

# BONNES PRATIQUES

RESPONSABILISATION  
ET TRAVAIL SOCIAL



# CONTOUR

---

La SLRB dessine Bruxelles

---

**HIVER  
2018**



**slrb-bghm.brussels**   
logement social - sociale huisvesting



04



12



19

**03**

Cher lecteur, Chère lectrice

**04**

À la loupe

**10**

En couleurs

**12**

Focus: Archiducs

La création d'un quartier  
convivial**14**Entretiens: Les bonnes  
pratiques de Comensia et de  
En Bord de Soignes**18**

En bref

**24**

La SLRB à l'aventure

**25**

Mon quartier

**26**

Chez nos voisins

**27**

Agenda

**27**

Contour printemps 2019

**28**

La SLRB en mouvement

Contour est le magazine trimestriel  
de la SLRB.

Pour plus d'informations:

**comm@slrb.brussels**

ONLINE:

**[http://bit.ly/contour\\_fr](http://bit.ly/contour_fr)**RÉDACTION:

SLRB – Service Communication

MISE EN PAGE:

Médiane

PHOTOS: SLRB, Comensia, JAVA Architecten  
+ PT Architecten, Everecity, www.detiffe.comILLUSTRATIONS:

Serge Dehaes

IMPRESSION: Media ProcessÉDITEUR RESPONSABLE:

Yves Lemmens, Directeur général



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

# ÉDITO

## Cher lecteur, Chère lectrice,

La fin de l'année est l'occasion parfaite pour se remémorer les bons moments. Nous sommes donc fiers de pouvoir vous présenter un rapport détaillé des nombreuses réalisations du logement social bruxellois.

Nos nouveaux projets accordent toujours plus d'intérêt à l'aspect social. La quête de synergie est le véritable fil rouge de ce Contour, à savoir différents partenariats et une approche aussi diversifiée qu'efficace de la part de tous les acteurs du secteur. La SLRB estime qu'il est de son rôle de rassembler idées et personnes.

Cette approche multidimensionnelle se reflète dans nos deux interviews. Contour s'est entretenu avec Aziz Sopi, Directeur général d'En Bord de Soignes, et Cédric Mahieu, Directeur général adjoint de Comensia, sur les différentes démarches de leurs SISP et sur leurs bonnes pratiques.

Dans notre rubrique Focus, nous rendons visite au quartier des Archiducs où se déroulent bien des choses, et

pas uniquement sur le plan architectural. Outre la rénovation et la restauration du bâtiment Hector Denis, on y retrouve 59 logements flambant neufs disposant de tout le confort moderne, et ce dans un environnement agréable et vert. Mais ce n'est pas tout! Afin de fournir aux habitants tous les aménagements nécessaires, une crèche et une antenne médicale sont prévues.

Dans ce Contour, vous trouverez également une myriade d'informations sur de nouveaux projets, de la nouvelle construction à la rénovation, en passant par de nouvelles réalisations du programme 101%, différentes initiatives sociales et bien d'autres. Enfin, la SLRB est encore partie à l'aventure... Vous en saurez davantage en feuilletant le reste du magazine!

Nous vous souhaitons d'excellentes fêtes de fin d'année.

**Yves Lemmens,**  
Directeur général

**Dorien Robben,**  
Directrice générale  
adjointe



## À LA LOUPE

---

### BONOM SE POSE DANS LE QUARTIER DES BRIGITTINES

Le quartier des Brigittines est en pleine ébullition ! Dans le cadre du programme artistique 101%, la SLRB, en partenariat avec le Logement Bruxellois, a désigné Vincent Glowinski (Bonom) pour la conception et la réalisation d'une fresque sur un des pignons d'un bâtiment, visible par les usagers des trains de la jonction Nord-Midi, position symbolique pour les navetteurs entrant dans Bruxelles. Cette initiative sert de passerelle entre le « street art » et les habitants du quartier avec lesquels l'artiste s'est longuement entretenu. Lors de la fête des voisins « On a la dalle » en septembre 2018, Bonom a présenté son spectacle « Human Brush » avec la participation d'habitants. La performance était précédée par de nombreux ateliers participatifs.

L'histoire ne s'arrête d'ailleurs pas là. La fresque d'un lynchage effectuée en 2017 a suscité énormément d'attention et d'émerveillement tout en s'attirant un déluge de critiques. C'est pourquoi l'artiste a décidé de « voiler » provisoirement l'œuvre par une couche de peinture.

Nous ne pouvons pas vous divulguer ce qu'il se trame mais nous vous conseillons de garder notre site web à l'œil...

 [http://bit.ly/human\\_brush](http://bit.ly/human_brush)

 [vg-brigittines.tumblr.com](http://vg-brigittines.tumblr.com)

 [http://bit.ly/101e\\_fr](http://bit.ly/101e_fr)







## NOUVELLE ANTENNE POUR LE QUARTIER NORD

Le Foyer Laekenois a ouvert en novembre 2018 une antenne pour les locataires sociaux du Quartier Nord, située à la Chaussée d'Anvers, 63. Le quartier est en mouvement depuis un certain temps et plusieurs projets immobiliers se pressent à la porte. En effet, la SISP veut se poser en pionnière de cette dynamisation. Ce nouveau centre de contacts garantira aux habitants du quartier un accès plus simple aux services du Foyer Laekenois. Le rez-de-chaussée du bâtiment a été entièrement réaménagé à cette fin. Les collaborateurs de la SISP seront au service des locataires pendant les permanences.

## KAPELLEVELD: STEP BY STEP - SCULPTURE SOCIALE URBAINE



Le groupement d'artistes et architectes Taktyk-Alive a été sélectionné pour la réalisation et l'insertion d'une œuvre artistique au cœur de la cité Kapelleveld dans le cadre du programme 101%.

La démarche des artistes est participative ; elle vise à créer du lien entre les habitants, notamment intergénérationnel et interculturel, et un dialogue entre

les acteurs locaux, qui seront aussi co-créateurs de la future œuvre d'art.

Le projet se créera pas à pas (step by step): « Notre proposition est de fabriquer une sculpture sociale urbaine petit à petit, step by step! Pour intégrer cette œuvre d'art dans son contexte socio-urbain, nous souhaitons la développer, la créer avec l'écologie du site. Notre présence sur le site pendant le processus va nous permettre de transformer ce qui peut sembler théorique en pratique! ».

Le processus de cofabrication de la sculpture urbaine sociale dans le paysage de la cité-jardin s'articule a priori autour de trois façons de faire: impliquer, recycler et fabriquer.

Un local au 55 avenue Marcel Devienne est mis à disposition du projet et une camionnette -le truck- servira d'antenne mobile (atelier, espace de stockage, écran pour des projections, cuisine...).

Le processus débutera en novembre 2018!

## UN PIONNIER DU LOGEMENT SOCIAL À LA RETRAITE : JEAN-LOUIS PIROTTIN

En août 2018, le Directeur général Jean-Louis Pirottin a pris sa pension, après 38 ans d'engagement auprès de Comensia et de ses prédécesseurs.

Tout au long de son exceptionnel parcours, Monsieur Pirottin a ambitionné des services de qualité pour le bien-être de ses locataires, centre de ses préoccupations. Pour lui, l'essentiel était une bonne gouvernance avec un solide plan stratégique à la clé. S'entourant de personnes compétentes et motivées, il a notamment mené un combat incessant contre l'inoccupation des logements sociaux et la gestion des impayés.

Yves Lemmens, Directeur général de la SLRB, décrit cet homme plein de mérite comme suit: "Jean-Louis apportait sa touche d'humour, sa connaissance des dossiers, mais surtout son sens du devoir envers le



## À LA LOUPE

---

secteur du logement social. Il était intarissable sur les grands événements du passé, mais était visionnaire pour amorcer les réformes du futur. Grand financier, il rappelait avec brio à ses collègues la dure réalité des chiffres. »

Monsieur Pirottin reste actif comme Président de LOJEGA.

Dans les années à venir, il souhaite se consacrer à ses loisirs (entre autres la randonnée et l'œnologie) et passer du temps avec sa famille à Bruxelles et près du Mont Ventoux.

Au nom du Conseil d'administration de la SLRB, nous lui souhaitons une nouvelle vie pleine de nouveaux défis. Un homme de cœur s'envole vers de nouvelles aventures.



### INAUGURATION DE LA RUE DE L'ARTICHAUT

Le bâtiment de la rue de l'Artichaut (numéros 21-23) à Saint-Josse-ten-Noode date de 1977 et avait urgemment besoin d'une rénovation en profondeur. Les façades, le toit et les installations techniques (allant des ascenseurs aux appareils de chauffage) ont été au centre de l'attention. L'ensemble du bâtiment a été

certifié basse énergie grâce aux dernières techniques d'isolation. La façade extérieure s'est refait une beauté, avec un nouveau revêtement de façade et des terrasses en bois.

