

Rapport
annuel
2018

Pour un logement public de qualité en Région de Bruxelles-Capitale



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Chiffres-clés 2018



16 SISP

Sociétés Immobilières
de Service Public



55 projets

du Plan régional
du Logement:

**3.487
logements**



80 projets

de l'Alliance
Habitat:

**3.646
logements**



111,9 millions d'euros

engagés en rénovation



7.648

**logements
renovés**



1.027

**certifications
PEB**



9 CoCoLo

Conseils Consultatifs
des Locataires



32 PCS

Projets de Cohésion Sociale



17 projets artistiques

du 101% en cours



139

collaborateurs SLRB



3.750 heures

de formation

Rétrospective SLRB 2018

01/01

SISP

Fin du processus de fusion des SISP

22/02

Midi du logement social

La fusion des SISP

06/03

Inauguration

Rénovation de la cité jardin Terdelst (14 logements) par le Foyer Schaarbeekois



15/03

Midi du logement social

Vers un PLAGE obligatoire pour toujours plus d'économies d'énergie

16/03

Inauguration

Rénovation du projet Paroisse (14 logements) par le Logement Bruxellois



29/03

Communication

Lancement du nouvel Intranet SLRB

05/04

Délégation

Le Finnish Consulting Group visite la maison Biloba

27/04

Remise de prix

La SLRB remporte la Brique d'Or 2018 du Syndicat des Locataires



03/05

Communication

Publication Contour printemps 2018



06/05

101%

Remise des statuettes par l'artiste Hervé Paraponaris aux habitants du quartier Galaxie

16/05

Événement

Participation au Salon Realty



24/05

Midi du logement social

Mettre en location ses places de parking, une nouvelle source de revenus pour les SISP

06/06

Délégation

Le groupe Master Futur Dirigeants du Logement Social de l'université Paris-Dauphine visite la SLRB

14/06

Inauguration

Nouveau local communautaire Studio Platon par Everecity



14/06

Midi du logement social

Le BMA - au-delà des procédures

20/06

Événement

Zomerfeest du personnel SLRB



21/06

Délégation

La Société d'habitation du Québec visite la Cité Modèle et le Foyer Laekenois



27/06

Événement

Journée d'étude « Vivre ensemble dans une société multiculturelle » destinée aux travailleurs sociaux



23/08

Midi du logement social

Le Guide Bâtiment Durable

28/08

Communication

La SLRB lance son compte Twitter et Instagram

30/08

Communication

Publication Contour été 2018



13/09

Midi du logement social

Le calcul des loyers en Flandre

21/09

Inauguration

Rénovation du projet Volta (31 logements) par Binhôme



26/09

Événement

Teambuilding SLRB



08/10

Inauguration

Rénovation du projet Artichaut (20 logements) par les HBM de Saint-Josse-ten-Noode



11/10

Midi du logement social

L'Observatoire des Loyers

16/11

Pose de première pierre

Projet Léger : début de la construction de 26 logements à Evere



30/11

Événement

Colloque annuel SLRB : « Voir au-delà des briques : des idées inspirantes pour les défis humains dans le logement social »

01/12

Événement

Election CoCoLo à LOJEGA

01/12

101e%

Lancement du projet artistique Step by step à Kapelleveld



17/12

Acquisition

Compromis de vente signé pour le projet clé-sur-porte Miroir

19/12

Communication

Publication Contour hiver 2018



2019

Pour un logement public de qualité en Région de Bruxelles-Capitale

Rapport annuel 2018
de la SLRB



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Table des matières

Éditoriaux	3	La SLRB collabore	27
La SLRB, un OIP bruxellois	6	1. Partenaires de construction et de rénovation	27
1. Conseil d'administration	6	2. Organes de concertation	28
2. Comité de direction	7	3. Relations internationales	29
3. Rémunération des membres des organes de gestion	7	La SLRB encadre	30
4. Organigramme	8	1. Fin du processus de rationalisation (fusion) des SISP	30
La SLRB s'engage	9	2. Réglementation locative et calcul du loyer	31
1. Valeurs, mission, vision	9	3. Contrats de gestion	32
2. Capital humain	10	4. Délégués sociaux	33
3. Mobilité durable	13	5. Inscription multiple	34
La SLRB innove	14	La SLRB analyse	35
1. New Way of Working	14	1. Centre de connaissance	35
2. Innovation hub	15	2. Observatoire régional de l'habitat	35
3. Logements innovants	15	3. Rentabilité des SISP	36
La SLRB soutient	16	4. Etude sur l'équipement et les pratiques de mobilité des locataires sociaux	36
1. Action sociale	16	5. Processus et simplification administrative	37
2. Conseils Consultatifs des Locataires	17	La SLRB communique	38
3. 101% artistique	18	1. Publications	38
4. Colloque annuel : les défis humains dans le logement social	19	2. Midis du logement social	38
La SLRB construit	20	3. Films	38
1. Plan Régional du Logement	20	4. Présence en ligne	39
2. Alliance Habitat	21	5. Site web, extranet et intranet	39
La SLRB rénove	22	La SLRB finance	40
1. Programmes quadriennaux d'investissements	22	1. Recettes	40
2. Cadastre technique	24	2. Dépenses	41
3. Certification PEB	24	3. Financement des investissements	41
4. Programme PLAGE	24	4. Budget 2018	42
5. Installations photovoltaïques sur le patrimoine des SISP	25		
6. Contrôle avant remise en location des logements	26		
7. Monitoring des prix	26		

Éditoriaux

2018 est une année au cours de laquelle de nombreux projets ont pris de l'ampleur.

Pratiquement tous les logements ont été identifiés pour le Plan Régional du Logement et l'Alliance Habitat. Près de la moitié des 4 000 logements prévus dans le Plan Régional du Logement ont déjà été livrés et l'autre moitié est en préparation. L'Alliance Habitat pourrait à son tour compter sur une offre de nouveaux projets grâce à deux appels à projets clé sur porte.

Les différentes solutions innovantes utilisées par la SLRB pour pouvoir acheter et construire plus rapidement des sites et des projets porteront sans aucun doute leurs fruits à l'avenir. Nous prévoyons un grand nombre d'inaugurations dans les années à venir!

Le programme 101% n'est pas resté inactif non plus : à la suite du lancement d'un appel à projet concernant les espaces de loisirs dans les SISP, cinq nouveaux projets ont été lancés en 2018. Cela porte le total du 101% à dix-sept projets ! Nous sommes ravis que les locataires sociaux puissent profiter de plus d'art et de détente dans leur vie quotidienne.

Afin de rénover le riche patrimoine du logement social à Bruxelles, la SLRB a réglé 154 millions d'euros de dépenses pour les différents programmes d'investissement quadriennaux en 2018. Le nouveau programme quadriennal 2018-2021, doté d'un budget de 300 millions d'euros, a été lancé. Ce programme vise à rendre les maisons conformes et à optimiser la sécurité. Il existe une coopération étroite avec le SIAMU pour garantir la protection des hautes tours résidentielles que compte le patrimoine contre les incendies.

Nous sommes particulièrement fiers de la performance de nos employés en 2018, qui s'engagent quotidiennement dans la recherche d'un cadre de vie de haute qualité pour les personnes dans le besoin. Nous tenons à les remercier du fond du cœur pour les efforts entrepris.

Brigitte De Pauw, Présidente

Fabrice Cumps, Vice-Président, Administrateur délégué

En 2018, la SLRB s'est pleinement tournée vers l'innovation.

Des solutions innovantes ont été recherchées pour pouvoir construire et rénover plus rapidement, mais de nombreux changements importants ont également eu lieu au sein de l'organisation elle-même.

Ensemble, nous avons réfléchi à la meilleure utilisation de notre nouveau bâtiment sur l'avenue de la Toison d'Or acheté en 2017, avant le début des travaux de rénovation en 2020. C'est pourquoi l'Innovation hub a été lancé : une dynamique qui veut poser un regard neuf sur le secteur du logement social. En plus d'un espace de coworking pour les acteurs liés au secteur, plusieurs réunions et événements seront organisés au cours de l'année 2019 afin de nous fournir de nouvelles informations.

Le projet New Way of Working a également reçu un élan important : nous avons un certain nombre de nouvelles salles de réunion ainsi que des salles supplémentaires dans lesquelles nos employés peuvent se détendre, ou encore se concentrer sans distraction.

Avec toutes les évolutions imminentes au sein du secteur et de notre propre organisation, nous avons plus que jamais besoin de leaders équilibrés qui ne perdent pas de vue le côté humain. C'est pourquoi en 2018, nous avons commencé une trajectoire permettant au leadership humain de prendre une place importante au sein de la SLRB. Les employés jouant un rôle de coordination ont participé à ce processus d'apprentissage dans lequel la confiance, la sérénité et l'ouverture sont des éléments centraux.

Les bons résultats que la SLRB obtient année après année témoignent de la créativité et des talents de nos employés. Ensemble, ils concrétisent chaque année notre vision qui constitue le fil conducteur de notre contrat de gestion avec la Région bruxelloise : «Devenir la référence innovante pour des maisons de qualité dans la gestion publique à dominance sociale».

Leur travail acharné ne passe pas inaperçu – la preuve à chaque page de ce rapport annuel. Nous vous souhaitons une bonne lecture !

Yves Lemmens, Directeur général

Dorien Robben, Directrice générale adjointe







La SLRB, un OIP bruxellois

1. Conseil d'administration

Au cours de l'exercice 2018, le Conseil d'administration de la SLRB s'est réuni à douze reprises et il a examiné environ 225 dossiers.

Brigitte DE PAUW (N) PRÉSIDENTE				Fabrice CUMPS (F) VICE-PRÉSIDENT, ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ		
Anne-Rosine DELBART (F)	Myriam GISTELINCK (N)	Sophie GREGOIRE (F)	Valerie LIBERT (N)	Fatiha SAIDI (F)	Bob DELAFAILLE (N)	
Hervé DOYEN (F)	Pascal FRESON (F)	Christophe GASIA (F)	Michel LEMAIRE (F)	Sébastien LEPOIVRE (F)	Hicham MARSO (N)	Yannick PIQUET (F)
ADMINISTRATEURS						
Lionel de BRIEY (F)				Quentin VAN DEN HOVE (N)		
COMMISSAIRES DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE						
Céline FREMAULT LA MINISTRE CHARGÉE DU LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE	Groupe Audit Belgium, représenté par Jacques CLOCQUET COMMISSAIRE		Dorien ROBBERN (N) DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE	Yves LEMMENS (F) DIRECTEUR GÉNÉRAL		

2. Comité de direction

Le Comité de direction exécute la politique définie par le Conseil d'administration et assure la direction de la SLRB, en vertu d'une délégation de compétence octroyée par le Conseil d'administration.

Outre les activités liées à la direction de l'institution, le Comité de direction a tenu 33 réunions au cours de l'année 2018.

Les membres du comité de direction participent également aux réunions plénières avec les SISP (Comité restreint de concertation) et les réunions liées aux acteurs sociaux du secteur (Comité de concertation sociale).



Fabrice CUMPS (F) VICE-PRÉSIDENT, ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ	Brigitte DE PAUW (N) PRÉSIDENTE	Dorien ROBBEN (N) DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE	Yves LEMMENS (F) DIRECTEUR GÉNÉRAL
--	---	--	--

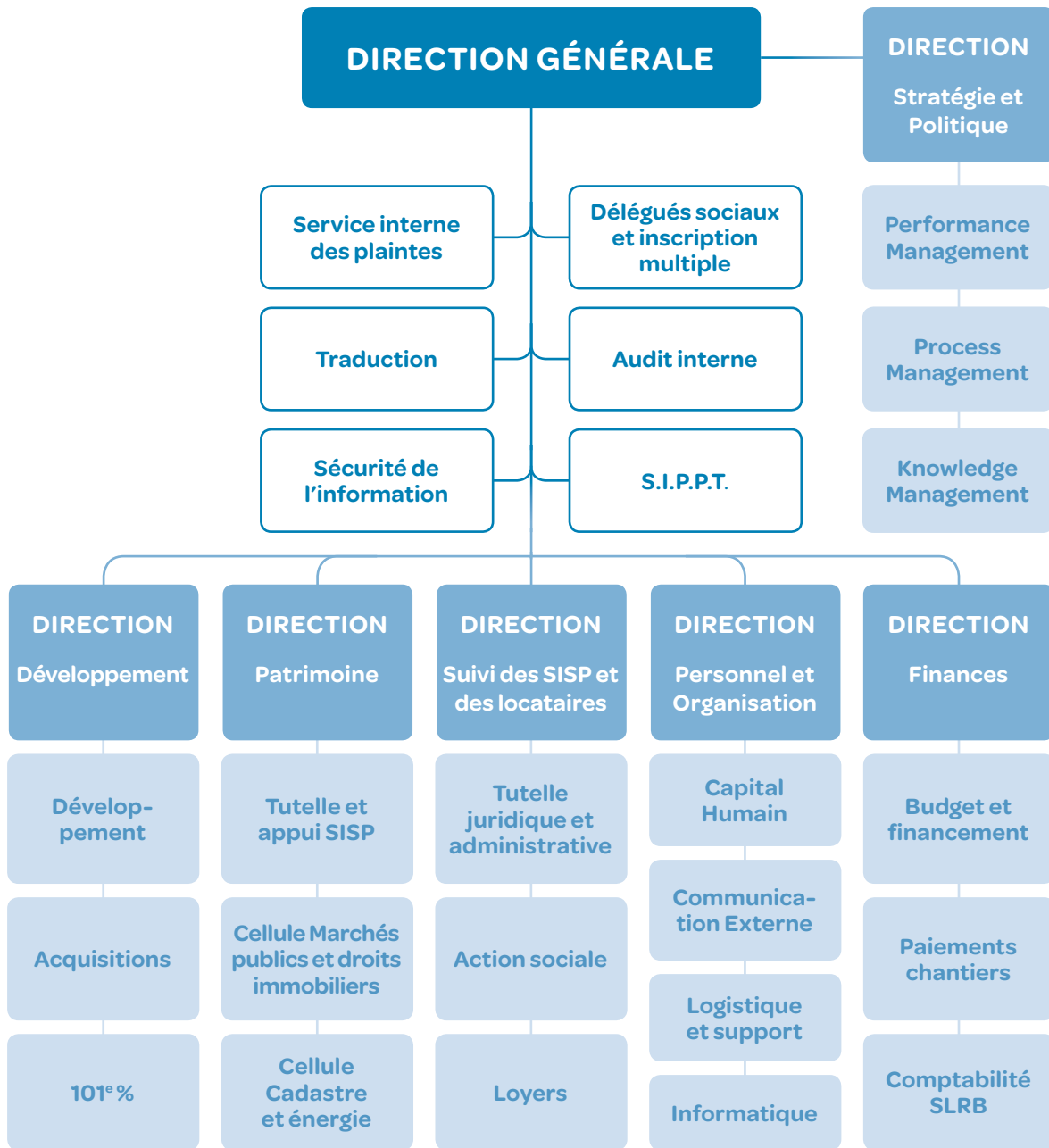
3. Rémunération des membres des organes de gestion

