

Contrat de gestion entre la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)

2017 - 2022

Version coordonnée au 21 mars 2018

**Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)
Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)**



Table des matières

Identification des parties	55
Préambule	66
Cadre juridique	77
Chapitre 1- Dispositions générales.....	99
Article 1. Acronymes et définitions	99
Article 2. Objet du contrat de gestion.....	1111
Article 3. Constitution du contrat de gestion	1111
Article 4. Rôle des parties au contrat	1212
1. Le Gouvernement et la Ministre du Logement	1212
2. La SLRB	1212
3. La SISP.....	1212
4. Les usagers finaux : les locataires et les candidats-locataires.....	1212
Article 5. Les missions des SISP	1313
1. Gestion immobilière.....	1313
2. Action sociale	1313
3. Gestion locative	1313
4. Gestion financière	1313
5. Missions déléguées.....	1313
Article 6. Les principes généraux et valeurs qui sous-tendent le Contrat....	1414
Chapitre 2 – Les engagements réciproques des parties résultant du présent contrat de gestion	1515
Article 7. Les engagements généraux de la SLRB	1515
Article 8. Engagements généraux de la SISP.....	1515
Article 9. Les engagements réciproques de la SLRB et de la SISP	1515
Article 10. Les objectifs stratégiques.....	1616
Article 11. Objectif stratégique 1 : Contribuer à accroître la dynamique de production de nouveaux logements dans une perspective d’intégration transversale concertée	1717
Article 12. Mise à disposition du foncier disponible.....	1717
Article 13. Développement des projets de construction	1717
Article 14. Gestion des logements produits	1919
Article 15. Objectif stratégique 2 : 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	2020
Article 16. La réalisation de la politique d’entretien et de remise en état des logements	2020
Article 17. Mise en œuvre du plan d’entretien et de remise en état des logements	2121
Article 18. Contrôle de la mise en œuvre du plan d’entretien et de remise en état des logements	2121
Article 19. Rénovation du parc locatif.....	2121
Article 20. Maintien des comités de suivi	2222

Article 21. Poursuite du développement du Cadastre	2423
Article 22. Plan Local d'Action pour la Gestion Energétique (PLAGE).....	2424
Article 23. Objectif stratégique 3 : Assurer une gestion locative performante compte tenu des spécificités socio-économiques.....	2625
Article 24. Poursuivre la réflexion relative à l'adaptation annuelle des loyers 2625	
Article 25. Assurer une gestion optimale des arriérés locatifs	2625
Article 26. Revoir les charges locatives	2625
Article 27. Poursuivre la gestion de la rotation locative et la mise en place du plan de mutations.....	2726
Article 28. Maintenir une approche orientée usager du service public à l'échelle sectorielle 2726	
Article 29. Actions environnementales	2827
Article 30. Objectif stratégique 4 : Développer des politiques d'actions sociales dans une visée d'amélioration de la qualité de vie des locataires	2928
Article 31. Mettre à disposition du secteur une plateforme de connaissances et d'échanges 2928	
Article 32. Soutenir l'accompagnement social individuel pour les locataires 2928	
Article 33. Soutenir l'accompagnement social collectif pour les locataires .	3029
Article 34. Collaborer avec les Cocolos	3029
Article 35. Impulser et soutenir des actions sociales favorisant la cohésion sociale 3029	
Article 36. Favoriser la mobilité résidentielle	3130
Article 37. Mettre en place des projets pilotes.....	3130
Article 38. Amélioration du cadre de vie valorisant des initiatives transversales et en partenariat, assurant une meilleure intégration du logement social... 3130	
Article 39. Objectif stratégique 5 : Garantir une gestion professionnelle et efficiente 3231	
Article 40. Harmoniser et faciliter le respect des prescriptions émises par la SLRB sans préjudice de ce qui est prévu par la réglementation.....	3231
Article 41. Mettre en place des processus simplifiés permettant un traitement efficient des dossiers de la SISP	3231
Article 42. Promouvoir et soutenir activement la simplification administrative tant entre la SLRB et les SISP qu'au niveau des SISP.....	3332
Article 43. Organiser des formations.....	3534
Article 44. Objectif stratégique 6 : Optimiser la gestion des flux financiers tant à l'échelle de la société que dans la perspective des équilibres sectoriels ... 3635	
Article 45. Informations sur les aides disponibles	3635
Article 47. Mise à disposition de moyens financiers.....	3836
Article 48. Généralisation de l'usage d'une comptabilité analytique	4039
Article 49. Elaboration d'études prospectives sur l'équilibre financier et les pistes de rationalisation du financement du secteur	4140
Chapitre 3 – Relations entre la SLRB et la SISP	4241

