



La présentation du contrat de gestion de niveau 2 entre la SLRB et les SISP

"Un nouveau maillon de la réforme du logement social bruxellois"

Christos Doulkeridis, Secrétaire d'Etat bruxellois au logement, Thomas Ryckalts et Yves Lemmens, Président et Directeur général de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), ont présenté, en présence des représentants des fédérations des sociétés de logement, les grandes lignes du contrat de gestion de niveau 2 entre les sociétés de logement social (SISP) et la SLRB. Ce document s'inscrit dans la lignée du contrat de gestion vert.social signé entre la Région bruxelloise et la SLRB en 2010. Christos Doulkeridis salue un texte qui place comme priorité l'accélération des investissements des sociétés de logement social, la performance énergétique et la bonne gouvernance. « *Ces priorités politiques du Gouvernement bruxellois sont désormais clairement partagées par les différents opérateurs du secteur* », se réjouit Christos Doulkeridis.

Ce texte fixe pour les 5 années à venir le cadre de travail des sociétés de logement social. Il décrit également les moyens mis en place pour répondre aux défis du logement en Région bruxelloise. « *Confronté à une explosion démographique importante mais aussi à un contexte budgétaire difficile en raison de la crise économique, le logement social doit se réformer en profondeur. Pour cette raison, ce nouveau contrat de gestion entre la SLRB et les SISP traduit l'esprit de la réforme du logement social que le Gouvernement bruxellois a entamé depuis deux ans* », insiste le Secrétaire d'Etat en charge du Logement.

Christos Doulkeridis met en avant principalement trois priorités essentielles dans le document qui a été présenté aux conseils d'administration des différentes sociétés de logement social. Ces trois priorités caractérisent son action politique depuis deux ans : accélérer les investissements, améliorer la performance énergétique du bâti social et assurer une meilleure gouvernance dans le secteur.

- **Amélioration de la politique d'investissement et accélération** des programmes d'investissement. Le but ? Utiliser plus vite les moyens pour les nouveaux projets ou les rénovations. Concrètement, cela se traduira dans les faits par **l'imposition de délais stricts** dans la mise en route des chantiers de construction ou de rénovation. Désormais, tous les nouveaux avant-projets devront être soumis à la SLRB dans un délai de 24 mois et le démarrage effectif de tous les chantiers ne pourra plus excéder les **4 ans** ! La Région a mis sur la table les outils indispensables pour aider les sociétés de logement social à mieux

utiliser les moyens à leur disposition. Cela se traduit par **un renforcement des capacités d'appui de la SLRB** via la mise en place d'une cellule d'assistance stratégique et opérationnelle au sein de la SLRB et **la mise à disposition de techniciens dans les SISP** ou les groupements de SISP réunissant au moins 2.500 logements pour travailler exclusivement sur les projets de rénovation et l'entretien du patrimoine. Le document prévoit la mise en place d'**un cadastre** détaillé et précis sur l'état des immeubles et d'un diagnostic qui permettront aux sociétés d'anticiper et de planifier au mieux les travaux d'entretien et de rénovation. De son côté, la Région allège ses délais de tutelle. Concrètement, pour les projets dont le montant des travaux est inférieur à 500.000€, les délais de réponse passe de 240 jours à 140 jours maximum. Pour les projets de plus de 500.000 euros, le délai sera raccourci de 240 à 200 jours maximum.

- **Performance énergétique.** Le nouveau contrat de gestion impose l'insertion de clauses environnementales pour améliorer la performance énergétique et l'aspect de durabilité des logements. Dorénavant, le nouveau cahier de charge-type traduit les décisions du Gouvernement en instaurant les normes passives pour les nouvelles constructions et les normes basse énergie pour les rénovations. *« L'objectif d'une telle décision est clairement social. Il vise à baisser les charges énergétiques des locataires qui pèsent de plus en plus lourd »*, remarque Christos Doulkeridis. Le nouveau contrat de gestion impose également de réaliser un cadastre énergétique en plus du cadastre technique.

- **Amélioration de la gouvernance.** Les sociétés de logement social sont invitées à travailler dans une logique de mutualisation des ressources et services. Un autre élément essentiel en termes de bonne gouvernance repose sur la centralisation des trésoreries de toutes les SISP auprès de la SLRB, au bénéfice de la santé financière de tout le secteur. Enfin, une véritable culture d'évaluation objective est impulsée dans le secteur. L'activation des moyens financiers sera désormais conditionnée à l'état d'avancement des programmes d'investissement quadriennaux.

Le Secrétaire d'Etat souligne aussi les avancées significatives de ce contrat de gestion en faveur des locataires. Le document impose en effet **des obligations aux sociétés de logement social en termes de gestion saine des arriérés locatifs et des charges locatives**. On confie à la SLRB une mission pour contrôler la mise en place de procédures visant à diminuer leur importance pour le locataire. *« Ce contrat de gestion a la particularité de mettre clairement le locataire et ses besoins au cœur du fonctionnement de la SISP »*, se félicite Christos Doulkeridis. Cela se traduira dans les faits par la mise en place d'une charte pour une «SISP à l'écoute des usagers » et de questionnaires de satisfaction adressés aux locataires. Les sociétés doivent adapter leur politique de gestion aux nouveaux besoins sociaux et redynamiser les processus participatifs pour inciter les locataires à s'investir dans leurs cités. Les Cocolo ou les PCS (projets de cohésion sociale) seront mieux soutenus et développés en les outillant au mieux pour leur travail sur le terrain.

Enfin Christos Doulkeridis salue l'esprit de collaboration qui a animé les différents interlocuteurs à la base de ce document et souligne particulièrement le rôle joué par les fédérations de SISP : l'ALS et la FESOCOLAB.