



NOUVELLES AMBITIONS

ÇA BOUGE DANS
LE LOGEMENT SOCIAL

CONTOUR

La SLRB dessine Bruxelles

**AUTOMNE-HIVER
2019**



04



09



15

03

Cher lecteur, Chère lectrice

04

À la loupe

09

En couleurs

10

Focus : Petite Île/CityGate II

12Entretiens :
Nawal Ben Hamou
Kristiaan Borret**18**

En bref

24

Snapshot

25

Bien joué

25

Distinction

26

Chez nos voisins

27

#SLRB

28

La SLRB en mouvement

Contour est le magazine trimestriel de la SLRB.

Pour plus d'informations :

comm@slrb.brusselsONLINE:**<http://bit.ly/contour-fr>**RÉDACTION:

SLRB – Service Communication

MISE EN PAGE:

Médiane

PHOTOS: SLRB, Matador, Jonathan Ortegat, Isopix, Ornella Izzì, SBa/KSA/AHA/noA, citydev.brussels - Tivoli GreenCity - © Parbam Realty Summit 2019 in Knokke-Heist © Realty www.realty-belgium.beILLUSTRATIONS:

Benoi Lacroix

IMPRESSION: Hayez imprimeursÉDITEUR RESPONSABLE:

Yves Lemmens, Directeur général



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

ÉDITO

Cher lecteur, Chère lectrice,

Tout doucement, les feuilles finissent de tomber, et tout le monde est de retour à son poste.

À la SLRB, nous ne sommes pas restés les bras croisés ces derniers mois : l'été s'est déroulé sous le signe de l'activité et de la créativité.

En témoignent les nouveaux projets qui poussent comme des champignons (d'automne) et qui sont présentés dans cette toute nouvelle édition de Contour.

Ce magazine est gorgé de nouvelles sur nos projets de construction, de rénovation et d'art.

Vous y trouverez également des informations sur, par exemple, le cadastre technique.

Nous vous racontons l'histoire de Petite Île/CityGate II et nos ambitions pour ce site magnifique à Anderlecht.

Suite aux élections de cette année, nous étions très curieux de faire la connaissance de notre nouvelle Secrétaire d'État, Madame Nawal Ben Hamou. Quelle est sa vision sur le logement social ? Comment

voit-elle le futur de notre secteur ? Nous nous réjouissons en tout cas de notre nouvelle collaboration !

Nous étions également intéressés de découvrir ce qui se passe dans la tête du maître architecte de Bruxelles, Kristiaan Borret. Que pense-t-il des efforts de notre secteur au cours des dernières années ? Quelles sont, selon lui, les qualités de nos projets de construction ?

Les réponses à toutes ces questions se trouvent un peu plus loin dans ce Contour. Et voilà, c'est ça, la SLRB : toujours intriguée, toujours disposée à apprendre et à innover.

Yves Lemmens,
Directeur général

Dorien Robben,
Directrice générale
adjointe



À LA LOUPE

VERNISSAGE DE L'ŒUVRE D'ART « SANS TITRE (PORTE D.) »

Le dimanche 23 juin dernier se tenait le vernissage de l'œuvre Sans titre (Porte D.), une œuvre d'art qui a été réalisée sur le site Destrier de la SISP Comensia, dans le cadre du programme artistique 101% de la SLRB.

Les artistes plasticiennes Léa Mayer et Evelyne de Behr ont bénéficié d'une résidence d'artistes mise en place par Comensia, à travers son action sociale au sein de la Maison Coopérative Destrier. Leur présence au sein du quartier de logements sociaux Destrier a donné lieu à la réalisation d'une œuvre insérée dans l'espace public de ce quartier.

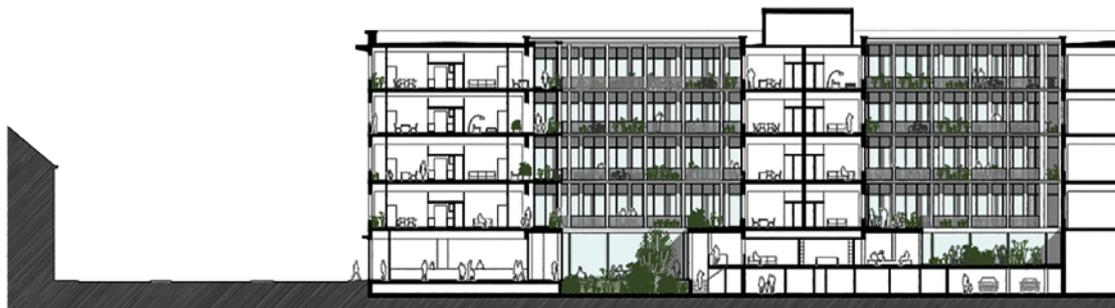
Leur proposition artistique, issue des échanges avec les habitants et de leur vécu, a consisté à transposer un chambranle de porte de l'atelier-appartement, dans lequel elles ont effectué leur résidence d'artistes, dans

l'espace public. Ce fragment du bâtiment amené à disparaître raconte de manière poétique la mémoire du quartier et son évolution.

Les artistes proposent que, chaque année, les habitants se retrouvent autour de l'arche faite de béton blanc pour y marquer leur taille en couleurs (une couleur différente par année : cette année, c'était le bleu) et ainsi voir le temps qui passe et les enfants qui grandissent. Cette sculpture, en évolution permanente, permettra d'imprimer une identité et un sentiment d'appartenance au quartier.

Le jour du vernissage était également le lancement de cet acte symbolique fédérateur annuel pour le quartier Destrier et ses habitants. Le vernissage officiel était suivi d'une fête de quartier bien animée en cette belle journée ensoleillée d'été. Les habitants, dont de nombreux enfants, ont participé au marquage de la Porte D. et aux animations proposées tout au long de l'après-midi.





LUTTRE : 67 LOGEMENTS SOCIAUX ET DES BUREAUX POUR LE FOYER DU SUD

Après transformation, l'ancien immeuble du site Luttre comportant actuellement environ 71 logements sociaux comprendra 67 logements sociaux, les bureaux de la SISF Foyer du Sud et sa régie des travaux.

Le projet a été attribué au bureau d'architecture Matador qui avait réussi à bien mettre en lumière la diversité des fonctions du bâtiment. L'identité, la structure initiale et les éléments originaux de l'immeuble sont conservés. L'utilisation d'un système « boîte dans la boîte » permet une isolation très efficace. Des patios sont un plus pour l'aménagement des espaces destinés à la SISF.

