



PHOTOVOLTAÏQUE

LE PORTEFEUILLE
ET LE CLIMAT AIMENT ÇA

CONTOUR

La SLRB dessine Bruxelles

**PRINTEMPS
2018**



slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting



10

03

Cher lecteur, Chère lectrice

04

À la loupe

08

Focus: Installations photovoltaïques

10

Entretien : Le budget du plan quadriennal approuvé

13

Entretien : La fusion des SISP

15

En bref



18

19

Bien joué

21

Distinction

21

Mon quartier

22

Chez nos voisins

23

Agenda

23

Contour été 2018

24

La SLRB en mouvement



21

Contour est le magazine trimestriel de la SLRB.

Pour plus d'informations :

comm@slrb.brussels

ONLINE:

http://bit.ly/contour_fr

RÉDACTION:

SLRB – Service Communication

MISE EN PAGE:

Médiane

PHOTOS: SLRB, Thierry Wieleman, Morgane Delfosse, ABC, Archi Urbain, Zinneke Parade, Marc Detiff, Xavier Claes, Patrick Despoix, B612 Associates, MDW Architecture, Foyer Schaerbeekoïis, Logement Bruxellois

ILLUSTRATION: Serge Dehaes, Patrick Rigot

IMPRESSION: Daddy Kate Print

ÉDITEUR RESPONSABLE:

Yves Lemmens, Directeur général



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

ÉDITO

Cher lecteur, Chère lectrice,

Nous souhaitons vous adresser nos remerciements les plus chaleureux pour les nombreuses réactions enthousiastes reçues après la toute première publication de notre nouveau magazine Contour !

Il paraît donc opportun d'enchaîner sur ce deuxième numéro, rempli une nouvelle fois d'infos et de détails intéressants sur le secteur du logement bruxellois. Vous informer fait partie intégrante de notre mission.

La SLRB veut investir davantage dans l'énergie verte en 2018, avec une attention particulière pour le climat et pour les finances du locataire social. Après une étude approfondie, les toits du patrimoine immobilier bruxellois des Sociétés Immobilières de Service Public s'avèrent tout à fait adaptés à l'installation de panneaux solaires. Nous vous accompagnons à travers ce dédale technique et financier que représente ce projet prometteur.

Le gouvernement bruxellois a également approuvé le plan quadriennal 2018-2021 pour le secteur du logement social. Un budget considérable pour la rénovation et la mise en conformité des logements sociaux a été alloué aux SISP. La lutte contre les logements inoccupés s'intensifie et certains délais d'exécution vont être significativement raccourcis grâce à l'étude préparatoire, préfinancée par le gouvernement. Nous avons eu un entretien passionnant avec la Ministre du Logement

Céline Fremault. Elle parle de son ambition de valoriser les logements sociaux de Bruxelles conjointement avec la SLRB, et ce via des stratégies innovantes.

Demême, le sujet brûlant du moment est indubitablement l'achèvement du processus de fusion des SISP. Leur nombre a été réduit de moitié ces quatre dernières années pour n'en compter que seize. Ce processus a requis de nombreux efforts et un engagement constant des collaborateurs des sociétés et de la SLRB qui ont toutefois accompli avec brio cette mission guère évidente. Nous avons demandé à Laurent Vanclaire, Directeur général, et Roland Bolle, Président, de la SISP Alliance Bruxelloise Coopérative, ce que cela signifiait concrètement pour le fonctionnement (au quotidien) d'une SISP et quel en sera l'impact sur le locataire social. Plus de trois mois se sont déjà écoulés dans cette année 2018 et la SLRB poursuit son chemin parsemé d'ondes positives, avec pour unique objectif de rendre Bruxelles d'autant plus agréable et vivable pour notre client: le locataire social.

Nous vous souhaitons une agréable lecture.

Yves Lemmens,
Directeur général

Dorien Robben,
Directrice générale
adjointe



À LA LOUPE

RENOIR : UN STYLE D'HABITATION INNOVANT

Le futur site Renoir à Evere, pensé par MDW Architecture, promet de se faire l'exemple du logement novateur pour la Région de Bruxelles-Capitale et ses alentours. Le projet de construction, actuellement en pleine préparation des licences, comprend quelque 160 habitations sociales et moyennes, réparties sur six bâtiments.

Le complexe immobilier offrira une haute qualité de logement à ses résidents, aussi bien dans les pièces privées que dans les espaces publics multifonctionnels. Les espaces de vie par unité d'habitation seront à chaque fois situés dans un coin du bâtiment et offriront une double vue aux résidents. Les portes coulissantes peuvent s'ouvrir complètement et de la sorte donner l'impression d'être à l'extérieur par beau temps.

Les deux ensembles de bâtiments disposeront d'une place commune, d'espaces polyvalents (tels que des serres et des lavoirs) qui seront en contact direct avec les halls d'entrée (tous les espaces étant utilisés de façon optimale). Les associations de locataires et de résidents se voient offrir la possibilité d'en bénéficier. Il est même possible d'y organiser des ateliers, comme des ateliers de réparation. L'apport lumineux naturel est idéal grâce au vitrage très haut.

Les «boxes» sont des espaces communs d'environ 15m² entre la cage d'escaliers et la façade, ils seront même disponibles pour les activités provisoires des résidents. La *joker room* (un petit duplex), à utilisation flexible, peut servir de séjour temporaire pour des invités ou pour les résidents eux-mêmes.

Le complexe immobilier a été réalisé dans le respect total de la nature et de l'environnement du site. Les potagers, le bois et les sentiers de randonnée ont été conservés.

Cette nouvelle façon d'habiter fait écho aux conclusions du dernier rapport sur l'évolution de l'offre et la demande dans le domaine des logements sociaux de la



Renoir

Région de Bruxelles-Capitale (voir Contour été 2018). Il vous sera bientôt possible de parcourir les détails de ce projet passionnant sur notre blog « *The Making of Renoir* ».