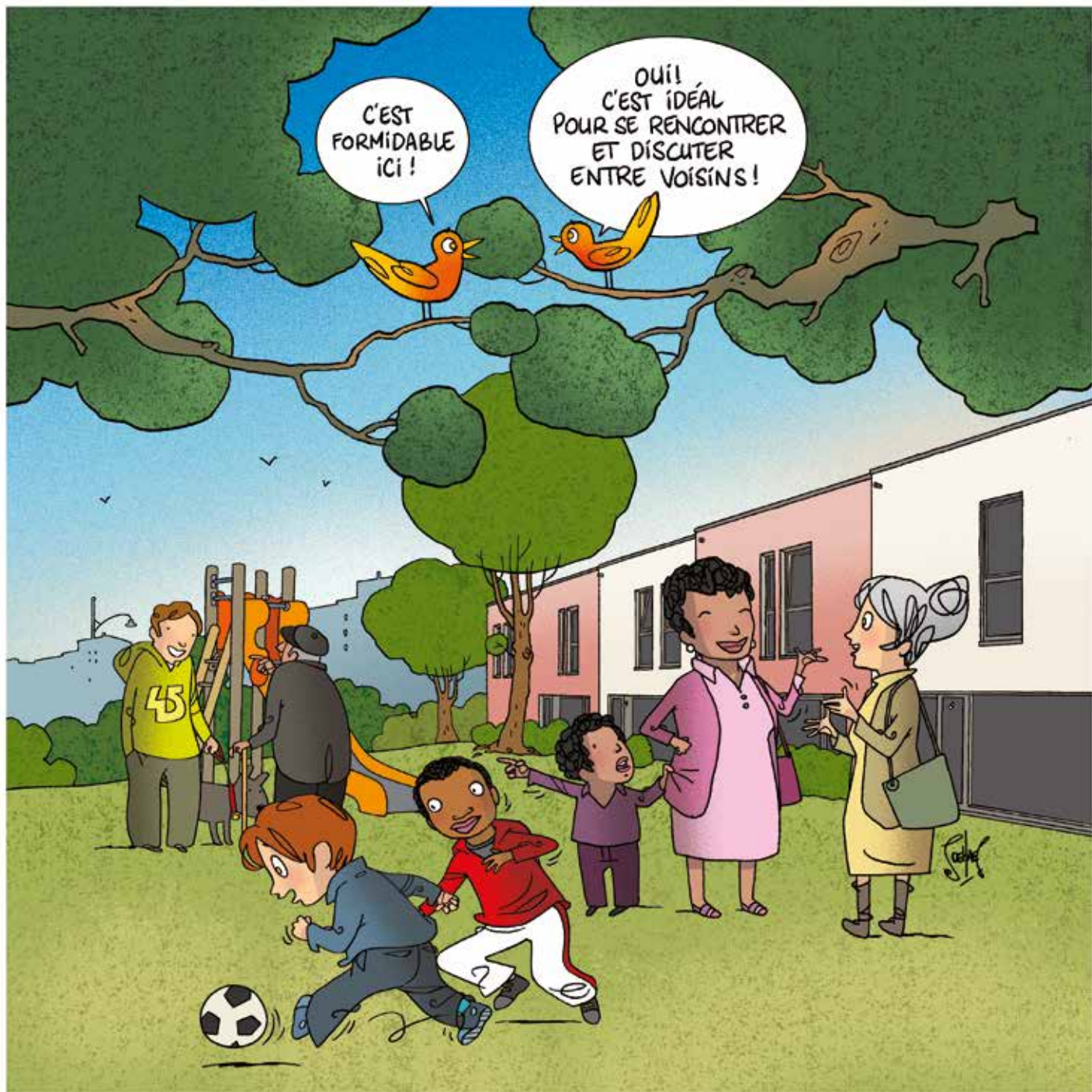
L'intérieur des vingt appartements à deux chambres a également été entièrement modernisé. Des espaces communs, tels qu'un local à vélos, des bancs à l'entrée et une cour couverte, ont été aménagés pour améliorer le confort des locataires.

La rénovation et l'embellissement de ce bâtiment impliquent également une refonte de l'ensemble de la rue de l'Artichaut. Plusieurs autres rénovations sont encore en cours dans le quartier, ce qui contribuera à rendre la vie de quartier plus agréable.

L'immeuble est géré par la SISP «Habitations à Bon Marché» de Saint-Josse-ten-Noode et a été inauguré le 8 octobre 2018.

### DES INITIATIVES DE LOCATAIRES RÉCOMPENSÉES PAR COMENSIA

La SISP Comensia a brillamment rehaussé le taux de participation dans ses quartiers sociaux par le biais de projets communautaires proposés par les habitants ! La société établit chaque année un budget de 25.000 euros pour des initiatives de locataires ou partenaires qui bénéficient à la communauté. L'argent est réparti entre les divers projets retenus. Les propositions doivent s'inscrire dans l'un des trois thèmes : l'amélioration du cadre de vie ; le développement des activités sociales, environnementales, sportives ou culturelles et/ou le soutien à ces activités ; ou encore l'appui à des projets stimulant la participation des locataires. Sur la période 2017-2018, le budget a été alloué à des potagers collectifs dans le cadre du quartier durable à Destrier (Evere), à l'embellissement d'une fresque d'un hall d'entrée à Hunderenveld et au financement de l'équipement d'un club de taekwondo à Peterbos.



C'EST  
FORMIDABLE  
ICI !

OUI!  
C'EST IDÉAL  
POUR SE RENCONTRER  
ET DISCUTER  
ENTRE VOISINS !

JK



## À LA LOUPE

---

### **BIENTÔT 18 LOGEMENTS NEUFS RUE VAN DROOGENBROECK**

Le Foyer Schaerbeekois est en pleine concrétisation d'un ambitieux plan de rénovation de son patrimoine ancien. Un chantier important vient de démarrer rue Van Droogenbroeck, pour construire dix-huit logements passifs et un local communautaire. Dix-huit familles trouveront un nouveau chez-soi dans ce complexe, qui intégrera des appartements pour grandes familles et des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. Après un sinistre survenu en 2003, le Foyer Schaerbeekois a pu relancer un projet novateur sur ce site. «Nous voulions repenser totalement l'organisation des lieux», s'enthousiasme Seydi Sag, Président du Foyer Schaerbeekois. «Nous avons donc déposé une candidature dans le cadre de l'appel à projets "Be Exemplary", qui récompense les bâtiments bruxellois exemplaires. Et il a été primé!».

Ce projet se démarque par son apparence moderne et la présence d'un «salon urbain» et d'une salle communautaire. Le nouveau bâtiment, véritable signal d'angle, connectera tout le quartier avec la chaussée d'Helmet et ses commerces, écoles, transports en commun, etc...

Ce projet représente le démarrage d'une dynamique de rénovation qui donnera un nouveau visage au quartier. Au total, dans le quartier Helmet, ce sont 268 logements qui vont connaître des rénovations, pour un investissement total de plus de 20 millions d'euros.

### **CITÉ-JARDIN BON AIR : 6 PREMIÈRES MAISONS RÉNOVÉES**

Le 28 septembre 2018, Le Foyer Anderlechtois a présenté les six premières maisons rénovées de la Cité Bon Air.

Cette cité anderlechtoise a été construite à partir de 1923 pour fournir un habitat de qualité. Les maisons qui la composent ne répondaient plus aux normes actuelles et sont restées inoccupées pendant des années.

Il a été décidé de rendre au quartier le cachet de ses origines, en rénovant peu à peu les 32 maisons. Les travaux ont débuté en septembre 2017, avec l'appui de la SLRB. Pas moins de 17 millions d'euros sont consacrés à cette rénovation en profondeur : mise aux normes les plus actuelles concernant l'isolation, la réduction de la consommation d'énergie et la sécurité, sans perdre de vue l'aspect historique et patrimonial de ce quartier.

Le Foyer Anderlechtois donnait l'occasion de venir découvrir une maison témoin, au 11 avenue de la Salubrité. Cette maison mitoyenne, fraîchement rénovée et agrandie par le biais d'une annexe harmonieusement intégrée dans le bâti existant, dotée d'un jardinet avant et d'un jardin de belle longueur à l'arrière offrira un cadre agréable et verdoyant aux futurs occupants.