L'avant-projet sera remis fin décembre 2019, et le dossier de demande de permis d'urbanisme fin mai 2020. Si les délais sont tenus, les travaux commenceront fin 2022.

LENNIK NORD : UN QUARTIER EN MOUVEMENT

Le projet anderlechtois Lennik Nord comprend la construction de dix-huit logements avec terrasse ou jardin, une crèche pour 49 enfants et un restaurant social pouvant accueillir 60 personnes.

Le quartier, situé entre le ring et le chemin de fer, est en plein changement. Au cours des dix dernières années, de nombreuses initiatives publiques et privées ont été lancées dans le but de poursuivre la dynamisation du quartier.

Une attention particulière est accordée à la mobilité douce donnant la priorité aux piétons.

Les travaux commenceront en novembre 2019.



À LA LOUPE

06



PETERBOS : DES RÉNOVATIONS AMBITIEUSES ET COORDONNÉES AVEC L'IMPLICATION DES HABITANTS

Le 27 septembre, la SLRB, l'équipe du BMA, les SISP le Foyer Anderlechtois et Comensia, la Commune d'Anderlecht et les auteurs de projet se sont tous mis autour de la table pour se concerter par rapport au site Peterbos. Ces différents acteurs, qui sont tous impliqués dans une partie de la rénovation de ce site, ont le souhait d'arriver à un projet commun résolument tourné vers l'avenir.

Cohérence architecturale

Le site de Peterbos a déjà connu de nombreuses transformations par le passé. Comensia, le Foyer Anderlechtois, Beliris et la Commune d'Anderlecht sont tous responsables pour une partie du site et ont déjà entamé diverses rénovations sur ce terrain de 17 hectares qui héberge 18 bâtiments pour environ 3.000 habitants. Le montant investi dans ce site par la SLRB s'élève à 52,9 millions d'euros pour les différents chantiers et projets en cours.

Afin d'arriver à une rénovation harmonisée et une cohérence architecturale du site, la SLRB a pris l'initiative début 2019 d'organiser des comités de concertation avec les acteurs concernés, en collaboration avec l'équipe du BMA. La réflexion de fin septembre



était alimentée par la présentation de la Cité Modèle par Patrick Vanschoenbeek (ex-directeur du Foyer Laekenois), le quartier du Grand Parc à Bordeaux par Julien Callot (Lacaton-Vassal) et une intervention de Pablo Lhoas (doyen de la Faculté d'Architecture La Cambre-Horta).

Valoriser l'implication des habitants

Le contrat de Quartier Durable Peterbos a débuté récemment avec l'objectif de rénover les espaces publics du parc de Peterbos, mais aussi d'installer des équipements collectifs tels qu'un hall sportif et une crèche. Cette démarche repose sur une participation active des habitants. Leur participation est également mise en valeur par SoHoLab (VUB), qui mène des actions de sensibilisation des décideurs et de mobilisation des habitants depuis deux ans. De plus, la Région bruxelloise finance également le Projet de Cohésion Sociale Peterbos sur le site.

Il y a donc de nombreuses initiatives en cours qui vont changer le visage de ce quartier et contribuer à améliorer la cohésion sociale dans les années à venir. Prochaines étapes : la réalisation du masterplan espaces publics par le contrat de quartier et la rénovation des tours par Beliris, Comensia et le Foyer Anderlechtois.

CITÉ MODÈLE 18-22 : CINQ NOUVEAUX IMMEUBLES

Ce vendredi 20 septembre avait lieu l'inauguration de cinq nouveaux immeubles avec en tout 159 logements, résultat du chantier d'envergure à la Cité Modèle de Laeken. Quatre de ces immeubles se situent le long de la chaussée Romaine et se composent de 12 niveaux dont 11 habitables. Chaque niveau est composé de deux appartements une chambre et un appartement à trois chambres, soit quatre fois 33 logements. Deux des quatre immeubles disposent de 63 logements moyens. Le cinquième immeuble, de 27 logements, dont six appartements adaptés PMR, est de type habitat groupé. Son emplacement plus central, au square de l'Améthyste, fait suite à la volonté du Foyer Laekenois de rapprocher ce type d'habitat du cœur de la Cité Modèle et de ses activités. Cet immeuble de cinq niveaux habitables accueille deux espaces collectifs avec coin-cuisine. Les locataires doivent adhérer au projet et être prêts à s'investir dans cette forme de collectivité. Le suivi de ces initiatives est garanti par l'ASBL Cité Modèle.

Chaque nouvel immeuble possède des panneaux photovoltaïques destinés aux chaufferies, aux ascenseurs et aux espaces communs.

Pour ces cinq nouveaux immeubles, ce sont quelque 30 millions d'euros qui sont investis au travers du dispositif Alliance Habitat de la SLRB. Ceux-ci s'ajoutent aux 90 millions déjà investis ou financés pour la rénovation du site depuis 2009.



À LA LOUPE

VAN PERCK: LA RÉNOVATION POUR AUGMENTER LA QUALITÉ DE VIE

Le bâtiment Van Perck à Evere nécessitait un rafraîchissement urgent. Le but était d'augmenter le confort des habitants. Les six logements ont fait l'objet d'une rénovation et d'un embellissement.

Début octobre, les habitants y ont emménagé.

L'enveloppe (les façades + la menuiserie) et la toiture ont été rénovées. Le hall commun et les appartements ont été complètement transformés, et l'installation de chauffage ainsi que le système de ventilation ont été remis à neuf. En outre, de l'isolation performante a été posée.

Cette rénovation contribuera à la qualité de vie des habitants et permettra une revalorisation du quartier. L'architecte Ariade et l'entrepreneur De Cock ainsi que toutes les équipes contribuant à ce projet ont réalisé un travail remarquable.

ARCHIDUC NORD/GERFAUTS: PROJET ATTRIBUÉ

La SLRB a attribué le projet Archiducs-Nord/Gerfauts au groupement Urban Platform/MS-A/ECM/Hoptimize/Smart Green/Codives.