LES PCS SE CONSACRENT PLEINEMENT À L'EMBELLEMENT ET LA CONVIVIALITÉ

En décembre 2017, le cabinet de la Ministre Céline Fremault et la SLRB ont lancé un appel aux projets dits PCS « Alimentation durable » et « Embellissement des halls d'entrée et accès ». Le jury a partagé 30.000 euros entre cinq soumissions, après avoir jugé sur l'originalité et la participation des résidents.

Voici les projets sélectionnés : le PCS Bempt à Forest qui investit dans la gestion de l'eau de pluie, la biodiversité et la sensibilisation à la nature urbaine. Essegem à Jette se penche sur l'embellissement des halls d'entrée et des cages d'escaliers ainsi que sur la promotion du dialogue entre voisins, ce afin de pallier le manque de citoyenneté et la délinquance. Plus de convivialité, d'animation et de décorations murales dans les espaces communs, voilà un autre point à travailler. Le Destrier everois s'attaque

à la culture (légumière) biointensive sur une superficie limitée, tout en respectant l'environnement. La coopération en matière de qualité de l'alimentation profite à l'interaction entre voisins. À la demande des habitants, le Homborch d'Uccle a aménagé les potagers. Le PCS de Ransfort fait lui aussi la promotion des potagers urbains et consent des efforts pour une alimentation plus saine. Indirectement, cela facilite le vivre ensemble et le contact entre les habitants.

Les projets ont démarré en janvier 2018.

http://bit.ly/cohesion_sociale

THE OPEN CUBE À LAVOISIER

Dans le cadre du programme 101e%, la SLRB a confié à Luc Tillé, Patricia Sonville et Thierry Wieleman, la création d'une œuvre d'art sur le site Lavoisier de Molenbeek. Les artistes comptent sur la participation des locataires sociaux, avec qui ils ont déjà fait amplement connaissance au cours d'ateliers depuis le mois de mars 2018. Ensemble, ils veulent découvrir le quartier. Les photos des réunions sont imprimées sur les carrelages qui composeront l'œuvre. Les artistes ont organisé une exposition dans un appartement inoccupé dans le but de familiariser les habitants du quartier à leur création.

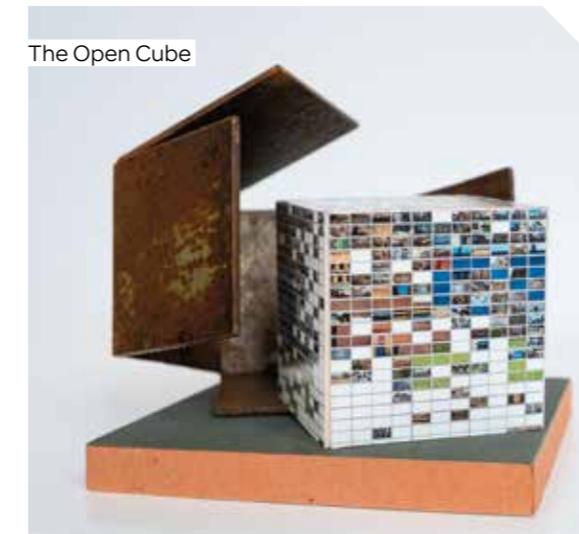
L'œuvre, un cube en acier ouvert de quelque 2 mètres de haut qui entoure un cube fermé composé de carrelages, ne se limite pas à son socle. En effet, les carrelages s'étalent sur les murs des couloirs et des voies d'accès. L'ouvrage intègre des éléments retravaillés de l'ancienne manufacture de tabac.

Mobilcube, la maquette des matières de l'œuvre grandeur nature, est déplacée selon les activités.

Les artistes aspirent à un dialogue entre photographie et sculpture, mêlant images et impressions des habitants, leurs souvenirs et l'avenir qu'ils construiront avec leurs voisins.

Ce projet artistique particulièrement participatif sera inauguré au mois de mai 2019.

http://bit.ly/opencube_fr



The Open Cube



À LA LOUPE

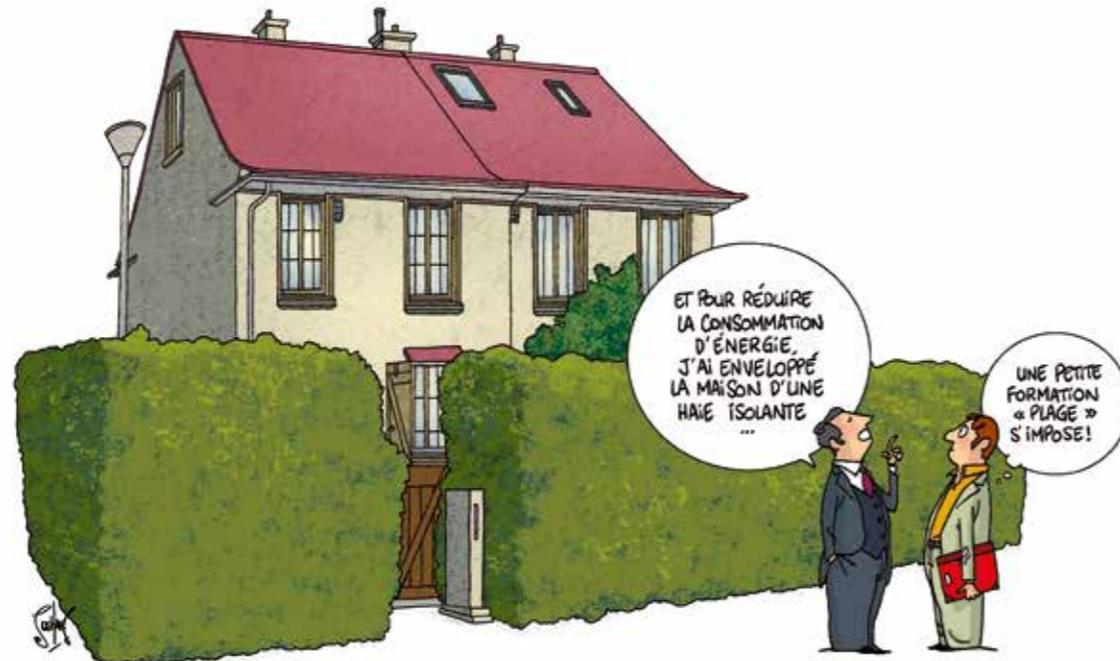
LE PLAGE SE MOBILISE POUR L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE DURABLE