### **ART ET BOTANIQUE SE CONFONDENT SUR LE SITE LENNIK-TRÈFLES**



Les jardins du site anderlechtois Lennik-Trèfles vont fleurir au figuré comme au sens propre. L'équipe du programme 101e% de la SLRB s'est réunie autour de l'immense table de pique-nique située au milieu des





bâtiments pour mettre sur pied, avec les habitants, de magnifiques plans, ce qui a débouché sur différents ateliers et activités avec les habitants autour du projet « Jardin Collection ».

Les artistes Nina de Angelis et Louise Lefebvre de Bloc Paysage ont organisé le 8 septembre un atelier vert. Le botaniste Guillaume Delhaye a informé les curieux du quartier quant aux différentes sortes de plantes adaptées à la culture sur le terrain du site.

Le 15 septembre, un deuxième atelier s'est tenu avec une trentaine d'enfants et plusieurs adultes. Ils se sont adonnés à la peinture et à des collages après une courte introduction sur l'art abstrait de Nina de Angelis. Les futures œuvres d'art qui seront placées sur le site ont également été discutées en détails.

Quatre jours durant le mois d'octobre, des jardinets ont été aménagés à l'avant des bâtiments. En coopération avec l'école d'horticulture voisine, plusieurs journées de novembre ont été réservées à la plantation et à l'entretien d'arbres fruitiers.

En 2019, plusieurs ateliers suivront et auront pour objectif d'augmenter le taux de participation des locataires sociaux dans leur environnement direct. Les habitants apprennent à mieux connaître leur quartier grâce à des collaborations étroites avec les écoles environnantes. Le site de Lennik-Trèfles est un peu enclavé sur le plan architectural, mais les artistes cherchent à attirer l'attention de l'extérieur en embellissant justement cet extérieur.

 [http://bit.ly/collection\\_f](http://bit.ly/collection_f)

## PRÉSENTATION DE PETITE ÎLE

Le 5 septembre 2018 a eu lieu la visite du site (voir couverture) et le lancement de la phase 2 du marché de service Petite Île/Citygate II à Anderlecht : les architectes ont jusqu'à fin 2018 pour préparer leur offre.

Le but de la journée était de présenter les parcelles et les bâtiments, mais aussi d'expliquer au mieux les enjeux et les intentions des maîtres de l'ouvrage. Environ 120 personnes, essentiellement des architectes, ont assisté aux présentations.

Cela a été l'occasion d'inviter les soumissionnaires à faire des propositions innovantes pour des locaux communs utiles à tous les futurs habitants (buanderies, ateliers, joker rooms etc.).

Les partenaires étaient présents pour présenter le contexte de l'intervention, la vision de la ville productive portée par le PPAS Biestebroeck et le caractère industriel historique du quartier. L'ASBL École de Tous a présenté son modèle d'école à pédagogie active de tronc commun, à concrétiser sur le site. L'ambition de durabilité du projet est élevée et enveloppe des thématiques nombreuses. Bruxelles Environnement était présente pour en développer tous les contours. La journée s'est terminée par la visite des bâtiments et de toutes les activités qui s'y déroulent actuellement.

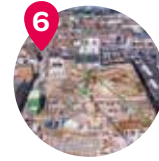
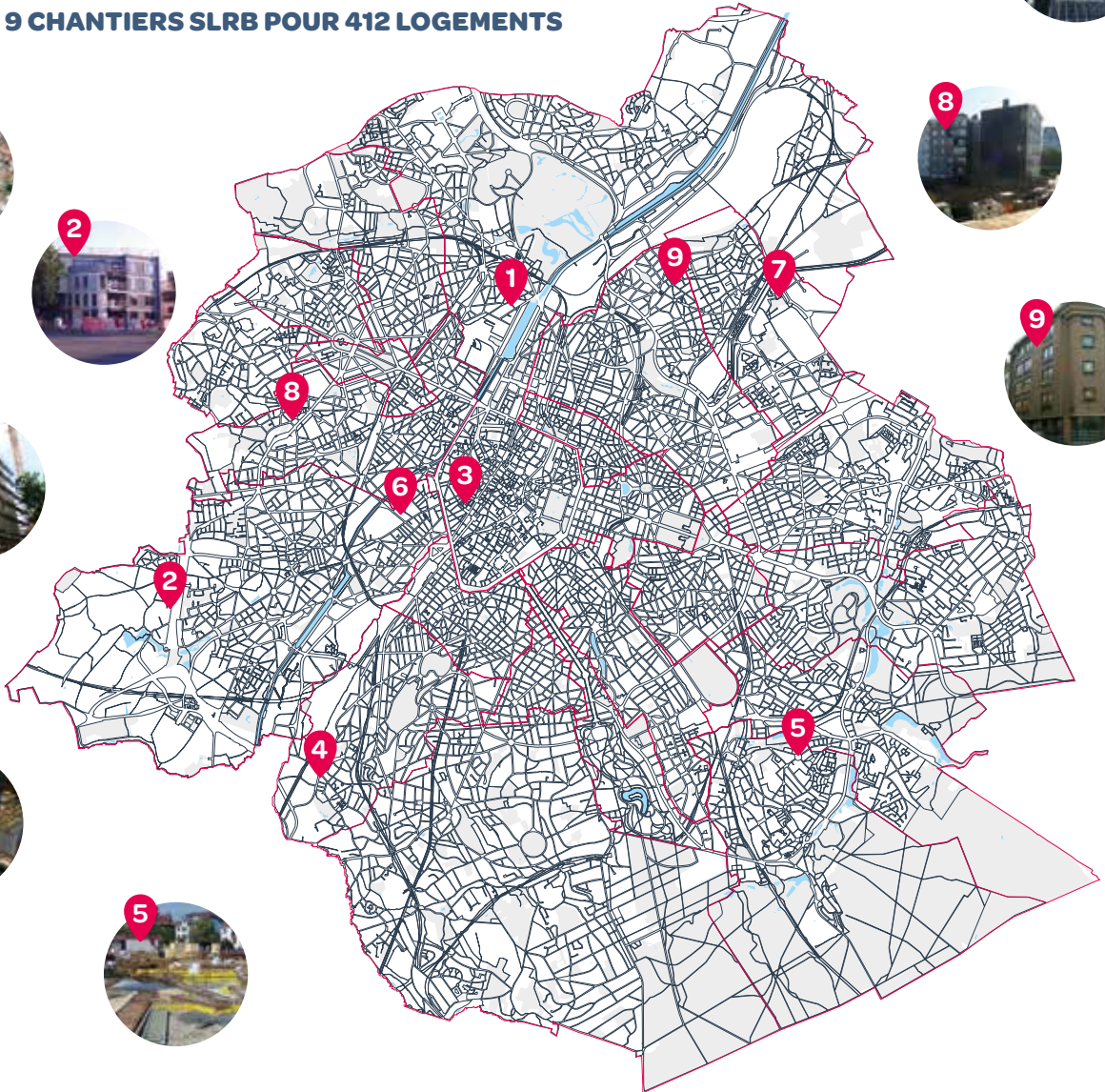
Petite Île/Citygate II, c'est un partenariat et une volonté commune d'arriver au meilleur résultat possible. Mais pour l'instant, c'est surtout une impatience : celle de recevoir les offres.





# EN COULEURS

2018 : 9 CHANTIERS SLRB POUR 412 LOGEMENTS







## 1 TIVOLI

Rue du Tivoli - 1020 Laeken

126 logements sociaux dont 6 adaptés PMR • **ÉQUIPEMENT** : 2 crèches de 62 enfants chacune, 770 m<sup>2</sup> de surface commerciale • **PARKING** : 74 places de parking au sous-sol • **STANDARD ÉNERGÉTIQUE** : PEB 2015 • **GESTIONNAIRE** : Foyer Laekenois • **DÉBUT DU CHANTIER** : 20/06/2016 • **RÉCEPTION PROVISoire** : février 2019 • **ARCHITECTES** : CERAU ARCHITECTS PARTNERS, ATELIER 55, ATLANTE, YY ARCHITECTURE • **ENTREPRENEUR** : Bam contractors - CFE Brabant - Jacques Delens

---

## 2 ITTERBEEK

Avenue du Luizenmolen / Rue du Pommier /  
Avenue d'Itterbeek - 1070 Anderlecht

36 logements sociaux dont 2 adaptés PMR • **PARKING** : 24 couverts • **STANDARD ÉNERGÉTIQUE** : passif • **GESTIONNAIRE** : Foyer Anderlechtois • **DÉBUT DU CHANTIER** : 13/02/2017 • **RÉCEPTION PROVISoire** : novembre 2018 • **ARCHITECTE** : L'Atelier de l'Arbre d'Or • **ENTREPRENEUR** : Thomas et Piron