Groupe concerné	Nature	Montant
Président et Vice-Président, Administrateur délégué	Jeton de présence	<ul style="list-style-type: none"> • 300 euros brut / séance • Nombre de réunions donnant lieu à rémunération : maximum 40 par an
Administrateurs	Jeton de présence	<ul style="list-style-type: none"> • 99,16 euros brut / séance* • Pas d'indexation prévue pour ce montant dans les statuts • Le montant est donc toujours de 99,16 euros. (article 19.6 des statuts) • Nombre de réunions donnant lieu à rémunération : maximum 20 par an
Commissaires du Gouvernement	Jeton de présence	<ul style="list-style-type: none"> • 148,74 euros bruts / séance • Nombre de réunions donnant lieu à rémunération : maximum 40 par an

Les montants prévus à l'article 19 (5^e et 6^e points) des statuts ont été adoptés par l'assemblée générale dans le cadre d'une modification des statuts de la SLRB, entrée en vigueur le 1^{er} avril 2004 à la suite de l'adoption d'un

arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 février 1994 modifiant les statuts de la Société du Logement de la Région Bruxelloise.

3. Organigramme



La SLRB s'engage

1. Valeurs, mission, vision

Nos valeurs

Chaque action des agents de la SLRB, considérés comme ses ambassadeurs, se base sur un socle de valeurs partagées: neutralité, égalité de traitement et respect. Rassemblées dans une charte qualité, celle-ci s'organise autour de 14 engagements pour un logement social bruxellois économiquement viable, socialement équitable et écologiquement soutenable.

Vous pouvez trouver la charte qualité sur notre site web : <http://bit.ly/charte-qualité>



Notre vision

« Devenir la référence innovante en matière de logements de qualité en gestion publique à prépondérance sociale. »

Cette vision traverse le contrat de gestion de niveau 1 liant la SLRB à la Région de Bruxelles-Capitale de 2015 à 2020.

La SLRB s'est fort investie en 2018 pour intégrer cette vision porteuse et ambitieuse dans notre secteur, par des approches novatrices, par une attention permanente portée aux usagers et à la qualité de vie des locataires, par son fonctionnement transparent.

Nos missions

Les principales missions de la SLRB précisées dans le contrat de gestion de niveau 1 s'organisent autour de :

- L'observation et la programmation du secteur du logement social
- Le financement des SISF et le suivi de l'utilisation des moyens mis à disposition
- L'assistance et le conseil aux SISF et à la Ministre du Logement
- La régulation et le contrôle du secteur
- Le développement du Plan Régional du Logement et de l'Alliance Habitat
- La promotion et le soutien à la cohésion et l'action sociale



2. Capital humain

OIP en transformation, la SLRB investit dans sa politique de capital humain, ce qui englobe toute la connaissance et expertise de ses employés, et poursuit ainsi la professionnalisation de son organisation.

Au sein de l'organisme, la SLRB construit un environnement de travail de lequel son capital humain peut être fier de ce qu'il réalise et se rend au travail avec plaisir.

Avec cette politique, la SLRB aspire tout d'abord à réaliser ses objectifs stratégiques de la manière la plus efficace, à faire émerger les talents, à développer les compétences de chaque collaborateur et à construire des équipes performantes qui travaillent au service de l'intérêt général. Les bénéficiaires se mesurent tant dans les relations vers l'extérieur qu'au sein de l'organisme.

Un capital humain satisfait

En 2018, **78%** de nos collaborateurs se sont montrés satisfaits de travailler à la SLRB.

Le personnel est particulièrement satisfait de la diversité, les avantages extra-légaux et les relations entre collègues.

Un capital humain bien dans sa peau

Parallèlement à cette enquête de satisfaction, une enquête relative aux risques psychosociaux a été réalisée. Cette enquête visait à évaluer les risques psychosociaux et les indicateurs de bien-être au sein des différentes directions qui composent la SLRB.

88,8%

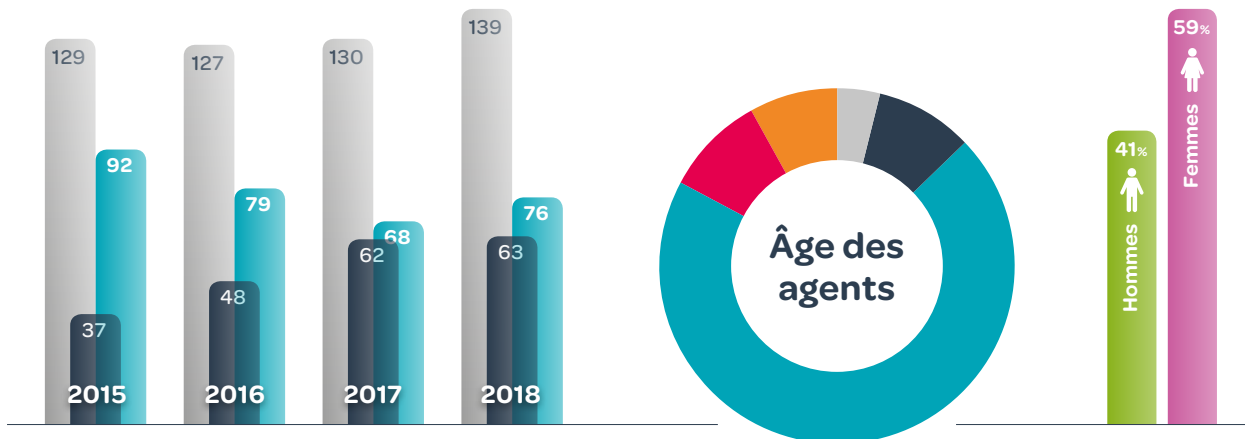
des personnes interrogées
se sont dit motivés ou très motivés
de travailler à la SLRB

Le planning stratégique du personnel

Pour pouvoir répondre à la réalisation de ses objectifs stratégiques, la SLRB est en pleine croissance.

Le plan du personnel pour 2019 prévoit un cadre de 166 agents afin que la SLRB puisse remplir les nombreuses missions qui lui sont assignées par le Gouvernement.





Évolution du personnel

- Membres du personnel
- Agents statutaires
- Agents contractuels

En 2018 :

- La SLRB a recruté **7 agents**
- **3 agents** ont changé de service par le biais de la mobilité interne
- **4 stagiaires** ont bénéficié d'un stage de transition professionnelle en entreprise
- **7 agents** ont bénéficié d'une prolongation de contrat
- **13 étudiants** sont venus renforcer les équipes durant les vacances d'été

- Moins de 26 ans : 4%
- 26 - 30 ans : 9%
- 31 - 55 ans : 70%
- 56 - 60 ans : 9%
- Plus de 60 ans : 8%

Situation au 31 décembre 2018

En 2018 :

- **61%** d'agents domiciliés à Bruxelles
- **94%** de recrutements réussis (personnes qui sont toujours en service 18 mois après leur recrutement)
- **8,6%** de turn-over (personnes qui ont quitté l'organisation)
- **13%** de travail partiel
- **59%** de réalisation du plan de personnel

Le talent sous la loupe

131 agents
ont suivi une ou plusieurs formations en 2018

3.750 heures
de formations ont été suivies en 2018

Investissement dans le travail orienté résultats

Afin de construire un environnement de travail qui permet à son capital humain de travailler de manière orientée résultats, la SLRB a mis en place des descriptions de fonction type qui servent de base pour les processus intégrés de recrutement, d'évaluation et le développement des compétences.

De plus, la SLRB investit dans le travail par projet via les plans opérationnels annuels élaborés par chaque direction.

Avec la définition des objectifs tactiques et individuels, la SLRB a pu investir dans le travail à distance. Le nombre de télétravailleurs est de 65%.

Accueil des stagiaires Actiris

Attentive à ses missions d'intérêt général, la SLRB accorde une grande importance à l'accueil des stagiaires Actiris. Satisfaite de participer à leur formation, elle veille à leur offrir un cadre de stage agréable et professionnel.

En 2018, 4 stagiaires ont accompli un stage de transition professionnelle en entreprise dans plusieurs services, cellules ou directions de la SLRB.



STAGIAIRES ACTIRIS

Un leadership à visage humain

Première pour la SLRB, un trajet ambitieux a été lancé pour la mise en place et la pérennisation d'une culture de pleine conscience à visage humain.

Plus que jamais en cette période d'incertitude, notre société a besoin de leaders authentiques qui osent poser les questions fondamentales et y apporter des réponses avec un esprit d'ouverture, de collaboration et de cocréation afin de trouver des solutions durables qui servent réellement l'intérêt général.

80% du management et middle management a suivi ce premier trajet d'apprentissage intensif de six mois.

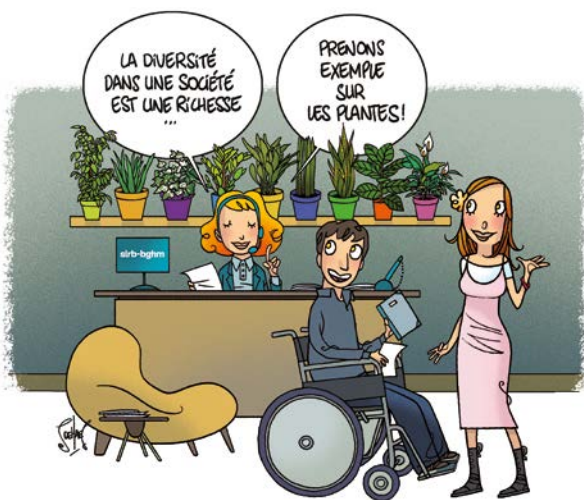
Diversité

La SLRB est consciente de la richesse que peut apporter la diversité. Elle souhaite refléter la société à travers sa politique de diversité. En tant que service public, la SLRB s'efforce de se baser sur la composition de la population bruxelloise dans la structure de son personnel.

Une nouvelle responsable de la diversité et son suppléant ont été nommés en 2017. Tous deux sont assistés par une commission d'accompagnement.

Cette équipe a élaboré un plan d'action bisannuel (2018-2019) à partir d'une analyse des groupes cibles:

- L'accessibilité des femmes aux moyennes et hautes fonctions
- Représentativité dans les services publics (origines diverses, personnes peu qualifiées, Bruxelles)
- Participation à la mise en œuvre de la garantie pour la jeunesse (-26 ans, -30 ans)
- Politique sur les personnes handicapées
- Politique de fin de carrière (+50 ans, +60 ans)



Les actions de diversité suivantes ont été réalisées en 2018:

- Pour chaque poste vacant, une mention spécifique est demandée concernant les ajustements raisonnables
- La plate-forme OASE soutient les membres du personnel dans l'apprentissage des applications Microsoft 365
- Tous les nouveaux employés reçoivent une marraine ou un parrain pour les guider
- L'intranet a été renouvelé afin que les employés puissent trouver eux-mêmes plus d'informations sur leurs options de carrière et leurs avantages

Gender mainstreaming

L'approche intégrée de la dimension de genre est une stratégie internationale ayant pour but de réduire les inégalités économiques et sociales qui subsistent encore entre hommes et femmes.

Tout comme les autres institutions d'intérêt public, la SLRB doit faire en sorte que le principe de genre devienne un objectif stratégique horizontal. Sous l'impulsion des pouvoirs publics bruxellois, au cours de l'année 2017, la SLRB a désigné une nouvelle coordinatrice genre et un suppléant. Ces personnes représentent la SLRB au sein d'un groupe régional de coordination.

La SLRB a également décidé d'intégrer la budgétisation sensible au genre dans ses opérations. En 2018, toutes les allocations de base ont été classées selon la méthode décrite dans la décision approuvée par le gouvernement bruxellois.

