

### 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> .	<b>Orientation politique</b>							Le moratoire est maintenu.
13	La mise en commun de certaines ressources techniques de SISP voisines sera systématiquement <u>soutenue</u> . (Ex : centrales d'achats).	<b>Autre action :</b> Soutien spécifique aux SISP							<p>Dans le contrat de gestion Région – SLRB, approuvé fin aout 2010, nous lisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Il s'avère nécessaire de développer davantage de synergies en impulsant des collaborations nouvelles entre les SISP mais également avec d'autres acteurs publics.</li> <li>- « Afin de permettre aux SISP de réaliser des économies et/ou afin de développer davantage de synergies, la SLRB avec l'aide si elle le juge nécessaire, d'un consultant, apporte son appui à l'organisation des marchés publics groupés entre les SISP »</li> </ul> <p>Par ailleurs, une mission d'assistance a été confiée à PricewaterhouseCoopers pour la mise en place d'un pôle régional d'expertise. La proposition devrait être connue en mars.</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> .	<b>Etude</b>							<p>Le Secrétaire d'Etat au logement a demandé un rapport à la SLRB sur les investissements de ces dix dernières années en faveur des grandes familles tel que le prévoit l'article 31 du Code du Logement (Commission Logement du 9 février 2010).</p> <p>Le contrat de gestion de la SLRB prévoit que la SLRB devra réaliser pour octobre 2011 <b>une étude</b> 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>En outre le contrat de gestion prévoit que d'ici fin 2010 la SLRB soumettra à la Région des cahiers de charges qui rendront applicables la norme minimale de 30% de logements trois chambres pour les constructions et les rénovations lourdes. (contrat de gestion article 19)</p> <p>Enfin, remarquons que l'analyse de la composition des ménages sur liste d'attente d'un logement social montre que 50% des ménages ont besoin d'un logement une chambre. Le cabinet du Secrétaire d'Etat au Logement insiste donc sur l'articulation à mettre en place entre les besoins et cette norme minimale de 30%.</p>

### THEME 3 : PRESERVER ET DEVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL

15	L'offre de logements (sociaux) adaptés aux personnes à mobilité réduite et handicapées sera <u>développée</u> .	<b>Création de logements</b>						<p>Le Secrétaire d'Etat au logement a annoncé, lors de la Commission Logement du 19 janvier 2010 qu'il <u>souhaite</u> que « dans tous les projets du Plan logement, les nouvelles constructions qui sont en cours de chantier ou sur le point de faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, ou encore à un stade avancé d'étude, et au niveau du logement social en général, on compte 5% de logements adaptés ». Aujourd'hui, l'on peut confirmer que cette norme de 5% est d'application pour les constructions en cours du Plan Logement.</p> <p>Remarquons que le 22 décembre 2010, une mission a été confiée à l'ANLH pour l'élaboration d'un cadastre des logements adaptés existants.</p> <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 75% de logements accessibles, 20% de logements adaptables et 5% de logements adaptés, avec un taux minimum de logements de type aide à la vie journalière (AVJ). A noter, la Ministre Mme Huytebroeck a augmenté les moyens financiers pour les infrastructures AVJ.</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> .	<b>Création de logements</b>					<p>A la commission logement du 12 octobre 2010 le Secrétaire d'Etat au Logement répond que le projet d'acquisition de 500 logements par le Fonds Logement sur le marché privé, en vue de les transformer en logements moyens, a été revu par le Gouvernement et vise désormais la construction (ou la rénovation lourde) de 485 logements d'aide locative. Le gouvernement a avalisé également la précision du programme : 25 à 30 logements en habitat groupé intergénérationnel – 30 à 40 logements pour un Community Land Trust – 50 logements pour un projet de réaffectation d'un immeuble de bureaux en logement – une structure d'habitat communautaire pour adultes fortement handicapés.</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.	<b>Orientation politique</b>					<p>Le Secrétaire d'Etat au logement annonce (sur son site) avoir confié une mission à la SLRB et avoir mis en place une réflexion avec les acteurs du secteur (28 avril 2010). Il envisage, en fonction des résultats de cette réflexion une modification de la législation pour encourager les mutations.</p> <p>Interpellé à ce sujet en Commission Logement du 12 /10/2010 le Secrétaire d'Etat a rappelé son intention « d'appuyer une politique locative qui favoriserait davantage les mutations. »</p> <p>De manière plus générale, une réforme de l'arrêté locatif est envisagée au niveau global, pour les 3 éléments suivants : la mutation, le bail à durée déterminée et la cotisation de solidarité.</p>	

### THEME 3 : PRESERVER ET DEVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL

18	La Région mettra en place un bail à durée déterminée de 9 ans pour les nouveaux entrants à partir de 2010.	<b>Initiative législative</b>						<p>Statu Quo : Le CCL travaille depuis mars 2010 sur un avis d'initiative, à la demande du Secrétaire d'Etat au logement.</p> <p>Voir la dernière remarque de la mesure n°17.</p>
19	Le plafond de la cotisation de solidarité sera <u>relevé</u> .	<b>Initiative législative :</b> Modifier la réglementation						<p>Une augmentation de la cotisation de solidarité dans les logements sociaux de 40% à 60% est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Le Secrétaire d'Etat au logement a annoncé qu'il n'envisageait pas de relever ce plafond au-delà de 60% avant une large réflexion (Commission Logement 09/02/2010). Il s'agit d'une avancée réelle mais partielle par rapport au taux de 100% prévu par l'ordonnance de 1995, ce qui justifie une rétrogradation.</p> <p>Voir la dernière remarque de la mesure n°17.</p>
20	La subside régionale des travaux de rénovation des logements sociaux sera au moins <u>maintenue</u> au niveau de 50 %.	<b>Orientation politique</b>						<p>Cette subside est maintenue au taux de 50% du montant global . Nous situons cette mesure au stade « en cours de réalisation » puisque le maintien de la subside 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.	<b>Orientation politique</b>						<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>Le contrat de gestion fait beaucoup de cas de la lutte contre la vacance : la priorité à la rénovation et la meilleure gouvernance sont 2 des 4 axes prioritaires et sont deux moyens fondamentaux pour que le parc actuel soit occupé et en bon état.</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, <b>les inoccupés</b>, ... »</p> <p>Dans ce même contrat de gestion la SLRB doit établir au plus tard en octobre de chaque année et pour chaque SISF un état des lieux. Cet état des lieux dresse un état de la situation de la SISF entre autre dans la gestion des immeubles inoccupés.</p>
22	Dans la mesure du possible, sera simplifié le	<b>Initiative</b>						<p>Dans le contrat de gestion Région – SLRB nous lisons que la SLRB réalisera</p>

