



THEME 3 : PRESERVER ET DEVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL

	Liste des mesures annoncées dans l'accord de Gouvernement	Action	Stade d'avancement de l'action						Info/commentaire
			Non initiée	Délaissée	Annoncée	En projet	En cours de réalisation	Réalisé	
12	Le <u>moratoire</u> sur la vente des logements gérés par les SISP et la SLRB sera <u>maintenu</u> .	Orientation politique							Le moratoire est maintenu et cela n'est pas remis en question actuellement.
13	La mise en commun de certaines ressources techniques de SISP voisines sera systématiquement <u>soutenue</u> . (Ex : centrales d'achats).	Autre action : Soutien spécifique aux SISP							<p>Dans le contrat de gestion Région – SLRB, approuvé fin août 2010, nous lisons notamment : « Il s'avère nécessaire de développer davantage de synergies en impulsant des collaborations nouvelles entre les SISP mais également avec d'autres acteurs publics.</p> <p>Les contrats de gestion de second niveau SLRBB / SISP ont fait l'objet d'un accord politique mi-juillet 2011 et seront prochainement adoptés. Cette mesure est donc appelée à évoluer.</p>
14	L'adaptation des logements sociaux aux besoins des familles bruxelloises en fonction du rapport entre la grandeur du logement et la composition de famille sera <u>étudiée</u> .	Etude							<p>Le contrat de gestion de la SLRB prévoit que la SLRB devra réaliser pour octobre 2011 une étude sur la stratégie de politique foncière du logement social pour assurer notamment une offre de logements de taille adaptée aux besoins des candidats locataires. (contrat de gestion article 13)</p> <p>Actuellement, les SISP sont obligées de prévoir, dans leurs nouvelles constructions ou dans leurs grandes rénovations, un minimum de 30% de logements 3 chambres et plus.</p> <p>Ceci est également repris dans un cahier des charges actuellement soumis aux SISP pour avis. Cette proposition de cahier des charges sera fort probablement soumise au CA de la SLRB vers le mois d'octobre 2011.</p>
15	L'offre de logements (sociaux) adaptés aux personnes à mobilité réduite et handicapées sera <u>développée</u> .	Création de logements							<p>Le fait de garantir une offre de logements adaptés et de systématiser un répertoire recensant les logements disponibles selon leur niveau d'adaptation est repris dans le contrat de gestion Région – SLRB. Il prévoit que les cahiers des charges des rénovations lourdes (sous réserve de la faisabilité technique) et des constructions devront respecter les normes minimales de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75% de logements accessibles, - 20% de logements adaptables, - 5% de logements adaptés, avec un taux minimum de logements de type aide à la vie journalière (AVJ). <p>Un projet de cahier des charges reprenant ces quotas est actuellement soumis aux SISP pour avis. Cette proposition de cahier des charges sera</p>

THEME 3 : PRESERVER ET DEVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL

								fort probablement soumise au CA de la SLRB vers le mois d'octobre 2011.
								<p>Pour un certain nombre de nouveaux projets annoncés dans le cadre du Plan Logement, il est prévu 5% de logements pour personnes à mobilité réduite.</p> <p>Deux projets du Plan Logement (Messidor et Germinal) dépassent les quotas avec au total 24 logements pour personnes à mobilités réduites.</p>
16	L'offre de projets (sociaux) d'habitats semi-collectifs et intergénérationnels (du type maisons-kangourous) et ceux à l'attention des personnes âgées (du type Versailles-Seniors) sera <u>développée</u> .	Création de logements						<p>Dans le nouveau contrat de gestion du Fonds du Logement, il est prévu de réaliser 25 à 30 logements intergénérationnels, 30 à 40 logements selon le modèle du Community Land Trust ainsi qu'une structure communautaire pour personnes handicapées.</p>
17	Les habitants qui occupent un logement social dont la taille ne correspond plus à celle de leur famille seront <u>encouragés</u> à solliciter une mutation.	Orientation politique						<p>Le 28 avril 2010, la SRLB organisait une table ronde avec le secteur sur ce thème. Différentes propositions en sont ressorties afin de lutter contre la sous-occupation des logements sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - intégrer le plan de mutation dans les contrats de gestion de niveau 2 ; - revoir les pénalités appliquées aux loyers qui apparaissent actuellement insuffisantes ; - assouplir la notion de logement adapté dans la cadre de la récupération de logements suradaptés ; - revoir la priorité absolue accordée aux demandes de mutation pour permettre aux personnes qui ne sont pas encore dans le logement social d'y entrer ; - envisager la mutation de manière plus intra-sectorielle ; - faire une évaluation des protections accordées aux locataires âgés de plus de 65 ans et aux handicapés ; - généraliser l'octroi de la réduction de loyer prévue à l'article 3 de l'arrêté locatif à l'ensemble des locataires en mutation (volontaire ou forcée).
18	La Région mettra en place un bail à durée déterminée de 9 ans pour les nouveaux entrants à partir de 2010. A l'issue du bail, celui-ci ne pourrait être renouvelé que si les occupants ne dépassent pas de 10% les conditions pour bénéficier d'un logement social.	Initiative législative						<p>A la demande du Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis, le Conseil Consultatif du Logement a formulé un avis en février 2011 qui, dans les grandes lignes, aboutit à une proposition pour un contrat de bail à durée indéterminée résiliable lorsque les revenus du locataire social dépassent d'au moins 150% les conditions d'admission.</p> <p>En réaction à ces propositions, le Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis répondait le 16 novembre 2010 qu'il envisageait une réforme globale des contrats de bail des logements sociaux, notamment sur la durée de location (voir mesure 18), le calcul du loyer (voir mesure 22), la cotisation de solidarité mensuelle (voir mesure 19) les logements adaptés et les mutations.</p> <p>Le 20 juillet 2011, sur proposition du Secrétaire d'Etat au Logement, le Gouvernement bruxellois a accepté le principe d'un contrat de bail de 9 ans, résiliable lorsque les revenus du locataire social dépassent d'environ 150% et lorsque le locataire refuse de déménager d'un logement social suradapté vers un logement social plus petit et adapté à sa composition familiale.</p>