Les actions spécifiques suivantes liées au genre ont été mises en œuvre en 2018:

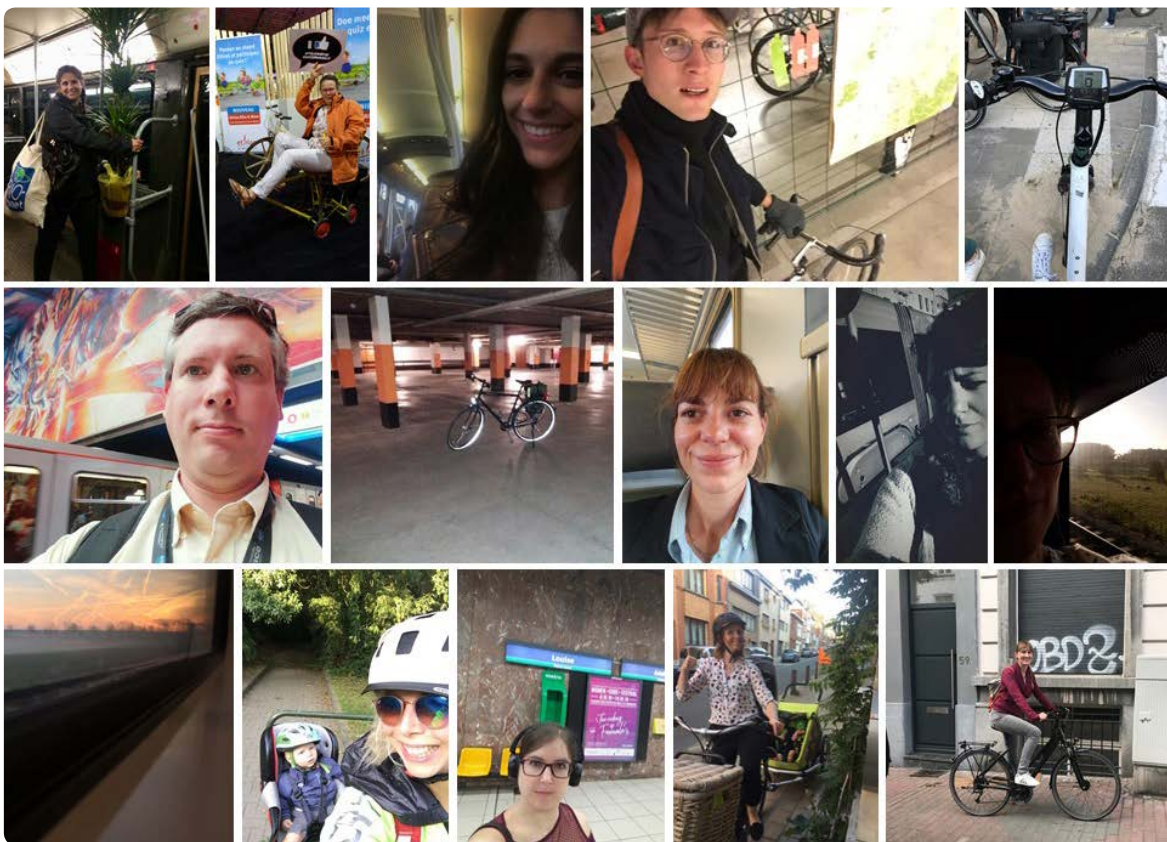
- Ajout de photos des deux sexes sur le site Web et les réseaux sociaux
- Procédures de sélection objectives basées sur un dictionnaire de compétences
- Supervision de l'égalité entre les femmes et les hommes dans la composition du jury
- Evaluation des procédures de sélection réalisées par des partenaires externes
- S'assurer constamment que les employés, hommes ou femmes, aient les mêmes chances
- Distribution d'affiches sur la campagne #zerosexism en décembre 2018

3. Mobilité durable

Visites de sites, consultations avec des partenaires, assistance aux SISP, ... Les employés de la SLRB sont souvent en route. Heureusement, ils utilisent des moyens de transport très durables : pour les déplacements, le personnel peut emprunter un vélo électrique (pliable) à la SLRB.

De plus, depuis avril 2017, la SLRB dispose de cinq voitures 100% électriques, qui remplacent cinq voitures à essence. En conséquence, la SLRB a économisé environ 750 litres d'essence en 2018 par rapport aux années précédentes et 1 800 kg de moins de CO₂ ont été émis.

Pour rendre le trajet domicile-travail le plus durable possible, il existe une indemnité vélo et les abonnements à la STIB, De Lijn, TEC et à la SNCB sont intégralement remboursés. Et pour récompenser les employés qui s'efforcent de venir au travail dans le respect de l'environnement, l'Amicale a organisé un concours de photos lors de la Semaine de la mobilité, en septembre 2018. Les employés de la SLRB qui ont envoyé une photo d'eux-mêmes au cours de leur trajet (durable) ont reçu un poncho de pluie.



La SLRB innove

Année après année, la SLRB affine sa position de référence bruxelloise innovante en matière de logements de qualité en gestion publique à prépondérance sociale.

1. New Way of Working

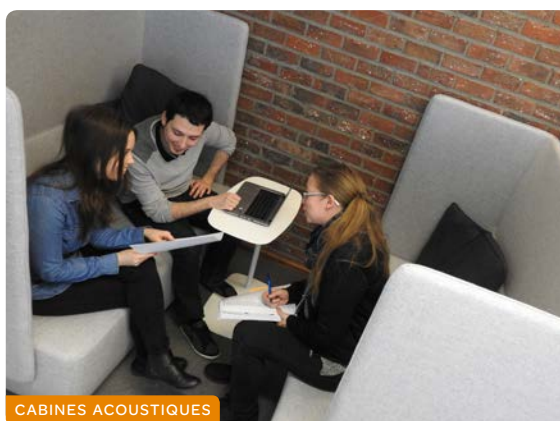
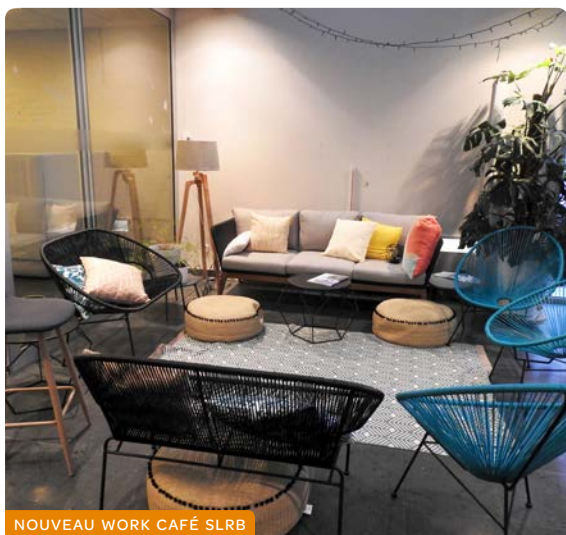
Le BGHM a lancé le projet «New Way of Working» (NWOW) en 2017 afin de répondre aux nouveaux défis dans son domaine.

Suite au nombre croissant d'employés à la SLRB et à la rationalisation du secteur, les bureaux de la SLRB seront déménagés à partir de 2022 dans l'immeuble adjacent situé sur l'avenue de la Toison d'Or. Il était clair pour la direction que ce changement nécessitait une stratégie bien réfléchie. La philosophie de NWOW, qui privilégie l'innovation et la co-création, leur a apporté une réponse appropriée.

Méthode de travail

En 2018, un responsable de projet NWOW a été nommé via Talent Exchange pour élaborer le déploiement de ce projet sur mesure pour la SLRB. Afin de faciliter au maximum la transition vers ce nouvel environnement de travail, les innovations seront progressivement introduites à un rythme permettant à tous les employés de donner leur avis et d'en tenir compte le plus possible.

Des entretiens individuels avec les directeurs et le responsable du projet NWOW ont été organisés. Dans le même temps, tous les employés ont également pu prévoir un entretien avec lui pour partager leurs préoccupations, leurs questions et leurs suggestions concernant le projet. Les conclusions de ces discussions ont été présentées au personnel en octobre, en liaison avec un plan d'action concret.



Actions

Sur base des conversations, deux actions prioritaires ont été identifiées: la pollution sonore sur le lieu de travail et le manque de salles de réunion. Pour apporter une réponse rapide, plusieurs actions ont été prévues:

- Salles de réunion temporaires dans le bâtiment Toison d'Or: depuis le début 2019, ce bâtiment comprend 7 salles de réunion classiques, une salle pour les réunions debout et une salle pour les vidéoconférences et les séances de brainstorming. Le nombre de salles de réunion officielles est ainsi passé de 5 à 10
- Mobilier acoustique: petites cabines de réunion et autres éléments acoustiques pour créer une dizaine de lieux de réunion informels dans les bureaux paysagers existants, sans nuisances sonores pour les autres employés
- Un espace calme où les employés peuvent se reposer dans un environnement détendu
- Une salle « focus » où un maximum de 6 employés peuvent travailler à des bureaux flexibles en silence sans être dérangés pendant de courtes périodes
- Un projet pilote avec des casques antibruit pouvant éventuellement remplacer les téléphones traditionnels
- Un projet pilote sur la collaboration et la communication numériques avec l'application de Microsoft « Teams »

En 2019, la plus-value potentielle de ces projets pilotes pour la SLRB sera évaluée.

2. Innovation hub

Début 2018, la SLRB a décidé de créer l'Innovation hub, partant de la vision inscrite dans son contrat de gestion de devenir la référence innovante en matière de logement de qualité en gestion publique à prépondérance sociale.

Via l'organisation future de tables-rondes, rencontres, expositions, événements et expérimentations ainsi que l'espace de co-working « Innovation for society », coanimé par Creative District, la SLRB souhaite susciter l'innovation dans le secteur du logement social à Bruxelles.

L'immeuble qu'elle a acquis au 72 de l'avenue de la Toison d'Or se prête particulièrement à ces innovations.

En effet, le bâtiment, qui devrait devenir à terme la Maison du Logement, 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 sera entretemps occupée par l'espace de co-working.

2018 a été l'année de la signature d'occupation temporaire par Creative District pour animer l'espace de co-working. L'Innovation hub a également accueilli le groupe de travail du BMA et perspective.brussels sur l'occupation temporaire. C'est un des événements qui a permis d'attirer pour 2019 de nombreux acteurs associatifs et privés liés au logement dans les espaces de co-working aménagés.

3. Logements innovants

Afin de diversifier l'offre des logements, d'accompagner les changements dans la façon d'habiter et d'inclure les personnes ayant besoin d'un accompagnement spécifique, le Gouvernement bruxellois a intégré un objectif de 5% de logements 'innovants' (soit 200 logements) dans le cadre de l'Alliance Habitat. Ces logements sont définis comme suit :

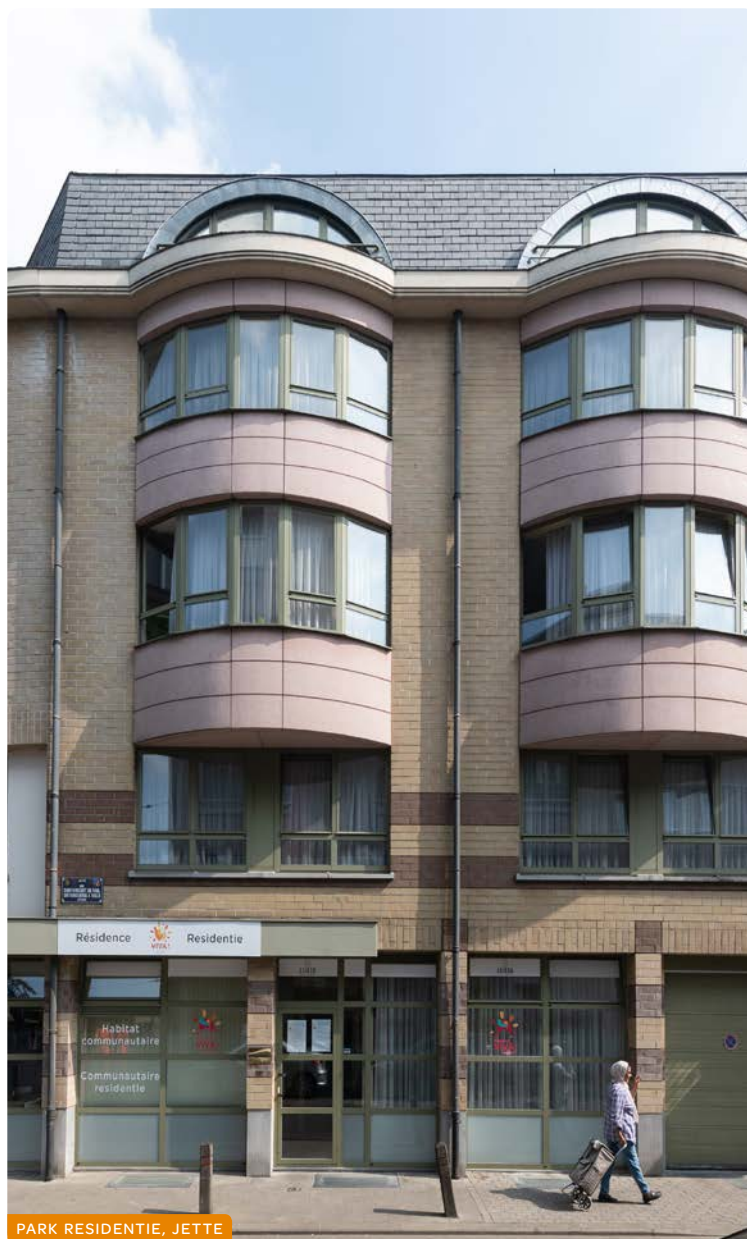
- Logements communautaires
- Logements communautaires et autonomes pour personnes âgées
- Logements communautaires et autonomes pour PMR
- Logements intergénérationnels

À noter que certains projets du Plan Régional du Logement intégraient déjà des logements innovants :

- **Plantes:** 15 logements communautaires pour personnes âgées
- **Lemaire:** 31 logements communautaires pour personnes âgées
- **Léger:** 26 logements intergénérationnels

Dimension humaine, aide aux personnes fragilisées, solidarité, ces logements expriment eux aussi pleinement la raison d'être de la SLRB.