---

## 3 SOIGNIES

Rue de Soignies - 1000 Bruxelles

6 logements sociaux • **ÉQUIPEMENT** : 1 local associatif • **STANDARD ÉNERGÉTIQUE** : passif • **GESTIONNAIRE** : Le Logement Bruxellois • **DÉBUT DU CHANTIER** : 22/05/2017 • **RÉCEPTION PROVISoire** : février 2019 • **ARCHITECTE** : B612 • **ENTREPRENEUR** : Vandezande

---

## 4 HUILERIES

Avenue des Huileries - 1190 Forest

59 logements (35 sociaux dont 3 adaptés PMR et 24 moyens) • **ÉQUIPEMENT** : 1 crèche • **PARKING** : 40 (38 couverts, 2 aériens) • **STANDARD ÉNERGÉTIQUE** : passif • **GESTIONNAIRE** : Foyer du Sud pour les logements sociaux et Commune de Forest pour les logements moyens • **DÉBUT DU CHANTIER** : 17/09/2017 • **RÉCEPTION PROVISoire** : mai 2019 • **Architecte** : BOB 361 • **ENTREPRENEUR** : ACH Construct

---

## 5 ARCHIDUCS SUD

Square des Archiducs - 1170 Watermael-Boistfort

59 logements moyens dont 3 adaptés PMR • **ÉQUIPEMENT** : 1 crèche, 1 local collectif, 1 maison médicale • **PARKING** : 57 (22 couverts et 35 aériens) • **STANDARD ÉNERGÉTIQUE** : PEB 2015 • **GESTIONNAIRE** : Commune de Watermael-Boistfort • **DÉBUT DU CHANTIER** : 23/09/2017 • **RÉCEPTION PROVISoire** : mai 2019 • **ARCHITECTE** : Pierre Blondel Architectes • **ENTREPRENEUR** : In Advance

## 6 COMPAS

Rue du Compas - 1070 Anderlecht

60 logements moyens dont 4 adaptés PMR • **ÉQUIPEMENT** : 1 crèche • **PARKING** : 38 couverts • **STANDARD ÉNERGÉTIQUE** : PEB 2015 • **GESTIONNAIRE** : Commune d'Anderlecht • **DÉBUT DU CHANTIER** : 02/10/2017 • **RÉCEPTION PROVISoire** : octobre 2019 • **ARCHITECTE** : DDS-ATLANTE-IMMOBAM • **ENTREPRENEUR** : IMMOBAM

---

## 7 LÉGER

Rue Fernand Léger - 1140 Evere

26 logements sociaux • **ÉQUIPEMENT** : 1 local communautaire • **STANDARD ÉNERGÉTIQUE** : PEB 2015 • **GESTIONNAIRE** : Everecity • **DÉBUT DU CHANTIER** : 16/08/2018 • **RÉCEPTION PROVISoire** : nov 2019 • **ARCHITECTE** : Matador • **ENTREPRENEUR** : Gillion Construct

---

## 8 LEMAIRE

Avenue Joseph Lemaire - 1080 Molenbeek

31 logements dont 2 adaptés PMR • **ÉQUIPEMENT** : 1 espace collectif • **STANDARD ÉNERGÉTIQUE** : PEB 2015 • **GESTIONNAIRE** : Le Logement Molenbeekois • **DÉBUT DU CHANTIER** : 20/08/2018 • **RÉCEPTION PROVISoire** : nov 2019 • **ARCHITECTE** : Devischer & Vincentolli / Manger - Nielsen • **ENTREPRENEUR** : ACH Construct

---

## 9 CORBEAU

304 chaussée d'Helmet - 1030 Schaerbeek

9 logements sociaux • **ÉQUIPEMENT** : 1 espace collectif pour personnes âgées • **STANDARD ÉNERGÉTIQUE** : PEB 2015 • **GESTIONNAIRE** : Le Foyer Schaerbeekois • **DÉBUT DU CHANTIER** : 08/10/2018 • **RÉCEPTION PROVISoire** : décembre 2019 • **ARCHITECTE** : Ariade / Art 48 • **ENTREPRENEUR** : désigné le 02/10/2018



## FOCUS: ARCHIDUCS LA CRÉATION D'UN QUARTIER CONVIVIAL

**LE QUARTIER DES ARCHIDUCS** À WATERMAEL-BOITSFORT EST EN PLEINE EFFERVESCENCE. BELIRIS A PRIS EN MAINS LE BÂTIMENT HECTOR DENIS, SIS AUX NUMÉROS 1-3 SQUARE DES ARCHIDUCS. UN PEU PLUS LOIN SUR LE SQUARE, 59 NOUVEAUX LOGEMENTS, UNE MAISON MÉDICALE ET UNE CRÛCHE PRENNENT FORME. LES DEUX PROJETS PARTAGENT UN MÊME OBJECTIF : LA CRÉATION D'UN QUARTIER ACCUEILLANT POUR TOUS LES HABITANTS.

### HECTOR DENIS : UN BÂTIMENT DE GRANDE CLASSE



Le bâtiment classé Hector Denis, géré par la SISF Le Logis-Floréal, a presque été construit autour de la place dans les années trente, ce qui lui vaut sa forme en arc de cercle. Le bâtiment nécessitait une rénovation et une restauration en profondeur à l'intérieur comme à l'extérieur et a dès lors été entièrement désossé sous le regard avisé du bureau Jourdan Architectes Associés et de JZH & Partners. Les travaux ont été lancés en mai 2016. Les façades ont été ravalées et isolées, ce qui fera

**“Les projets du quartier des Archiducs s’inscrivent dans un ensemble plus important lié au bien-être social.”**

fortement baisser le prix de la facture énergétique pour les nouveaux locataires. Les boiseries restaurées sont de très belle facture en noir et rouge, un style qui convient parfaitement à celui des autres maisons de la cité-jardin. Sur le toit, un système de ventilation régule la température intérieure de l'appartement.

Des mesures d'économies d'énergie ont été prises dans les appartements. Les 44 logements, vides depuis quelque temps, ont été entièrement rénovés. Le sol a été isolé contre les bruits. Les appartements sont plus grands, équipés de leurs propres sanitaires et de tout le confort moderne.

Les espaces communs étaient encore dans leur état d'origine et ont été restaurés avec minutie. Les appartements sont tous accessibles par ascenseur et l'éclairage de qualité crée un sentiment de sécurité. Pour accroître la sensation de confort, un hangar à vélos et un local à poubelles ont été prévus. Chaque appartement dispose aussi de sa propre cave.

Les habitants pourront investir leur nouveau logement dès février 2019.



## ARCHIDUCS-SUD : JOUER AVEC LA HAUTEUR



Depuis fin 2017, l'effervescence est aussi de mise au Square des Archiducs et au Berensheide. Pas moins de 59 petits et moyens logements économes en énergie y sont construits afin de contrer la croissance démographique de la commune. Le nouveau complexe sera complètement intégré au quartier. Chaque logement profitera d'une lumière abondante ainsi que d'une terrasse ou d'un jardin privé. La vue sera la plus dégagée possible grâce à un jeu de hauteurs du bâtiment.

Des places de parking sont prévues (57 dont 22 souterraines) ainsi qu'un grand local à vélos. Un local commun aménagé sera mis à disposition des habitants ainsi que de somptueux espaces verts traversés de sentiers. L'endroit doit prévoir de l'espace pour le sport et les jeux ainsi que, par exemple, un potager collectif. Les habitants doivent pouvoir circuler, favorisant les piétons.

Outre les espaces publics et les logements, le square des Archiducs et le Berensheide accueilleront également une crèche de 48 enfants entre zéro et trois ans.

La nouvelle maison médicale s'étalera sur 200 m<sup>2</sup>. L'infrastructure sera louée par la Maison Médicale de Watermael-Boitsfort/Auderghem, qui séjourne pour l'instant dans des bâtiments vétustes. Ce déménagement améliorera significativement le confort du personnel et des patients.

Les travaux couvriront une période d'au moins deux ans. Les logements seront en principe disponibles à partir de fin 2019. Ce projet est supervisé par le bureau

d'architectes Pierre Blondel. La réalisation du projet a été confiée à l'entrepreneur In Advance SA alors que la SLRB en assure le suivi.

## LES HABITANTS AU CENTRE DE L'ATTENTION

Les travaux de construction et de rénovation dans le quartier des Archiducs s'inscrivent dans un ensemble plus important. Ils représentent une approche plus intégrale, dans laquelle l'attention n'est pas portée uniquement sur le logement des habitants (la partie architecturale), mais également sur l'infrastructure au service de l'intérêt collectif.

