social évolutif, tableaux de contrôle et documents types). Des séances de présentation au sein des SISF peuvent être sollicitées auprès de la juriste de référence.

mpo@slrb.brussels



EN COULEURS

L'ENFANT AU MODULOR

La naissance de «L'enfant au modolor» a atteint une étape cruciale dans sa création : celui-ci a émergé du bronze à la Fonderie d'art Harzé, une œuvre de l'artiste Hervé Paraponaris pour un projet du 101e%. Cette statue est destinée à être implanté sur le site de Galaxie à Woluwé-Saint-Lambert. Le socle qui accueillera la statue de bronze est en cours de réalisation pour pouvoir l'y accueillir.





FOCUS : NOUVEAU CONTRAT DE GESTION SLRB : INVESTIR DANS L'HUMAIN

LE CONTRAT DE GESTION 2021-2025 DE LA SLRB A ÉTÉ SIGNÉ PAR LES REPRÉSENTANTS DE LA SLRB ET LA SECRÉTAIRE D'ETAT NAWAL BEN HAMOU. CE CONTRAT FIXE LES PRIORITÉS DE LA SLRB POUR LES ANNÉES À VENIR.

« L'objectif commun : proposer une solution concrète à au moins 15.000 ménages bruxellois en attente d'un logement social. »

Ce nouveau contrat de gestion est le fruit d'une longue réflexion par les équipes de la SLRB, se basant sur les besoins et la volonté des 16 SISF et le cabinet de la Secrétaire d'Etat. Il traduit les grandes ambitions du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de logement. L'objectif commun : proposer une solution concrète à au moins 15.000 ménages bruxellois en attente d'un logement social.

Les objectifs stratégiques à atteindre dans le cadre de ce contrat de gestion sont structurés autour de trois domaines prioritaires : le domaine Sociétal, le domaine Qualité et le domaine Interne.

DOMAINE SOCIÉTAL : ASSOCIER L'ACTION SOCIALE AVEC LE BÂTI

La SLRB a la ferme conviction que le logement social doit être un tremplin pour ceux qui y vivent. C'est pourquoi

la SLRB va développer des partenariats avec d'autres acteurs régionaux, tels Actiris et Bruxelles Formation, afin de pouvoir soutenir les locataires sur tous les plans : bien-être, santé, emploi, multilinguisme et sécurité.

Une digitalisation plus poussée des services aux locataires, par exemple via la nouvelle app Appinest, mènera à plus d'efficacité et réduira le temps de réaction en cas de problèmes. Mais il faut veiller à ce chacun puisse suivre ; afin de réduire le fossé digital, la SLRB va investir dans l'accompagnement individuel des locataires avec l'appui des projets de cohésion sociale.

DOMAINE QUALITÉ : AMÉLIORER LE SOUTIEN ET L'ACCOMPAGNEMENT

La SLRB va évaluer pour chaque SISF où se situe son expertise et dans quels domaines elles ont besoin de plus de soutien. Ainsi, elle harmonisera tout le secteur et mettra tous les acteurs au même niveau, au bénéfice des locataires.

Le partage des connaissances et la facilité d'accès à l'information sont très importants pour améliorer le fonctionnement. C'est pourquoi la SLRB va élargir les possibilités de sa plateforme Artemis pour que les SISF puissent accéder à leurs données financières et techniques, faire le suivi de leurs dossiers et accéder à des informations partagées.

A niveau du bâti, la SLRB compte achever les 6.400 nouveaux logements prévus d'ici 2025 dans le Plan d'Urgence Logement via des constructions et des acquisitions. Elle va également aider les SISF à finaliser les

projets de rénovation déjà financés, ce qui revient à près de 30.000 interventions. Finalement, tous les logements devront être conformes aux exigences minimales en matière de performance énergétique pour 2030.

DOMAINE INTERNE : UN VENT NOUVEAU

Le domaine Interne reconnaît que les collaborateurs sont le moteur du changement qui est en train de s'installer dans le secteur du logement social. Ces dernières

années, le management de la SLRB a beaucoup investi dans l'autonomie, la responsabilisation et le leadership humain de ses équipes.

Et cela a porté ses fruits : la SLRB a obtenu deux années de suite le label Great Place to Work. Les équipes ont été renforcées avec un bon nombre de nouveaux recrutements, et aujourd'hui les 160 collaborateurs sont unis pour attendre les objectifs ambitieux.

<https://bit.ly/video-cdg>





ENTRETIEN : NOMBRE RECORD DE RÉNOVATIONS DANS LE LOGEMENT SOCIAL

LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMPTE 40.000 LOGEMENTS SOCIAUX, DONT PRÈS DE 80% ONT ÉTÉ CONSTRUITS IL Y A PLUS DE 50 ANS. LA RÉNOVATION DU PATRIMOINE REPRÉSENTE DONC UN DÉFI ÉNORME. **DORIEN ROBBERN**, DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE DE LA SLRB ET **LIONEL GODRIE**, DIRECTEUR GÉNÉRAL DU LOGEMENT BRUXELLOIS EXPLIQUENT COMMENT LE SECTEUR S'EST INVESTI POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DES LOCATAIRES ET POUR RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE CO².

Le gouvernement bruxellois, la SLRB et les 16 SISP ont fait des efforts considérables ces dernières années pour accélérer les rénovations du patrimoine, et cela a porté ses fruits : actuellement, un nombre record de rénovations est en cours dans la Région.

Quel est l'état actuel du patrimoine de logement social à Bruxelles ?