En ce qui concerne l'Alliance Habitat, **246 logements innovants** ont été identifiés. L'objectif est donc atteint et même dépassé.



PARK RESIDENTIE, JETTE

La SLRB soutient

À l'interface entre le Gouvernement régional et le secteur du logement social bruxellois, la SLRB soutient le travail développé par les SISP ainsi que les actions promues au travers de plusieurs programmes régionaux de politiques sociales.

1. Action sociale

Dans le cadre des contrats de gestion et veillant à appliquer les politiques sociales définies, la SLRB et les SISP ont développé diverses actions afin de mieux intégrer les locataires dans leur habitation et leur quartier.

Composé localement de 32 projets de cohésion sociale (PCS), ce dispositif régional repose sur un budget annuel de 2.756.739€ destiné à financer les actions et leur coordination. En complément au financement des PCS, un appel à projets a été lancé pour un montant de 30.000€ à destination des PCS, mettant l'accent sur la participation des jeunes et des hommes.

En termes de restructuration dans le secteur, le Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux (SASLS), dont l'objet est de détacher des travailleurs sociaux dans les SISP, s'est réorganisée suite à l'audit. Le SASLS a également préparé son déménagement pour s'installer dans la future Maison du Logement, située dans les locaux de la SLRB.



PCS DE LA HAUT

La SLRB au travers de sa cellule Action Sociale informe et conseille, en deuxième ligne, les représentants des locataires élus dans le cadre des élections pour la désignation des Conseils Consultatifs des Locataires (CoCoLo) dans les SISP.

Le processus visant à la fusion des SISP a également eu un impact concret sur le travail social dans les SISP, en termes d'harmonisation des pratiques entre entités et de mise à disposition d'un service social dans chacune des 16 SISP.

L'action sociale s'est fortement développée et professionnalisée au cours de ces deux dernières décennies ; elle est fondée sur le bien être des locataires, la dignité de l'être humain, le maintien du droit au logement conçu

comme un des droits fondamentaux, ouvrant l'accès aux autres en y associant la notion de droits et devoirs.

Le travail social développé dans et par les SISP

Les trois méthodes nécessitent une coordination de la part de la SISP et constituent les fondations de la politique sociale définie telle une vue d'ensemble par la SISP dans le contrat de gestion SLRB-SISP, au travers du Plan d'action sociale.

Individuel

Le service social composé de travailleurs sociaux embauchés par la SISP et/ou détachés du SASLS traite les demandes exprimées par des locataires liées au logement social et plus globalement à leur situation personnelle et/ou familiale. Il assure un accompagnement psychosocial et un travail de réorientation sur base de l'analyse de la situation.

Collectif

À partir des problématiques observées et des pratiques de terrain, les travailleurs sociaux proposent aux habitants une approche qui mutualise, qui met en commun les énergies de chacun(e). Les actions collectives prennent, par exemple, la forme de séances d'information, de concertation pour l'aménagement d'un espace à gérer collectivement, ou d'activités qui font appel à la créativité et à l'initiative de volontaires.



Communautaire

Le travail social communautaire est développé essentiellement au travers de l'action des PCS sur des sites de logements sociaux. Les PCS sont le résultat d'un partenariat entre une SISF, une ASBL et parfois la Commune. Ils favorisent les dynamiques participatives entre locataires et avec la SISF, ainsi qu'avec des habitants du quartier qui le désirent.

Le travail développé à la SLRB

Compte tenu du contexte local et régional, la SLRB a proposé un programme de formation aux travailleurs sociaux du secteur. Les propositions se veulent proches des thèmes que véhiculent les pratiques de terrain ainsi que de l'actualité. L'approche se veut concrète et soutenante eu égard à la complexité des réalités de terrain, orientée solutions, construites avec les usagers.

En 2018 :

- Une journée d'étude a été organisée sur le thème « Vivre ensemble dans une société multiculturelle » avec des orateurs invités pour apporter leur éclairage en croisant leurs analyses et leurs regards sur une société en mutation.
- Un groupe de travailleurs sociaux s'est rendu à la Société Wallonne du Logement à Charleroi afin de participer à une journée d'échanges de pratiques et de réflexion, à partir du travail social individuel.
- Des séances d'information et de sensibilisation des locataires à la thématique des consommations d'énergie dans le logement ont été organisées en partenariat avec Bruxelles Environnement.
- Des formations ont été organisées pour les travailleurs des SISF n'ayant pas un profil technique : les concierges, les employés des services locations et/ou comptabilité et les assistants sociaux, concernant l'entretien des logements passifs ou basse consommation d'énergie.

Le soutien méthodologique et l'accompagnement de projets qui caractérisent l'action de la SLRB envers les SISF vise à proposer des pistes de réflexion et d'action.

L'approche de part et d'autre se veut qualitative, centrée sur toutes les facettes du logement social (droits et devoirs) avec un constant travail en réseau car le logement social n'est pas sur une île.



JOURNÉE D'ÉTUDE 'VIVRE ENSEMBLE DANS UNE SOCIÉTÉ MULTICULTURELLE'

2. Conseils Consultatifs des Locataires

Constitués de membres élus par les locataires sociaux, les conseils consultatifs des locataires (CoCoLo) formalisent le dialogue entre les locataires sociaux et les SISF. En 2018, des CoCoLos étaient en activité au sein de 9 SISF.

Dotation

La dotation de fonctionnement des CoCoLo en 2018 s'est élevée à 330.000 €. Elle a été mise à la disposition des CoCoLo et des SISF dans le cadre des missions en lien avec cet objet.

Élections

Des élections devaient en principe être organisées, le 1er décembre 2018, dans les 3 SISF résultant d'opérations de rationalisation ayant eu lieu fin 2017. Comme un nombre insuffisant de candidats s'est présenté dans 2 de ces 3 SISF, il n'y a finalement que dans 1 seule SISF que des élections ont concrètement eu lieu et qu'un CoCoLo a été élu.



3. 101^e% artistique

Le programme 101^e% encourage la rencontre entre un lieu, ses habitants, la société de logement et l'artiste. En intégrant des œuvres d'art sur les sites de logements, elle soutient l'art, l'amélioration du « vivre ensemble » et la qualité de vie pour tous.

Le 8 mars 2018, le Gouvernement régional a approuvé le plan pluriannuel d'investissement du logement social 2018-2021. 1% du budget, soit 3 millions d'euros, est affecté au programme 101^e%.

Espaces récréatifs

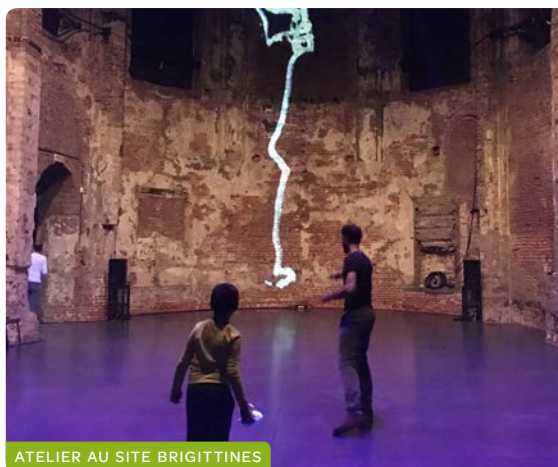
En avril 2018, un nouvel appel à projet a été lancé : « Création ou développement d'espaces récréatifs à caractère ludique ».

Cinq projets ont été retenus : deux pour le Logement Bruxellois, un pour le Foyer Laekenois, un pour Comensia, et un pour le Foyer Schaerbeekois.

Projets en cours en 2018

17 projets étaient en cours de conception ou de réalisation dans le cadre du programme 101^e% en 2018 :

- 5 avant-projets ont été approuvés
- 1 groupement d'artistes a été désigné
- 1 projet a été terminé
- 7 nouveaux projets ont été lancés



ATELIER AU SITE BRIGITTINES

- **Un jardin sous les étoiles**, œuvre réalisée par Marie André, Nicolas Kozakis et Eugene Savtzykaya à Koekelberg sur le site Stepman pour LOG'IRIS.
- **L'Enfant au Modolor**, une intervention artistique d'Hervé Paraponaris à Woluwé-Saint-Lambert sur le site Galaxie géré par l'Habitation Moderne.
- **Porte du Soleil**, Porte de la Terre, Porte de la Lune, intervention artistique de Michel Leonardi, Thierry Drèze, Jacques Fryns et Dominique Lombardo sur le site Goujons géré par le Foyer Anderlechtois.
- **Les Portes de notre Monde**, restauration des peintures murales du groupe Cuesme 68 a sur ce même site Goujons.
- **The open cube**, intervention artistique de Patricia Sonville, Thierry Wieleman et Luc Tillé sur le site Lavoisier géré par le Logement Molenbeekois.
- **Vortex Babelut**, un projet de Jean-Bernard Métais pour le site Place Making au sein de la Cité Modèle géré par le Foyer Laekenois.



ATELIER PLANTATIONS SUR LE SITE LENNIK-TRÉFLES



- **Sans titre. Porte D.**, une œuvre sculpturale de Léa Mayer et Evelyne de Behr à Evere sur le site Destrier, géré par Comensia.
- **Pas à pas**, une œuvre des artistes Nathalie Brevet Hughes Rochette sur le site Florair géré par le Foyer Jettois.
- **Collection**, une œuvre paysagère proposée par Louise Lefebvre, Vincent Confortini et Nina de Angelis sur le site Lennik-Trèfles géré par le Foyer Anderlechtois.
- **Site Briggittines**, une intervention de Vincent Glowinski et Entropie Production sur ce site géré par le Logement Bruxellois.
- **Jardin de curiosité**, une sculpture sociale urbaine du duo Alive Architecture et Taktyk sur le site de la cité-jardin du Kapelleveld géré par ABC.
- **Site Tivoli**, un nouveau projet pour ce

site géré par le Foyer Laekenois, en partenariat avec citydev.brussels.

- **Plaine de jeux**, réaménagement sur le site de la Cité Modèle géré par le Foyer Laekenois.
- **Terrain de football**, une rénovation complète sur le site de Peterbos à Anderlecht géré par Comensia.
- **Site Seigneurie**, un aménagement d'un espace de rencontres et pingpong sur ce site géré par le Logement Bruxellois.
- **Site Helmet**, création d'un lieu de rencontres dans l'intérieur d'îlot de ce site géré par le Foyer Schaerbeekois.
- **Site Christine**, mise en place d'un espace de rencontres, de jeux d'enfants et d'un terrain de pétanque sur ce site géré par le Logement Bruxellois.

Les états d'avancement des projets du 101^{er} artistique peuvent être consultés sur www.slrbr.brussels.

4. Colloque annuel : les défis humains dans le logement social

Le 30 novembre 2018 a eu lieu le colloque annuel de la SLRB. L'objectif de ce colloque était de présenter des idées inspirantes pour les défis humains dans le logement social.

Le programme était riche en interventions passionnantes. La matinée commençait par une présentation de Nathalie Fontaine du projet de cohésion sociale Germinal-Destrier-Picardie accompagnée par les locataires Christian Bansenga et Gauthier Bansenga. Celle-ci était suivie par un panel de discussion entre Karine Seront (Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement), José Garcia (Syndicat des locataires) et Yves Lemmens (SLRB).

Ensuite, Charlotte Hanssens et Jeroen Dries du «Kenniscentrum Welzijn, Wonen, Zorg» ont abordé l'importance de l'aide proposée aux personnes âgées. Et pour finir, la consultante en comportement Fran Bambust a proposé quelques astuces utiles pour encourager davantage les locataires sociaux au comportement positif et au respect de leur cadre de vie.



La SLRB construit

Pour faire face aux besoins croissants de logements à Bruxelles, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a créé deux plans pour le logement : le Plan Régional du Logement et l'Alliance Habitat.

1. Plan Régional du Logement

Le Plan Régional du Logement, lancé en 2005, vise la construction de 3.500 logements sociaux et de 1.500 logements moyens.

En retirant les logements pris en charge par la SFAR (finance.brussels) et le Fonds du Logement, la SLRB a pour objectif la construction de 4.000 logements dans le cadre de ce plan.

Bilan au 31 décembre 2018

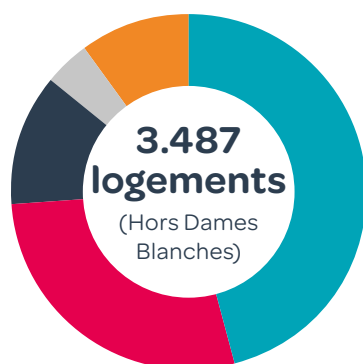
3.487 logements, répartis sur 55 projets, ont été identifiés dont :

- 1.595 logements ont été réceptionnés
- 427 logements sont en cours de construction
- 1.465 logements sont en différentes phases de préparation

Les 55 projets du Plan Régional du Logement sont donc sur les rails, à différentes phases de leur réalisation.