Le projet consiste en la construction de 40 logements moyens comprenant :

- Un habitat communautaire de 16 logements pour 12 personnes moins valides en situation de handicap mental modéré et 4 personnes valides volontaires de soutien actif;
- Un habitat intergénérationnel de 8 logements pour seniors et 1 kot pour 4 étudiants;
- 15 logements pour la Commune dont 2 une chambre, 3 deux chambres (dont un adapté PMR), 8 trois chambres et 2 quatre chambres.

Le projet se développe sur le haut du site du côté du square des Archiducs et de l'avenue des Princes Brabançons.

Le projet retenu a été choisi pour ses grandes qualités urbanistiques ; les différents programmes étant répartis en 4 plots dont les gabarits s'alignent à ceux déjà existants tout en permettant une perméabilité visuelle vers le coteau boisé et la vallée de la Héronnière.

Tous les logements bénéficient de deux ou trois façades afin d'avoir de belles orientations avec vues multiples et beaucoup de lumière.

Avec l'attribution du marché de services, la première grande étape est donc actée. L'approbation de l'avant-projet et la demande de permis d'urbanisme arriveront dans le courant de l'année 2020.



EN COULEURS

LES FRESQUES DES BRIGITTINES

C'est avec fierté, que nous avons constaté que la toile qui a été réalisée par les artistes Vincent Glowinski et Bob Van Tricht, en collaboration avec les habitants des logements sociaux Brigittines et les enfants des Ateliers Populaires asbl a été exposée à l'occasion de l'exposition «Bruegel meets street art».

Ces ateliers menés au cours de cette année ont également permis en juin la réalisation d'une fresque géante et « souriante » sur la dalle de sol des logements sociaux Brigittines.

En parallèle, Vincent Glowinski a ajouté une fêlure noire sur la fresque de la chrysalide géante qui orne actuellement le mur Nord/Ouest du bâtiment (en lien avec le dessin de la dalle dont le motif central est un grand œil noir). Ceci préfigure la finalisation du projet et de cette fresque au début de l'automne.

Ces événements s'inscrivent dans le projet mené avec les habitants du quartier, dans le cadre du programme 101^e% de la SLRB en collaboration avec le Logement Bruxellois et le Contrat de Quartier Jonction.

 <http://bit.ly/projet-brigittines>





FOCUS : PETITE ÎLE/CITYGATE II : LA SLRB ET CITYDEV.BRUSSELS S'UNISSENT

LE MARCHÉ CONJOINT ENTRE LA SLRB ET CITYDEV.BRUSSELS POUR DÉSIGNER L'AUTEUR DE PROJET DE PETITE ÎLE/CITYGATE II, SITUÉ À ANDERLECHT, A ÉTÉ ATTRIBUÉ À LA SOCIÉTÉ MOMENTANÉE **SBA/KSA/AHA/NOA**. CE SONT PRÈS DE 75.000 M² DE LOGEMENTS SOCIAUX, LOGEMENTS CONVENTIONNÉS, ÉCOLES ET ESPACES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES QUI SERONT DÉVELOPPÉS.



Un nouveau quartier urbain est créé tout en maintenant des liens et des relations physiques avec le quartier adjacent.

UNE COLLABORATION ENTRE ACTEURS PUBLICS

Ce projet est le résultat d'un partenariat public entre la SLRB et citydev.brussels. Les deux organismes étaient chacun propriétaires de terrains voisins, tous deux situés dans les périmètres du Plan Canal et du PPA5 Biestebroek. Ce qui offrait une opportunité unique de collaboration entre acteurs publics pour développer un projet ambitieux dans le cadre des prescriptions de la Zone d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU) et des enjeux du Plan Canal avec l'appui du Bouwmeester Maître Architecte.

Petite Île/CityGate II prévoit la construction d'environ 400 logements (277 logements sociaux, 120 logements conventionnés), une école francophone à pédagogie active (maternelle et tronc commun) de 1.250 élèves,

environ 15.000 m² d'espaces d'activités économiques et de parkings.

UN PROJET MIXTE D'ENVERGURE

Au total, 38 demandes de participations auront été reçues pour cette mission et 5 sélectionnées. C'est l'équipe internationale composée des bureaux : noAarchitecten, Sergison Bates architects, Korteknie Stuhl-macher Architecten, Aurélie Hachez Architecte, BOOM Landscape, Group D, Détang Engineering, Antea Group, daidalos peutz, CODIVES, formant la Société Momentanée SBA/KSA/AHA/noA qui a finalement remporté le marché d'auteur de projet. Ils ont été sélectionnés sur base des critères suivants : Urbanité, Habitabilité, Technique et durabilité et Économie globale du projet. Le Comité d'avis a estimé particulièrement qualitatif l'équilibre et les interactions entre toutes les fonctions



et le parti de la « ville assemblée » qui permet une unité dans la diversité. Le chapelet d'espaces extérieurs ouverts au public et l'« Expedition Mews » permettent de lier l'ensemble du projet grâce à des perspectives et des cheminements longitudinaux sur l'ensemble du site, tout en permettant une très grande fonctionnalité de chaque programme.

Le projet répond également au référentiel quartier durable, avec un projet très ambitieux dans la thématique ressource (préfabrication, démontabilité, réemploi), mais aussi dans les thématiques d'environnement humain, gestion de l'eau (qui parcourt l'ensemble du site et est utilisée comme traceur dans le projet), gestion et participation. Le passé industriel du site et sa mémoire sont également conservés.

MIXITÉ FONCTIONNELLE

Enfin, l'équipe SM SBa/KSA/AHA/noA a pris le parti fort d'aller au bout de la mixité fonctionnelle et de ne pas « cacher » l'activité économique, au contraire, elle permet des interactions entre les différents occupants du site. Travailler, vivre et apprendre se côtoient. L'insertion d'activités et de lieux communautaires ouverts au public tels que cafés, cantine restaurant, bibliothèque, salle de sport, permettra de faire du projet « une destination », de limiter l'enclavement et d'augmenter le degré de communication entre les groupes d'individus : dirigeants d'entreprise, travailleurs, enseignants, élèves, habitants, visiteurs. Un nouveau quartier urbain est créé tout en maintenant des liens et des relations physiques avec le quartier adjacent. Le projet s'inscrit d'ailleurs dans un contexte culturel et local existant et fait la part belle aux projets d'occupation temporaire, tâchant de trouver une continuité aux activités déjà présentes sur le site.