Article 50. Définition de la mission.....	4241
Article 51. Respect des directives techniques	4342
Article 52. Procédure de réalisation des investissements visant la responsabilisation des acteurs et exercice de la tutelle	4443
Article 53. Relations avec les entités fédératives	4746
Article 54. Organisation du Comité restreint de concertation.....	4746
Chapitre 4 - Suivi et évaluation des engagements du contrat de gestion	4847
Article 55. Plan stratégique et reporting périodique	4847
Article 56. Réunion d'évaluation	4948
Article 57. Mécanismes de remédiation et de sanctions	4948
Article 58. Mécanisme d'incitants	5150
Article 59. Evaluations intermédiaire et finale du présent Contrat.....	5251
Article 60. Règles de solution de conflit.....	5352
Chapitre 5 – Modifications et fin du contrat de gestion	5453
Article 61. Modalités de rupture du contrat.....	5453
Article 62. Adaptation du contrat de gestion suite à une évolution du contexte 5453	
Article 63. Avenant du contrat de gestion.....	5453
Article 64. Modification des annexes au contrat de gestion	5453
Article 65. Clause de force majeure	5453
Article 66. Durée du contrat de gestion et entrée en vigueur	5554
Chapitre 6 – Dispositions finales.....	5655
Article 67. Entrée en vigueur du contrat de gestion	5655
Annexes.....	5756

Identification des parties

Ce contrat de gestion est conclu entre :

- la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (en abrégé SLRB), société anonyme de droit public, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro BE 0227.581.301 ci-après dénommé la SLRB, représentée par :
 - le Conseil d'administration de la SLRB en la personne du Président du Conseil d'administration ;
 - la Direction générale de la SLRB en la personne du Directeur général,

et

- XXXX, Société Immobilière de Service Public (en abrégé SISP) dont le siège social est établi à, XXXX, représentée par :
 - le Conseil d'administration de la SISP en la personne du Président du Conseil d'administration ;
 - la Direction de la SISP en la personne du Directeur-Gérant,

Ci-après dénommées ensembles les Parties.

Préambule

Ce contrat de gestion s'inscrit dans le cadre de la politique régionale de la Région de Bruxelles-Capitale visant à concrétiser le droit au logement pour l'ensemble de la population bruxelloise et à améliorer la qualité environnementale des logements sociaux notamment au bénéfice des locataires et de leur qualité de vie.

Cette affirmation du droit à un logement décent a été consacrée à l'article 3 par l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le code bruxellois du logement.

Ce nouveau Contrat de gestion conclu entre la SLRB et les Sociétés immobilières de services public initie la quatrième génération des contrats de gestion du secteur du logement social bruxellois. Il matérialise au niveau des SISP les objectifs qui les concernent et qui ont été assignés à la SLRB par la Région en matière de politique du logement social eu égard au contexte régional. Ce contrat de gestion entend tenir compte des acquis apportés par les générations des contrats de gestion du secteur du logement social bruxellois précédentes.

Ce Contrat de gestion est l'occasion d'affirmer la volonté de la SLRB et des SISP d'orienter leurs actions sur les éléments essentiels qui feront évoluer les deux partenaires vers l'atteinte des objectifs régionaux.

C'est dans ce cadre que la SLRB et les SISP se sont associés pour élaborer le présent contrat afin de fournir des réponses adaptées aux problématiques auxquelles sont soumises les parties. Les résultats des échanges et la formulation des attentes respectives ont permis de définir les objectifs et les actions qui seront mis en place durant les cinq années du contrat et qui s'articulent autour de :

- la **concertation** devant permettre aux parties de s'accorder en vue de projets communs
- la **simplification** des procédures et des processus tant au niveau de la SLRB que des SISP
- l'**expertise** de la SLRB mise au service des SISP dans les différents domaines de gestion
- davantage de **professionnalisation** afin de fournir un service de qualité à l'ensemble des usagers

Dès lors, la collaboration efficace, la précision des rôles de chacun pour une plus grande responsabilisation et la garantie d'un soutien efficient au secteur constituent les trois éléments qui permettront aux SISP d'affirmer leur position d'**opérateurs de terrain en charge d'une partie de la mise en œuvre de la politique régionale de logement public**.