La SLRB a décidé de libérer un budget en juin 2016 pour l'instauration d'un deuxième programme PLAGE au sein des SISP. Le PLAGE (Plan Local d'Action pour la Gestion de l'Énergie) permet de réaliser des économies d'énergie durable sans faire de gros investissements. Le résultat du précédent programme est d'en moyenne 15% d'économie d'énergie. Nous espérons atteindre de nouveau un score similaire. La SLRB organisera par la même occasion la formation « Hydraulica » et des réunions d'informations collectives

visant l'échange de bonnes pratiques s'ouvriront à tous les techniciens et ingénieurs de la SLRB et des SISP. Fin de cette année, l'établissement d'un plan d'action PLAGE sera rendu obligatoire pour tout gestionnaire de gros projets immobiliers par le COBRACE (Code Bruxellois pour l'Air, le Climat et l'Énergie). Le 15 mars 2018, un Midi du Logement Social a été consacré à ces nouvelles obligations à l'attention des SISP et du grand public. Fin 2018, un deuxième Midi sera organisé pour le secteur et donnera un premier retour des SISP sur les premiers résultats de leur PLAGE.

http://bit.ly/planplage_fr

06



LES JOLIS TOITS DE LA CITÉ JARDIN TERDELT

Le site de Terdelt du Foyer Schaerbeekois a été inauguré le 6 mars 2018. Les quatorze logements, répartis sur trois bâtiments, ont été rénovés par le bureau Roose & Partners Architects. Il s'agit de la plus importante rénovation depuis leur année de construction en 1928, rénovation qui permet une consommation énergétique faible. Les toits refaits (isolés) n'en sont pas seulement embellis, ils agrandissent également les habitations. L'eau de pluie est recueillie et réutilisée par les locataires.

http://bit.ly/projet_terdelt



RÉNOVATION LOURDE DU SITE PAROISSE

Le 16 mars 2018, le site Paroisse du Logement Bruxellois, projet de rénovation de quatorze logements unifamiliaux par le bureau d'architectes V+, a été inauguré. Les maisons satisfont aux normes de basse énergie et sont entièrement conformes. Les nouvelles lucarnes agrandissent l'espace habitable. En plus d'une isolation à la chaleur, les logements ont été insonorisés. Les jardins ont été réaménagés et la place centrale rafraîchie assure une meilleure convivialité entre habitants.

07



FOCUS: INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES LE PORTEFEUILLE ET LE CLIMAT AIMENT ÇA

EN 2018, LA SLRB INVESTIRA DAVANTAGE DANS L'ÉNERGIE VERTE EN PLAÇANT DES INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES SUR LES TOITS DU PATRIMOINE DES SISP BRUXELLOISES. CETTE ACTION ENGENDRERA DES **COÛTS ÉNERGÉTIQUES BIEN MOINDRES** POUR LES LOCATAIRES SOCIAUX ET AURA UN IMPACT POSITIF SUR L'ENVIRONNEMENT¹.

LE COMMENCEMENT

L'accord politique du 4 décembre 2015 sur le «burden sharing» stipule que la Région de Bruxelles-Capitale doit produire 849 GWh en énergies renouvelables d'ici à 2020.

La SLRB a reçu 10 millions d'euros alloués par la Région pour le placement de panneaux solaires sur le patrimoine des SISP. Ce budget nous permettra de produire 7 MWc. Le bureau spécialisé Eliosys s'est vu attribuer la mission par la SLRB de mettre en place une stratégie pour assurer le succès du programme.

L'étude se divise en trois parties. Tout d'abord, la faisabilité technique et économique de l'installation de panneaux photovoltaïques sur le patrimoine des SISP a été réalisée sur la base d'installations types représentatives. Les possibles modèles de développement ont ensuite été déterminés, compte tenu de leur faisabilité technique, juridique et administrative. Une troisième phase de l'étude définit précisément les modalités d'exécution du programme de développement, en tenant compte de tous les éléments et parties impliqués.

“L'installation de panneaux photovoltaïques dans le parc social va atténuer la fracture énergétique que subissent les locataires.”

Yves Lemmens, Directeur général de la SLRB

LE POTENTIEL DE NOTRE PATRIMOINE

Dans l'étude, trois types de bâtiments sont distingués : les logements unifamiliaux, les petits bâtiments jusqu'à cinq étages et les bâtiments de plus de cinq étages. Des échantillons de chaque type ont été examinés en tenant compte, entre autres, du type de toit (et d'accès), de la complexité architecturale et des installations électriques.

Sur cette base, un tableau réaliste du nombre de panneaux qui peuvent être placés, de la production mensuelle et annuelle des installations ainsi que du rapport de performance a été réalisé. Les résultats de ces simulations démontrent tout le potentiel du patrimoine des SISP.

MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT CHOISI

L'expert a développé plusieurs modèles d'exécution, et celui où la SLRB est le maître d'œuvre a été préféré. Les moyens financiers conservés pour l'exécution vont être débloqués en vue de régler les coûts de l'étude et du personnel nécessaire. Deux ingénieurs vont notamment être engagés. Un bureau d'études externe et un collaborateur administratif les aideront dans leur tâche.