 <http://bit.ly/Communique-petite-ile>



ENTRETIENS : NAWAL BEN HAMOU, LA NOUVELLE SECRÉTAIRE D'ÉTAT AU LOGEMENT : « UN PLAN AMBITIEUX, MAIS RÉALISTE ! »

APRÈS LES ÉLECTIONS RÉGIONALES TENUES PLUS TÔT CETTE ANNÉE, NOUS AVONS SOUHAITÉ RENCONTRER NOTRE NOUVELLE SECRÉTAIRE D'ÉTAT BRUXELLOISE, **MME NAWAL BEN HAMOU**, RESPONSABLE DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES, DU LOGEMENT ET DES CULTES. AU COURS DE CETTE ENTREVUE, NOUS LUI AVONS POSÉ DES QUESTIONS SUR SES PROJETS ET AMBITIONS CONCERNANT LE SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL À BRUXELLES.

“ Je compte déposer sur la table du Gouvernement les contours de ce Plan d'urgence pour le logement social dès l'entame de l'année 2020 ”

Nawal Ben Hamou

La Déclaration de Politique Générale du Gouvernement de Bruxelles-Capitale mentionne la création d'un plan d'urgence pour la politique du logement social. Quelles mesures extraordinaires proposez-vous pour accélérer les procédures et la coopération avec les partenaires ?

La politique du logement figure dans le tout premier chapitre de la Déclaration de Politique Générale 2019-2024. C'est dire toute l'attention que souhaite porter ce nouveau Gouvernement à la politique du logement. Un axe fort de ce chapitre est donné au plan d'urgence pour une meilleure politique sociale du logement que j'entends porter durant cette législature.

Ce plan est ambitieux mais réaliste. L'objectif est d'apporter une solution concrète à 15.000 ménages en attente d'un logement social.

Cet objectif ne peut se réaliser par la seule construction de nouveaux biens. La politique forte que j'entends mener s'appuiera sur différents leviers : il s'agit non seulement de la finalisation des travaux de construction des 6.400 nouveaux logements prévus par le Plan régional du Logement et l'Alliance Habitat des gouvernements précédents mais aussi de l'activation de tous les mécanismes existants ou à créer afin de faire diminuer la liste des Bruxellois en attente d'un logement social. Je pense notamment à la réno-



vation de logements sociaux, à une « socialisation » plus accrue du parc locatif existant ou à l'extension de l'allocation-loyer.

Je compte déposer sur la table du Gouvernement les contours de ce Plan d'urgence dès l'entame de l'année 2020, après avoir consulté l'ensemble des partenaires logements - publics et privés - actifs en Région bruxelloise.

Aujourd'hui, environ 43 000 personnes sont inscrites sur la liste pour un logement social. Trouver un logement abordable devient de plus en plus difficile dans la région de Bruxelles-Capitale. Nous constatons également qu'il est de plus

en plus difficile pour la population de joindre les deux bouts. Quel rôle le logement social peut-il jouer pour augmenter l'autonomie de ces personnes ?

Le droit au logement est un droit fondamental repris à l'article 23 de la Constitution. Disposer d'un toit, c'est non seulement un droit fondamental pour garantir une dignité humaine à chacune et chacun, mais c'est aussi le premier pas indispensable pour trouver sa place la société et s'émanciper.



Quelle place accordez-vous au logement social dans la dynamique générale de la Région de Bruxelles-Capitale ?

Si la Région de Bruxelles-Capitale est une région qui produit tant de richesses, ces dernières ne bénéficient pas à tous les Bruxellois. Les inégalités sociales me sont insupportables. Le logement social permet de corriger ces inégalités, j'y suis donc fort attachée comme instrument fondamental à l'émancipation sociale.

En tant que Secrétaire d'État, vous êtes responsable du Logement, mais également de l'Égalité des Chances. Voyez-vous des ponts entre ces compétences ?

Bien entendu, et c'est une opportunité unique de pouvoir réaliser ces ponts.

Lors de la recherche d'un logement, certains bruxellois sont victimes de discriminations. Face à ce phénomène, il convient de poursuivre une politique active de lutte contre les discriminations sur le marché du logement. Les nouveaux outils légaux doivent nous permettre de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement et seront pleinement mis en œuvre.

Concrètement, les actions suivantes seront mises en place :

- Il faudra assurer les moyens humains nécessaires pour augmenter le nombre de tests que les administrations peuvent effectuer par an.
- Une campagne de communication et de sensibilisation sera lancée en 2020, associant les deux administrations sur lesquelles j'ai la tutelle : Equal.brussels et Bruxelles Logement. Les objectifs sont multiples : d'une part, participer à l'objectivation des discriminations subies par les Bruxelloises et les Bruxellois, et d'autre part, encourager les victimes de discriminations à porter plainte.

- À l'issue du monitoring réalisé par Bruxelles Logement, la poursuite des éventuelles discriminations en la matière pourrait également faire l'objet d'une campagne de sensibilisation spécifique de sorte à accentuer le caractère dissuasif des dites sanctions. Equal.brussels sera étroitement associé à ce monitoring et aux recommandations qui en découleront.

Quelles sont les trois priorités que vous souhaitez voir réalisées dans le secteur du logement social bruxellois d'ici la fin de la législature ? Sur quoi voulez-vous mettre l'accent ?

Mettre en œuvre le plan d'urgence pour une meilleure politique sociale du logement et apporter une solution concrète à 15.000 ménages en attente d'un logement social est LA priorité de cette législature. Cet objectif sous-tend notamment 3 priorités complémentaires qui concernent directement le secteur du logement social :

- Finaliser la construction des 6.400 logements prévus par le Plan régional du Logement et l'Alliance Habitat des gouvernements précédents,
- Remettre en état locatif les logements sociaux existants en veillant à éliminer les obstacles et à raccourcir les délais de réalisation,
- Réaffirmer et faire appliquer l'objectif des 15 % de logements à finalité sociale dans l'ensemble des communes bruxelloises, notamment par le biais d'une « socialisation » du parc locatif public.



ENTRETIENS : LE MAÎTRE ARCHITECTE DE BRUXELLES KRISTIAAN BORRET ET SON SENS DES RESPONSABILITÉS

KRISTIAAN BORRET EST À LA FIN DE SON PREMIER MANDAT EN TANT QUE MAÎTRE ARCHITECTE DE BRUXELLES. MAIS IL EST PROBABLE QUE CE NE SOIT PAS TERMINÉ. CONTOUR A DISCUTÉ AVEC LUI DE L'EXPÉRIENCE QU'IL A ACQUISE CES DERNIÈRES ANNÉES ET DES RÊVES QU'IL A ENCORE POUR CETTE VILLE.