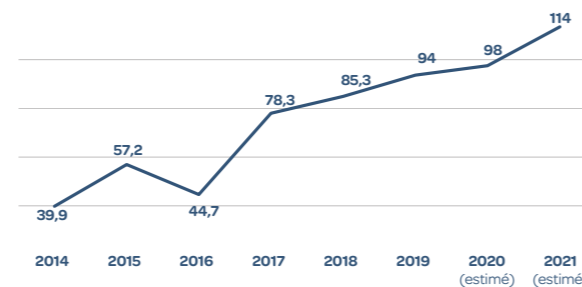
DR : À l'heure actuelle, 16.500 logements sont déjà en bon état et n'ont pas besoin de grandes rénovations. Il s'agit de logements qui ont été construits récemment ou qui ont déjà bénéficié d'une rénovation.

75 projets de rénovation sont en cours actuellement, pour un total de 9.115 logements. Il s'agit de 60% de rénovations techniques, 26% de rénovations d'enveloppe, 13% de rénovations complètes, et 1% de démolition/reconstruction.

Ce sont des chiffres historiques : c'est la première fois qu'un tel nombre de rénovations est en cours dans la Région. Ça se reflète dans les budgets dépensés : les liquidations augmentent chaque année.

Au cours de la législature actuelle, 28.812 logements auront bénéficié d'une rénovation complète ou partielle. D'ici 2024, 175 chantiers de rénovation seront terminés pour un total de 541 millions d'euros. L'arriéré historique de l'encours sera résolu. Nous en sommes très fiers, car ceci témoigne des efforts conséquents entrepris par la SLRB et toutes les SISP depuis des années pour accélérer les rénovations du patrimoine.

Liquidations des quadriennaux de 2014 jusqu'à 2021 (en millions d'euros) :



Qu'est-ce que la SLRB et les SISP ont fait pour réaliser une telle accélération des travaux ?

DR : La SLRB a entrepris un grand nombre de mesures pour soutenir les SISP et les aider à accélérer leurs rénovations. Nous avons vraiment cherché où chacun pouvait apporter une plus-value : ne pas tous faire la même chose, mais regarder ensemble comment faire avancer les projets de rénovation.

Pour la SLRB, cette plus-value se situe au niveau stratégique et de notre vue d'ensemble, et pour les SISP, c'est sur le plan opérationnel.

Premièrement, depuis 2012, nous avons introduit des Plannings Initiaux Globaux qui fixent la durée des différentes phases : 24 mois pour l'avant-projet, et 48 mois pour le début des travaux.



Lionel Godrie



Dorien Robben

Nous avons également mis en place des réunions semestrielles avec chaque SISP pour faire le suivi de l'avancement de leurs projets de rénovation. S'il y a des retards, nous les analysons et nous y lions des plans d'action individualisés. Ensuite, nous mettons à disposition des cahiers des charges types qui facilitent le travail des SISP et qui représentent un gain de temps important. Nous implémentons aussi des études de faisabilité technique pour les projets de rénovation afin de déterminer ce qu'il faut inclure dans les cahiers des charges (amiante, géomètre, études de stabilité...). Et finalement, nos spécialistes donnent des formations régulières en matières techniques et juridiques pour les collaborateurs des SISP.

LG : Nous avons clairement noté une évolution dans l'approche de la SLRB : elle est passée d'un organisme de tutelle et de contrôle pur, vers une institution dynamique et ouverte qui est à l'écoute des SISP et qui les soutient dans leur travail quotidien.

Cette meilleure collaboration entre la SLRB et les SISP se fait au bénéfice de tous, avec comme résultat de faire avancer les projets.

Lionel Godrie

Par exemple, il y a eu toute une réflexion avec les juristes de la SLRB sur la meilleure manière d'exploiter la législation relative aux marchés publics. C'est une procédure qui est relativement lourde, qui pourtant ouvre toute une série d'opportunités. C'est ainsi que nous avons mis en place des accords-cadres avec des marchés subséquents pour rendre concrètes plus rapidement les décisions d'investissement.

Les SISP, de leur côté, ont fortement augmenté leur professionnalisme. La plupart des sociétés ont créé des départements de type investissements et ont engagé des gestionnaires de projets spécifiquement dédiés à cela. Par ailleurs, au Logement Bruxellois, pour certains dossiers, nous avons externalisé la maîtrise d'ouvrage (de l'avant-projet jusqu'au suivi d'exécution), c'est entre autres le cas pour notre Plan Climat. Cela nous permet de gérer de front tous les projets.





ENTRETIEN

Quels sont les objectifs en matière d'énergie ?

DR : Dans toutes les SISP, nous installons un objectif de gain énergétique pour diminuer les émissions de CO² et pour baisser les factures des locataires. Dans notre contrat de gestion actuel que nous avons conclu avec le gouvernement de la Région bruxelloise, nous avons inscrit comme objectif d'atteindre en moyenne un certificat PEB D pour 2025 et un certificat PEB C pour 2040. De plus, tous les logements sociaux de la Région devraient être conformes aux exigences minimales en matière d'énergie pour 2030. Cela signifie une réduction d'émission de CO² de minimum 14.000 tonnes par an. Nous allons investir un budget minimum de 430 millions d'euros pour augmenter les performances énergétiques des bâtiments.

LG : Le Logement Bruxellois est également très ambitieux en matière d'efficacité énergétique. À côté des programmes quadriennaux de la SLRB pour financer les rénovations, nous avons lancé le Plan Climat qui a pour objectif la rénovation énergétique de plus de 1.000 logements. Nous ferons des travaux sur l'isolation des murs et des toitures, nous remplacerons les châssis par du double ou triple vitrage, nous installerons des systèmes de ventilations performants, nous profiterons également de ces chantiers pour mettre en conformité la sécurité incendie, électricité et gaz. Grâce à ce plan, 75% de notre patrimoine sera basse énergie d'ici 2027 et les émissions de CO² seront réduites de 37%. Au-delà de ces chiffres, ces investissements représentent une économie moyenne de 1.200 euros par an pour les familles qui occupent actuellement un bâtiment



non isolé. Le Plan Climat est la preuve de ce qu'on peut ambitionner grâce à une bonne collaboration entre les différents organismes. La Ville de Bruxelles y investit 37 millions d'euros, et ensuite nous avons trouvé un accord avec la SLRB pour un emprunt crédit long terme d'également 37 millions d'euros.