Gardons à l'esprit la complexité de ce projet par la diversité des bâtiments et leur nombre important. Il faut aussi tenir compte des potentielles difficultés propres au contexte, telles que les dossiers techniques compliqués, l'incertitude liée aux résultats des marchés publics et le coût fluctuant des certificats verts.

CONCLUSION

Cet ambitieux projet a reçu un accueil très positif des SISP. Les sociétés y voient un défi et se sentent très concernées par la lutte contre le changement climatique. Des solutions financières plus favorables au portefeuille des locataires sociaux représentent pour elles une priorité absolue.

¹ L'article a vu le jour grâce à la collaboration de Nathalie Kezer, Coordinatrice de la cellule cadastre et énergie de la SLRB.

Lavoisier





ENTRETIEN : LE BUDGET DU PLAN QUADRIENNAL APPROUVÉ. LES ASPIRATIONS DE LA MINISTRE DU LOGEMENT CÉLINE FREMAULT

LE GOUVERNEMENT BRUXELLOIS A APPROUVÉ LE PLAN QUADRIENNAL 2018-2021 POUR LE SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL. UN BUDGET DE 300 MILLIONS A ÉTÉ ALLOUÉ POUR LA RÉNOVATION ET LA MISE EN CONFORMITÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX. CONTOUR S'EST ENTRETENU AVEC LA MINISTRE DU LOGEMENT **CÉLINE FREMAULT** SUR SON APPROCHE RÉSOLUE.



“ Il fallait être créatif en promouvant une politique du logement diversifiée, proposant à côté des actions de productions classiques de logements des actions novatrices. ”

Céline Fremault, Ministre du Logement



Madame la Ministre, vous êtes Ministre du Logement à Bruxelles depuis 2014. Quelle est votre vision concernant le logement public bruxellois en particulier, et plus en général, de la politique du logement?

J'ai toujours dit que les petits plans logement, les grands plans logement, cela ne suffit plus pour répondre à la crise du logement. Pire, c'est même contreproductif d'annoncer des chiffres surréalistes et de penser qu'on va tout pouvoir faire d'un claquement de doigts.

En plus de devoir terminer les plans des autres, je me suis donc directement attelée, au début de la législature, à ouvrir d'autres portes pour innover là où c'est possible. Il fallait être créatif en promouvant une politique du logement diversifiée, proposant à côté des actions de productions classiques de logements des actions novatrices.

Vu la raréfaction du foncier, j'ai tout d'abord voulu continuer à booster la reconversion en logements des immeubles inoccupés et des bureaux vides, ainsi que des étages vides au-dessus des commerces. Il s'agit là à mon sens d'un exemple de densification intelligente, puisqu'elle permet de ne pas sacrifier la qualité de vie des Bruxellois tout en répondant au défi du logement public à Bruxelles.

Vu la lenteur des procédures, j'ai développé avec la SLRB des initiatives d'achat de logements « clé sur porte ». L'énorme avantage de cette procédure est que les projets disposent déjà de permis d'urbanisme et que certains chantiers ont déjà commencé, ce qui permet de gagner énormément de temps pour la mise à disposition de ces logements, sans que cela ne coûte plus cher que les logements produits par les opérateurs publics eux-mêmes. C'est donc une toute nouvelle manière de production de logements extrêmement rapide, qui permet d'économiser la longue phase de préparation et d'obtention des permis d'urbanisme, sans parler des éventuelles phases de recours contre les permis d'urbanisme. On gagne plusieurs années sur le planning, rendez-vous compte ! Les promoteurs privés y trouvent également leur intérêt puisqu'ils économisent toute la

phase de commercialisation. C'est donc un partenariat tout à fait win-win pour le privé et le public.

Le Gouvernement bruxellois a, à votre initiative, approuvé un plan quadriennal ambitieux. Vous avez également approuvé le financement d'un programme d'investissement bis (2016-2017) et le préfinancement des études nécessaires à l'établissement du programme 2018-2021.

Comment voulez-vous activer ces ressources?

Ce principe de mise à disposition des moyens budgétaires pour garantir la sécurité, la conformité et la performance des logements est à l'évidence essentiel et vise à garantir la qualité des logements sociaux. On parle ici de 2754 logements rénovés depuis 2002, dont 365 pour le dernier programme quadriennal 2014-2017.

Pour le plan quadriennal 2018-2021, cette nouvelle enveloppe de 300 millions d'euros sera allouée à la politique de rénovation et de mise en conformité du patrimoine régional, ce qui favorisera tant la sécurité des logements que la qualité de vie des locataires.

Concernant le nouveau programme de financement quadriennal 2018-2021, ma volonté est de réduire les délais de mise en œuvre des projets de la SLRB et des SISF par une plus grande anticipation et une meilleure préparation en amont des dossiers de rénovation de logements sociaux. En effet, les projets qui seront sélectionnés auront pour certains déjà fait l'objet d'une étude de faisabilité voire pour d'autres de sondages structurels. C'est la première fois que la SLRB agit de la sorte, complètement en amont des projets.



La sécurité des logements publics, on en parle souvent. Quelles sont les actions prioritaires pour ce plan 2018-2021 en ce qui concerne la sécurité ? Pourquoi est-il si important d'investir dans ce domaine ?

L'incendie de la tour de Londres ainsi que celui de la rue Séverin il y a quelques mois nous auront tous marqués et nous renvoient, une fois de plus, à la question de la sécurité incendie des immeubles de logements, et plus spécifiquement ici à la problématique des immeubles hauts, à savoir des immeubles qui disposent d'une hauteur supérieure à 25 mètres, ce qui correspond à environ 8 étages. Suite à cet incident, j'ai immédiatement donné instruction à la SLRB de prendre toutes les mesures préventives pour l'ensemble du secteur. J'ai demandé expressément à la SLRB d'en faire une priorité et de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité des locataires sociaux. Nous savons tous que le risque zéro n'existe pas. Raison pour laquelle la prévention constitue à mon sens la première des garanties pour ce qui concerne la sécurité des locataires.