PRL

Avancement au 31/12/2018



- 46% Réceptionnés
- 28% Sur les rails
- 12% En chantier
- 4% Mise en route
- 10% En attente bloqués

Projet Itterbeek : 36 nouveaux logements sociaux passifs et très basse énergie à Anderlecht

Un processus participatif mis en place avec les riverains et le comité de quartier a permis d'insérer le projet Itterbeek au mieux dans un environnement particulier. Situé en « lisière » de la ville, le nouveau bâtiment fait la liaison et s'intègre dans un paysage complexe composé de types d'habitats assez hétéroclites.

La façade a été étudiée pour présenter un rythme vertical telles les maisons mitoyennes bruxelloises. Les différentes teintes d'enduits s'inspirent également des matériaux des façades alentours.

Un terrain a été acquis en intérieur d'îlot pour y aménager un jardin collectif afin que les habitants des étages puissent aussi bénéficier d'un espace vert.

24 emplacements de parking en sous-sol ont également été créés afin de réduire l'impact du projet sur les voiries environnantes.

La réception provisoire de ces nouveaux logements, gérés par la SISP Comensia, a été accordée le 19 décembre 2018.



PROJET ITTERBEEK, ANDERLECHT

2. Alliance Habitat

Dans le cadre de l'Alliance Habitat, lancé en 2013, la SLRB a été chargée de la production de 3.000 logements sociaux et 1.000 logements moyens.

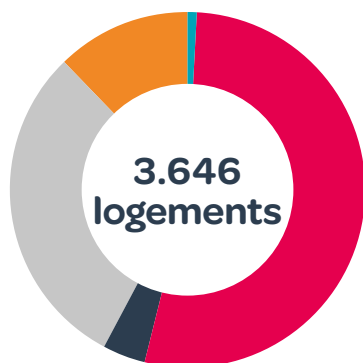
La SLRB a continué en 2018 le travail important réalisé depuis le démarrage de l'Alliance Habitat en vue d'accroître le nombre de logements et atteindre à terme ses objectifs dans le cadre de ce programme.

Bilan au 31 décembre 2018

3.646 logements, répartis sur 80 projets, ont été identifiés dont :

- 32 logements ont été réceptionnés
- 1.949 sont en différentes phases de préparation
- 440 logements sont en attente / bloqués.

AH Avancement au 31/12/2018



- 1% Réceptionnés
- 53% Sur les rails
- 4% En chantier
- 30% Mise en route
- 12% En attente bloqués

Lancement des acquisitions clé sur porte à destination des partenaires privés

Pour élargir son panel de solutions, la SLRB a étudié la possibilité d'acquérir des projets « clé sur porte ». L'acquisition de ces projets, dont les permis ont déjà été délivrés, permet d'agrandir plus rapidement son parc locatif.

Cette possibilité a cependant été limitée aux onze communes ayant un taux de logements publics inférieur à 10% afin de favoriser l'implantation de nouvelles unités de logements dans ces communes. Il reste néanmoins la possibilité à la SLRB de demander une dérogation au Gouvernement pour les projets qui ne respecteraient pas ces conditions mais pour lesquels la faisabilité technique, juridique et/ou économique démontrerait une réelle opportunité à ne pas manquer.

La SLRB a lancé le projet pilote Miroir à Jette. Ce projet concerne la réaffectation de l'ancien site de Pfizer en 82 logements sociaux. L'architecte en charge du projet ayant déjà obtenu le permis, l'entièreté du projet est en phase de commercialisation au moment de l'achat. L'entrepreneur vend à la SLRB un produit fini dont tous les frais liés à la construction et à l'assainissement du terrain sont à la charge du vendeur.

Suite au succès de ce projet pilote, la SLRB a lancé, le 22 février 2018, l'appel à projets « clé sur porte » à destination des partenaires privés. Trois projets, tous situés à Forest, ont été retenus. Un deuxième appel à projets a été lancé le 4 octobre 2018, cette fois-ci pour une durée indéterminée.



MAQUETTE PROJET MIROIR, JETTE

La SLRB rénove

1. Programmes quadriennaux d'investissements

La SLRB finance principalement les travaux de rénovations des SISP via des plans quadriennaux d'investissements. Six plans ont été actifs en 2018 dont deux financés par les fonds propres de la SLRB.

À l'issue de l'exercice 2018, la SLRB a liquidé un montant de **153.999.039 €** en dépenses concernant ces programmes.

En 2018, les SISP ont inauguré quatre rénovations majeures :

- **Cité jardin du Terdelt** (Le Foyer Schaerbeekois) : inauguration en mars 2018 de la rénovation complète de 14 logements basse énergie
- **Haren-Paroisse** (Le Logement Bruxellois) : inauguration en mars 2018 de la rénovation complète de 14 maisons
- **Cité Volta** (Binhôme) : inauguration en septembre 2018 de la rénovation complète de 31 logements (18 maisons unifamiliales et 13 appartements)
- **Artichaut** (Les HBM de St Josse) : inauguration en octobre 2018 de la rénovation de 20 logements basse énergie



PROJET VOLTA, IXELLES



PROJET ARTICHAUT, ST-JOSSE-TEN-NOODE



PROJET PAROISSE, HAEREN

Un nouveau programme centré sur la lutte contre l'incendie des 110 bâtiments hauts

La SLRB a proposé au Gouvernement de la Région un programme finançant des travaux de sécurisation incendie des 110 bâtiments hauts du secteur sur base des rapports de visites effectuées par le SIAMU. Ce nouveau programme quadriennal a été approuvé en fin d'année 2018 par le Gouvernement. Actuellement, 30 millions d'euros ont été répartis sur un potentiel de financement de 42 millions d'euros. Ce programme reste donc ouvert à des demandes ultérieures des SISP.

Total des adjudications et/ou procédures négociées

En 2018, 111,9 millions d'euros ont été engagés pour des travaux divers de rénovation, ce qui est une augmentation de près de 20% par rapport à l'exercice précédent. Ces travaux concernent 7.648 logements, dont 560 rénovations complètes.

Par ailleurs, la SLRB a approuvé 32 avant-projets pour un montant de 71,5 millions d'euros pour des prévisions de travaux concernant 3.867 logements. C'est une augmentation de 54% par rapport à l'exercice précédent.

111,9 Mio €
engagés en rénovation

7.648
logements concernés

71,5 Mio €
d'avant-projets approuvés

Programme des prêts à long terme SLRB

Ce programme est alimenté par la SLRB en dehors des financements classiques. Il a permis la réalisation de travaux indispensables et urgents pour un montant de 7.097.115,70 € ou en complément des programmes d'investissements.

Programmes d'investissements

Approbations 2018

2018 - 2021	Ce programme de 300 millions d'euros est dédié à la mise en conformité du patrimoine au code du logement et à la sécurité des logements. Il se caractérise aussi par des préfinancements d'études qui permettront de gagner entre 9 et 24 mois dans son exécution pour un total de projets de 97 millions d'euros.	9.239.424,50 € 156 LOGEMENTS
2016 - 2017 bis	Ce programme de 45,3 millions d'euros dégagés sur les fonds propres de la SLRB concerne des travaux de rénovation touchant la sécurité ou le confort.	9.475.290,12 € 1722 LOGEMENTS
2014 - 2017	Ce programme de 300 millions d'euros se distingue par une augmentation plus que significative de budget en comparaison avec les programmes quadriennaux précédents. Voté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 13 février 2014, ce programme se singularise aussi par une partie financière importante affectée à la lutte contre les inoccupés à concurrence de 84 millions d'euros.	45.576.863,55 € 5271 LOGEMENTS
2010 - 2013	Ce programme porte sur un montant de 206 millions d'euros. Il faut noter l'intégration, dans les critères de sélection, des projets du programme énergétique voté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et qui, concrètement, vise le standard de basse énergie dans les rénovations lourdes des logements sociaux.	22.066.780 € 472 LOGEMENTS
2006 - 2009	Ce programme de 200 millions d'euros a été approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 11 mai 2006. Son montant sur les 4 années est réparti en 4 tranches.	827.223 € 17 LOGEMENTS
2004 - 2007 bis	Ce programme de 82 millions d'euros trouve son fondement dans la recapitalisation de la SLRB. Il a été approuvé par la SLRB en date du 14 décembre 2004.	793.221 € 10 LOGEMENTS
Total		7648 LOGEMENTS

2. Cadastre technique

Outil de gestion prévisionnel, le cadastre technique permet de suivre l'état de chacun des 39.900 logements sous tous les paramètres, tels l'isolation, la chaufferie, les châssis, etc.

Le cadastre technique, inclus dans le logiciel Antilope, est le fruit d'un partenariat entre la Région, la SLRB et les SISP. Chaque société locale l'alimente de ses données.

La SLRB bénéficie dès lors d'une vision globale et complète de l'état des biens du secteur. Ainsi, quand les SISP programment et proposent leur rénovation, le cadastre permet à la SLRB d'estimer si ces propositions sont pertinentes par rapport à l'état du patrimoine de la SISP.

Chaque année, la SLRB vérifie si les données comprises dans Antilope sont correctes. En 2018, 803 logements ont été examinés par l'équipe des certificateurs de la SLRB, qui ont vérifié 11.276 points en total.

Plan d'action 2018-2022

Sur base des différents objectifs et tâches repris dans la convention de partenariat entre la SLRB et les SISP, la SLRB a élaboré une série d'actions à mettre en œuvre le temps de la convention.

Les priorités de ce plan d'action se situent autour de trois grands axes :

- Une meilleure lisibilité des informations
- La mise en place de la nouvelle version du logiciel Antilope
- La poursuite des développements relatifs à la gestion des besoins du patrimoine et des chantiers

3. Certification PEB

Conformément à l'obligation légale, tout logement doit faire l'objet d'une certification PEB.

L'équipe de certification de la SLRB se rend sur le terrain et « certifie » les logements des SISP avant leur (re)mise en location. En 2018, 1.027 logements ont ainsi été certifiés.

Depuis 2012, le nombre total de certificats réalisés par la SLRB s'élève ainsi à 9.575.

1.027
logements certifiés PEB

4. Programme PLAGÉ

Initié par Bruxelles-Environnement, le PLAGÉ (Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique) a pour objectif de réaliser d'importantes économies d'énergie sans investissements conséquents.

- Son principe consiste à instaurer une « culture de l'énergie » en mobilisant tous les acteurs concernés de près ou de loin par la thématique.
- En 2018, 13 sur 16 SISP avaient un projet PLAGÉ dans le cadre d'une convention avec la SLRB pour la mise en place de ce programme.
- Depuis 2018, toutes les SISP ont un responsable énergie. Un premier bilan des résultats sera fait en mars 2019.
- Le bureau externe, qui accompagne les SISP et la SLRB dans le cadre du programme, a animé des séances collectives entre les différents responsables énergie des SISP. Ces derniers ont ainsi pu bénéficier d'une formation en hydraulique de haut niveau.

L'aide régionale au programme « Plage SISP » est à la fois financière et technique :

- Financement partiel du salaire d'un responsable énergie
- Couverture des frais d'équipements de mesure des sociétés
- Accompagnement des sociétés par un bureau d'experts externe
- Mise en place de réunions collectives et d'un réseau de collaboration entre responsables énergie
- Mise en place d'un comité d'accompagnement
- Accès à des cycles de formations, au service facilitateur de Bruxelles Environnement, à des cahiers des charges-types



5. Installations photovoltaïques sur le patrimoine des SISP

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

Le 6 octobre 2016, le Gouvernement a validé la programmation pluriannuelle des mesures visant à contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique. Il prévoit un montant de 12,4 millions d'euros pour mettre en place un mécanisme de financement, sous forme de prêt à taux avantageux, consacré à la production des énergies renouvelables dans les logements publics.

À la suite de cette décision, une mission exploratoire a été menée par Bruxelles Environnement pour établir un plan d'investissement de 10 millions d'euros permettant l'équipement des bâtiments de logements sociaux en capacité de production d'énergie renouvelable.

- Sur base d'hypothèses fixes, des simulations ont été effectuées grâce à un logiciel permettant de définir, pour un bâtiment, le nombre de panneaux qu'il peut accueillir ainsi que les onduleurs et chemins de câbles nécessaires.
- Sur base d'un coût théorique variant en fonction du nombre de panneaux photovoltaïques susceptibles d'être posés, le total des investissements potentiels pertinents sur le patrimoine du secteur se chiffre à maximum 36.850.000 €.
- En parallèle, sur base du nombre de certificats verts produits pour chaque type d'installation et d'un remboursement par les pouvoirs publics pendant 10 ans, les recettes potentielles liées à la vente de ces certificats permettraient de couvrir les investissements.
- Les simulations ont aussi démontré que le bénéfice potentiel de cette opération serait théoriquement d'environ 40 millions d'euros en faveur des locataires sociaux.

En 2018, la SLRB a reçu l'accord officiel sur un montant d'investissement de 10 millions d'euros pour l'ensemble du secteur. Un subside lui a aussi été accordé pour l'engagement de 3 collaborateurs qui suivront la réalisation de ce projet : de l'étude des installations jusqu'à la réception des travaux. Elle sera soutenue dans ce travail par un bureau de conseils externes, éventuellement suppléé d'un auteur de projet.