Ainsi, une meilleure acoustique, le recyclage des matériaux ou une réduction de la consommation énergétique ont été assurés dans les bâtiments. Un concept attrayant améliorera la qualité de vie des habitants, tout en gardant à l'esprit l'environnement et la dimension sociale.

Dans le bâtiment Hector Denis, des réunions de locataires seront organisées avec les nouveaux habitants pour les impliquer dans le projet. Il est aussi prévu de mettre en place un potager collectif pour encourager la convivialité. Les vestiaires du club de rugby ont été remis en état et seront remis en service, conjointement avec les terrains de sport.

Peu de magasins agrémentent le quartier à l'heure actuelle. Cependant, la SISP Le Logis-Floréal met tout en œuvre pour inciter les commerçants à s'y implanter. Les habitants cherchent pour l'instant leur bonheur dans le quartier situé aux alentours de la place Edouard Pinoy.

Le quartier a toutefois d'autres atouts : notamment une maison communautaire, un local de scouts et le stade des Trois Tilleuls. D'autres initiatives citoyennes sont aussi en projet tels qu'un petit marché et une épicerie coopérative.

Le logement social, ce n'est pas seulement un bâtiment sur un terrain. C'est aussi et surtout un travail d'arrache-pied pour un quartier agréable et qualitatif pour ses habitants !



# ENTRETIENS : LES BONNES PRATIQUES DE COMENSIA ET EN BORD DE SOIGNES

COMENSIA EST UNE COOPÉRATIVE DE LOCATAIRES QUI TRAVAILLE EN ÉTROITE COLLABORATION AVEC LES HABITANTS. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EST L'ORGANE DE REPRÉSENTATION. EN BORD DE SOIGNES EST AXÉE SUR LE DÉVELOPPEMENT DU TRAVAIL SOCIAL COMMUNAUTAIRE.

BIEN QUE LES DEUX SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DE SERVICE PUBLIC AIENT UNE APPROCHE (PARFOIS COMPLÈTEMENT) DIFFÉRENTE, ELLES OBTIENNENT TOUTES DEUX D'EXCELLENTS RÉSULTATS. L'EFFORT EN VALAIT BIEN LA PEINE : CONTOUR S'EST ENTRETENU AVEC **CÉDRIC MAHIEU**, DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT DE COMENSIA ET **AZIZ SOPI**, DIRECTEUR GÉNÉRAL D'EN BORD DE SOIGNES, POUR SONDER LEURS BONNES PRATIQUES.

## LA RESPONSABILISATION DES LOCATAIRES-COOPÉRATEURS DE COMENSIA

**“ Le plus grand défi est dans l’instauration d’un vivre-ensemble respectueux de chacun. ”**

Cédric Mahieu

**Depuis l’entrée en vigueur du contrat de gestion 2017-2022, l’autonomie des SISP a été augmentée, particulièrement grâce aux nouvelles modalités de tutelle. Comment votre organisation s’est-elle adaptée à ce nouveau contexte ?**

Il faut tout d’abord souligner que l’établissement de nouvelles modalités de tutelle, matérialisée dans le nouveau contrat de gestion, était souhaité par notre société ainsi que par le secteur.

Ceci étant, apprécier concrètement le bénéfice de l’allègement de la tutelle est sans doute plus délicat pour moi puisque je n’exerçais pas encore de fonction dans



une SISP à cette époque.

Mais je dois dire que l’autonomie accrue pour notre secteur est la suite logique de la fusion des SISP, transformées en entité plus importantes et plus professionnalisées.

C’est à ce niveau qu’une adaptation mutuelle SISP-SLRB doit continuer à se déployer afin de pouvoir tirer tout le bénéfice, notamment en gain de temps, de cette volonté d’allègement du processus de contrôle. Cette adaptation doit se faire dans un rapport de confiance et de coopération.

Si je prends l’exemple des projets d’investissement, nous devons être plus minutieux encore que précédemment dans certaines phases de dossier qui ne sont plus



soumises à contrôle et, à l'inverse, les demandes de la SLRB sont plus importantes sur d'autres stades, comme l'avant-projet, qui deviennent essentiels.

Dans une démarche d'amélioration continue, nous devons nous adapter mutuellement et comprendre nos besoins respectifs afin de trouver un bon équilibre.

J'aimerais rajouter que, dans ce nouveau cadre et de manière générale, nous sommes très intéressés par la plus-value que la SLRB peut apporter avec son expérience régionale.

Si la SLRB nous apportait auparavant aide et conseils, nous souhaitons que la fusion entre l'appui actuel et le contrôle instaurée par la réorganisation de la direction patrimoine de la SLRB puisse continuer à nous soutenir et conseiller dans une optique de bonne communication et coopération entre nous. Nous partageons un objectif commun : améliorer de manière continue la qualité des dossiers pour une réalisation toujours plus efficiente dans l'intérêt des locataires.

### **Depuis l'opération de fusion, votre patrimoine comprend 3200 logements. Comment votre stratégie d'investissement a-t-elle évolué en général et dans ce contexte particulier ?**

Comensia est le résultat de la fusion de quatre SISF qui avaient chacune leur mode de gestion patrimoniale. Une partie du patrimoine avait clairement été délaissée en termes d'investissement et d'entretien les décennies précédant la fusion. Nous avons donc décidé de mettre la priorité sur ce patrimoine en mauvais état dans les quadriennaux afin de viser à la mise aux normes de l'ensemble des installations et équipements techniques ainsi qu'à leur sécurisation. Si aujourd'hui tous nos dossiers ont été lancés, il est regrettable que ce passif ne soit pas réellement pris en compte dans le cadre des incitants et que Comensia soit aujourd'hui pénalisée dans le suivi de son PLG par cette mauvaise gestion du passé.

Aujourd'hui, on observe une modification du profil de nos techniciens. Avant la fusion, ceux-ci étaient plutôt polyvalents alors qu'aujourd'hui, avec l'accroissement du

patrimoine, nous misons plutôt sur la spécialisation de chacun.

Pour l'avenir, nous avons décidé de créer une « fiche d'entretien » par bâtiment, ce qui nous permettra de monitorer et d'objectiver les besoins en entretien de chacun de nos immeubles afin d'aboutir à un entretien optimal de chacun d'entre eux.

### **Quels sont pour vous les défis sociaux du secteur et quel rôle pensez-vous que votre SISF doit y jouer ? Quelle est votre vision sur le plan social ?**

Très clairement, au-delà des problématiques liées à la situation personnelle souvent difficile vécue par nos locataires, le plus grand défi est dans l'instauration d'un vivre-ensemble respectueux de chacun, particulièrement dans nos grands ensembles.

Comme coopérative de locataires, nous misons sur la responsabilisation de nos locataires-coopérateurs afin que ceux-ci puissent agir directement sur leur lieu de vie en visant l'amélioration de leur cadre de vie. Dans cette optique de sensibilisation et de mobilisation, nous avons créé des Comités de gestion locale (COGÉLO) dont l'objectif est de renforcer la prise de responsabilité individuelle ou collective par les locataires eux-mêmes et à les associer comme partenaires dans les actions menées au sein des quartiers et immeubles en association avec le CoCoLo.

Le grand défi pour les années futures sera de faire prendre conscience aux décideurs politiques de la nécessité d'investir plus largement dans les dispositifs de cohésion sociale et de travail social collectif.

### **Avez-vous connaissance des bonnes pratiques de vos collègues ? Ceux-ci constituent-ils des sources d'inspiration ? Quelles sont pour vous de bonnes modalités de partage des pratiques ?**

Au niveau des directions générales, l'ALS est un lieu de rencontre qui nous permet d'échanger sur certaines pratiques. Ces échanges gagneraient à être systématisés et organisés en fonction des thématiques. La SLRB



peut aussi y jouer un rôle, notamment dans le choix des thématiques des midis du logement social ou sous une autre forme. À d'autres niveaux, des initiatives individuelles existent, notamment au niveau de certains directeurs techniques ou des RH. Une nouvelle fois, ces initiatives gagneraient à être systématisées et organisées.