“ Rénovation et qualité sont des valeurs d’une importance primordiale pour la SLRB. ”

Kristiaan Borret

Comment évaluez-vous votre premier terme en tant que maître architecte de Bruxelles ?

En tout cas personnellement, je suis très satisfait. J’habite Bruxelles depuis plus de 25 ans, mais c’était la première fois que je travaillais dans ma propre ville. Cela m’a donné une très grande satisfaction personnelle, mais a aussi aiguisé mon sens des responsabilités. D’autre part, contrairement à Anvers ou Amsterdam par exemple, où j’ai travaillé aussi, à Bruxelles, on n’est pas encore habitué au rôle du maître architecte. C’est un rôle dans lequel j’ai toujours adopté une attitude assez directe et, surtout au début, cela n’a pas manqué de provoquer des frictions. C’est quelque chose que je déplore, mais en tant que maître architecte, on ne peut pas se contenter d’être une potiche. À Bruxelles, il était grand temps de secouer les choses. Je pense pouvoir dire qu’au cours des cinq



dernières années, mon équipe et moi, on a vraiment réussi à améliorer la qualité des projets de construction. On a considérablement augmenté le nombre de concours d'architecture lancés et en plus, j'ai introduit d'autres outils de promotion de la qualité. L'avis du maître architecte est maintenant officiellement inscrit dans la législation bruxelloise, ce qui est quand même un ancrage important pour le futur.

Quels sont, selon vous, les points forts et faibles des projets de construction publics dans la Région ? En quoi réside la qualité des projets de la SLRB ?

Les projets publics sont d'une importance fondamentale pour le développement urbain étant donné qu'ils sont basés sur des valeurs publiques telles que la justice, l'inclusivité, la mixité, l'ouverture, le soin. Dans la rue, ils nous rappellent l'existence du phénomène de société et ils nous offrent - au niveau architectural - des tas de possibilités d'innovation et de qualité. À la SLRB, ce sont des valeurs hautement respectées.

Mais il n'y a pas que les projets publics qui contribuent à la création d'une ville. À Bruxelles, ce sont les grands promoteurs immobiliers qui construisent la plus grande partie des nouveaux grands immeubles. C'est pourquoi, en tant que maître architecte, j'ai estimé important d'entrer en dialogue avec le secteur privé et de chercher des collaborations pour augmenter la qualité. Eux aussi font preuve d'un réel intérêt pour une nouvelle approche. À mon avis, mon initiative est réussie car de nombreux concours d'architecture pour des projets immobiliers privés sont désormais organisés. Comment cela peut-il nous permettre de porter les ambitions à un niveau supérieur maintenant ?

Comment avez-vous vu évoluer, ces dernières années, les projets de construction de logements sociaux ?

J'ai appris à connaître la SLRB comme une organisation dont les collaborateurs visent toujours le meilleur dans les projets de construction. Ils tentent de mettre en œuvre les valeurs publiques, et ce dans des situations concrètes, pratiques et parfois pas évidentes qui sont propres au secteur du logement social. Entretemps, mon équipe et moi, nous sommes très confiants dans la manière dont la SLRB organise les concours d'architecture. Cela se passe efficacement, mais c'est dans les phases suivantes qu'il risque parfois d'y avoir des blocages. La procédure de permis est toujours tellement longue et malheureusement, les plans de construction suscitent souvent l'opposition, non seulement de la part des riverains, mais parfois aussi des communes qui essaient de contrecarrer les projets de construction de logements sociaux. Je trouve que c'est quelque chose de lamentable. La ville appartient à toutes et à tous. C'est la raison pour laquelle on doit aider les personnes ne disposant pas des ressources financières nécessaires à trouver, eux aussi, un logement à Bruxelles.

Dans le secteur de l'architecture, on constate que de plus en plus de candidats architectes, et même parmi les meilleurs, sont attirés par les projets de la SLRB. Il est symboliquement important que de bons architectes, qui participent par exemple à des projets culturels prestigieux, soient aussi intéressés par la construction de logements sociaux. Ainsi, nous renouons avec la tradition du début du vingtième siècle, époque où les grands talents belges construisaient pour le compte de sociétés de logement social. Les missions de la SLRB sont de plus en plus complexes en raison du durcissement des exigences en matière d'intégration urbaine et de l'accroissement de la densité et aux changements programmatiques. Les appartements à quatre chambres ou la construction de logements au-dessus d'entreprises productives sont quelques-uns des nouveaux défis pour les architectes d'aujourd'hui.



Dans le cadre de la construction durable, comment peut-on répondre au problème de ce que vous appelez « le stress thermique » ?

Le stress thermique est une conséquence du réchauffement climatique global qui se fait de plus en plus sentir. Pensons par exemple aux canicules successives de cet été ! En ville, la chaleur pose encore plus problème car un environnement minéralisé ne se refroidit pas facilement. L'asphalte, les murs en briques, les cours minérales captent la chaleur pendant la journée et la diffusent encore en partie la nuit. Même quand le soleil s'est couché, les températures ne descendent donc pas beaucoup. La végétation, la terre, les surfaces d'eau retiennent moins la chaleur et peuvent donc fournir un refroidissement. C'est pourquoi on doit miser pleinement sur la « déminéralisation » et prévoir plus de verdure. Un nouveau parc ou une nouvelle forêt sont toujours bienvenus, mais à Bruxelles, il ne reste plus beaucoup de grands terrains disponibles. Et de toute façon, il vaut mieux créer un peu de verdure partout car l'effet refroidissant est surtout très local. Il suffit de se mettre sous un arbre pour sentir la différence. Cette adaptation climatique sera, selon moi, la principale mission des années à venir. Il y a lieu de prévoir davantage de pleine terre, tant dans l'espace public que dans les projets de construction. Pour ce qui est de l'architecture même, ces adaptations peuvent prendre la forme de toitures vertes, de couleurs claires, d'ombragement de façade en prévoyant de grands balcons, des pergolas, des volets extérieurs. Une façade multicouche protégeant du soleil tout en offrant de l'espace extérieur supplémentaire.