6. Contrôle avant remise en location des logements

Afin d'augmenter la qualité des logements remis en location, la SLRB effectue la visite d'habitations avant leur remise en location, avec comme objectif un minimum de 50% des logements attribués visités par année.

Les visites ont commencé à partir de septembre 2018. 140 logements en total ont été visités les trois derniers mois de l'année. Les premiers résultats de ces contrôles sont attendus fin 2019.

L'équipe des certificateurs vérifie une série de points :

- Le bon état du logement
- La propreté du logement
- Le bon état de fonctionnement des équipements
- Certains points relatifs à la sécurité (détecteur incendie etc.)



PROJET PAROISSE, HAEREN © LOGEMENT BRUXELLOIS

7. Monitoring des prix

La SLRB a décidé de mettre en place un suivi des prix des chantiers adjudés afin d'élaborer un référentiel des prix pour les travaux de construction, de rénovation et de remise en état des logements. Ce projet a démarré en 2018 et les premières statistiques seront établies fin 2019.

La SLRB collabore

Prioritaire entre toutes, la collaboration de la SLRB avec les SISP est essentielle, de même qu'avec les acteurs technico-sociaux – PCS, communes, entrepreneurs ou architectes – périphériques aux projets des SISP.

À part ces partenaires privilégiés, la SLRB peut compter sur des collaborations fructueuses avec un bon nombre de stakeholders du secteur qui l'aident à remplir ses missions.

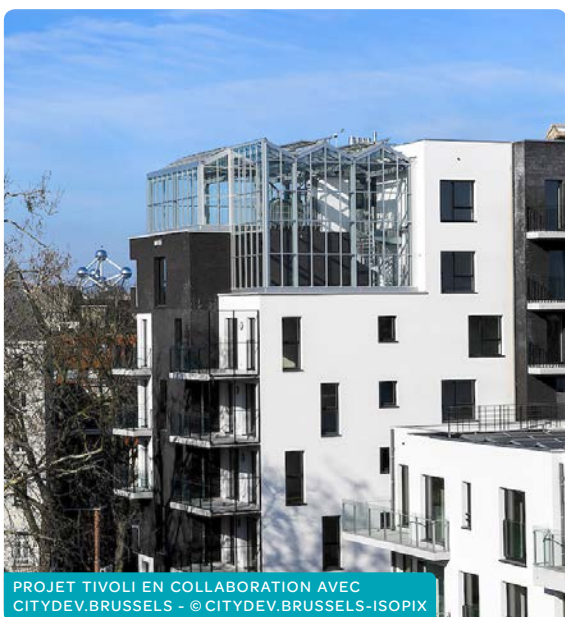
1. Partenaires de construction et de rénovation

Les projets de construction et de rénovation menés par la SLRB sont souvent d'une taille et d'une complexité très importantes. Heureusement, elle peut compter sur l'appui des autres opérateurs régionaux pour la réalisation des objectifs du Plan Régional du Logement, de l'Alliance Habitat et des programmes quadriennaux d'investissements.

Participation aux comités techniques et comités d'avis par l'équipe du bMa, création des projets mixtes avec citydev.brussels, évaluation des risques incendie d'une série de bâtiments du secteur par le SIAMU, estimation des terrains par Bruxelles Fiscalité,... Les exemples de collaborations fructueuses sont nombreux.

Pour ses projets de construction et de rénovation, la SLRB collabore avec :

- Perspective
 - L'équipe du Maître Architecte (bMa)
 - La Société d'Aménagement Urbain (SAU)
 - Le Référent Logement
- citydev.brussels
- La Direction de Rénovation Urbaine
- La Direction des Monuments et Sites
- Bruxelles Urbanisme & Développement
- Bruxelles Fiscalité
- Bruxelles Environnement
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU)
- Les centres publics d'action sociale (CPAS)
- Bruxelles Prévention & Sécurité
- Beliris



2. Organes de concertation

Dans le cadre de ses missions d'intérêt général, la SLRB est active dans différents organes de concertation.

Comité Restreint de Concertation

Le but du Comité Restreint de Concertation, présidé par le Président du Conseil d'Administration de la SLRB, est d'organiser la concertation avec les SISP. Il est composé de représentants de la SLRB, du Ministre du logement et des SISP, désignés par la Fesocolab (Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles) et l'ALS (Association du logement social). Les membres se réunissent une fois par mois.

Comité de Concertation Sociale

Le partenariat entre la SLRB, le Syndicat des Locataires et la FéBUL (Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement) se concrétise sous la forme du Comité de Concertation Sociale. Ce comité trimestriel est une plateforme de consultation pour le logement social à Bruxelles. Lors des réunions trimestrielles, ces représentants discutent des sujets et problématiques liés au logement afin de pouvoir répondre au mieux aux besoins des locataires sociaux.

Comité de Concertation Régionale

Le Comité de Concertation Régionale est composé de représentants de la SLRB, du Ministre du logement, de la Fesocolab et l'ALS, et de représentants des asbl qui coordonnent les 32 projets de cohésion social (PCS). Ils se réunissent entre 3 et 5 fois par an afin de discuter des actualités et activités liées aux PCS.

Brique d'or 2018

Le 27 avril 2018, la SLRB a reçu le prix de la «Brique d'or 2018» décerné par le Syndicat des Locataires. Le syndicat tenait à saluer la mise en place du Comité de Concertation Sociale avec la SLRB, dont la convention a été signée lors de la cérémonie de remise du prix à Anderlecht.



3. Relations internationales

Délégations étrangères

La SLRB accueille régulièrement des délégations étrangères afin d'échanger de bonnes pratiques et de créer des partenariats internationaux. En profitant de l'expérience mutuelle, nous poursuivons l'amélioration de nos services.

- Le 5 avril 2018, une délégation du Finnish Consulting Group est venu visiter la Maison Biloba à Schaerbeek. Cette société de service public, qui s'occupe de la rénovation de bâtiments, voulait observer comment se déroulait la vie au sein d'un logement social avec une communauté senior.
- Le 6 juin 2018, 11 étudiants du groupe Master Futur Dirigeants du Logement Social de l'université Paris-Dauphine ont reçu une présentation du secteur du logement social à Bruxelles et des missions de la SLRB de la part du directeur général Yves Lemmens.
- Le 21 juin 2018, des représentants de la Société d'habitation du Québec se sont rendus en Belgique pour visiter différents projets sociaux. A Bruxelles, ils étaient accueillis par le Foyer Laekenois dans la Cité Modèle.



DÉLÉGATION QUÉBÉCOISE À LA CITÉ MODÈLE

Housing Europe

La SLRB fait partie du réseau de Housing Europe, la Fédération européenne du logement public, coopératif et social qui rassemble 45 sociétés de logement nationales et régionales de 24 pays différents. Ensemble, ces sociétés de logement représentent 11 % des logements dans l'Union européenne.

- Du 6 au 8 juin 2018, des représentants de la SLRB se sont rendus à Tallinn en Estonie pour la conférence annuelle de Housing Europe, qui portait sur le thème « Livability & affordability in the digitized city ». Lors de la conférence, ils ont également visité quelques rénovations énergétiques remarquables à Tallinn.
- Du 16 au 20 juillet 2018, trois collaborateurs de la SLRB ont pris part à la Summer School organisé par Housing Europe, European Federation for Living, EBZ Business School et IWO. 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.
- Le 20 septembre 2018, deux architectes de la SLRB ont présenté les missions et ambitions de la SLRB au travers de projets de densification et d'innovation à un colloque du projet européen ABRACADABRA, organisé par Housing Europe. Ce projet vise à augmenter la densité urbaine en ajoutant de l'espace habitable aux bâtiments existants.



HOUSING EUROPE CONFÉRENCE À TALLINN © HOUSING EUROPE



SUMMER SCHOOL À BOCHUM © HOUSING EUROPE

La SLRB encadre

Connue pour son rôle de tutelle et d'encadrement, la SLRB a aussi un rôle de conseil et de soutien, une facette que ses interlocuteurs lui reconnaissent de plus en plus dans de nombreux projets tels la rédaction et la diffusion de cahiers des charges-types ou les nombreux conseils juridiques et techniques qu'elle déploie auprès des SISP, ses premiers partenaires.

1. Fin du processus de rationalisation (fusion) des SISP

Le processus de rationalisation des sociétés immobilières de service public lancé durant l'été 2013 s'est achevé. Depuis le 1^{er} janvier 2018, **16 SISP** exercent leur activité en Région de Bruxelles-Capitale.

Les SISP sont réparties de la manière suivante :

- 2 sociétés anonymes :

- Foyer Anderlechtois
- LOG'IRIS

- 10 sociétés coopératives à responsabilité limitée :

- En Bord de Soignes
- Le Logement Bruxellois
- Le Foyer Laekenois

- Binôme

- LOJEGA

- Le Logement Molenbeekois

- Foyer du Sud

- Les HBM de Saint-Josse-ten-Noode

- Le Foyer Schaerbeekois

- L'Habitation Moderne

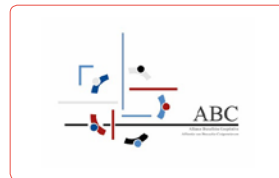
- 4 sociétés coopératives de locataires :

- Le Logis-Floréal

- Comensia

- Everecity

- Alliance Bruxelloise Coopérative



2. Réglementation locative et calcul du loyer

Depuis ce 1^{er} mars 2018, trois types de logements peuvent être mis en location par les SISP :

- les logements sociaux
- les logements modérés
- les logements moyens

Les SISP peuvent louer un nombre limité de logements modérés et moyens compte tenu de l'article 67, 9^o du Code bruxellois du Logement.

Logement social

Le loyer payé par le locataire est calculé sur base de la formule suivante :

loyer réel = loyer de base × coefficient de revenus.

Le loyer de base est un pourcentage qui varie entre 3 et 10% du prix de revient actualisé du logement. Le coefficient de revenus est le résultat de la division entre le revenu du ménage et le revenu de référence.

Révision	Annuelle
Réductions de loyer	Réduction de loyer si enfants à charge et/ou personnes handicapées dans le ménage
Complément de loyer pour logement suradapté	Un logement suradapté comprend au moins 2 chambres de plus que ce que la loi prévoit, compte tenu de la composition du ménage. Un complément de loyer est, en principe, dû par le locataire dans ce cas.
Complément de loyer pour logement passif, basse/très basse énergie	Ce complément tient compte des performances énergétiques du logement
Augmentations de loyers de base et loyers réels	Des mesures en vue d'encadrer ces augmentations respectives ont été adoptées.
Cotisation mensuelle de solidarité	Cette cotisation, qui s'additionne au loyer, est due par les locataires dont les revenus du ménage dépassent le revenu d'admission applicable à leur situation.
Charges locatives	Indépendantes du loyer

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

Revenus d'admission pour un logement social en 2018 :

Personne isolée		Ménage avec 1 revenu	Ménage avec 2 revenus et plus
22.560,16 €	Majorations pour enfant(s) à charge	25.066,82 €	28.647,83 €
	1 enfant + 2.148,58 €	27.215,40 €	30.796,41 €
	2 enfants + 4.297,16 €	29.363,98 €	32.944,99 €
	3 enfants + 6.445,74 €	31.512,56 €	35.093,57 €
	4 enfants + 8.594,32 €	33.661,14 €	37.242,15 €
	5 enfants + 10.742,90 €	35.809,72 €	39.390,73 €
	6 enfants + 12.891,48 €	37.958,30 €	41.539,31 €

- Un enfant handicapé à charge = 2 enfants à charge (2 x 2.148,58 = 4.297,16 €)
- Une personne majeure handicapée = 4.297,17 €

Autres données 2018 concernant le logement social :

- Revenu de référence : 19.542,49 €
- Revenus des locataires : Cf. statistiques
- Loyer de base mensuel moyen : 467,55 €
(chiffres au 31.12.2017)
- Loyer réel mensuel moyen : 342,62 €
(chiffres au 31.12.2017)
- Charges mensuelles moyennes : 110,17 €
(chiffres au 31.12.2017)
- Arriérés locatifs : 15.977.074,03 €
(chiffres au 31.12.2017)

Logement modéré

Le loyer d'un logement modéré ne dépend pas des revenus et n'évolue pas en fonction de l'évolution des revenus.

Le loyer est en principe égal au montant réclamé par les agences immobilières sociales (AIS) pour des locataires dont les revenus dépassent le revenu d'admission pour un logement social. Le loyer est indexé chaque année au 1^{er} janvier sur base de l'indice santé du mois d'août.

Les compléments de loyer sont les mêmes que ceux applicables pour le logement social. Il n'y a pas de cotisation mensuelle de solidarité. Les charges locatives sont calculées de la même manière que pour le logement social et sont indépendantes du loyer.

Au niveau des revenus d'admission, il faut noter que les revenus nets imposables du ménage doivent être compris entre 100 et 150 % du plafond d'admission prévu pour le logement social en fonction de la composition du ménage.

Logement moyen

Le loyer d'un logement moyen ne dépend pas des revenus et n'évolue pas en fonction de l'évolution des revenus.

Le loyer d'un logement moyen doit en principe être compris entre le loyer applicable pour un logement modéré et 6,5% du coût de revient du logement.

Les compléments de loyer sont les mêmes que ceux applicables pour le logement social. Il n'y a pas de cotisation mensuelle de solidarité. Les charges locatives sont calculées de la même manière que pour le logement social et sont indépendantes du loyer.