### **EN BORD DE SOIGNES: METTRE L'ACCENT SUR LE DÉVELOPPEMENT DU TRAVAIL SOCIAL COMMUNAUTAIRE**

**“ Le travail social communautaire a pour objectif d'amener les locataires à proposer et réaliser des solutions qui améliorent le ‘ vivre ensemble ’ ”**

Aziz Sopi



**Depuis l'entrée en vigueur du contrat de gestion 2017-2022, l'autonomie des SISP a été augmentée, particulièrement grâce aux nouvelles modalités de tutelle. Comment votre organisation s'est-elle adaptée à ce nouveau contexte ?**

Dès la fusion réalisée en janvier 2016, nous avons constaté un manque d'effectif pour suivre les projets d'investissements des trois ex-SISP. Nous avons donc progressivement développé notre service « investissement » par l'ajout de deux architectes. Notre objectif étant de garder en interne l'expertise de conception et de suivi des projets. Le poste supplémentaire octroyé par le nouveau Contrat de Gestion a été dévolu à un architecte qui vient donc s'intégrer dans une équipe déjà constituée, ce qui facilite bien évidemment son intégration dans la société. À ce jour, nous portons un regard positif sur les nouvelles modalités de tutelle qui diminuent la durée des projets. Un point d'attention est à relever pour notre SISP, c'est la circulation de l'information ; autant en interne, du siège central vers les antennes et vice-versa ; mais aussi envers les locataires pour qui la fusion a parfois comme conséquence une plus grande difficulté de prise de contact.

**Depuis l'opération de fusion, votre patrimoine comprend 1.875 logements. Comment votre stratégie d'investissement a-t-elle évolué en général et dans ce contexte particulier ?**

Le patrimoine a été classé par année de construction afin d'en dégager une classification des pathologies. Un des objectifs est de disposer d'une planification des investissements sur plus de cinq ans afin d'anticiper les futures sources de financement. Du fait de la fusion, des bâtiments placés en urgence par une ex-SISP peuvent voir leur planning d'exécution repoussé. Dès lors, le rythme des travaux communiqués aux locataires peut donc varier par rapport à ce qui leur avait été annoncé avant les fusions.

Nous utilisons l'outil « Antilope » comme base de réflexion des projets qui dépassent un seul bâtiment et qui sont menés sur plusieurs communes comme, par exemple, les





systèmes de détection incendie, les chaufferies collectives ou la mise en conformité gaz-électricité.

Un point d'attention est à surveiller, c'est la nécessité de mener à terme les projets des quadriennaux précédents liés aux décisions locales.

### **Quels sont pour vous les défis sociaux du secteur et quel rôle pensez-vous que votre SISP doit y jouer ? Quelle est votre vision sur le plan social ?**

Les défis sociaux sont nombreux et les SISP ont une marge de manœuvre limitée pour en apporter toutes les réponses. Citons, par exemple, le vieillissement de la population présente à Bruxelles, l'augmentation de la population bruxelloise attendu, les problèmes de santé mentale, la difficulté liée à la sécurité d'existence (sécurité de revenus, « vivre ensemble »).

Nous pouvons cependant citer au moins deux sujets sur lesquels une SISP peut avoir une action plus préventive : la fin des baux à durée indéterminée et l'accompagnement des locataires lors de chantiers en site habité.

Sur le plan de la vision du travail social, nous allons mettre l'accent sur le développement du travail social communautaire. Nous pensons en effet que cette méthode participative et collective peut être un moyen de mobilisation des publics précaires qui dépasse le registre de la plainte ou de la revendication. En effet, le travail social communautaire a pour objectif d'amener les locataires à proposer et réaliser des solutions qui améliorent le « vivre ensemble ». Nous désirons également être un laboratoire d'expériences innovatrices en matière d'habitat ouvert aux publics les plus éloignés du logement au travers, par exemple, du Housing first.

Ces ambitieux projets ne peuvent être réalisés qu'en accentuant les partenariats avec le réseau associatif local. Plus concrètement aussi, par rapport aux locataires, trois défis sont à l'ordre du jour :

- l'accompagnement à l'occupation des logements (gestion des contraintes techniques des systèmes de ventilation par exemple) ;
- l'intégration des locataires particulièrement fragiles ayant bénéficié des logements par convention (maison

d'accueil, maison maternelle) ;

- développer le premier accueil par du personnel spécialisé.

### **Avez-vous connaissance des bonnes pratiques de vos collègues ? Ceux-ci constituent-ils des sources d'inspiration ? Quelles sont pour vous de bonnes modalités de partage des pratiques ?**

Le secteur est en mutation constante ne fût-ce que par son implantation dans une région qui se modifie : accentuation de la dualisation riches/pauvres ; précarisation des locataires sociaux ; règles urbanistiques visant un habitat à haute valeur énergétique. Il existe donc plusieurs éléments à partir desquels une SISP doit s'adapter pour viser à offrir à chacun de ses locataires le meilleur logement qui soit.

Avant de parler de partage de bonnes pratiques entre SISP, il faut tout d'abord s'investir dans les échanges entre SISP autour de l'adaptation à des législations ou des règlements changeants régulièrement.

Vu les multiples facettes des missions (et de ses évolutions), des contacts informels et formels sont nécessaires entre les services des SISP pour permettre de répondre plus rapidement aux défis rencontrés. Ces contacts doivent avoir lieu à plusieurs niveaux de compétence pour entraîner un résultat vertueux pour chaque SISP. Tout comme il ne sera pas efficace que seul.e.s les directeurs.trices des SISP se positionnent sur les enjeux organisationnels futurs de leur société, il ne faut pas non plus exiger une harmonisation des pratiques de terrains (une veille technique par exemple) sans en mesurer les conséquences financières. C'est par une action coordonnée de plusieurs niveaux de décisions que peuvent se mener les pratiques les plus innovantes et efficaces compte tenu de l'environnement mouvant des SISP.

Accentuer et développer la formation des membres du personnel présent au sein des SISP est primordial pour adapter et développer les réponses adéquates aux demandes tant des locataires que de la création et la gestion des logements.



## EN BREF

---

### ALLIANCE HABITAT : OBJECTIF LOGEMENTS INNOVANTS ATTEINT

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale passera à la vitesse supérieure dans les années à venir en matière de politique du logement. La croissance démographique fait grimper la demande de logements de qualité. Il est essentiel d'éviter une aggravation de la crise du logement.

Dans le cadre de l'Alliance Habitat, la SLRB avait pour mission de construire 4 000 logements, dont 3 000 logements sociaux et 1 000 logements moyens. Fin septembre 2018, 3 658 logements avaient déjà été identifiés.

La SLRB remplit de nouveau son rôle de précurseur et de novateur. L'offre de logements sociaux et moyens

comprend 227 logements innovants: des logements communautaires, des logements communautaires et autonomes pour personnes âgées, des logements communautaires et autonomes pour PMR et des logements intergénérationnels.

Pas moins de 61% de ces logements innovants (138 unités) sont des logements communautaires et autonomes pour personnes âgées. L'objectif de 5% de logements innovants sur les 4 000 habitations a donc aussi été largement dépassé.

La Société souhaite soutenir les habitants plus faibles, combattre l'isolement et encourager la solidarité entre les habitants.





## MARCHÉ DE TRAVAUX CLÔTURÉ POUR VOLTA III



Volta III est un projet de construction de 24 logements sociaux au standard passif à l'angle de la chaussée de Boondael et de la rue Volta à Ixelles, dans le cadre du Plan Régional du Logement. Le futur gestionnaire des logements est la SISP Binhôme.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2018, les soumissionnaires ont remis leurs offres pour les travaux de construction du projet qui se trouve actuellement dans la phase d'analyse des offres. Nous vous tenons au courant de l'assignation et du développement du projet.

 <http://www.binhome.brussels/>

## LANCEMENT DU PROGRAMME QUADRIENNAL

En 2017, le secteur du logement social s'est mobilisé pour identifier et sélectionner les nouveaux projets qui seront financés par un programme quadriennal 2018-2021. Celui-ci bénéficie d'une enveloppe budgétaire de 300 millions d'euros dont le budget a été ventilé de la manière suivante : 80% (240 millions d'euros) pour les projets du programme quadriennal ; 15% (45 millions d'euros) pour les droits de tirage ; 4% (12 millions d'euros) pour les travaux urgents et 1 %, soit 3 millions d'euros, pour les projets artistiques du volet 101<sup>er</sup> %.

Ces fonds permettront de réaliser les travaux avec comme finalité, une meilleure habitabilité et sécurité des logements. Une attention particulière sera portée à différentes thématiques : la mise en conformité des logements au code du logement ; la lutte contre la vétusté ; la prévention et la lutte contre les logements inoccupés et enfin, l'amélioration de la qualité énergétique des logements.

En collaboration avec la cellule tutelle et appui et la cellule juridique de la SLRB, les SISP se consacrent à lancer les marchés de service et/ou marchés de travaux de ce nouveau programme quadriennal.

L'ensemble du secteur du logement social ayant à cœur de réaliser les travaux de la manière la plus rapide et qualitative qui soit.