Cadre juridique

La SLRB et les SISP exercent leurs activités, les missions et les engagements découlant du présent Contrat dans le cadre de toutes les dispositions légales et réglementaires qui leur sont respectivement applicables dont notamment :

- L'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement et ses arrêtés d'exécution
- Le Code des sociétés à l'exception des dispositions dérogatoires reprises par le Code bruxellois du Logement et ses arrêtés d'exécution
- Arrêté du 26 septembre 1996 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public et les arrêtés ministériels pris en exécution de celui-ci
- L'Ordonnance du 12 janvier 2006 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois
- Les Statuts de la SLRB et les statuts des SISP
- La Loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux de fournitures et de services, et ses arrêtés d'exécution
- L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 4 février 2016 fixant les conditions d'octroi et les règles de procédures applicables à la SLRB, aux SISP, communes et CPAS, et propres au financement des projets d'acquisition, d'expropriation, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction d'immeubles
- L'Ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité de l'administration et ses arrêtés d'exécution
- Arrêté du 29 octobre 1998 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au financement du logement social en Région bruxelloise
- L'Ordonnance du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle et ses arrêtés d'exécution
- L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 24 avril 2014 modifiant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 23/01/2003 fixant le cadre organique de la SLRB
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 fixant les cadres linguistiques du personnel de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 juillet 2006 portant réglementation de la situation administrative et pécuniaire des membres du personnel contractuel des organismes d'intérêt public de la Région de Bruxelles-Capitale
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2002 portant le statut administratif et pécuniaire des agents des organismes d'intérêt public de la Région de Bruxelles-Capitale

- Décision de la Commission du 20/12/2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général. (C(2011) 9380)
- Communication de la Commission relative à l'application des règles de l'Union Européenne en matière d'aides d'État aux compensations octroyées pour la prestation de services d'intérêt économique général. (2012/C 8/02)
- Communication de la Commission: Encadrement de l'Union Européenne applicable aux aides d'État sous forme de compensations de service public. (2012/C 8/03)
- Guide relatif à l'application aux services d'intérêt économique général, et en particulier aux services sociaux d'intérêt général, des règles de l'Union européenne en matière d'aides d'État, de «marchés publics» et de «marché intérieur» - Document de travail des services de la Commission – Bruxelles 29/04/2013 – (SWD 2013) 53 final/2
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 mai 2016 relatif à l'élection et au mode de fonctionnement des conseils consultatifs des locataires institués auprès des sociétés immobilières de service public et les arrêtés ministériels pris en exécution de celui-ci
- L'Ordonnance du 13 février 2014 visant à garantir, au sein des organes de gestion des personnes morales, une présence équilibrée de femmes et d'hommes parmi les membres nommés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
- AGRBC du 24 avril 2014 portant exécution de l'ordonnance du 29 mars 2012 portant intégration de la dimension genre dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale
- Les lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative

Chapitre 1- Dispositions générales

Article 1. Acronymes et définitions

Au sens du présent Contrat de gestion et de ses annexes, les termes et expressions utilisés ont la signification stipulée à l'article 2 de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement.

Pour l'application du présent Contrat de gestion, il faut entendre par, à la date de signature du présent contrat :

ALS : Association du logement social

ARS : Allocation régionale de solidarité

AVJ : Aide à la vie journalière

AIPL : Associations d'insertion par le Logement

BDR : Base de données régionales regroupant les inscriptions de tous les candidats locataires

BE : Bruxelles Environnement

BMa : Bouwmeester Maître Architecte

CA : Conseil d'administration

CBL : Code Bruxellois du Logement, ordonnance du 17 juillet 2003

COCOLO : Conseil Consultatif des Locataires

COBRACE : Code bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie

CRC : Comité Restreint de concertation

FESOCOLAB : Fédération des Sociétés Coopératives de Logement à Bruxelles

GRBC (ou Gouvernement) : Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

ISMS : Système de gestion de la sécurité de l'information (en anglais : Information security management system)

PCS : Projet de Cohésion sociale

PIG : Planning Initial Global

PLAGE : Plan Local d'Action pour la Gestion Energétique

PRL : Plan Régional du Logement

SASLS : Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux

SISP : Société Immobilière de Service Public

SLRB : Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Actions sociales individuelles : Actions développées par un ou plusieurs travailleurs sociaux pour un locataire ;

Actions sociales collectives : Actions développées par un ou plusieurs travailleurs sociaux pour un groupe de locataires ;

Actions sociales communautaires : Actions développées par un groupe de locataires avec la collaboration éventuelle d'un ou plusieurs travailleurs sociaux.

