Annexe 1

slrb-bghm.brussels
logement social · sociale huisvesting

000082017052400562

Bruxelles, le 02 -06- 2017

Aux Sociétés immobilières de service public de la Région de Bruxelles- Capitale

Nos réf: circulaire 562
Service : Direction Patrimoine - Directie Patrimonium
Personne de contact : V.Thièry
Directeur du Patrimoine
X. Leroy
Coordinateur du service
D.Katzarova
Coordinatrice du service

Annexes: 2

Objet : **Enquête relative à l'établissement du programme quadriennal d'investissement 2018-2021**

Mesdames et Messieurs les Administrateurs,

Par la présente nous vous informons de la décision de la Ministre du logement de vous interroger en vue de proposer au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale un nouveau programme d'investissement.

L'objectif de la présente enquête entend :

Etablir le programme d'investissement 2018-2021 d'un montant de **300 Millions d'euro**, tenant notamment compte de la présélection approuvée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 23 juin 2016.

## A. Normes

L'article 4 de l'ordonnance du 17 juillet 2013 portant le code bruxellois du logement qui fixe notamment les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements mis en location.

L'article 15 du contrat de gestion de niveau 2 qui fixe en objectif stratégique : « la stimulation de la rénovation (...) du parc des logements sociaux de manière à en améliorer l'état, la conformité et les performances énergétiques, à réduire la situation d'inoccupation et à faire progresser la qualité de vie des habitants ».

Il a été décidé que, le respect du code du logement et de ses dispositions en matière de sécurité de même que toute intervention prévenant ou résolvant la vétusté des composants en la matière constitueront la première priorité de ce programme.

## B. Critères de sélection:

L'enveloppe disponible est plus précisément de 240 millions d'euro respectant ainsi la ventilation prévue par l'article 47 du CG2 qui réserve 80% des moyens disponibles au programme de rénovation de base.

Les critères de sélection sont par ordre d'importance les suivants :

- La mise en conformité des logements au code et ce au niveau de la sécurité (incendie, lutte contre le CO, le gaz, la conformité des installations électriques et des ascenseurs, la sécurité des enveloppes, autres pathologies sécurité)

- La mise en conformité des logements au code et ce à d'autres niveaux que la sécurité;

- La vétusté justifiée par le cadastre technique de composants relatifs aux 2 premiers points;

- Les inoccupés;

- La prévention des inoccupés générés par la dynamique des mutations et des transferts en lien avec la rénovation.
  Cette thématique vise la rénovation légère de logements inoccupables une fois libérés;

- L'amélioration de la qualité énergétique des logements et bâtiments, étant entendu que les projets de simple isolation d'enveloppe ne pourront être retenus si les logements concernés par ce type de rénovation présentent une des pathologies précitées ou de non-conformité au code.

Nous vous demandons, soit de :

- Confirmer en la hiérarchisant la présélection concernant votre société et qui vous avait été envoyée en juillet 2016;

- Actualiser/Modifier en le justifiant la présélection en question en la hiérarchisant, tant au niveau du type d'intervention, d'adresse, de nombre de logements que du montant estimatif lequel aura été affiné

le cas échéant par les études de faisabilité préfinancées;

- Compléter le cas échéant la présélection vu l'augmentation de l'enveloppe financière.

## C. Compléments de crédits de l'Alliance Habitat pour extension du patrimoine dans le cadre des opérations de rénovation:

La demande de logements sociaux étant importante, l'augmentation du parc par adjonction de logements dans le cadre de projets des rénovations complètes présélectionnés dans l'enveloppe de 200 millions d'euro est ici envisagée.

Les conditions de sélection sont les suivantes :

- Les projets proposés doivent compléter un projet de rénovation complète présélectionné dans le quadriennal 2018-2021;
- L'étude de faisabilité a déterminé le coût de l'adjonction de nouveaux logements;
- Un avis de principe de l'urbanisme sur la densification évitant la remise en cause de la densification et ainsi entraîner un retard sur la rénovation complète qui est prioritaire.

## D. Conditions d'octroi:

### D1. Les conditions générales d'octroi des crédits sont les suivantes :

- L'état d'avancement de vos projets inscrits aux programmes quadriennaux en cours constaté au travers des PIG ainsi que leur état de liquidation qui devront être dans la moyenne du secteur :
  - En cas de retard avéré des projets en cours et/ou de RH estimées insuffisantes par la SLRB, les crédits:
    - pourront être octroyés sous condition d'engagement de RH techniques (projets à priorité haute touchant donc la sécurité et/ ou l'inoccupation);
    - pourront être reportés jusqu'à l'engagement de RH techniques (projets autres).

- La capacité à supporter de nouveaux investissements :
  - Pour le programme d'investissement proposé par votre société, il vous est demandé de déterminer la part des RH qui y sera affectés en tenant compte :

    -des projets en cours et non encore réceptionnés provisoirement,
    -des projets de rénovation en cours financés par vos fonds propres,
    -des projets de développement PRL/AH en cours et aux nouveaux projets planifiés le cas échéant.

**D2. Les conditions d'octroi des crédits par projets sont les suivantes:**

- La confirmation de la nécessité des travaux par le cadastre technique,
- L'exposé de la stratégie d'investissement opérée à savoir:

- La justification du choix de recourir à une rénovation complète,
- La justification du choix de recourir à une rénovation plus légère ou de composant, postposant une rénovation complète qui pourra s'envisager dans des programmes d'investissement futurs mais permettant de mettre en location des logements conformes.

- L'établissement d'un planning initial global,
- Sauf exception et dans le souci d'atteindre l'efficacité et l'efficience, les projets doivent atteindre un seuil minimum de 500 000 euro à 100%, les regroupements de travaux étant ainsi encouragés.

## E. Présentation de vos demandes:

Le cadastre technique du patrimoine est bien sûr confirmé comme l'outil d'établissement et d'analyse de vos données.
Aussi, nous vous demandons de nous faire parvenir :

- 1) Le diagnostic de votre patrimoine sur lequel s'est basé vos demandes.
- 2) Votre liste de projets classés par ordre de priorité sous la forme du canevas repris en annexe 1.
  Ce canevas vous sera envoyé en outre par mail sous format Excel

slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting

- 3) Par projet, la fiche chantier du cadastre technique (annexe 2 en modèle) en détaillant sous la rubrique « Commentaire »:

  - Le descriptif du projet,

  -Le contenu des travaux,

  -L'état d'avancement des pré-études préfinancées,

  -La stratégie d'investissement dont question au point D supra,

  -Les 2 dates pivots prévues par le contrat de gestion de niveau 2 à savoir le dépôt de l'avant-projet et le début du chantier.
  Vous noterez que cette information sera adaptée ultérieurement suivant le type de travaux en fonction des conclusions du groupe de travail qui sera organisé sur la thématique du PIG,

- 4) Une note signifiant les ressources humaines dédiées à votre programme.

Vu l'analyse du calendrier que doit respecter la SLRB pour remettre la proposition du programme quadriennal à Madame la Ministre du Logement, nous vous demandons de nous transmettre vos réponses:

**pour le 17 Juillet 2017**

En cas d'impossibilité absolue dûment motivée pour une SISP de respecter ce délai, les réponses à l'enquête pourront être rentrées en toute dernière limite pour **le 31 juillet 2017.**

Nous vous remercions pour votre collaboration et sommes à votre disposition pour toute question.

Veuillez agréer, Mesdames et Messieurs les Administrateurs, l'expression de nos sentiments distingués.

La Directrice générale adjointe, Le Directeur général,

D. ROBBEN. Y. LEMMENS.