Vous êtes également Ministre de l'Environnement. Le nouveau programme quadriennal 2018-2021 aura-t-il, selon vous, aussi une influence positive sur la valeur énergétique du parc immobilier de notre secteur ?

Oui j'en suis convaincue ! Diminuer les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, lutter contre la précarité énergétique et améliorer le confort des locataires tout en maîtrisant leurs charges sont autant d'enjeux importants pour la Région de Bruxelles-Capitale. Les rénovations effectuées dans le cadre du nouveau programme quadriennal devront dans la mesure du possible intégrer cette dimension.

 [L'interview complète de la Ministre Céline Fremault est à retrouver dans les actualités de notre site web.](#)



ENTRETIEN : LA FUSION DES SISP. L'ABC EN PLEINE CONFIANCE POUR LE SIÈCLE À VENIR

EN 2013, LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT A ÉTÉ MODIFIÉ. UNE MODIFICATION QUI CADRE DANS LES ACCORDS INSTITUTIONNELS BRUXELLOIS DE LA SIXIÈME RÉFORME D'ÉTAT : UNE SIMPLIFICATION DES INSTITUTIONS BRUXELLOISES ET LE REFINANCEMENT DE LA RÉGION. LES CONSÉQUENCES POUR LES 32 SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DE SERVICE PUBLIC ONT ÉTÉ RADICALES. EN SEULEMENT 4 ANS, LEUR NOMBRE A DIMINUÉ DE MOITIÉ. CONTOUR S'EST ENTRETENU AVEC **LAURENT VANCLAIRE**, DIRECTEUR GÉNÉRAL, ET **ROLAND BOLLE**, PRÉSIDENT DE LA SISP ALLIANCE BRUXELLOISE COOPÉRATIVE.

Laurent Vanclaire



“ L'année 2018 sera celle de la mise en place de nombreuses adaptations. ”

Laurent Vanclaire, Directeur général d'ABC

Pourriez-vous nous raconter l'histoire (de la création) d'ABC ?

RB : La Société Alliance Bruxelloise Coopérative (ABC) est le fruit du regroupement de cinq sociétés coopératives de locataires (et même d'un peu plus de cent propriétaires) situées sur le territoire de cinq communes: Kapelleveld, Les Locataires Réunis (Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre), Les Foyers Collectifs (Anderlecht), Cobralo et Messidor (Uccle et Forest). Les sociétés ont déposé leur demande d'agrément au nom d'ABC en décembre 2014 et obtenu celui-ci en mars 2015.

Rolland Bolle





ABC a une particularité: c'est une société coopérative de locataires?

LV: Contrairement aux sociétés dites « communales », une société coopérative est gérée par ses coopérateurs locataires (et certains propriétaires dans le cas d'ABC), qui composent les organes de gestion. Chaque année, une Assemblée Générale est organisée, laquelle réunit l'ensemble des coopérateurs. Dans le cas d'ABC, qui compte près de 2.400 logements, c'est autant de personnes qui sont donc convoquées. Le Conseil d'Administration est également composé de coopérateurs qui sont tous (ou ont été) locataires ou propriétaires. Cela implique que les différents responsables au sein des organes de gestion ont une connaissance pointue de la Société puisqu'ils y vivent au quotidien et y rencontrent les habitants.

Quel est l'impact de la fusion sur le fonctionnement interne?

RB: Les cinq Sociétés Coopératives qui ont créé ABC étaient de petite taille (d'environ 300 à 750 logements), gérées de manière assez familiale, où le personnel avait une grande polyvalence et une grande proximité avec les coopérateurs. Il a fallu regrouper les services centraux. Cette réorganisation n'a pas été sans conséquences pour l'ensemble des travailleurs concernés, qui ont vu leur cadre de vie modifié, de même que les procédures, vu le changement de taille de la Société. Cette décentralisation, mêlée à la spécialisation et la professionnalisation de certaines tâches, a nécessité entre autres l'engagement de personnel supplémentaire.

Quelles sont les conséquences de la fusion pour les locataires?

LV: L'objectif central était qu'il y ait le moins de changements possible pour les coopérateurs. Aussi, un service de proximité a été maintenu sur chaque site des cinq anciennes Sociétés. Huit Référent-e-s de site sont chargé-e-s de gérer tous les contacts avec les locataires

et d'orienter leurs demandes vers les services centraux. Un profil technique est mobilisé sur chaque site pour résoudre les urgences quotidiennes.

Afin de maintenir des liens entre les organes de gestion et le terrain, les Comités de Direction et Comités de Gestion se tiennent alternativement sur les différents sites. L'implication des cinq Vice-Présidents est également cruciale.

La fusion est une aventure complexe! Quelles difficultés est-ce que vous continuez à rencontrer?

LV: Un tel regroupement de cinq Sociétés a nécessité des ajustements quotidiens. Les principales difficultés résultent de la communication entre les différents départements et la gestion des demandes des coopérateurs. Des moyens importants, humains et financiers sont déployés afin d'apporter des réponses concrètes à ces difficultés. L'année 2018 sera celle de la mise en place de nombreuses adaptations.

Comment voyez-vous le futur d'ABC?

RB: ABC ambitionne de préserver mais surtout de valoriser le modèle de gestion coopératif qui a existé depuis près de 100 ans, au sein de ses Sociétés fondatrices. Maintenir et renforcer la proximité avec les habitants, poursuivre l'assainissement d'un parc immobilier exemplaire sur le plan architectural, maintenir un cadre de vie verduré et continuer à défendre les valeurs de vivre-ensemble et de solidarité sont les défis auxquels nous nous assignons jour après jour. C'est notre objectif depuis près d'un siècle, ce le sera pour le siècle à venir!