Quelles sont vos ambitions pour une éventuelle prolongation de votre mandat ?

Dans d'autres villes, on voit que le maître architecte occupe sa fonction pendant environ dix ans. En effet, en urbanisme, les changements s'opèrent lentement et il faut le temps. J'ai certainement envie de faire encore un mandat, mais c'est bien évidemment une décision qui appartient au gouvernement. Si la chance m'était donnée, je profiterais de la continuité pour approfondir certaines ébauches, mais aussi pour proposer de nouveaux accents. J'orienterais la qualité architecturale vers des solutions écologiques. Et, en tant que maître architecte, je dois aussi tenir compte de l'accord gouvernemental. Heureusement, en termes de prise de conscience climatique, ce n'est pas si mal !



EN BREF

L'OBSERVATOIRE DES LOYERS: LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 2018



Les résultats de l'enquête annuelle sur les loyers des logements privés bruxellois ont été publiés. Cette enquête s'est focalisée sur 5.000 logements mis en location sur le territoire de la Région bruxelloise, soit 1,5% de l'ensemble des logements locatifs. En 2018, le loyer mensuel moyen des logements loués, quelle que soit l'année de prise en location, est estimé à 739 euros.

Indépendamment de l'indexation légale des loyers tous les ans, les loyers des logements bruxellois ont augmenté de près de 20% depuis 2004. Cette croissance des prix est plus élevée dans certaines communes comme Schaerbeek ou Evere. Ce ne sont que 25% des ménages qui consacrent moins de 30% de leur budget au loyer de leur logement.

En moyenne, le locataire reste un peu moins de six ans dans son logement. Trois-quarts des locataires ont pour projet de rester à Bruxelles après un déménagement, 14% a un désir de partir à l'étranger, et 11% souhaite déménager vers la Flandre ou la Wallonie.

Si vous souhaitez plus d'informations et plus de chiffres sur le parc locatif privé à Bruxelles, l'Observatoire des Loyers est disponible sur le site web de la SLRB. Le format papier est disponible, à prix coûtant, sur demande à comm@slrb.brussels.

Cette enquête pour l'Observatoire des Loyers a été réalisée par Marie-Laurence de Keersmaecker en collaboration avec Sonecom auprès des locataires du marché locatif privé. C'est la dernière année que la SLRB assure sa publication ; à partir de 2020, l'Observatoire des Loyers sera repris par Bruxelles Logement.

 <http://bit.ly/observatoire2018>

COLLOQUE ANNUEL DE LA SLRB : « LE LOGEMENT SOCIAL À L'ÈRE DU DIGITAL »

Comment pouvons-nous utiliser la digitalisation comme méthode innovante au sein du secteur du logement social ?

Inspirez-vous des bonnes pratiques et de l'échange de connaissances lors de notre colloque international annuel.

Réservez dès à présent la date du 27 novembre dans vos agendas !



LE LOGEMENT SOCIAL AUX JOURNÉES DU PATRIMOINE

Les Journées du Patrimoine se déroulaient les 14 et 15 septembre derniers avec pour thème «Un lieu pour l'art». Figuraient au programme des lieux conçus pour accueillir une activité artistique, abritant des collections ou encore des ateliers d'artiste. Mais le logement social était également mis en valeur. En effet, plusieurs activités étaient proposées par le programme 101% de la SLRB.

À Kapelleveld, l'ancien terrain de tennis actuel de la cité-jardin, géré par la SISF ABC, fait aujourd'hui l'objet d'un processus entre artistes et habitants du quartier qui souhaitent introduire une « faille-jardin» qui rappelle et recrée le rapport à la vallée et à la nature. Lors de l'atelier proposé par l'équipe de Alive Architecture + Taktyk, les habitants et visiteurs ont eu l'occasion de participer à l'un des ateliers de coproduction d'un Jardin de curiosités.

Sur le site Lavoisier, à Molenbeek, les artistes Patricia Sonville, Thierry Wieleman et Luc Tillé présentaient les différentes étapes de la création à la réalisation de l'oeuvre d'art participative The Open Cube. L'intervention artistique, géré par le Logement Molenbeekois, prend sa source dans les formes et spécificités architecturales des bâtiments transformés (Anciennes usines de British American Tobacco).

À Laeken, ce sont deux visites commentées par une collaboratrice de la Cellule 101% qui étaient proposées aux visiteurs qui ont eu l'occasion de découvrir le Jardin de l'Arbre Ballon, réalisé à la Cité Modèle par le Foyer Laekenois, en association avec le paysagiste Gilles Clément, ainsi que le Vortex Babelut de l'artiste Jean-Bernard Métais. Toujours à Laeken, les participants ont pu découvrir les oeuvres réalisées par l'artiste Cécile Pitois sur un îlot au cœur de Mutsaard: Le Refuge des Rêves, Requiem pour une étoile et Les P'tites sœurs de l'Atomium.





EN BREF

INNOVATION 4 SOCIETY : L'ESPACE DE COWORKING À LA SLRB



L'immeuble que la SLRB a récemment acquis au 72 de l'avenue de la Toison d'Or deviendra à terme la Maison du Logement. Il sera totalement rénové mais les travaux ne débuteront pas avant 2020. Outre des salles de réunion et de travail pour la SLRB, une partie de l'immeuble est entretemps occupée par l'espace de coworking « Innovation 4 Society ».

Cet espace, développé en étroite collaboration avec Creative District et l'Innovation hub de la SLRB, anime un écosystème d'organisations afin de renforcer les liens entre les acteurs qui contribuent au développement de l'habitat:

- **Angela.D** propose des solutions d'accès au logement à toutes. Elles promeuvent des espaces de vie où s'expriment la solidarité, le sens du collectif, l'échange de connaissances et de compétences, et l'importance de la place des femmes dans la société.
- **UP! architects** est un bureau d'architecture et d'études énergétiques, spécialisé en construction et rénovation durable qui gère des projets privés comme publics (2 projets en cours avec des SISF).
- **L'ilot** répond aux besoins rencontrés par les personnes sans abri, en situation de grande précarité, en offrant des services de première

nécessité, d'accueil et d'hébergement temporaire ainsi que de guidance à domicile pour les personnes relogées.