Au niveau des revenus d'admission, il faut noter que les revenus nets imposables du ménage doivent être compris entre 150 et 200 % du plafond d'admission prévu pour le logement social en fonction de la composition du ménage.

À consulter : le calcul du loyer sur www.slrbrussels (rubrique « Louer un logement »)

3. Contrats de gestion

Le Code bruxellois du Logement prévoit les dispositions liées aux deux niveaux de contrat de gestion qui concernent la SLRB.

Contrat de gestion de niveau 1

Lors de l'année 2018, la SLRB a poursuivi ses efforts pour atteindre les objectifs définis dans le contrat de gestion de niveau 1 (2015-2020). Un travail conséquent a été fourni cette année par la SLRB afin de se rapprocher de sa vision qui est de devenir la « référence innovante en matière de logement de qualité en gestion publique à prépondérance sociale ».

Le contrat de gestion de niveau 1 invite la SLRB – et sa structure de management – à travailler selon des objectifs, des projets et des résultats. Les performances font, de surcroît, l'objet d'évaluations.

Pour la troisième année, la SLRB a élaboré et suivi son plan opérationnel annuel. Cette dynamique nouvelle engage l'ensemble du personnel de la SLRB dans une nouvelle culture d'entreprise orientée « résultats » et transversalité : un processus éminemment stimulant pour chacun !



Contrat de gestion de niveau 2

Ce contrat, signé entre la SLRB et les SISP, également pour une durée de 5 ans, modalise les missions du contrat de gestion de niveau 1 pour les rendre opérationnelles sur le terrain. Ce contrat décline les objectifs régionaux au niveau local et développe les missions des SISP. Il est entré en vigueur le 21 mars 2017.

Cette quatrième génération de contrats de gestion, aussi ambitieuse que révolutionnaire dans le secteur du logement social, présente d'importantes nouveautés. Déterminant avec les SISP des objectifs de gestion clairs et définis, ces dernières s'engagent désormais dans une perspective de performance, de résultats et d'évaluations annuelles dans un cadre budgétaire contrôlé.

L'ensemble des actions définies dans ce contrat de gestion de niveau 2 s'articule autour de 6 objectifs stratégiques :

- Contribuer à accroître la dynamique de production de nouveaux logements dans une perspective d'intégration transversale concertée ;
- Stimuler la rénovation et l'entretien du parc de manière à en améliorer l'état, la conformité et les performances énergétiques, à réduire les situations d'inoccupation et à faire progresser la qualité de vie des habitants ;
- Assurer une gestion locative performante compte tenu des spécificités socio-économiques ;
- Développer des politiques d'actions sociales dans une visée d'amélioration de la qualité de vie des locataires ;
- Garantir une gestion professionnelle et efficiente ;
- Optimiser la gestion des flux financiers à l'échelle de la société dans la perspective des équilibres sectoriels.

4. Délégués sociaux

Les délégués sociaux sont le visage de la SLRB sur le terrain et représentent l'institution auprès des sociétés immobilières de service public. Leur présence et leur contact avec les locataires sont précieux.



Missions

- Présence requise aux réunions des organes de gestion des SISP
- Contrôle des dossiers des candidats-locataires ainsi que des attributions
- Contrôle des procédures concernant les avis d'expulsion
- Traitement des plaintes introduites par les locataires ou les candidats-locataires
- Suivi des contrats de gestion en partenariat avec la cellule des contrats de gestion de la SLRB
- Établissement d'un rapport annuel et semestriel de leurs activités et de celles des SISP. Cet instrument de travail, transmis à la Ministre, au Conseil d'administration de la SLRB et aux

SISP, permet aux délégués de signaler des problèmes éventuels auprès des sociétés.

- Contrôle du fonctionnement des Conseils Consultatifs des Locataires

Attributions en 2018

- **1.937 attributions** de logements ont eu lieu
- **43.170 personnes** étaient inscrites sur la liste d'attente
- **849 logements** ont été attribués selon le classement de la liste d'attente
- **74 avis** d'expulsion ont été sollicités auprès des délégués sociaux. 24 de ces expulsions se sont faites pendant que les habitants occupaient toujours leur logement.

Traitement des plaintes

- En contact avec la réalité du terrain, les délégués sont à même de saisir les enjeux au-delà des dossiers administratifs. L'écoute des candidats-locataires et des locataires ainsi que le traitement de leurs plaintes appuient la dimension humaine de leur travail.
- Les délégués sociaux ont géré **167 plaintes** en 2018.

5. Inscription multiple

Grâce au programme de l'inscription multiple, un candidat-locataire qui s'est inscrit auprès d'une société (la SISP de référence) est en même temps valablement inscrit auprès de toutes les autres sociétés de son choix (SISP de seconde ligne).

Cet outil efficace permet également de déterminer le nombre annuel de candidats-locataires, ainsi que l'évolution de ce nombre.

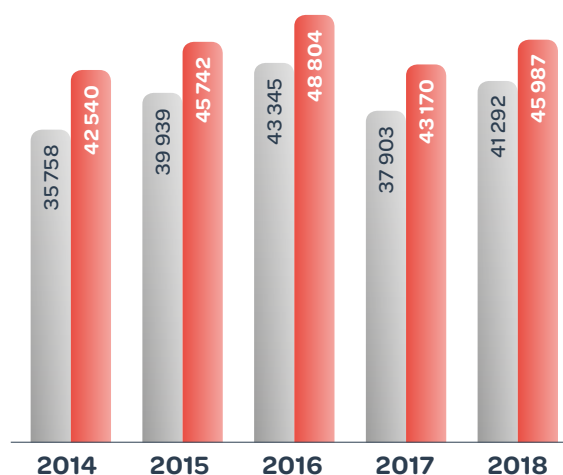
La fusion des SISP influence la répartition du nombre total de demandes entre les 16 différentes sociétés. Après le processus de rationalisation :

- 3 SISP ont plus de 4.000 candidats
- 6 SISP ont entre 3.000 et 4.000 candidats
- 1 SISP a entre 2.000 et 3.000 candidats
- 5 SISP ont entre 1.000 et 2.000 candidats
- 1 SISP a moins de 1.000 candidats

Depuis 2017, la SISP a la possibilité d'échanger des données électroniques de sources authentiques grâce à l'intégrateur de services régional du CIRB (Fidus). En 2017, ceci s'est concrétisé pour les données du registre national (numéro de registre national et composition de ménage), ainsi que pour les données de la Direction générale Personnes handicapées.

Nombre de candidats-locataires

- Au 1er janvier Dossiers radiés non-compris
- Au 31 décembre Dossiers radiés compris



La SLRB analyse

1. Centre de connaissance

Le projet de développement du Centre de connaissance s'est poursuivi en 2018.

Extranet

Une section spécifique est réservée au centre de connaissance sur l'extranet. La SLRB met ainsi à disposition des SISP les différentes études, bilans et analyses concernant le secteur. Elles peuvent également y trouver les documents-type nécessaires à l'établissement de dossiers spécifiques, ainsi que des informations sur les bonnes pratiques mises en œuvre par leurs confrères. Les SISP disposent également d'un espace



privé sur l'extranet où elles peuvent trouver des informations les concernant spécifiquement. La liste des documents à mettre à disposition de l'ensemble du secteur sera augmentée en 2019.

Toutes les circulaires en vigueur de la SLRB sont également publiées sur l'extranet.

Statistiques

L'ensemble des données statistiques générées par les différentes directions de la SLRB et susceptibles d'être exploitées par le centre de connaissance ont été identifiées.

L'exploitation systématique de ces données statistiques permettra de mettre à disposition du secteur et des agents de la SLRB un large ensemble de données à caractère transversal. Une dimension temporelle sera systématiquement intégrée dans l'analyse, permettant ainsi d'avoir une meilleure vision sur les évolutions à plus long terme.

L'opportunité d'élargir le périmètre des données susceptibles de faire l'objet d'analyse sera précisée dans le plan opérationnel qui sera finalisé en 2019.

2. Observatoire régional de l'habitat

Au-delà du logement social, la SLRB développe aussi une expertise sur le logement privé bruxellois.

Les travaux réalisés en 2018 dans le cadre de l'Observatoire des Loyers ont porté sur l'analyse des résultats de l'enquête menée auprès de locataires de 5.000 logements du secteur privé, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans le logement. L'échantillon représente 1,5% de l'ensemble des logements locatifs bruxellois. L'Observatoire des Loyers 2018 sera publié en été 2019.

À partir de 2019, la réalisation de l'Observatoire des loyers sera assurée par Bruxelles Logement.



3. Rentabilité des SISP

Annuellement, la SLRB réalise un rapport sur l'évolution de la situation financière et comptable des SISP. Cette analyse permet de mieux comprendre l'évolution des comptes courants, d'étudier les résultats des SISP et de comparer chaque SISP à la moyenne du secteur.

Les principales conclusions de ce rapport sont :

- Le compte courant ordinaire des SISP a enregistré une belle progression durant l'exercice 2017. L'ensemble des avoirs des SISP détenus à la SLRB au 31 décembre 2017 sont de 25,5 millions d'euros, soit une progression de 37,25% par rapport à l'exercice 2016. De plus, les avoirs totaux, c'est-à-dire ceux

détenus au sein et hors de la SLRB, ont également augmentés pour atteindre 67 millions d'euros en 2017.

- Le secteur est toujours en bénéfice. En 2017, il a réalisé le résultat net consolidé de 14,7 millions d'euros contre 15,9 millions d'euros en 2016, ce qui représente 6,96% du loyer de base consolidé. En l'espace de cinq ans, le résultat net du secteur a très fortement augmenté. Il est passé de 9,977 millions d'euros en 2013 à 14,745 millions d'euros en 2017.

Les données pour 2018 seront disponibles en octobre 2019.

4. Étude sur l'équipement et les pratiques de mobilité des locataires sociaux

Dans le cadre de l'augmentation du parc de logements qu'elle réalise, la SLRB était confrontée aux exigences du RRU en matière de nombre de places de parking à prévoir dans les nouvelles constructions. Les exigences liées à la délivrance du permis d'environnement semblaient a priori en inadéquation avec les besoins réels des locataires.

La SLRB souhaitait dès lors objectiver l'équipement des ménages de logements sociaux et moyens en voiture particulière, mais aussi mieux saisir leurs pratiques et besoins de mobilité en général.

Pour ce faire, elle a demandé au Centre d'études sociologiques de l'Université Saint-Louis – Bruxelles de mener une enquête pilote auprès de ménages locataires sur deux sites de logement social et moyen, sites choisis selon plusieurs caractéristiques (taille, localisation, niveau d'accessibilité, notamment en transport public). L'objectif de cette enquête était

de donner un premier éclairage sur l'équipement des ménages en modes de transport, sur les fréquences et motifs d'usage, en particulier de la voiture, ainsi que sur d'autres variables descriptives et explicatives pertinentes.

Les résultats de l'enquête pilote ont permis de dégager un « profil de mobilité » des habitants de logements sociaux, permettant de justifier un nombre d'emplacements de parking dans les nouvelles constructions inférieur à la règle générale, et diminuant ainsi les coûts de construction



LE LOGIS-FLORÉAL, WATERMAEL-BOITSFORT

5. Processus et simplification administrative

L'article 27 du Contrat de niveau 1 prévoit d'assurer la simplification administrative et la cohérence des processus internes et externes.

En 2018, l'attention s'est portée plus spécifiquement sur l'organisation et les processus de la Direction Développement, cette Direction se trouvant dans une importante phase de transition en termes de management. De plus, le nombre de projets à mener augmente de façon significative et les projets lancés jusqu'alors arrivent à des étapes nécessitant plus de ressources.



Une première mesure de la charge de travail a été effectuée avec l'aide d'un consultant.

Au cours des différents workshops, l'équipe de la Direction a procédé à une analyse critique de ses processus pour ensuite les améliorer et les documenter. Une attention toute particulière a été apportée à l'analyse des blocages liés à des intervenants externes, ainsi qu'aux solutions à mettre en place, permettant ainsi d'objectiver et d'améliorer les plannings de réalisation des projets.

Un calcul de loyer simplifié

Au fil du temps, le mode de calcul du loyer d'un logement social s'est compliqué du fait des nombreux ajouts successifs destinés à protéger l'une ou l'autre catégorie de locataires.

En 2018, la SLRB a formé un groupe de travail composé de directeurs de SISP et de représentants et administrateurs de la SLRB. Ce groupe s'est réuni cinq fois. En décembre, le groupe a validé un mémorandum qui reprend une série de principes sur lesquels SLRB et SISP sont d'accord. Cette réflexion va se poursuivre en 2019 pour préciser certains aspects du projet de mode de calcul et de financement du secteur.

La SLRB communique

1. Publications

Au cours de l'année 2018, la SLRB a réalisé un nombre important de publications, dépliants et newsletters pour informer ses différents groupes cibles sur ses activités et ses projets :

- 3 éditions du magazine Contour
- Une brochure sur la prévention incendie pour les locataires sociaux, en collaboration avec le SIAMU
- Une brochure sur la prévention de l'humidité pour les locataires sociaux
- Une brochure pour stimuler la collaboration avec le secteur privé
- Une publicité dans la magazine Trends pour annoncer l'appel à projets clé-sur-porte
- Les brochures d'information et formulaires d'inscription pour les candidats-locataires
- 3 dépliants sur des projets du 101^{er}
- Le rapport annuel 2017 de la SLRB
- L'Observatoire des Loyers – Enquête 2017
- 7 communiqués de presse
- 6 newsletters externes digitales



2. Midis du logement social

Un objectif important de la SLRB est de promouvoir le partage de connaissances dans le secteur du logement social. Pour cette raison, elle organise de manière régulière des midis du logement social, pendant lesquels des experts viennent développer une thématique bien précise.