 [http://bit.ly/projets\\_slrb](http://bit.ly/projets_slrb)



## EN BREF

---

### PLACE AU JEU

Les nouvelles de l'appel à projets du programme 101<sup>er</sup>% pour la création ou la rénovation d'espaces de jeux récréatifs dans des quartiers sociaux sont fraîchement arrivées ! Cinq projets ont été retenus. Ils concernent la création d'un lieu de rencontres à Helmet (Foyer Schaerbeekois), la rénovation du terrain (de football) à Peterbos (Comensia), l'aménagement d'un espace de rencontres et de jeux pour enfants à la rue Christine (Logement Bruxellois) et un espace de détente et de rencontres dans la rue de la Paroisse (Logement Bruxellois). Le réaménagement de la plaine de jeux du Foyer Laekenois est presque terminé. Nous sommes impatients de présenter les autres projets terminés au début 2019.

### CITÉ-JARDIN DU HOMBORCH : DE LA PARTICIPATION À L'ACTION

Comment densifier un quartier vert et vallonné tout en préservant le côté verdoyant, et en satisfaisant tout le monde ? Comment conserver le calme tout en le rendant plus vivant ?

Tel est le défi du bureau de paysagistes Coloco dans le quartier Homborchveld à Uccle. Celui-ci est en train de changer au travers de modifications du paysage et de construction de nouveaux logements sociaux.

Après un diagnostic approfondi du quartier, les architectes paysagistes rencontrent des habitants avec un plan du quartier et les transformations à venir : construction de nouveaux bâtiments, insertion d'un nouveau circuit de déplacement pédestre, équipements de sport en plein air, ajout d'un verger...

Les paysagistes recueillent différents avis et réactions, suscitent la discussion et les confidences, l'objectif étant de proposer un projet qui colle au plus près des besoins et des contraintes du terrain et du projet.

Des ateliers (plantations, installation de nichoirs, construction de mobilier...) seront organisés dans la suite du processus, visant à faire s'approprier par les habitants les nouveaux aménagements et circulations dans le quartier.





## ELECTIONS COCOLO À LOJEGA

Les élections visant à élire des Conseils Consultatifs de Locataires (CoCoLo) ont eu lieu dans la plupart des SISP en mars 2017. Mais vu que toutes les SISP n'ont pas été impactées au même moment par le processus de rationalisation du secteur du logement social bruxellois, il n'y avait pas encore eu d'élections dans les SISP LOJEGA, Le Logis-Floréal et LOG'IRIS.

Pour que ces élections soient organisées, cinq locataires au moins devaient se présenter comme candidat au plus tard le mardi 24 juillet 2018. Ce chiffre n'ayant pas été atteint au sein de LOG'IRIS et Le Logis-Floréal, des élections ne pourront pas être organisées dans ces deux SISP-là.

A LOJEGA il y avait assez de candidats, donc les cinquièmes élections CoCoLo seront organisées le samedi 1<sup>er</sup> décembre 2018. Les locataires de LOJEGA ont donc élu des représentants de locataires auprès de leur SISP. La présence d'un CoCoLo permet aux locataires de garantir la possibilité de participer à la vie et aux projets de leur SISP.

 [http://bit.ly/cocolo\\_fr](http://bit.ly/cocolo_fr)

## SOHOLAB ET SES RECHERCHES À PETERBOS

Deux chercheurs de Cosmopolis (VUB) se penchent depuis un an sur une action visant à raviver des projets de logements sociaux à grande échelle. Leur but est de vérifier comment les dynamiques locales et les habitants peuvent jouer un rôle plus important dans les processus de régénération des projets. Une collaboration interdisciplinaire composée des parties prenantes locales et des groupes de recherche UMR AUSser (ENSAPLV) et DASTU (Politecnico Milano) accorde son soutien à cette recherche. L'équipe bruxelloise se concentre sur le parc du Peterbos, où la SLRB et Samenlevingsopbouw travaillent comme partenaires locaux.

L'année dernière, un aperçu global avait été réalisé reprenant les différentes actions sociales et instruments de planification pour la rénovation de logements sociaux bruxellois, notamment à Peterbos. Les chercheurs ont rencontré habitants, travailleurs socio-culturels, représentants de sociétés de logement social, fonctionnaires communaux, urbanistes et architectes, avant de donner leur retour et leurs observations participatives. La recherche planologique et sur le terrain a démontré qu'il manquait souvent une vision à long terme mûrement réfléchie. En dépit de tous les importants efforts politiques, la rénovation de quartiers résidentiels sociaux reste souvent dominée par les investissements ad hoc, le manque de transparence, le rafistolage provisoire, les agendas politiques et l'incertitude parmi les habitants. Dans les années à venir, l'enquête se poursuivra et des actions concrètes seront mises en avant.

 <http://www.soholab.org/>



## EN BREF

---

# Comment éviter l'humidité dans votre logement ?

Conseils pratiques



**slrb-bghm.brussels**   
logement social - sociale huisvesting

## COMMENT ÉVITER LA CONDENSATION DANS LE LOGEMENT ?

La condensation est un problème désagréable dans beaucoup de logements et peut avoir de graves conséquences, tant pour la qualité du bâtiment que pour la santé de ses habitants. C'est pourquoi la SLRB a produit une nouvelle brochure sur la prévention à la condensation. Ce dépliant explique de façon claire les bons gestes à avoir en cas de condensation au sein du logement ou comment l'éviter.

La brochure a été distribuée à tous les locataires sociaux des SISF en Région de Bruxelles-Capitale. Elle est également disponible en ligne.

 [http://bit.ly/condensation\\_f](http://bit.ly/condensation_f)

## DEUXIÈME APPEL À PROJET CLÉS SUR PORTE

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. Les terrains à bâtir adéquats sont très rares à Bruxelles et l'obtention des permis nécessaires engendre des retards considérables.

Pour atteindre l'objectif de 4.000 logements, la SLRB doit trouver des solutions innovantes et fait appel à des partenaires privés. En mars 2018, elle a lancé un appel public aux promoteurs immobiliers privés en vue d'attirer des projets de type « clé sur porte ».

Vu le succès de ce premier appel, la SLRB a décidé d'en lancer un deuxième. Ce nouvel appel vise des projets de haute qualité d'au moins douze 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. Cette fois-ci, ils n'y a pas de date limite - les professionnels de la construction peuvent décider eux-mêmes quand ils veulent soumettre leur projet.

 <http://bit.ly/2CPHcmS>

## '3 ZEN ÂGE': VIVRE L'AUTOMNE DE SA VIE EN TOUTE QUIÉTUDE



Le Clos des Lauriers Roses à Evere est dédié aux personnes âgées de plus de 60 ans. Il abrite depuis septembre 2017 le projet '3 Zen âge' dans un local où se rencontrent les habitants du quartier, ainsi que les travailleurs sociaux d'Everecity, du PCS 'De là Haut' et du Home Roger Decamps. Car '3 Zen âge' est porté par la CDS d'Everecity et développé en étroite collaboration avec les habitants et ces deux partenaires de choix! '3 Zen âge' bénéficie du financement de la FRB pour sa première année de fonctionnement, et est accompagné par le 'Kenniscentrum Welzijn, Wonen, Zorg'. L'objectif est que les habitants s'apportent aide et soutien, pour favoriser ainsi le maintien à domicile des voisins les plus fragiles. Au-delà des activités proposées

et gérées par les habitants, pour les habitants, ce qui singularise le projet, c'est sa dynamique participative. Un comité de gestion composé d'habitants et de travailleurs gère le local, construit les synergies inter-projets et évalue les actions menées. Un second groupe d'habitants (intergénérationnel et multiculturel) se réunit et travaille à la mise en place d'un diagnostic permettant d'identifier les besoins du quartier et à préparer la mise en place du réseau solidaire. Enfin '3 Zen âge' constitue l'impulsion dynamique d'un projet futur de construction dans le quartier, de 93 logements dont 18 logements communautaires pour personnes âgées.

## SUIVEZ-NOUS!

À travers Facebook et LinkedIn, la SLRB informe déjà depuis quelques années ses followers sur les dernières nouvelles par rapport à ses beaux et nombreux projets, ses événements et offres d'emploi. Elle vous permet également de regarder des vidéos grâce à YouTube. Depuis août 2018, notre organisation est également présente sur deux autres réseaux sociaux.