Que fait le secteur pour diminuer le nombre de logements inoccupés ?

DR : Il faut bien être conscient du fait que, quoique nous fassions, nous n'arriverons jamais à un taux de zéro logements inoccupés. Car même si nous rénovons et remettons en location tous les logements actuellement inoccupés, dans 5 ans il y aura d'autres logements qui nécessiteront des rénovations et qui devront donc être vides pour un certain temps. Par exemple, au Foyer Laekenois, minimum 100 logements de leur parc de 3.600 logements sont vides en permanence pour permettre la rénovation des différentes tours de la Cité Modèle via des opérations tiroirs. Entre deux locations, il y a également un vide locatif de plusieurs mois en fonction des travaux à réaliser – les SISP essaient de réduire ce délai le plus possible.

LG : Le secteur fait des efforts considérables pour éviter les vides locatifs en faisant un maximum de rénovations en logements occupés. Conscients du nombre de familles sur la liste d'attente d'un logement, nous pouvons de moins en moins nous permettre de fermer un bâtiment pour plusieurs années pour y faire des travaux. Ainsi, lors d'un projet de rénovation en site occupé, il est impératif d'apporter un accompagnement solide à nos locataires. Nos assistants sociaux sont là pour accompagner les locataires pendant les travaux. Et pour chaque bâtiment, Le Logement Bruxellois va créer une

application spécifique pour les locataires à partir de laquelle ils pourront consulter le temps des travaux, fixer des rendez-vous avec les techniciens, poser des questions, etc. La communication et les outils pour faciliter l'accompagnement deviennent un véritable enjeu. Mais parfois, nous n'avons pas le choix et nous devons vider tout un bâtiment pour des rénovations lourdes ou pour une démolition-reconstruction, comme à Rempart des Moines. Dans ce cas-là, les locataires déménagent vers de nouveaux logements, ce qu'on appelle les opérations tiroirs. Aujourd'hui, il existe aussi la possibilité de proposer de l'occupation précaire dans les logements inoccupés. Mais c'est quand même assez compliqué pour les sociétés, car ça implique parfois des frais pour la remise aux normes de salubrité avant la mise à disposition de ces logements temporaires. Malgré tout, le Logement Bruxellois va faire un test avec 24 logements via un projet de convention avec la Fébul. Ces logements seront mis à disposition pour une période de 2 ou 3 ans dans le cadre d'une réinsertion par le logement, par exemple pour des personnes victimes de violences conjugales ou qui ont perdu leur logement. Ce n'est évidemment pas le seul projet en cours dans le secteur, relevons celui d'Everecity également.

Y a-t-il eu des retards dans les projets à cause de la crise sanitaire actuelle ?

LG : Le confinement, et principalement le premier, n'a pas été évident à gérer. Nous devions tous nous adapter et prendre l'habitude du télétravail. On pourrait croire que le confinement a mis un coup de frein à toute une série de programmes. Mais quand on regarde au Logement Bruxellois, y compris pour le Plan Climat, nous avons réussi à rester dans les délais.



ENTRETIEN

Nous avons assez rapidement décidé d'organiser nos commissions techniques par visioconférence. Cela n'a pas été simple, surtout au début, mais aujourd'hui nous sommes exactement dans les délais que nous avons prévu en 2019 au lancement du Plan Climat. Au plus tard fin juin, les permis d'urbanisme vont être déposés et courant 2023, la toute grande majorité des travaux auront commencé.

Cela démontre que, grâce à une ingénierie administrative et juridique, il est possible de compresser les délais et faire des projets en 4 ou 5 ans en démarrant de zéro. Alors qu'auparavant, on était plutôt dans des délais de 7 ans ou plus. Donc malgré les difficultés, nous avons été capables de nous réinventer, d'être innovants et de continuer à faire avancer les choses.

J'insiste aussi sur le fait que cette approche a pu avoir lieu grâce à la parfaite collaboration entre notre société et la SLRB. Il y a une réelle volonté de faire avancer les choses, et tant mes collaborateurs que ceux de la SLRB ont fait appel à leur créativité et leur esprit d'innovation pour réaliser cela. Avec toute l'envie du monde, Le Logement Bruxellois ne pourrait pas y arriver tout seul. Nous avons besoin d'un partenaire comme la SLRB qui met de l'huile dans les rouages, tout en ayant également des exigences claires.

DR : Dans l'analyse des besoins des SISP que nous avons menée en 2019, il est clairement ressorti que les sociétés attendaient de nous une approche plus collaborative et individualisée. Là où les sociétés sont fortes, il n'y a pas de raison que la SLRB vienne faire de la surenchère.

Et là où elles ont besoin d'un peu plus de soutien, nos collaborateurs mettent à disposition leur expertise et leur vue d'ensemble du secteur. Il faut responsabiliser

les gens en fonction de la maturité de leur société. Sans oublier les Conseils d'Administration des différentes SISP, qui ont également un rôle important à jouer. C'est tout à fait cet esprit que nous avons inscrit dans notre nouveau contrat de gestion.

Là où les sociétés sont fortes, il n'y a pas de raison que la SLRB vienne faire de la surenchère.

Dorien Robben



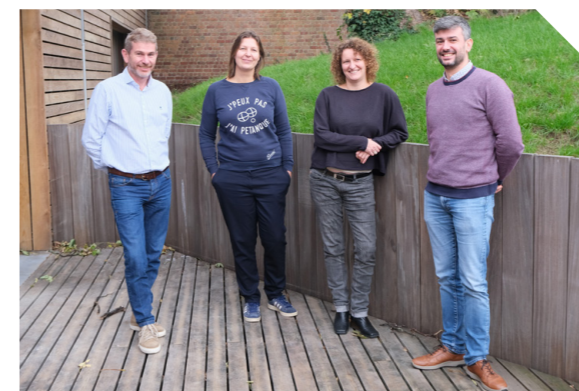
EN BREF

UNE NOUVELLE DIRECTION AMBITIEUSE AU FOYER SCHAEARBEEKOIS

Anne Timmermans, la nouvelle Directrice générale du Foyer Schaerbeekois, est une vraie Schaerbeekoise. Travailler pour Le Foyer Schaerbeekois n'est pas nouveau pour elle, puisqu'elle y a débuté comme architecte il y a 15 ans.