Alliance-Habitat : Programme de production de 6.720 nouveaux logements décidé par le Gouvernement régional en 2013, dans lequel la SLRB a la mission de produire 3.000 logement sociaux et 1.000 logements moyens locatifs, dont 500 dans le cadre d'un appel à projet visant à identifier des partenaires privés chargés de l'ensemble de l'opération de production des logements.

Cadastre : Inventaire du patrimoine des SISP et de son état

Certificateurs : Agents de la SLRB chargés d'établir le certificat PEB des logements mis en location par les SISP

Contrat de gestion de niveau 1 : Contrat de gestion signé le 2 septembre 2015 entre la SLRB et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Fédérations : Les Fédérations de SISP que sont l'ALS et la FESOCOLAB

Habitat innovant: Nouveaux types de logements parmi lesquels l'habitat intergénérationnel et l'habitat solidaire, les logements AVJ

Ministre : Ministre ou secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale ayant le logement dans ses compétences

Partenaires : Personnes ou institutions associées dans le cadre d'une politique

Plan stratégique : Plan remis par la SISP présentant sa stratégie en matière d'investissement, d'entretien, de gestion locative, d'action sociale, de gestion financière et de gestion interne et devant répondre aux objectifs du présent contrat

Référent bruxellois du logement : Personne dépendant directement du Gouvernement et dont la mission principale est de favoriser, par la concertation et la recherche de consensus les plus en amont possible, la production de logements publics et celle des logements privés à finalité sociale.

La Région : La Région de Bruxelles-Capitale représentée par la Ministre du Logement

Usagers : Bénéficiaires directs ou indirects des services de la SLRB et des SISP

Tutelle : La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale

135% : Les investissements financés par le prochain programme quadriennal le seront à concurrence de 135%, et ceci pour permettre aux SISP de couvrir tous les frais supplémentaires. Les 135% sont composés :

- De 100% pour le coût des travaux ;
- De 6% pour la TVA ;
- De 12% maximum pour l'auteur de projet, si celui-ci respecte ses obligations en matière de délai et de prix tel que prévu au cahier spécial des charges de sa désignation. Y sont également inclus les coûts de l'architecte, de l'ingénieur, du coordinateur sécurité et de l'expert PEB ;
- De 9% pour les imprévus ;
- De 4% pour les impétrants (gaz, eau, électricité) ;
- De 2% pour les frais de surveillance ;
- De 2% pour l'évolution des prix.

Article 2. Objet du contrat de gestion

Ce contrat de gestion est conclu en application de l'article 47 du CBL. Il a pour objet de décliner les objectifs et les modalités, qui concernent les SISP, et qui sont repris dans le contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région au niveau de la politique locale. Il règle les matières suivantes :

- 1° l'autonomie de la SISP dans ses investissements ;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales ;
- 3° les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public ;
- 4° les diverses obligations financières des parties ;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière en ce compris l'affectation de la cotisation de solidarité perçue au sein de la SISP ;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public ;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale ainsi qu'aux aspects urbanistiques, sociaux et architecturaux de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP ;
- 8° les critères d'évaluation des engagements des parties ;
- 9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers ;
- 10° les incitants à la réalisation des objectifs fixés dans le contrat de gestion ;
- 11° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution des engagements des parties ;
- 12° les conditions de révision du contrat.