THEME 3 : PRESERVER ET DEVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL

19	Le plafond de la cotisation de solidarité sera <u>relevé</u> .	Initiative législative : Modifier la réglementation							<p>Le Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis, a augmenté le 1^{er} janvier 2011 le plafond de la cotisation de solidarité de 40 à 60%. Pour 2011, le plafond s'élève à 60%, ce qui va à l'encontre de l'avis du Conseil Consultatif du Logement qui préconisait de passer à 80% en 2011 et à 100% en 2012.</p> <p>Il s'agit d'une avancée réelle mais partielle par rapport au taux de 100% prévu par l'ordonnance de 1995, ce qui justifie que la mesure soit classée dans le stade « en cours de réalisation » .</p> <p>En réaction à ces propositions, le Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis répondait le 16 novembre 2011 qu'il envisageait une réforme globale des contrats de bail des logements sociaux, notamment sur la durée de location (voir mesure 18), le calcul du loyer (voir mesure 22), la cotisation de solidarité mensuelle (voir mesure 19) les logements adaptés et les mutations.</p>
20	La subsidiation régionale des travaux de rénovation des logements sociaux sera au moins <u>maintenue</u> au niveau de 50 %.	Orientation politique							<p>Cette subsidiation est maintenue au taux de 50% du montant global . Nous situons cette mesure au stade « en cours de réalisation » puisque le maintien de la subsidiation est le minimum prévu par la mesure de l'accord de Gouvernement.</p>
21	Le Gouvernement <u>poursuivra ses efforts</u> en vue de réduire le taux de vacance dans le logement social.	Orientation politique							<p>L'avancement de cette mesure sera apprécié en fonction de l'évolution des mesures telles que la simplification des procédures administratives, le renforcement du personnel au sein de la SLRB et des SISF, des programmes quadriennaux, des contrats de gestion et de l'exercice effectif du contrôle de tutelle.</p> <p>Dans le contrat de gestion Région – SLRB nous lisons : « Une première partie du Programme Quadriennal d'investissement 2010-2013 s'élevant à 50 millions d'euros sera affectée en 2010 sur base de l'enquête qui a été faite sur les besoins en matière de rénovation dans les SISF. Les projets financés dans ce cadre seront sélectionnés sur base de critères de priorité relatifs à la sécurité, l'isolation et l'adaptation des chaudières, les inoccupés, ... »</p> <p>La seconde tranche du quadriennal 2010-2013 a été affectée en juillet 2011, en fonction du cadastre technique (qui tient notamment compte de l'inoccupation des logements sociaux).</p> <p>En réponse à une question parlementaire écrite, Christos Doulkeridis confirme qu'au 31/07/2010, 2.825 logements sociaux étaient vides, sur un parc total de 38.6920. 2.190 d'entre eux sont vides pour cause de rénovations et 635 pour cause de vide locatif.</p> <p>Dans ce même contrat de gestion la SLRB doit établir au plus tard en octobre de chaque année et pour chaque SISF une étude sur les éléments à prendre en compte pour une nouvelle manière de calculer le loyer.</p>