L'amélioration de la qualité des logements et l'accélération des rénovations sont depuis le début ses priorités absolues. Et quand questionnée sur son ambition, Anne Timmermans affirme avec conviction: «Dépoussiérer le système et proposer, avec les habitants et les collaborateurs, un projet qui remette Le Foyer Schaerbeekois sur le chemin d'une entreprise fière et novatrice». Et elle ajoute: «Remettre le sens au cœur de l'action et valoriser l'humain pour favoriser la collaboration et l'efficacité de l'organisation».

Pour atteindre son objectif, Anne Timmermans n'est pas seule : la nouvelle direction est composée de Cédric Mony, Directeur du patrimoine, Anouk Dhondt, Directrice des ressources humaines et François Loffet, Directeur des services aux locataires et finances. Voilà une équipe renouvelée qui donne un nouveau visage à l'entreprise !



UN NID DOUILLET POUR LES MARTINETS MOLENBEEKOIS

Un nid douillet est important, pour nos locataires mais aussi pour les oiseaux dans notre ville! Sur les chantiers de nos projets Lemaire et Candries à Molenbeek, notre architecte Pierre Gruloos a aidé à placer des nids pour martinets. Le but est de promouvoir et soutenir la biodiversité à Bruxelles, et plus particulièrement la présence de colonies de ces oiseaux. Nous tenons à remercier le bureau JZH pour l'initiative et Natagora pour le soutien!





EN BREF

BIEBUYCK: LA VILLE DE PROXIMITÉ

Grâce à l'acquisition d'un immeuble flambant neuf à Neder-Over-Heembeek, de nouveaux locataires de la SISP le Logement Bruxellois peuvent dès à présent bénéficier de logements de haute performance énergétique, confortables, modernes et idéalement situés dans un quartier calme et proche de toutes les commodités (terrains de sport, écoles, magasins, transports en commun...).

C'est dans le cadre de l'Alliance Habitat de la SLRB, que le Logement Bruxellois a pu acquérir ce nouvel immeuble clé-sur-porte.

Situé rue Général Biebuyck (Neder-Over-Heembeek), ce bâtiment, divisé en 3 entités disposant chacune de leur propre entrée et ascenseur, possède 42 logements de 1 à 3 chambres.

Tous les logements possèdent une cuisine semi-équipée,

un séjour lumineux, une salle de bain avec des matériaux de qualité et une buanderie. Les appartements trois chambres bénéficient d'une salle d'eau supplémentaire avec une grande douche.

Pour profiter pleinement de l'extérieur, chaque appartement est équipé d'une terrasse ou d'un balcon. Un grand jardin collectif est également à la disposition des locataires ainsi qu'un grand local vélo extérieur.

Certifié «basse énergie», ce bâtiment permettra de limiter les charges de consommation, principalement les frais de chauffage, pour les habitants et de diminuer également les émissions de CO² pour l'environnement.

Les premiers occupants, dont plusieurs locataires venant de l'ensemble d'immeubles Rempart des Moines, devant être vidés pour cause de travaux, se sont déjà installés, à leur grande satisfaction, dans leurs nouveaux logements qualitatifs.



LE CHANTIER FLEURISTES-LACAILLE RÉCEPTIONNÉ

Après un peu moins de trois ans de chantier, le projet de 140 logements Fleuristes-Lacaille a été réceptionné à la mi-janvier 2021. Les bâtiments réalisés par l'entrepreneur FLORE et imaginés par l'équipe d'architectes P&P architectes sont composés de trois à six niveaux dans les rues de l'Arrosoir et Lacaille, ainsi que de onze niveaux dans la rue des Fleuristes.



RETOUR SUR LE COLLOQUE ANNUEL DIGITAL DE LA SLRB

Le 9 décembre 2020 se tenait le cinquième colloque annuel de la SLRB en version entièrement digitale. Les quelques 140 participants – des collaborateurs des SISP et de la SLRB principalement – ont eu l'occasion de suivre un panel de plusieurs webinaires au choix, via la plate-forme Teams.

Les présentations étaient données par des experts externes et du secteur (SISP, SLRB) afin de favoriser l'échange des bonnes pratiques et les retours d'expérience.

Avec ce colloque en mode exclusivement digital, La SLRB poursuit ainsi sur sa lancée de digitalisation du secteur du logement social.

Les présentations enregistrées ont été mises à disposition sur la plate-forme Artemis.





EN BREF

LÉGER : MIXITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE ET BIODIVERSITÉ À EVERE

Un nouveau projet de logements sociaux a vu le jour au coin de la rue Fernand Léger à Evere. L'ensemble de deux bâtiments bas est réparti autour d'une allée verte. Ces bâtiments gérés par la SISP Everecity, comportent 26 logements dont 14 adaptés pour des personnes âgées ainsi qu'un local communautaire. Au-delà de ces logements, l'aménagement des abords est également adapté aux personnes à mobilité réduite. De plus, un espace de jeu est aménagé au milieu des plantations. Ce nouveau site s'intègre parfaitement au quartier résidentiel existant ; ses maisons mitoyennes d'un côté et la tour résidentielle de l'autre. Le projet fait donc le lien entre tours et cité, le long d'un jardin partagé où se cultive le vivre ensemble.