<http://bit.ly/sispabc>

EN BREF



NOUVELLE LOI: E-PROCUREMENT

E-Procurement est le site officiel de publication des avis de marchés belges. Depuis le 1er décembre 2017, la SLRB a étendu l'usage du site à e-Tendering, la plateforme de réception des offres électroniques. Cela signifie que depuis lors, les offres ne pourront plus être remises uniquement en format papier, mais devront être remises en format dématérialisé, sur le site, excepté bien sûr les documents qui ne s'y prêtent pas, telles que les maquettes des architectes. Par la même occasion, la SLRB a modifié son mode de communication avec les soumissionnaires, en faisant usage du forum proposé par e-Procurement. Cela leur permet d'avoir directement accès aux questions posées et aux réponses apportées par la SLRB, et renforce encore la transparence et l'égalité entre soumissionnaires.

<http://bit.ly/eprocurement1>



LE SUCCÈS DES POTAGERS COLLECTIFS

La maison de production Les Délires Productions a réalisé un magnifique reportage dans le cadre de Caviar.archi sur les potagers collectifs des quartiers sociaux Rempart des Moines (Ambition Potagère) dans le centre de Bruxelles et Marbotin à Schaerbeek (Jardin 67 Marbotin). Les PCS Rempart des Moines et Haecht-Marbotin-Agriculture ont créé des petites parcelles avec les habitants où les résidents du quartier peuvent cultiver des légumes conjointement avec les locataires sociaux pour leur propre consommation. Le reportage montre les voisins parlant de leur quartier et du projet qui leur tient à cœur.

<http://caviar.archi/>



EN BREF

COMITÉ DE CONCERTATION SOCIALE : UNE PREMIÈRE COLLABORATION

La SLRB, le Syndicat des Locataires et la FÉBUL (Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement) sont enchantés de leur nouveau partenariat. Le Comité de Concertation Sociale est une plate-forme de concertation pour le logement social à Bruxelles créée à la demande du Syndicat des Locataires.

La SLRB y est représentée par ses Présidents et la Direction Générale. Des représentants du Syndicat des Locataires et de la FÉBUL sont également présents aux réunions trimestrielles.

Les sujets et problématiques abordés sont très variés : expulsions, COCOLO (Conseils Consultatif des Locataires), prévention des incendies, inoccupation, etc. Le Comité de Concertation Sociale veut faire un travail de prévention. En tant que groupe de défense des inté-

rêts des locataires, son objectif est également d'identifier les difficultés et les problèmes, et d'agir ensemble au bénéfice du locataire social.

Selon José Garcia du Syndicat des Locataires, « C'est entre autres par la concertation et le dialogue que nous ferons avancer le droit à l'habitat dans le logement social. Le locataire passe du statut d'assisté au statut d'acteur. » Au travers d'une première collaboration, les membres du Comité s'associent à la publicité à donner à la nouvelle brochure de prévention des incendies éditée par la SLRB, ainsi qu'à la diffusion de l'information. Ce dépliant a été publié fin février 2018.

 <http://syndicat-des-locataires.skynetblogs.be/>

 <http://www.febul.be/>

 <http://bit.ly/incendie1>



LA SLRB TEND LA MAIN AU SECTEUR PRIVÉ

L'accord du gouvernement bruxellois de 2014 a chargé la SLRB d'identifier 4.000 nouveaux logements sociaux et moyens afin de pallier la forte demande. « Nous sommes sur la bonne voie mais nous souhaiterions passer à la vitesse supérieure et trouver encore plus de solutions innovantes, par exemple en nous engageant avec le secteur privé », explique Yves Lemmens, Directeur général de la SLRB.

Les terrains à bâtir adéquats sont très rares à Bruxelles et l'obtention des permis nécessaires engendre des retards considérables. C'est pourquoi la SLRB a décidé de faire appel à des partenaires privés. Elle a lancé un appel public aux promoteurs immobiliers privés en vue d'attirer des projets de type « clé sur porte » pour la construction de nouveaux logements sociaux.

L'appel vise l'implantation de nouvelles unités de logements dans des communes disposant de moins de 10% de logements en gestion publique. Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe, Etterbeek, Forest, Ixelles, Jette, Koekelberg, Saint-Gilles, Schaerbeek, Uccle et Woluwe-Saint-Pierre sont concernés.

Les professionnels de la construction ont jusqu'au 4 juin 2018 pour soumettre un projet de haute qualité d'au moins 30 unités de logement.

 <http://bit.ly/eprocurement1>

HABITER AUTREMENT

Doté d'un nouveau cadre financier, l'Alliance Habitat a pris forme fin 2013. La SLRB devrait construire 4.000 nouveaux logements dont 200 logements communautaires. Ce cadre technique et financier a été défini en septembre 2015 lors d'un atelier rassemblant tous les responsables et associations du secteur.

Les logements groupés constituent un défi aussi bien pour les acteurs que les locataires, assistés en cela par les associations sociales locales. Chaque locataire dispose de plusieurs pièces privées alors qu'une partie de l'habitation (comme la cuisine et/ou l'espace de vie) est commune. Les résidents choisissent eux-mêmes cette formule.

Le site Archiducs-Nord/Gerfaux à Watermael-Boitsfort compte par exemple 65 logements, dont un logement communautaire pour personnes à mobilité réduite et une seconde habitation intergénérationnelle pour huit seniors et quatre étudiants.

60% des logements de ces projets de construction innovants (qui se trouvent chacun à un stade d'avancement différent) sont réservés aux personnes âgées. Les logements intergénérationnels suscitent depuis longtemps un intérêt dans la Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit bien souvent d'une famille dont un membre est plus âgé. Le système offre une forme d'habitat intéressant sur le plan financier et crée un réseau de solidarité. Il contribue de la sorte à la qualité de vie des Bruxellois de toutes les générations : les jeunes se voient attribuer un logement abordable, les plus âgés ne s'isolent pas et partent plus tard en maison de retraite.