### THEME 3 : PRESERVER ET DEVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL

	mode de calcul du loyer social et des charges.	<b>législative :</b> Procéder à une modification de l'arrêté sur le logement social							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,...).	<b>Autre action :</b> 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 m²) et pour les rénovations le standard basse énergie. Ce principe est confirmé dans le contrat de gestion région – SLRB de 2010 et depuis mars 2010, est appliqué dans le cahier des charges des logements construits par le SLRB. Ce principe est en cours de finalisation pour les logements rénovés.
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.	<b>Autre action :</b> Créer un système d'information centralisée							
25	La participation des locataires sera <u>améliorée</u> .	<b>Orientation politique :</b> 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.  En réponse à une question écrite du parlementaire Van Goidsenhove, le secrétaire d'état au logement répond le 15 juillet 2010 qu'une évaluation du système des cocolo était actuellement en cours. Cette évaluation pourra donner lieu à un renforcement des initiatives pour mobiliser les habitants en leur apportant un sentiment d'implication.  Dans le contrat de gestion Région – SLRB nous lisons simplement que la SLRB encouragera le dispositif des cocolo en s'assurant que la formation et l'accompagnement des délégués cocolo, ainsi que les campagnes électorales se déroulent au mieux. La SLRB veillera au respect des suites à donner par les SISP aux avis des cocolo. Un an avant les élections du cocolo, lorsqu'elle le juge nécessaire et/ou à la demande de la Région, la SLRB proposera des adaptations au dispositif et les communiquera à la Région.



### THEME 3 : PRESERVER ET DEVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL

								<p>opérations du Plan logement, un processus de participation particulièrement volontariste et innovant. Il est essentiel de placer la participation citoyenne au cœur de la réflexion et de l'action du Plan Régional du Logement. La participation permet de consolider les projets en devenant outil d'aide à la décision, outil d'évaluation et outil de suivi.</p> <p>4. Egalement en cette fin d'année 2010, la SLRB, avec 39 projets en cours de développement le principal pilote du Plan logement, procède à des recrutements de nouveaux architectes en vue de mettre en place une équipe de pilotage du Plan logement qui répond aux besoins.</p> <p>5. Mise en place pour les communes concernées par plusieurs projets un Comité de suivi du Plan Régional du Logement réunissant l'ensemble des acteurs impliqués au niveau local et régional. Enfin, pour mieux programmer les politiques de logements au niveau local et créer des incitants pour les Communes qui participent au Plan Logement, je mets au point actuellement, en dialogue avec le Ministre-Président Charles Picqué, et conformément à l'Accord de majorité, les modalités d'une contractualisation entre la Région et les Communes. L'Accord de Majorité prévoit en effet qu'une partie de la dotation régionale relative à la résorption des déficits communaux servira à compenser les déficits des communes qui investissent effectivement pour atteindre l'objectif de 15% de logements de qualité de gestion publique et à finalité sociale. Cette contractualisation sera l'occasion de programmer et de planifier de manière transparente les actions en termes de logement de la Région et de la Commune sur une durée déterminée dans chacun des quartiers bruxellois, et ce en impliquant les habitants.</p>
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.	<b>Création de logements</b>						<p>Pour le programme quadriennal 2010-2013, l'accent a été mis sur la rénovation de logements existants (mise en conformité avec le Code bruxellois du logement, logements moins énergivores, lutte contre le vide locatif) et qu'un maximum de 25% de l'enveloppe budgétaire peut être alloué à des projets de construction.</p>

### THEME 3 : PRESERVER ET DEVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL

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.	<b>Autre action</b>							<p>Le principe est acté dans le projet de contrat de gestion Région – SLRB et les moyens sont repris dans le budget 2010.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Commission logement 4 mai 2010 : CD : 'Une allocation budgétaire de 1 million d'euro a été prévue pour la mise en place d'un pôle d'expertise. Il existe déjà actuellement une cellule « Aide à la Maîtrise de l'Ouvrage (AMO) », qui a pour mission de soutenir les SISP dans leurs projets de rénovation et de construction. L'annonce d'un renforcement du pôle d'expertise est faite depuis deux ans déjà et le budget régional pour l'année 2010 prévoit d'y affecter une somme de 1 million d'euros, mais la direction de la SLRB laisse traîner les choses et ne prend aucune décision quant à savoir qui, de la cellule AMO ou de la cellule technique de la SLRB, se verra confier cette mission de pôle d'expertise et les fonds qui y sont affectés.</p> <p>Voir la mesure n°13.</p>
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.	<b>Autre action</b>							<p>Annoncée dans le contrat de gestion SLRB 2010-2015.</p> <p>Voir la mesure n°13.</p>
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.	<b>Etude</b>							<p>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 ».</p>
<b>Nombre de mesures par stade d'avancement</b>			<b>2</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	