Logements intergénérationnels

Le projet s'est développé autour d'une mixité intergénérationnelle. Cette volonté de rencontres intergénérationnelles se devine dans la composition des logements du projet Léger : on retrouve ainsi 14 logements



à une chambre dédiés aux aînés au rez-de-chaussée, tandis qu'aux étages, il existe quatre appartements à deux chambres, trois appartements à trois chambres et cinq à quatre chambres, permettant d'accueillir des familles nombreuses. Les logements fraîchement construits sont lumineux et fonctionnels. Des espaces verdurés, un local communautaire et une zone de jeu permettent aux habitants du quartier de se rencontrer, et de créer ainsi une mixité intergénérationnelle entre les familles et les personnes âgées.

Allée verte, biodiversité et jardin d'hiver : vivre au vert à Evere

Le bureau d'architectes Matador, en charge du projet, a particulièrement soigné les ouvertures vers l'extérieur en créant des sortes de jardin d'hiver aux logements du rez-de-chaussée avec accès directs à l'allée verte parsemée de nombreuses plantations. En créant une pièce à l'avant au rez-de-chaussée de chaque appartement d'où l'on peut voir l'extérieur, le projet architectural a encore donné une nouvelle occasion de rencontres et de partages.

Créer du lien social : un besoin pour les habitants du quartier

Un local communautaire a également été intégré au projet. Actuellement, il est investi par l'équipe de la Cellule de développement social qui invite les habitants à se joindre à elle tous les mardis et jeudis. Ensemble, ils rêvent l'avenir de ce local dans une dynamique collective et communautaire. Un partenariat avec le CPAS a récemment vu le jour pour proposer des repas à petit prix dans le cadre de son activité de petit resto. Les premiers occupants ont intégré leur logement dès le début de l'année 2021.

LES AUDITEURS DE LA SLRB



En décembre 2020, le Conseil d'administration de la SLRB examinait le rapport définitif de la revue des processus organisationnels clés de Log'Iris. Il s'agissait là du deuxième rapport soumis à cette instance, un mois après celui de l'Habitation Moderne, venant ainsi clore l'audit des deux premières SISP par la Cellule audit Externe des SISP. Tout a commencé en mai 2019, lorsque le Conseil d'Administration de la SLRB a décidé d'organiser un audit de l'ensemble des SISP dans le but d'évaluer leurs processus et leur contrôle interne d'une part, et d'accompagner le secteur dans une approche d'amélioration d'autre part. Dans la foulée et après une procédure de mobilité interne, Catherine Bruynix et Laurent Assoumou ont pris fonction comme auditeur.trice interne début octobre 2019. Dès leur entrée en fonction, ils ont bénéficié de l'accompagnement et du coaching de Deloitte dans la réalisation des deux premiers audits. Les consultants les ont également soutenus dans l'élaboration du plan d'audit établi autour des domaines des achats, arriérés locatifs, décomptes de charges, gouvernance des risques, (re)mise en service des logements, politique des ressources humaines et stocks. Avant de lancer effectivement ces audits, il a fallu établir

un planning tenant notamment compte de plusieurs paramètres :

- les résultats de la mission complémentaire confiée aux Commissaires réviseurs des différentes SISP dans le dernier trimestre 2019 ;
- les résultats des indicateurs donnant lieu à des incidents pour l'année 2019 ;
- la volonté d'auditer deux SISP simultanément dont une fusionnée et une non fusionnée.

Sur cette base, le Conseil d'administration de la SLRB a approuvé, en janvier 2020, le planning établi prévoyant l'audit de quatre SISP chaque année à raison de deux simultanément par semestre et ce jusqu'en 2023. Après Log'Iris et l'Habitation Moderne, nos deux auditeurs poursuivent actuellement leur mission auprès du Foyer Anderlechtois et de l'Alliance Bruxelloise Coopérative (ABC) tout en préparant le suivi des plans d'action remis par les deux premières sociétés auditées.





EN BREF

SPECTACLE D'OMBRES ET LUMIÈRES POUR LES LOCATAIRES DES MAROLLES

A l'occasion de la nouvelle année, la SISP le Logement Bruxellois et la médiation sociale BRAVVO (Ville de Bruxelles), ont proposé début janvier neuf spectacles de théâtre d'ombres géantes dans les Marolles.

Les artistes du Théâtre du N-ombr'île ont créé sur mesure un spectacle d'ombres géantes totalement original et inédit. Les ombres étaient projetées en très grands formats directement sur les murs des immeubles, permettant ainsi aux habitants des logements sociaux de voir le spectacle directement depuis leurs fenêtres ou au hasard de leurs passages en rue.

Les locataires ont beaucoup apprécié ces jeux d'ombres et de lumière sur les murs de leurs immeubles depuis leurs fenêtres.

Une belle initiative qui a apporté un peu de joie, de poésie et de lumière dans ces quartiers densément peuplé du centre de Bruxelles.



VOLTA: TRANCHÉES DEVENUES CITÉ

Petite cité de logements nichée en contrebas du cimetière d'Ixelles, la cité Volta reste un quartier paisible de Bruxelles. Le projet en aide opérationnelle de la part de la SLRB et mené en collaboration étroite avec la SISP BinHôte, consiste en la rénovation lourde de 47 logements.

Un accent tout particulier a été mis sur la récupération de matériaux, notamment les briques des annexes à démolir. L'isolation par l'intérieur permet de ne pas intervenir esthétiquement sur les façades.

Ce projet respecte le patrimoine existant tout en incluant des interventions contemporaines comme les modules annexes.

Une anecdote à propos de ce projet : les fondations, creusées entre 1914 et 1922, ont servi de tranchées durant la première guerre mondiale !



VIDÉOS ANIMÉES CHEZ LA SLRB ET CHEZ LES SISP

Afin de permettre aux locataires et aux candidats locataires d'accéder à des informations pertinentes et compréhensibles, et dans le cadre de la numérisation du secteur, la SLRB collabore étroitement avec les SISP pour produire des capsules vidéo sur différents thèmes. Trois capsules ont déjà trouvé leur chemin vers leur public cible.