THEME 3 : PRESERVER ET DEVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL

							En réaction à ces propositions, le Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis répondait le 16 novembre 2011 qu'il envisageait une réforme globale des contrats de bail des logements sociaux, notamment sur la durée de location (voir mesure 18), le calcul du loyer (voir mesure 22), la cotisation de solidarité mensuelle (voir mesure 19) les logements adaptés et les mutations.
22	Dans la mesure du possible, sera simplifié le mode de calcul du loyer social et des charges.	Initiative législative : Procéder à une modification de l'arrêté sur le logement social					Dans le contrat de gestion Région – SLRB nous lisons que la SLRB réalisera pour septembre 2011 une étude avec des éléments de réflexion d'un nouveau mode de calcul du loyer permettant au Secrétaire d'Etat de formuler une proposition au Gouvernement.
23	Afin de réduire les charges, les <u>nouveaux plans d'investissement et de construction favoriseront</u> prioritairement les travaux menant à des économies d'énergie (isolation, chaudières,...).	Autre action : Favoriser les économies d'énergies					Le 3 mai 2010, le Secrétaire d'Etat au logement a annoncé lors d'une conférence de presse que pour les nouveaux projets, la Région impose pour toutes les nouvelles constructions de logement social le standard « passif » (15kwh par m ²) et pour les rénovations le standard basse énergie. Ce principe est confirmé dans le contrat de gestion région – SLRB 2010-2015.
24	La SLRB <u>créera</u> un système d'information centralisé à destination des candidats-locataires les informant sur les délais probables d'attente de chaque SISP en fonction de la localisation et de la grandeur du logement demandé.	Autre action : Créer un système d'information centralisée					Cette mesure n'est pas indiquée dans le nouveau contrat de gestion de la SLRB. Il y a donc peu de chance pour qu'elle soit exécutée. Cette mesure semble délaissée.
25	La participation des locataires sera <u>améliorée</u> .	Orientation politique : Améliorer la participation des locataires					En octobre 2009, le Secrétaire d'Etat au logement a demandé à la Febul et au Syndicat des locataires, une évaluation des Cocolos (Conseils Consultatifs des Locataires). L'évaluation a été effectuée début 2010 et transmise au cabinet. Une nouvelle étude externe sur les Cocolos a été attribuée par la SLRB en mai 2011 et devrait être prochainement terminée. Une réflexion dans le cadre des « ateliers du Code du Logement » est par ailleurs entamée.
26	Il est indispensable de <u>poursuivre</u> la réalisation des <u>constructions</u> de logements <u>sociaux</u> sur les sites retenus par le premier Plan régional de logement.	Création de logements : Poursuivre les constructions prévues					Fin mai 2011, le Secrétaire d'Etat au Logement a effectué un état des lieux du Plan Logement. Sur les 5.000 logements prévus (3.500 sociaux et 1.500 moyens), 482 ont été réalisés, 800 sont en chantier, 855 ont obtenu ou attendent un permis d'urbanisme. De plus, il y aurait des accords pour 2.440 logements. Nous mettons cette mesure dans « en projet » puisqu'elle concerne non pas l'ensemble de la réalisation du Plan logement (Accord de Gouvernement précédent) mais la <u>poursuite</u> sur les sites déterminés.

THEME 3 : PRESERVER ET DEVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL

27	Il est également indispensable de <u>planifier</u> des constructions supplémentaires et la transformation d'immeubles à l'abandon en logements sociaux sur le court, moyen et long terme.	Création de logements							Trop peu de logements sociaux complémentaires ont été prévus. L'accent est davantage mis sur la rénovation de logements existants et l'exécution du Plan Logement. Nous n'avons aucune information quant à des transformations d'immeubles à l'abandon en logements sociaux.
28	La SLRB <u>recevra les moyens</u> pour renforcer la cellule spécialisée dans l'accompagnement des marchés publics des SISP pour en accélérer le traitement de la conception à l'exécution.	Autre action							Lors de la Commission Logement du 15 décembre 2009, le Secrétaire d'Etat au logement a annoncé la mise en place d'une cellule d'accompagnement, au sein de la SLRB pour rendre les projets de rénovation beaucoup plus efficaces. L'engagement de personnes supplémentaires est prévu. Ces personnes devraient en principe venir renforcer le service existant d'Aide à la Maîtrise de l'Ouvrage (AMO) mais une étude sur les relations entre l'AMO et le service technique de la SLRB devra d'abord venir conforter cette affectation supplémentaire de personnel. Le principe est acté dans le projet de contrat de gestion Région – SLRB et les moyens sont repris dans le budget 2010 et 2011. Fin juin 2011, cette cellule n'était toujours pas mise en place. Le bureau d'étude externe PWC a réalisé son étude. Un nouvel organigramme de la SLRB est annoncé pour la rentrée. La position du rôle d'expertise y sera clarifiée. Les nouveaux contrats de gestions de second niveau devrait aussi préciser l'accompagnement technique des SISP.
29	Un renforcement et l'adaptation du personnel <u>de la SLRB et des SISP</u> permettra d'apurer les retards dans les plans d'investissements actuels et prévenir leur apparition dans les plans futurs.	Autre action							Voir la mesure 28. Cette mesure est indiquée dans le contrat de gestion de la SLRB.
30	Un travail sera entamé par la Région en collaboration avec la SLRB, les SISP et les 19 communes en vue d'une rationalisation du nombre de SISP.	Etude							Dans le contrat de gestion Région-SLRB de 2010 il est indiqué que la Région demande à la SLRB de réaliser une étude pour juin 2011 sur « les éléments nécessaires pour alimenter la réflexion de la Région concernant les pistes de rationalisation du secteur ». Une discussion avec le secteur a été organisée en juin 2011 sur cette délicate question de la rationalisation du nombre de SISP.
Nombre de mesures par stade d'avancement			2	1	7	5	3	1	



LEGENDE

Avancement de la mesure depuis la dernière évaluation du baromètre du logement, en décembre 2010.