En 2018, les midis suivants ont été organisés :

- **22 février** La fusion des SISP avec Caroline Osselaer (SLRB)
- **15 mars** Vers un PLAGE obligatoire pour toujours plus d'économies d'énergie avec Pascal De Mulder (Bruxelles Environnement)
- **24 mai** Mettre en location ses places de parking, une nouvelle source de revenus pour les SISP avec Vincent Campeol (Parking.brussels)
- **14 juin** Le BMA - au-delà des procédures avec Tine Vandepaer et Guenaëlle Navez (team Bouwmeester Maitre Architecte)
- **23 août** Le Guide Bâtiment Durable avec Julie Paduart et Mikaël Jacques (Bruxelles Environnement)
- **13 septembre** Le calcul des loyers en Flandre avec Jozefien Kiekens (VMSW)
- **11 octobre** L'Observatoire des Loyers avec Marie-Laurence de Keersmaecker (UCL)

3. Films

En 2017, Archi Urbain, une émission télévisée ayant pour objectif de promouvoir l'architecture et l'urbanisme auprès du grand public, a fait une série de reportages sur l'histoire des logements sociaux à Bruxelles. Au total, 12 capsules vidéo présentent chacune une partie de ce riche patrimoine.

Mars 2018, une capsule s'est rajoutée par rapport aux potagers collectifs des SISP.

Découvrez toutes les capsules sur la chaîne YouTube de la SLRB : <http://bit.ly/archiurbain>

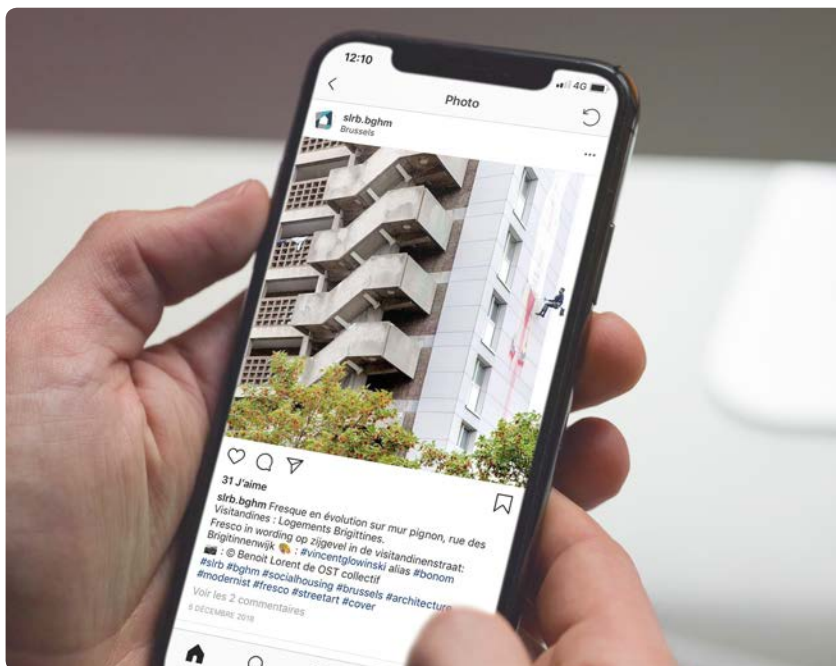
4. Présence en ligne

Réseaux sociaux

À travers Facebook, LinkedIn et Youtube, depuis quelques années déjà, la SLRB informe ses followers de ses projets, événements et offres d'emploi. Depuis août 2018, l'organisation est également présente sur deux autres réseaux sociaux: Twitter et Instagram.

Sur Twitter nous informons nos followers par rapport à nos dernières nouvelles: www.twitter.com/slr_bghm.

Sur Instagram, nous faisons découvrir en images nos beaux projets dans Bruxelles: www.instagram.com/slr_bghm.



5. Site web, extranet et intranet

Depuis décembre 2017, la SLRB dispose d'un nouveau site web attractif et d'un extranet, qui permet d'assurer un flux rapide d'informations entre la SLRB et les SISP.

En mars 2018 s'y est rajouté un nouvel intranet pour le personnel SLRB. Grâce à cet outil convivial, le nombre d'e-mails a fortement diminué et les collaborateurs ont plus facilement accès aux informations liées à l'organisation.

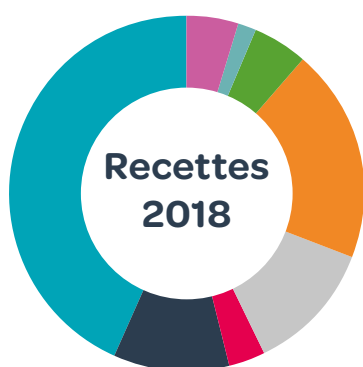
La SLRB finance

1. Recettes

En 2018, la SLRB a reçu un montant total de 359.734.539 euros. 75% de ces recettes proviennent de la Région sous forme de subsides de fonctionnement, subsides d'investissement, et avances à rembourser.

Depuis 2002, la Région de Bruxelles-Capitale a versé 876,74 millions d'euros à la SLRB pour le financement des investissements dans le logement social :

- **876,74 millions d'euros** pour des programmes classiques
- **124,20 millions d'euros** pour le Plan Régional du Logement (PRL) et l'Alliance Habitat (AH)



- **17,91 Recettes en comptes courants des SISF**
- **5,38 Recettes locatives et d'autres recettes propres**
- **17,83 Frais et intérêts**
- **70,45 Subsides de fonctionnement de la Région**
- **42,54 Subsides d'investissement de la Région**
- **12,71 Produits suite à la cession d'immeubles aux SISF**
- **37,03 Amortissement emprunts SISF et Fonds du Logement**
- **155,87 Avances à rembourser de la Région**



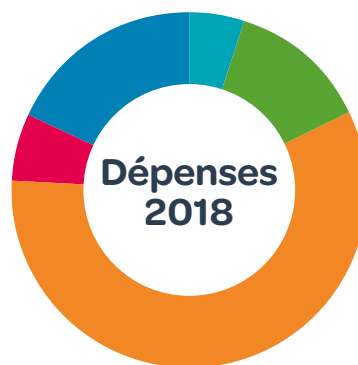
CITÉ MODÈLE, LAEKEN

2. Dépenses

En 2018, la SLRB disposait d'un budget général des dépenses de 345.523.000 euros. 99,16%, soit 342.629.243 euros, de ce budget ont été utilisés.

Missions

Tenant compte des missions prioritaires de la SLRB, le budget 2018 est divisé comme suit (les dépenses les plus importantes sont mentionnées sous chaque mission):



Mission 1

Dépenses générales

5% soit 16,06 Mio €

En 2018, **9.686.824 euros** de rémunération ont été payés, soit 60% des dépenses de fonctionnement.

Mission 2

Dépenses spécifiques

13% soit 44,45 Mio €

22.629.294 euros de dette ont été amortis et **19.307.000 euros** de frais en comptes courants des SISP.

Mission 3

Dépenses d'investissements

58% soit 199,93 Mio €

La SLRB a financé les SISP à concurrence de **176.950.469 euros** dans le cadre des plans d'investissements, le Plan Régional du Logement et l'Alliance Habitat. En plus, la SLRB a dépensé 20.322.168 euros de fonds propres pour le PRL et l'AH.

Mission 4

Gestion du patrimoine

6% soit 20,71 Mio €

La SLRB n'a pas acheté de terrains de façon classique en 2018. Par contre, elle a versé **18.965.538 euros** sur un compte gage via des constructions alternatives pour l'acquisition après l'exécution des travaux du projet Miroir.

Mission 5

Mission de politique sociale

18% soit 61,49 Mio €

En 2018, la SLRB a octroyé une allocation de solidarité de **31.071.393 euros** aux SISP en déficit social structurel. Ce montant couvre 75% des déficits sociaux enregistrés par les sociétés.

3. Financement des investissements

À consulter sur www.slrbrussels:

- 1. Plan quadriennal 2002 – 2005
- 2. Plan quadriennal 2004 – 2007
- 3. Plan quadriennal 2006 – 2009
- 4. Plan quadriennal 2010 – 2013
- 5. Plan quadriennal 2014 – 2017
- 6. Plan quadriennal bis 2016 – 2017 (sans subsides)
- 7. Plan quadriennal 2018 – 2021
- 8. Tableau des investissements adjugés pour les exercices 1990 – 2017

4. Budget 2018 (en milliers d'euros)

DÉPENSES	Budget	Liquidation
Mission 01 Dépenses Générales	18.123 €	16.055 €
Rémunération du personnel	10.636 €	9.686 €
Intérêts sur comptes courants	2.800 €	2.838 €
Fonds de prévoyance sociale	335 €	330 €
Logiciels et IT	785 €	591 €
Iristeam	390 €	418 €
Études, audits, cadastre	780 €	504 €
Taxes diverses	356 €	419 €
Formation	130 €	145 €
Publicité, communication	320 €	189 €
Autres dépenses courantes de personnel et de biens et services	2.126 €	1.280 €
Mission 02 Dépenses spécifiques	57.131 €	44.454 €
Frais en comptes courants des SISP	31.300 €	19.308 €
Intérêts sur la dette régionale	2.517 €	2.517 €
Amortissements sur la dette régionale	23.314 €	22.629 €
Mission 03 Dépenses d'investissements	182.810 €	199.927 €
Intérêts sur crédits du PRL	1.400 €	1.182 €
Amortissements sur crédits du PRL	1.600 €	1.472 €
Subsides d'investissements octroyés	55.494 €	49.560 €
Coûts de construction PRL	20.016 €	20.322 €
Avances d'investissements octroyées	104.300 €	127.390 €
Mission 04 Gestion du patrimoine	25.078 €	20.706 €
Entretien et renouvellement des locaux et équipements	2.078 €	1.741 €
Achats de terrains et bâtiments	0 €	0 €
COMPTES GAGES	23.000 €	18.965 €
Mission 05 Mission de politique sociale	62.381 €	61.485 €
Incitants SISP	4.600 €	4.437 €
Projets de cohésion sociale	2.783 €	2.863 €
SASLS	3.063 €	3.063 €
Observatoire régional de l'habitat	262 €	224 €
AVJ	125 €	103 €
Allocation de solidarité	31.076 €	31.071 €
Projets pilotes	84 €	46 €
Participation au capital SISP	784 €	1 €
Compensation PRI et familles nombreuses	19.178 €	19.521 €
COCOLO	426 €	335 €
TOTAL GÉNÉRAL	345.523 €	342.629 €

RECETTES	Budget	Liquidation
Mission 01 Financement général	14.865 €	14.040 €
Pôle d'expertise	1.106 €	454 €
Subsides de fonctionnement	13.605 €	13.530 €
Autres	154 €	56 €
Mission 02 Financement spécifique	86.768 €	90.681 €
Recettes en comptes courants des SISP	16.000 €	17.912 €
Intérêts sur crédits budgétaires	15.931 €	16.113 €
Amortissements sur crédits budgétaires	54.837 €	56.656 €
Mission 03 Financement des investissements	216.763 €	198.348 €
Subsides d'investissements	53.194 €	42.479 €
Avances d'investissements	163.569 €	155.869 €
Mission 04 Gestion du patrimoine SLRB	25.148 €	18.042 €
Recettes locatives	5.248 €	5.328 €
Livraisons de projets	19.900 €	12.714 €
Mission 05 Mission de politique sociale	57.665 €	56.535 €
Subsides SPRB pour SASLS	3.063 €	3.063 €
Subsides SPRB et BPS pour Projets de cohésion sociale	2.783 €	2.651 €
Subsides SPRB pour Observatoire régional de l'habitat	232 €	224 €
Participation au capital SISP via SLRB par SPRB	784 €	0 €
Subsides SPRB pour allocation de solidarité	31.076 €	31.071 €
Subsides SPRB pour PRI et familles nombreuses	19.178 €	19.060 €
Subsides SPRB pour projets pilotes et ADL	123 €	84 €
TOTAL GÉNÉRAL	385.209 €	359.734 €
RÉSULTAT GÉNÉRAL	39.696 €	17.105 €
RÉSULTAT CODES 0,8 ET 9	32.687 €	21.047 €
RÉSULTAT HORS CODES 0,8 ET 9	6.999 €	-3.942 €

Colophon

Éditeur responsable	Yves Lemmens, directeur général
Concept et rédaction	SLRB, service communication
Mise en page	www.mediane.be
Photos	www.xavierclaes.be www.detiffe.com citydev.brussels - Isopix Foyer Schaerbeekois Logement Bruxellois Housing Europe Paul Fineau
Photo de couverture	Projet Paroisse à Haeren
Illustrations	Serge Dehaes
Impression	Hayez

Toute notre
actualité sur
www.slrbrussels.be

**Société du Logement
de la Région
de Bruxelles-Capitale**

Rue Jourdan 45-55
1060 Bruxelles
www.slrbrussels.be
T +32 2 533 19 11
F +32 2 533 19 00
slrb@slrb.brussels

Éditeur responsable

Yves Lemmens, Directeur général
Rue Jourdan, 45-55 - 1060 Bruxelles



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