- **Alive Architecture** réalise des projets socio-urbains et socio-artistiques, dont l'ambition est d'élargir la discipline de l'architecture de la conception d'espace bâti à la co-production d'espace vécu, en collaboration avec les populations locales.
- **Passages** crée à Forest, dans le cadre du projet européen UIA « CALICO » avec dix autres partenaires, un lieu où l'on peut naître, mourir et vivre sous forme d'une maison de naissance et une maison de mourance au cœur d'un habitat groupé intergénérationnel.
- **Community Land Trust Bruxelles** est un développeur immobilier qui offre une réponse innovante et durable à la crise du logement : il réalise des projets de logements abordables pour des personnes à revenus limités, sur des terrains possédés en commun.
- **Habitat et Participation** encadre et développe des processus participatifs citoyens en matière d'habitat. À Bruxelles, l'association soutient le développement des habitats groupés solidaires en tant qu'association d'insertion par le logement.
- **Creative District** redynamise des espaces vacants en y implantant des projets à valeurs sociétales et ancrage local pour développer des outils et projets de création d'emplois, de soutien à l'entrepreneuriat.



LA SLRB À REALTY KNOKKE



Le vendredi 20 septembre, Yves Lemmens, Directeur Général de la SLRB, tenait un exposé au Salon Realty Knokke lors d'une présentation commune à la Région

de Bruxelles-Capitale. Cette conférence était introduite par Pascal Smet, Secrétaire d'État en charge de l'Urbanisme.

Sous le titre « Ambitions publiques – opportunités privées », trois acteurs publics (la Société d'Aménagement Urbain, citydev.brussels et la SLRB) ont fait le point sur les marchés publics et présenté leur projets récents dans le cadre de l'aménagement du territoire de la Région. Des partenariats public-privé offrent des opportunités intéressantes pour les développeurs de projets et permettent de construire de nouveaux logements plus rapidement.

<http://bit.ly/slrb-realty2019>





EN BREF

PLAN D'ACTION POUR LE CADASTRE

Savez-vous que la Région dispose d'une base de données qui reprend l'inventaire de tous les biens immobiliers des SISP ?

Le Cadastre technique, appelé « Antilope », reprend l'ensemble du patrimoine des SISP. Ce logiciel est alimenté en temps réel par les sociétés et ponctuellement par la SLRB.

Pour chaque entité (bâtiments, logements ou autres) est répertoriée une série d'informations sur ses caractéristiques et ses différents composants techniques.

Avec cet état des lieux, il est possible de cartographier le patrimoine des sociétés, de fournir des données statistiques consolidées et surtout, d'avoir une vision globale et détaillée de l'état des bâtiments et de leurs besoins en matière de rénovation et de mise aux normes. Le logiciel comprend aussi un module de planification de chantiers.

Sur base des différents objectifs repris dans la convention qui lie les partenaires de ce projet (Région, SLRB et SISP), un plan d'action a été conclu fin 2018. Il fixe les objectifs prioritaires à réaliser sur la base de données sur une période de 5 ans (2018-2022) :

- Améliorer l'image du patrimoine des SISP ;
- Revoir l'arborescence et les types d'entités ;
- Simplifier les bibliothèques des caractéristiques et des composants ;
- Améliorer le diagnostic de l'état du patrimoine ;
- Poursuivre le développement du module de planification des chantiers.

Pour mieux cibler les attentes des utilisateurs, une grande enquête de satisfaction a été réalisée et les premières étapes du plan ont été franchies : l'établissement d'une liste définitive de l'ensemble du patrimoine des SISP et la simplification de l'arborescence.

De grandes enquêtes thématiques sont et seront réalisées de façon à obtenir un maximum d'avis. Afin de nous aider à améliorer la convivialité de ce programme et la qualité des données qu'il contient, d'autres enquêtes auront lieu à l'avenir. Tenez-vous au courant !





SNAPSHOT

TOUS À VÉLO À COMENSIA

Les collaborateurs de Comensia sont de plus en plus nombreux à opter pour le vélo comme moyen de transport quotidien. Depuis l'été 2019, des vélos électriques sont en effet mis à disposition du personnel et une équipe de 16 cyclistes s'est déjà constituée.

Ces vélos sont l'aboutissement d'une des mesures phares du Plan de Déplacement d'Entreprise établi par Comensia. Des vélos de service sont mis à disposition de tous les collaborateurs pour les déplacements professionnels, ainsi que des vélos de société. Ces derniers peuvent être utilisés par les collaborateurs qui en ont fait la demande pour effectuer tant leurs déplacements professionnels que domicile-travail ou encore des déplacements dans le cadre privé.

Linda Decroix, la responsable des concierges et des nettoyeurs, bénéficie d'un vélo de société et l'utilise notamment pour se déplacer de site en site afin d'aller voir les travailleurs. « Avant, je me déplaçais toujours à pied ou en transport en commun. Cela me prenait beaucoup de temps. Aujourd'hui, avec le vélo, je vais souvent plus vite que les voitures. En plus, c'est très agréable et ça me permet de rester en forme ».

Une demi-journée de formation a été organisée pour que les cyclistes se sentent plus à l'aise dans le trafic et soient plus sereins sur la route afin de minimiser les risques d'accident.





BIEN JOUÉ

SEMAINE DE LA DIVERSITÉ À LA SLRB



Du 16 au 20 septembre, la Commission Diversité de la SLRB a organisé la première édition de la Semaine de la Diversité. Chaque jour, une action spécifique était proposé autour de la thématique commune, à savoir : « Respect et diversité sous le même toit ».

La semaine a démarré avec une présentation de la nouvelle charte anti-discrimination de la SLRB et un lunch animé autour du respect et de la discrimination dans le milieu professionnel.

Le mercredi, un groupe de jeunes issus des Projets de Cohésion Sociale ont pu faire connaissance avec les différents types de métiers à la SLRB pour envisager un avenir professionnel potentiel dans le secteur du logement public. Ils ont également eu l'occasion de visiter un chantier en cours à Molenbeek.

Le Midi du logement social était également placé sous le signe de la diversité : l'architecte Apolline Vranken est venue expliquer comment subvertir les rapports de genre dans l'habitat.

La semaine s'est clôturée avec une projection de quatre courts-métrages issus de l'Extraordinary Film Festival qui proposent une image positive de la personne en situation de handicap, bien loin des clichés usuels.

Un programme bien fourni pour une semaine remplie d'échanges autour du respect et de la diversité !



DISTINCTIONS

LE PROJET TIVOLI/GRREENCITY PRIMÉ À PLUSIEURS REPRISES!