Le premier film explique comment il faut s'inscrire pour un logement dans une SISP. La deuxième vidéo traite du risque d'humidité dans les logements (et comment l'éviter) et la troisième fournit des informations sur la sécurité incendie.

Cette série de vidéos animées sera encore complétée par de nouvelles vidéos dans les prochains mois. Tenez à l'œil la chaîne YouTube de la SLRB.

 <https://bit.ly/anim-slrp>



NOUVEAU CAHIER SPÉCIAL-TYPE POUR LES RÉNOVATIONS

Depuis fin novembre, les SISP disposent d'un nouveau cahier spécial-type pour les marchés de désignation des auteurs de projets pour les rénovations.

Ce nouveau document a pour objectif d'harmoniser ce type de mise en concurrence avec celui des nouvelles constructions vu qu'il existait des différences dans l'approche de certains aspects, notamment les honoraires, la désignation d'une équipe et les livrables.

Les documents ont été établis sur base de plusieurs exemples de cahiers spéciaux des charges bruxellois, principalement d'autorités publiques dans le cadre d'un benchmark. La SLRB a associé au travail d'harmonisation un maximum de partenaires, dont notre secteur qui y a pris une part très active. Des groupes de travail ont ainsi œuvré jusqu'à l'élaboration du document final.

L'ensemble des documents à utiliser dorénavant se retrouve sur la plateforme Artemis, en ce compris la circulaire donnant l'historique, les objectifs poursuivis et certaines instructions d'utilisation.



EN BREF

UN BEL AVENIR POUR PETERBOS



Le vendredi 29 janvier, la Commune d'Anderlecht, en collaboration avec la SLRB et l'équipe Bouwmeester Maître Architecte, a organisé une visioconférence sur l'avenir du quartier Peterbos. Grâce aux SISF le Foyer Anderlechtois et Comensia, avec le soutien de Beliris et la SLRB, la rénovation du Peterbos bat son plein. En parallèle des projets de rénovation des tours, il existe plusieurs initiatives pour améliorer la qualité de vie des locataires avec le contrat de quartier Peterbos: la rénovation d'espaces publics, la construction d'équipements (crèche et pôle sportif et associatif), la rénovation du Peterfoot (101e%), ...

L'objectif de cette visioconférence ? Mettre en place une collaboration plus étroite avec différents acteurs qui sont impliqués dans ce quartier, tels que Bruxelles Environnement, Brussel Mobilité et Bruxelles Propreté, pour arriver à une vision ambitieuse et cohérente pour ce quartier. Nous sommes impatients de nous associer à tous ces acteurs pour faire en sorte qu'un avenir radieux brille sur le quartier du Peterbos et tous ses habitants!

ACQUISITION DE 34 LOGEMENTS CLÉ-SUR-PORTE AU SEIN DU PROJET MSQUARE

Situé avenue du Condor à Molenbeek-St-Jean, MSquare est un projet clé-sur-porte composé au total de 250 logements, d'une crèche et d'une maison de repos et de soin. Le bâtiment G, celui concerné par la présente acquisition, regroupe 34 logements, 24 emplacements voiture, 34 caves en sous-sol et au rez-de-chaussée ainsi 82 places vélo. Le bâtiment G possède son propre jardin commun. Les logements sont répartis de la manière suivante :

- 2 studios ;
- 8 appartements 1 chambre ;
- 13 appartements 2 chambres ;
- 10 appartements 3 chambres ;
- 1 appartement 4 chambres.

Cette acquisition réalisée pour le compte de la société immobilière de service public le Logement Molenbeekois s'inscrit dans le cadre de l'Alliance Habitat. Les logements seront disponibles en novembre 2021.



MON QUARTIER

VIEILLIR EN TOUTE AUTONOMIE



Les premiers locataires des logements rénovés à destination des seniors rue du Corbeau ont commencé à emménager. C'est dans ce quartier dense de Schaerbeek, appelé Helmet, qu'un couple particulièrement charmant habite un logement fraîchement rénové : Nadir Shah Qamruddin et Nadirkhanu Sheriff. Le bâtiment est spécialement adapté pour accueillir des personnes âgées. Le couple y réside depuis janvier 2021. Mariés depuis 44 ans, ils ont deux enfants adultes. Nadir Shah est d'origine pakistanaise et Nadirkhanu est issue d'un métissage entre le Rwanda et l'Inde.

Ils ont été séduits par le projet participatif qui est développé par l'asbl Métiss'âges dans le local communautaire au rez-de-chaussée. Nadirkhanu: «Je trouve que le projet est très bien. C'est positif de proposer d'aider les personnes âgées qui ont des difficultés, qui ne savent pas

sortir, pour les faire bouger, se promener, les aider à faire leurs courses...».

Le couple apprécie le fait que le Foyer Schaerbeekois, en partenariat avec cette asbl, propose un accompagnement spécifique aux personnes âgées et tente de lutter contre l'isolement des seniors. Nadirkhanu explique: «C'est bien de se rencontrer et de parler. Ça soulage les personnes au lieu de rester enfermés chez soi. Si je vois d'autres personnes âgées, je peux parler avec elles.» De plus, quand elle était plus jeune, Nadirkhanu a habité avec sa grand-mère dont elle s'est occupée. Elle est donc extrêmement sensible au fait qu'on prenne soin des aînés: «C'est super, car les personnes âgées se sentent souvent seules. S'il y a quelqu'un pour les aider, c'est l'idéal!».

Le couple a également aimé les nouveaux logements mis en location par le Foyer Schaerbeekois. L'immeuble a bénéficié d'une rénovation importante, gérée par la SLRB. Les appartements sont lumineux et fonctionnels. En intérieur d'îlot, une toiture verte biodiversifiée apporte une touche de couleur.