EN BREF

LOCATION DE LOGEMENTS MODÉRÉS ET MOYENS

Le 1^{er} mars 2018, les dispositions des arrêtés du 22 septembre 2016 et du 13 juillet 2017 sont entrées en vigueur. Trois types de logements sont définis par le Code bruxellois du Logement : les logements sociaux, les logements modérés et les logements moyens.

Depuis cette modification, les SISP peuvent également, sous des conditions strictes et en plus des logements sociaux, louer un nombre limité de logements modérés et moyens. Les conditions d'admission sont identiques à celles des logements sociaux, exception faite des revenus du candidat locataire. Le revenu d'admission applicable s'élève à un pourcentage du revenu d'admission pour les logements sociaux. Il se situe entre 100 et 150% pour les revenus modestes et entre 150 et 200% pour les revenus moyens.

Contrairement au logement social, pour lequel le loyer dépend, entre autres, des revenus du locataire, le loyer d'un logement modéré ou moyen est un prix fixe.

Un candidat locataire ne peut s'inscrire que dans une catégorie en fonction de ses revenus. Aucune modification n'a été apportée aux conditions d'admission et au régime de location pour le logement social.

<http://bit.ly/arretelocatif>

http://bit.ly/code_logement

COLLOQUE SLRB INTERNATIONAL 2017

Le colloque SLRB annuel qui s'est tenu fin 2017 a traité le sujet de la production de logements publics. Des académiciens et experts institutionnels ont présenté leurs expériences et bonnes pratiques dans la recherche de solutions durables pour le secteur du logement social. Salma Lasri (SLRB), Olivier Evrard (Brulocalis), Thomas Nulens (Agentschap van het Wonen, Flandre), Agnès Mathieu (Isis Consult), Corinne Aubin-Vasselin (Délégation Développement Solidaire, Habitat et Éducation à Grand Lyon) et Nicolas Bernard (Université Saint-Louis) s'accordaient sur ce point : étant donné la crise du logement actuelle et son urgence, une politique clairement formulée et une stratégie globale sont nécessaires. Plusieurs mesures ont été identifiées par les intervenants et sont suivies.

Mobiliser nos partenaires est crucial si l'on veut collaborer sur des projets innovants. Le Plan Régional de Développement Durable, le CoBAT et les pôles de développement prioritaires sont autant d'outils de soutien de l'ambition bruxelloise au bénéfice de tous les Bruxellois. Yves Lemmens, Directeur général de la SLRB, a fait appel à tous les acteurs pour se rallier à une vision commune forte en vue d'élargir le patrimoine social en fonction des besoins de la population bruxelloise toujours croissante.

http://bit.ly/colloque_slrb_2017



BIEN JOUÉ



PCS Bempt (Zinneke Parade)

L'ENGAGEMENT DE SAMENLEVINGSOPBOUW ET HABITAT ET RÉNOVATION

Conjointement avec les SISP Le Foyer Anderlechtois et Comensia ainsi qu'avec la commune d'Anderlecht, Samenlevingsopbouw Brussel constitue la force motrice du Projet de Cohésion Sociale Peterbos. Habitat et Rénovation retrouve quant à lui ses manches pour le projet Bempt (avec le Foyer du Sud) et pour Hout-hulst-Chantiers, Potiers Vautour Rempart des Moines et Querelle (avec le Logement Bruxellois). Tous sont liés par l'accord PCS 2015-2019.

La méthodologie directe utilisée garantit des résultats positifs sur le terrain. Elle réussit à impliquer les quartiers sociaux et les voisins dans une dynamique participative. Après une étude préalable approfondie des besoins, des atouts et des faiblesses du quartier, les associations se mettront au travail avec les résidents.

Un bel échantillon de la collaboration entre Habitat et Rénovation et le Foyer du Sud : les travailleurs sociaux de Bempt ont tiré la sonnette d'alarme lorsque des travaux de longue haleine dans le quartier ont engendré d'importantes nuisances auprès des habitants. De la lettre commune à la Ministre compétente Céline Fremault, cosignée par la SISP, ont résulté un financement supplémentaire et l'accélération des travaux fin 2017.

Aussi bien Habitat et Rénovation que Samenlevingsopbouw travaillent également sur des projets à long terme. Cette dernière investit par exemple depuis longtemps dans les cours de néerlandais extrascolaires. Les élèves y sont suivis année après année par des bénévoles.

<https://samenlevingsopbouwbrussel.be/>

<http://www.habitatetrenovation.be/>



BIEN JOUÉ



LA SLRB MET LE CAP SUR UNE POLITIQUE DE RH AXÉE SUR LA PERSONNE

Nos collaborateurs sont au centre de notre organisation. Ils sont les fondations de nos projets et s'engagent chaque jour avec conviction dans l'avenir du logement public bruxellois.

Ces derniers mois, avec l'aide d'une équipe composée de la hiérarchie et sur la base d'interventions et de sessions intensives de team building, nous avons travaillé d'arrache-pied sur le développement d'une direction plus orientée sur la personne. Ce trajet s'intègre dans une politique de RH plus large qui aspire à une culture transversale orientée sur les résultats. Des collaborateurs engagés obtiennent de meilleurs résultats, tissent des liens plus forts et ont un impact visible sur ce que la SLRB veut réaliser à Bruxelles. Nos collaborateurs ont l'opportunité d'être plus conscients de leur environnement par des sessions ciblées de « mindfulness » et une participation au réseautage. La cohésion d'équipe, l'appropriation de notre vision et la capacité à trouver de nouvelles solutions sont renforcées par le biais d'exercices stratégiques. Ainsi, la SLRB ambitionne de devenir le partenaire par excellence en matière de solutions innovantes et qualitatives à Bruxelles.