Sur Twitter, vous resterez au courant de nos dernières nouvelles:

 [https://twitter.com/slr\\_bghm](https://twitter.com/slr_bghm)

Sur Instagram, nous vous ferons découvrir en images nos beaux projets sur Bruxelles:

 [https://www.instagram.com/slr\\_bghm/](https://www.instagram.com/slr_bghm/)



# LA SLRB À L'AVENTURE

## LE LOGEMENT ABORDABLE



En juillet dernier, trois collaborateurs de la SLRB ont pris part à la Summer School de la EBZ Business School et Housing Europe à Bochum en Allemagne. 25 professionnels du secteur du logement public issus de six pays se sont rassemblés dans le but de comparer les différents systèmes nationaux et de proposer des points d'action.

L'expérience s'est révélée très enrichissante pour les participants. «Les différents pays européens sont confrontés au même défi : permettre à une population croissante d'avoir accès à des logements abordables», explique Sara Van den Eynde. «Malheureusement, chaque pays définit différemment le logement social, ce qui se traduit par des disparités importantes sur le plan légal et dans les mécanismes de financement. L'analyse des divers avantages et inconvénients de ces systèmes était très intéressante.»

 [http://bit.ly/summer\\_school\\_18](http://bit.ly/summer_school_18)

## COLLOQUE HOUSING EUROPE À PARIS



Un colloque sur le thème de la « densification urbaine, efficacité énergétique et logement abordable » s'est tenu le 20 septembre 2018 à Paris.

Les villes et les fournisseurs de logements sociaux sont confrontés à deux défis: comment trouver le terrain pour construire davantage de logements et comment accélérer la rénovation des logements existants. Pour proposer des solutions communes à ces défis, le projet européen ABRACADABRA vise à augmenter la densité urbaine en ajoutant de l'espace habitable aux bâtiments existants.

La rénovation est l'exemple le plus évident de la manière dont les considérations environnementales et de justice sociale peuvent être combinées. Réduire le coût de la rénovation et les divers systèmes et mécanismes de financement sont des facteurs déterminants.

Transformer des bâtiments non résidentiels vides en logements, ajouter des unités résidentielles au-dessus des écoles ou des bâtiments publics, sont



## MON QUARTIER

---

des exemples de la façon dont le paysage urbain et les interactions sociales peuvent changer pour le meilleur. La densification de la ville devra aller de pair avec la fourniture de nouveaux services aux enfants, aux personnes âgées, etc.

La Direction Développement de la SLRB a présenté la stratégie régionale du logement social à Bruxelles. Pina Aveli et Taïssa Bielyszew ont présenté les missions et ambitions de la SLRB au travers de projets de densification, d'innovation, etc. menés au sein de la Direction.

 <http://bit.ly/housingeur>

Transvaal est un quartier calme et vert situé à Auderghem, en périphérie de la forêt de Soignes. Jenny a septante ans et y a vécu toute sa vie. Elle a travaillé comme femme de ménage et concierge à la maison communale à Auderghem. La majeure partie de sa famille vit également dans le quartier. Son grand-père habitait dans le fameux quartier Bergoje.

Le quartier, très animé, suscitait beaucoup d'intérêt. Jenny en garde de nombreux merveilleux souvenirs de fêtes populaires, carnivals et kermesses. Elle peut vous raconter en détails les courses annuelles de caisses à savon descendant la rue Vandevelde.

Le quartier est plus paisible désormais. Peu d'événements de grande ampleur ont perduré. De nombreux commerces de proximité ont fermé leurs portes au fil des ans et le poids des années complique les courses au supermarché situé en haut de la rue. Rares sont les installations adaptées aux personnes âgées et les correspondances des bus ne sont plus idéales depuis qu'elles ont subi des changements. Elle déplore également le manque d'activités pour les jeunes du quartier.

Jenny aime malgré tout énormément son quartier et un déménagement n'est pas à l'ordre du jour. Sa vie sociale et familiale y est ancrée. Elle connaît plein de monde, adore leur parler depuis la terrasse de son confortable appartement. Elle se charge bien d'y mettre de l'ambiance.



## CHEZ NOS VOISINS

---

### 97,4% RECOMMANDENT LE PRÊT AU LOGEMENT FLAMAND

La VMSW, la société flamande du logement social, octroie un emprunt de logement social, le *Vlaamse Woonlening* (comprenez Prêt au logement flamand), aux personnes souhaitant acheter leur propre bien mais ayant besoin d'un coup de pouce financier. Le principal avantage du Prêt au logement flamand est qu'il est possible d'emprunter 100% de la valeur d'achat, un pourcentage souvent impossible auprès des banques. Il ressort de l'enquête annuelle auprès des nouveaux emprunteurs que ces derniers sont très satisfaits : 97,4% des personnes interrogées recommandent le Prêt au logement flamand.

En 2017, la VMSW a accordé 2 399 nouveaux prêts sociaux pour un montant emprunté moyen de 161 613 euros. Les emprunteurs ont principalement acheté une maison sociale prête à l'achat (35%) ou une habitation à rénover (34%). Un peu plus de la moitié des nouveaux emprunteurs (52%) sont célibataires ou parents célibataires. Fin 2017, la VMSW gérait pas moins de 27 281 prêts sociaux.

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

### CRITIQUE LITTÉRAIRE

Le livre intitulé *Integration in Housing, Models for Social Cohesion* aborde la diversité et l'intégration dans le logement social viennois.

Au tournant du siècle, le projet *Interethnic neighbourhood* a vu le jour avec pour objectif principal de mieux intégrer les migrants via le logement social. L'attribution d'un complexe de 140 logements s'est faite via la répartition des clés sur base de l'arrivée de candidats-locataires. Quinze ans après le lancement du projet, le débat sur la diversité renaît en Autriche suite à la crise européenne des réfugiés. L'occasion pour Sozialbau, plus important gestionnaire de logements sociaux à Vienne, de réaliser deux études empiriques. La première sonde l'opinion de six ménages du projet initial. Les familles donnent leur avis sur des thèmes variés comme la vie quotidienne dans le quartier, l'utilisation des espaces communautaires ou encore la religion et l'intégration. Une deuxième étude, plus large, a été effectuée auprès de 2 300 ménages répartis à travers seize sociétés de logement triées sur le volet. La sélection s'est effectuée sur base de la composition ethnique de leur population. Le matériel étudié comprend des entretiens, des statistiques, des photos et un recensement des infrastructures existantes.

Le lecteur à la recherche d'une contribution captivante et riche en informations sera malheureusement déçu. Les auteurs, que le choix soit conscient ou non, utilisent les termes « migrant » et « intégration » de façon incohérente. La complexité d'un thème comme l'interculturalité n'est pas prise en considération non plus lorsque ce thème est réduit à une discussion sur les quotas de minorités visibles.

H. LUDL, *Integration in Housing, Models for Social Cohesion*, Wenen, 2017 (Sozialbau AG)



## AGENDA

---

**17/01/19**  
**POSE DE PREMIÈRE PIERRE**  
**LEMAIRE-CANDRIES**

**20/02/19**  
**INAUGURATION TIVOLI**

### **MIDI DU LOGEMENT SOCIAL**

2019 marque le retour de nos Midis mensuels! Gardez bien notre agenda à l'œil.

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

 [http://bit.ly/slr\\_b\\_evenements\\_fr](http://bit.ly/slr_b_evenements_fr)



## À LIRE DANS LE PROCHAIN CONTOUR

---

### **PETERBOS : QU'EN EST-IL ?**

Le site anderlechtois du Peterbos a plusieurs fois fait l'objet de critiques dans la presse cette année. Pourtant, de nombreux efforts sont consentis afin de dynamiser le quartier. Les nouvelles initiatives (sociales) apparaissent partout. Contour enquête sur ce qui fonctionne et là où le bât blesse. Nous nous entretenons avec des travailleurs sociaux, un chercheur du SoHoLab (VUB) et les locataires en question.

### **COLLOQUE SLRB : LE RAPPORT**

Le 30 novembre 2018 s'est tenu le colloque annuel de la SLRB « Voir au-delà des briques : des idées inspirantes pour les défis humains dans le logement social ». Nous y avons participé et en avons rédigé le rapport pour vous.

### **APERÇU DES PROJETS DE RÉNOVATION EN 2018**

Dans le prochain Contour, vous trouverez une vue d'ensemble en forme de carte de nos projets de rénovation de 2018.



## LA SLRB EN MOUVEMENT

---

Fin septembre, le personnel de la SLRB s'est rassemblé pour vivre une journée d'aventure ! En effet, son team building les a lancés dans un jeu de pistes pour découvrir ou redécou-

vrir Bruxelles. Une journée pleine d'émotions qui a permis à tout un chacun de renforcer la cohésion et l'esprit d'équipe entre collègues, le tout, dans une ambiance détendue.