Et... Il y a un ascenseur : «C'est bon pour le confort!» Clairement, Nadirkhanu et Nadir Shah se sentent bien dans leur nouveau logement dans le quartier Helmet, qu'ils affectionnent tout particulièrement.





SNAPSHOT

PROXIMITÉ ET ACCOMPAGNEMENT AU FOYER SCHAEERBEEKOIS

Contour s'est intéressé aux missions des douze agents de convivialité du Foyer Schaerbeekois et s'est entretenu avec Charles Traoré, Responsable du Service Proximité, qui gère cette équipe et ses projets. C'est depuis 2004 déjà que le Foyer Schaerbeekois bénéficie de la présence sur le terrain d'une équipe d'agents de convivialité.

Quel rôle jouez-vous dans la vie de quartier ?

Notre rôle est d'assurer un accompagnement des habitants en dehors des heures de bureaux. Les agents travaillent tous les jours de la semaine entre 15h et 24h. Nous réalisons diverses actions sur base des constats, des besoins et des demandes des habitants. Nous organisons par exemple chaque mois l'accueil des nouveaux habitants au travers de visites individuelles.

Nous avons également commencé récemment un accompagnement des locataires sortants. Le déménagement est un moment clé dans le parcours du locataire. Nous nous assurons que cette étape se passe dans de bonnes conditions.

Nous faisons des actions sur la sécurité en collaboration avec la police et les partenaires locaux, etc...

Les habitants vous apprécient-ils ?

Nous sommes bien perçus par les locataires qui attendent parfois le passage des agents pour exprimer leurs besoins.

Cette année, nous avons organisé des actions dans le cadre de la journée internationale des seniors et, à cette occasion, les agents ont visité les 800 seniors de nos sites. D'autre part, nous tentons d'apaiser les tensions avec certains publics jeunes qui souhaitent rester très

tard ou faire la fête sur les sites au détriment du Règlement d'Ordre Intérieur et du bien vivre ensemble.

L'équipe est soudée et en pleine réorganisation. Avant, le rôle des agents se limitait à faire des rondes sur les sites, mais les missions se sont diversifiées au grand bonheur des agents et des habitants.

Vous aimez votre travail, cela se voit !

Oui, car il est tourné vers l'humain, la créativité, les rencontres, la proximité, dans un esprit de remise en question et de défis.

C'est une grande aventure positive ?

Absolument ! Par exemple, suite à une panne d'ascenseur dans un immeuble où vivait une dame seule avec son fils handicapé, les agents sont passés régulièrement aider cette maman à monter son fils par les escaliers, tous les jours, et jusqu'à ce que l'ascenseur soit réparé. Les remerciements de nos locataires, ça donne chaud au cœur...



DISTINCTIONS

LA SLRB EST HONORÉE

La SLRB fait de grands efforts dans de nombreux domaines et cela est également le cas au niveau interne. Il n'est donc pas surprenant que l'Institution ait reçu le label Entreprise Ecodynamique, et qu'elle soit devenue une fois de plus une «Great Place To Work». Le label Entreprise Ecodynamique est attribué aux institutions bruxelloises qui font des efforts pour être plus respectueuses de l'environnement. La SLRB a obtenu ce label grâce à des bonnes pratiques qu'elle met en œuvre dans ses activités quotidiennes et qui visent entre autres la réduction de l'utilisation de papier, des achats et une mobilité plus durables ou l'utilisation de gourdes réutilisables. La SLRB est une organisation orientée vers l'humain et

un lieu de travail agréable. Le fait qu'elle ait décroché le label de «Great Place To Work» est une réalisation exceptionnelle car cette certification demande un haut niveau d'exigence pour l'obtenir. Elle est accessible pour les entreprises qui excellent en termes de crédibilité, de respect, d'équité, de fierté et de solidarité. Les pratiques employées par les ressources humaines et par la direction doivent être axées sur les talents, ce qui est essentiel pour qu'une entreprise reste compétitive. L'importance de la certification de Great Place to Work ne réside pas tellement dans le label en soi, mais bien dans ce que cela représente pour la SLRB comme lieu de travail agréable qui s'engage tous les jours pour le bien-être de ses 167 employés, et cela, malgré les difficultés engendrées par la crise sanitaire et le travail à distance prolongé.





BIEN JOUÉ

LIVRETS D'INFORMATION POUR NOUVEAUX LOCATAIRES

Chaque année, le Logement Bruxellois accueille en moyenne une centaine de nouveaux locataires. Il est important de leur offrir dès le départ des informations claires, exactes et complètes. C'est dans cet esprit que le Logement Bruxellois a développé plusieurs livrets d'accueil en concertation avec des membres des PCS et des locataires. Un guide technique de trucs et astuces a également été créé.

L'information se décline en trois livrets, donnés à trois moments différents :

- Un livret d'accueil qui donne au nouveau locataire toutes les informations utiles pour son entrée dans le logement (déménagement, état des lieux, points du contrat de bail, calcul du loyer, assurances, ...)
- Un livret technique qui donne des informations sur le logement et les communs (aménagement du logement, qui paie quoi, encombrants, prévention des risques, ...)
- Un livret social qui présente les différents services (en

interne et en externe) auxquels les locataires peuvent faire appel en cas de besoin. Il reprend également certains points de réglementation qui posent souvent question ainsi que les bonnes habitudes à mettre en place.

Jusqu'ici, les retours des locataires sont très positifs : la plupart des locataires trouvent les livrets complets, bien résumés, faciles à ranger et attractifs grâce aux nombreux visuels, couleurs et images.