<https://www.linkedin.com/company/slrbbgm/>



DISTINCTION



LES « RÈGLES D'OR DE L'URBANISME » : LA SLRB RÉCOMPENSÉE

La Fédération Bruxelloise de l'Urbanisme a décerné le 16 novembre 2017 ses « Règles d'Or de l'Urbanisme ». La SLRB a reçu une mention pour le projet Reyers (des architectes B.E.A.I. + L.V.E) qui sera géré par la SISF Le Foyer Schaerbeekois. Le complexe moderne d'habitations est composé de 84 logements sociaux passifs avec une salle polyvalente ainsi qu'un jardin intérieur et un verger. Un quart des arbres fruitiers sont des griottiers, très rares à Bruxelles à notre époque. Le projet relie Mediapark et la sortie E40, un quartier en plein changement. Le jury a jugé que les jardins et l'espace commun amélioreraient la qualité de vie. Ou encore, que le projet « donnait le ton pour le quartier urbain du futur ».



MON QUARTIER

Malika An-Naser a toujours vécu à Bruxelles et aime sa ville. Elle a grandi dans le quartier Anneessens avant d'occuper un appartement en 2002 avec son conjoint dans la Rue des Fleuristes, au cœur des Marolles.

Elle porte une affection particulière pour ce quartier coloré et animé. « Tout le monde se connaît et une belle solidarité règne entre les voisins sans pour autant empiéter sur la vie privée de chacun », estime Malika. Très sociale, elle est toujours prête à aider.

Bien qu'animée en journée, Malika préfère ne pas laisser ses enfants seuls dans la rue quand vient le soir : le quartier n'est pas réputé pour sa sécurité.

C'est pourtant avec un pincement au cœur qu'elle déménagera dans quelques semaines pour un logement unifamilial social à Haren, quartier plus adapté aux besoins d'une famille de cinq enfants. Le nouveau quartier est bien plus calme et vert, sans compter les champs qui s'étendent derrière la maison. Malika est intriguée par cet environnement rural qu'elle considère comme un nouveau départ passionnant.

Ses voisins confient que leur généreuse et serviable voisine leur manquera énormément mais cette dernière voit ce départ comme l'opportunité de tisser de nouveaux liens. Une bonne relation avec ses voisins, estime-t-elle, est essentielle pour la convivialité du quartier.

Nous lui souhaitons en tout cas le meilleur !





CHEZ NOS VOISINS

NOUVELLES NORMES ET DIRECTIVES POUR LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS EN FLANDRE

La VMSW (la société du logement social en Flandre) a développé de nouvelles normes et directives que les sociétés de logement social, les architectes et les maîtres d'œuvre utilisent pour la mise en œuvre des projets. Ces dernières sont en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018. Les normes et directives font la lumière sur le niveau de qualité et de confort social que les projets d'habitation doivent atteindre, mais également sur comment le faire en étant rentable. Les projets reçoivent des subventions s'ils satisfont à celles-ci.

Quelles sont les principales nouveautés? La VMSW alloue davantage de moyens financiers à la construction compacte et aux logements « quasi neutres en énergie ». En matière de sources d'énergies renouvelables, elle veut plus de chauffe-eaux solaires, plus de panneaux photovoltaïques et plus de pompes à chaleur. La VMSW pousse également à la mobilité durable, par exemple via le covoiturage. Ces actions laissent plus de champ libre aux choix et à la créativité des sociétés de logement social et des concepteurs. Des directives spécifiques restent en vigueur pour les logements adaptés.

<https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-professioneel>

« LE LOGEMENT PUBLIC SE DÉCOUVRE » : UN NOUVEL OUVRAGE DE RÉFÉRENCE

Le logement public est un acteur majeur, bien que souvent mal compris par le grand public, de la vie socio-économique. Dans le cadre d'un état des lieux du patrimoine, la SWL (Société Wallonne du Logement) a voulu rendre hommage à la diversité du logement public wallon dans son nouvel ouvrage «Le logement public se découvre». Le livre présente, à partir d'une trentaine de projets phares, la diversité du secteur tant sur le plan architectural que celui de la programmation financière et administrative. Son objectif: sensibiliser les futurs élus communaux aux opportunités du logement public.

Ce «book» est disponible auprès du service communication de la SWL ou téléchargeable sur son site.

www.swl.be

<http://www.swl.be/images/book-web.pdf>



AGENDA

AVRIL/MAI/JUIN 2018 ATELIERS AVEC LES LOCATAIRES DU SITE LAVOISIER (1080 BRUXELLES)

6/05/18
FÊTE DU QUARTIER SUR LE SITE GALAXIE (1200 BRUXELLES)

2/06/18-9/06/18
EXPOSITION «LE FOYER ANDERLECHTOIS - RÉTROSPECTIVE 1907-2017»
CENTRE CULTUREL « ESPACE MAURICE CARÈME » (1070 BRUXELLES)

LES MIDIS DU LOGEMENT SOCIAL

24/05/18
ACHATS - POSSIBILITÉS DANS LE CADRE DE LA LOI SUR LES MARCHÉS PUBLICS (DIRECTION DÉVELOPPEMENT)

Orateur à déterminer

Consultez régulièrement notre site internet et restez ainsi au courant de nos événements.

http://bit.ly/slrb_evenements1



À LIRE DANS LE PROCHAIN CONTOUR

OFFRE ET DEMANDE DES LOGEMENTS SOCIAUX



Contour s'entretient avec Agnès Mathieu (Isis Consult) sur l'offre et la demande des logements sociaux au sein de la Région de Bruxelles-Capitale. Qu'avons-nous appris de l'étude prospective, réalisée à la demande de la SLRB? Bruxelles nécessitera-t-elle d'autres types d'habitation à l'avenir?



LA SLRB EN MOUVEMENT

La construction de six logements dans la Rue de Soignies à Bruxelles bat son plein. Les bureaux d'architectes B612 Associates et OSK-AR Architecten ont orienté les appartements de telle façon qu'ils restent en contact avec le

quartier. Le local de réunion avec baies vitrées fait la promesse d'un endroit où il fait bon séjourner. Le bâtiment du Logement Bruxellois sera mis en service début 2019.