Le projet Tivoli/GreenCity a été récompensé au salon Realty par un #RESAward pour Best (Semi-) Public Development.

Le projet s'est aussi fait remarquer aux Green Solutions Awards 2019 et a remporté trois prix.

Tivoli/GreenCity est un bel exemple de ce qu'on peut réaliser en collaborant entre institutions publiques. La mixité sociale est assurée grâce aux 271 appartements acquisitifs de citydev.brussels et les 126 logements sociaux de la SLRB gérés par le Foyer Laekenois. Bravo à toutes les équipes qui ont collaboré sur ce projet!





CHEZ NOS VOISINS

LA VALEUR DE MARCHÉ D'UN LOGEMENT SOCIAL FIXÉE PAR L'ESTIMATEUR DE LOYER EN FLANDRE

À partir du 1^{er} janvier 2020, ce ne seront plus le notaire ni le bailleur qui déterminent la valeur de marché d'un logement social locatif en Flandre. Au lieu de cette procédure, les sociétés de logement social utiliseront le modèle d'estimation pour déterminer la valeur de marché.

La valeur de marché d'une habitation sociale de location est le loyer que payerait un locataire pour un logement comparable - en termes de type, âge, état d'entretien et situation - sur le marché locatif privé.

Au lieu de l'ancienne procédure, un modèle d'estimation spécifique a été élaboré pour le secteur. Une application web permettra aux sociétés de logement social de calculer elles-mêmes le loyer de marché d'un logement. En étroite collaboration avec l'agence Wonen-Vlaanderen, la VMSW et les sociétés de logement social, le Steunpunt Wonen a élaboré un modèle d'estimation. Au niveau des logements, le modèle d'estimation pour les logements sociaux tient compte de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur qualité énergétique et de leur état.

En 2018, les sociétés de logement social ont testé le modèle de façon intensive, sur un échantillon de 118.000 logements. Ensuite, le Gouvernement flamand a décidé d'implémenter le modèle d'estimation à partir du 1^{er} janvier 2020 pour toutes les locations en cours et nouvelles locations.

L'ÉTAT DU LOGEMENT EN EUROPE ÉDITION 2019

Cette année, «The Housing Europe Observatory» (L'Observatoire de Housing Europe), la branche de recherche de «Housing Europe», fête ses 25 ans d'existence et quelle meilleure façon de marquer cet événement que de présenter la dernière édition de son rapport phare. Au cours des dernières années, «The State of Housing in Europe» est devenu la référence biennale du secteur du logement en Europe.

Dans son édition 2017, le rapport avait démontré que le défi du logement en Europe est loin d'être relevé, en fournissant une mise à jour détaillée des derniers développements politiques, des faits et chiffres clés ainsi que les profils en matière de logement de tous les États membres de l'UE.

Maintenant, il est temps de voir ce qui a changé au cours de ces deux dernières années. Outre son offre unique de données sur le logement, l'édition de cette année se concentre sur un certain nombre de thèmes transversaux dont l'importance des partenariats locaux pour l'offre de logements sociaux.

Le rapport a été lancé le 1^{er} octobre à Bruxelles à l'occasion d'un événement qui a réuni des chercheurs, des praticiens, des députés européens et d'autres décideurs qui ont pu réagir aux conclusions du rapport.

 <https://bit.ly/2ypCANX>



SLRB



SLRB - BGHM 😊 motivé.

Des jeunes issus des Projets de Cohésion Sociale ont pu faire connaissance avec les différents types de métiers à la SLRB pour envisager un avenir professionnel potentiel dans le secteur du logement public. Ils ont également eu l'occasion de visiter un chantier en cours à Molenbeek. Un après-midi enrichissant et plein de découvertes !

Deze jongeren van de Projecten voor Sociale Cohésie konden kennismaken met de verschillende soorten beroepen in de BGHM met oog op een mogelijke toekomstige carrière in de sector van openbare huisvesting. Zij hebben ook een werf in #Molenbeek bezocht. Een verrijkende namiddag vol ontdekkingen!

#diversity #diversité #diversiteit #socialhousing



slrb.bghm

slrb.bghm Le marché conjoint entre la SLRB et citydev.brussels pour désigner l'auteur de projet de Petite Ile/CityGate II, situé à #Andelicht, a été attribué à la Société Momentanée S&A/KSA/AHA/NOA. #brussels #socialhousing @bouwmeestermaibarchitecte @surrelietachec @noa.architects @kortekiestulmacher Plus d'infos : <http://www.slrb.brussels/fr/professionnel/quoi-de-nouveau/actualites/petite-ilecitygate-ii-attribution-du-projet>

De gezamenlijke overnameopdracht van de BGHM en citydev.brussels om een projectontwoper aan te wijzen

Amé par pool_k_cool et 38 autres personnes

Ajouter un commentaire...



SLRB - BGHM

1 005 abonnés
3 sem. • Tout le monde

Hier, nous avons le plaisir d'accueillir la nouvelle Secrétaire d'Etat au Logement, Nawal Ben Hamou, et son cabinet dans nos bureaux. Nous étions ravis de voir qu'elle partage notre enthousiasme pour fournir un cadre de vie t...voir plus



24 • 2 commentaires



820
Personnes touchées

244
Interactions

Booster la public

17

2 commentaires 5 p



SLRB - BGHM

@slrb_bghm - 8 oct.
Sociaal wonen bestaat 100 jaar en dat zal de @VMSW vieren op zondag 13 oktober met de Sociaal Wonen! Ontdek het volledige programma van de #SociaalWonen op sociaalwonen.be: of op het Facebook evenement: facebook.com/events/9218446... #social #socialhousing

Doe mee supersociaal op de Sociaal Wonen!

Op zondag 13 oktober 2019

sociaalwonen.be



2 3 4



LA SLRB EN MOUVEMENT

Les délégués sociaux qui se situaient dans un autre bâtiment de la rue Henri Jaspar, ont été rapatriés rue Jourdan. Le déménagement a été possible grâce au rachat par la SLRB d'un bâtiment sur l'avenue de la Toison d'Or. Celui-ci sera bientôt rénové. En prévision du début

des travaux, les délégués sociaux - mais également les autres directions - ont reçu des bureaux flambants neufs et modernes dans des bureaux paysagers. Ça bouge à la SLRB !