<https://logementbruxellois.be/livrets-dinformation-aux-nouveaux-locataires/>

EN BORD DE SOIGNES : SMS ET FRITES POUR LES LOCATAIRES

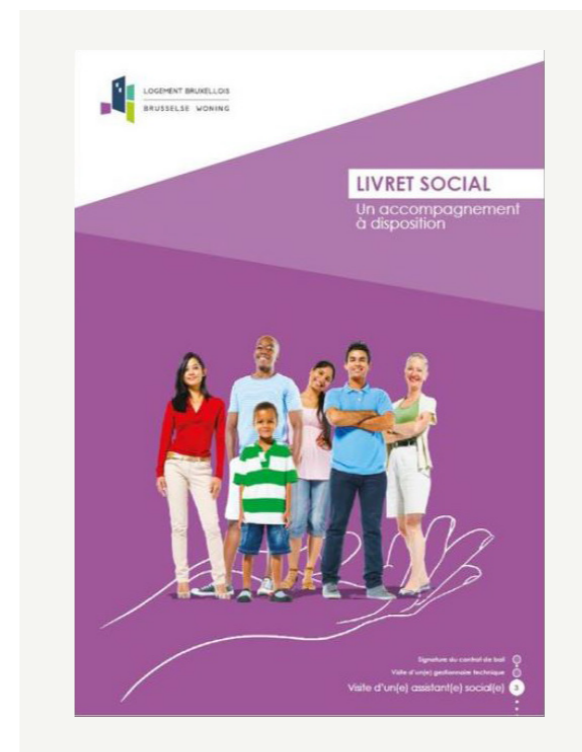
Cela fait plusieurs mois que les locataires sociaux d'En Bord de Soignes profitent d'un nouveau système de communication : les SMS.

Les SMS sont utilisés pour les pannes et les suivis de travaux. Dès que l'information est reçue, elle est partagée dans les 15 minutes aux locataires concernés. L'information est également publiée sur le site internet, et les collaborateurs d'En Bord de Soignes peuvent appeler les personnes plus fragiles en direct. Selon En Bord de Soignes, les locataires apprécient d'être tenus au courant.

A Watermael-Boitsfort, 120 locataires ont subi une coupure de gaz. La réparation a duré deux semaines. En Bord de Soignes a directement réagi: envoi de deux ou trois SMS par semaine à propos de l'évolution de la situation, affiches, envois de mails.

De plus, les services Locataires et Social sont également intervenus pour les personnes qui avaient besoin de repas chauds. Lorsqu'En Bord de Soignes a appris que la remise en route du gaz de cuisine prendrait un week-end en plus, la société a décidé d'offrir un paquet de frites à chaque personne logeant dans les bâtiments impactés.

Au final, cet incident restera minime pour ces 120 locataires!





CHEZ NOS VOISINS

EEN (T)HUIS VOOR IEDEREEN – INSPIRATIEBOEK SOCIAAL WONEN (*)

En mars 2021, la VMSW (Société flamande du logement social) a publié l'ouvrage intitulé 'Een (t)huis voor iedereen – inspiratieboek sociaal wonen' chez les éditions Politeia. Le centenaire du logement social est une belle opportunité de mettre en lumière quelques perles du logement social. Le livre présente un joli mélange de grands et de petits projets de construction et de rénovation innovants, socialement engagés qui visent à renforcer les quartiers et les noyaux de villes ou de

communes. Et comme le logement social est avant tout une affaire de personnes, les projets sont présentés à travers les histoires des femmes et des hommes qui travaillent dans le secteur, de leurs partenaires et bien évidemment des locataires et propriétaires sociaux eux-mêmes. Si vous avez envie de découvrir des projets flamands inspirants, n'hésitez pas à commander ce bel ouvrage chez www.politeia.be (ISBN : 978-2-509-03859-3) au prix de 26 euros (hors frais d'envoi).

(*) Tout le monde son chez soi – livre d'inspiration du logement social en Flandre



SLRB

Facebook Post: Avis aux artistes! Vous êtes artiste plasticien.ne et vous aimeriez concevoir et réaliser des œuvres d'art public dans un ensemble de logements sociaux à Bruxelles? Consultez l'appel à intérêt sur notre site web et envoyez votre candidature au 101e de la SLRB avant le 16 avril 2021 pour être repris.e dans la réserve d'artistes! Toutes les informations sur notre site web : https://slrb-bghm.brussels/_/insertion-doeuvres-dart...

Twitter Post: Le projet de logements Leger comprend 26 logements sociaux, dont 14 sont adaptés pour les personnes âgées. Plusieurs espaces permettent des rencontres intergénérationnelles en toute convivialité. Plus d'infos: slrb-bghm.brussels/fr/medias/comm... @nawalbenhamou @rudivervoort

LinkedIn Post: Mixité intergénérationnelle et biodiversité à Evere Le nouveau projet de logements Léger comprend 26 logements sociaux, dont 14 sont adaptés pour les personnes âgées. L'allée verte, les jardins, un local communautaire et une zone de jeu permettent aux habitants du quartier, jeunes et moins jeunes, de se rencontrer en toute convivialité. Plus d'infos : <https://lnkd.in/eekr8By>

Video Title: Léger : Un nouveau projet de 26 logements sociaux à Evere / Léger : Ee...



LA SLRB EN MOUVEMENT

CHAMPIONNAT DE FUTSAL INTER-OIP : LA SLRB PARTICIPE

Organisé par Actiris chaque année hors-covid, le championnat de futsal inter-OIP rassemblait 12 équipes sur l'année 2019-2020. C'était la toute première participation de la SLRB au tournoi, où se mêlent des équipes venant d'Actiris, de l'ONE, de Bruxelles Environnement, la Fédération Wallonie-Bruxelles, l'ONSS ou encore Bruxelles-Formation.

Après 2 victoires et 3 défaites dans la première partie de championnat et une 4e place sur 6, la deuxième moitié

de saison commençait sur les chapeaux de roue : deux victoires en deux matches !

Malheureusement, la saison s'est arrêtée en mars 2020 après le début de la pandémie. La conclusion est plutôt positive pour la SLRB, avec un beau total de 3 victoires et une victoire par forfait pour 3 défaites ! Cela vient récompenser les efforts de nos sportifs en herbe au cours de leur première saison, qui ne fut pas de tout repos.