Article 3. Constitution du contrat de gestion

Les documents ci-après sont annexés au présent contrat de gestion dès leur conclusion par les deux parties :

- Annexe 1 : Calendrier des missions
- Annexe 2 : Mécanisme d'incitants et indicateurs de suivi et de performance
- Annexe 3 : Canevas pour le plan stratégique
- Annexe 4 : Circulaire 307 : Loyers
- Annexe 5 : Convention cadastre
- Annexe 6 : Conventions avec les Fédérations
- Annexe 7 : Tableau – Tutelle technique
- Annexe 8 : Tableau – Parc de logements et de logements encadrés par commune (estimation 2016)

En cas de divergence d'interprétation entre ces documents, le contrat de gestion prévaudra sur tous les autres documents annexés au contrat de gestion.

Les annexes dont l'établissement est prévu après la signature du contrat de gestion sont réputées en faire partie intégrante automatiquement dès leur conclusion par les parties, et ce, après avoir été approuvées dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

Article 4. Rôle des parties au contrat

Dans le cadre de la définition et de la mise en œuvre de la politique de logement dans la Région, les parties s'engagent à respecter les principes suivants :

1. Le Gouvernement et la Ministre du Logement

Le Gouvernement et la Ministre du Logement définissent et décident de la politique générale du logement. Ils garantissent les moyens, dans la limite des budgets disponibles, et s'assurent du suivi de l'utilisation de ces moyens.

2. La SLRB

En sa qualité d'organe intermédiaire entre le Gouvernement et les SISP, la SLRB veille à la bonne mise en œuvre de la politique régionale par les SISP. Elle contribue notamment à l'amélioration des pratiques et des connaissances, à la promotion des démarches, des approches novatrices, etc.

3. La SISP

Elle met en œuvre localement la politique du logement social, modéré et moyen. Elle assure la qualité des logements et la qualité de traitement des usagers dans le respect des droits et obligations réciproques ; elle garantit l'efficacité et la transparence de sa gestion.

4. Les usagers finaux : les locataires et les candidats-locataires

L'ensemble des projets soutenus par la SLRB seront réalisés dans une optique d'amélioration de la qualité de vie, du cadre de vie des locataires et de la durabilité de l'habitat.

De manière générale, en soutenant les SISP dans leurs missions, la SLRB leur permet d'offrir un meilleur service aux usagers finaux notamment par des procédures administratives simplifiées, par des diffusions d'informations multi-canaux, par la mise en œuvre de techniques novatrices et par une présence et un accompagnement de proximité.

Article 5. Les missions des SISP

Conformément aux dispositions du CBL et en particulier, l'article 67, et aux statuts des SISP, les missions principales des SISP sont définies comme suit :

1. Gestion immobilière

- Programmation des investissements et des entretiens : garantir une politique de développement urbain axée sur le maintien ou le développement du parc locatif, tant sur le plan qualitatif que quantitatif.
- Amélioration, rénovation et extension du patrimoine : construire, acheter, transformer, assainir, rénover les immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, modéré ou moyen, notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords de ces logements soient agencés et aménagés dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel.
- Entretien du patrimoine : entretenir les immeubles pour pérenniser les investissements avec pour objectifs principaux de :
 - Utiliser les futurs crédits d'investissement de manière adéquate ;
 - Renforcer le confort des locataires.

2. Action sociale

- Favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats.

3. Gestion locative

- Développer ses missions, services et activités en plaçant le locataire au cœur de ses préoccupations.
- Fournir, dans la mesure des moyens disponibles, aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, modéré et moyen un logement destiné à la résidence principale dans les conditions fixées par la législation, et notamment par le CBL et par le Gouvernement.

4. Gestion financière

- La SISP répond à ses obligations légales et réglementaires en matière financière. Elle mène à bien ses missions tout en veillant à disposer d'une gestion financière saine et transparente.

5. Missions déléguées

Les missions déléguées sont les missions en matière de logement spécifiquement confiées à la SLRB par le Gouvernement en vue de répondre à des besoins nouveaux. A la date de l'entrée en vigueur du Contrat de gestion, deux missions sont déléguées par le Gouvernement : le « Plan Régional du Logement » et « L'Alliance Habitat ».

Toute modification dans le contenu ou le cadre des missions existantes en matière de logement spécifiquement confiées à la SLRB et aux SISP par le Gouvernement, après l'entrée en vigueur du Contrat de gestion, fait l'objet d'un avenant au Contrat de gestion et est réputée faire partie des missions déléguées. Cet avenant déterminera les moyens et le mode de financement de ces missions.

Article 6. Les principes généraux et valeurs qui sous-tendent le Contrat

La SISP s'engage à mettre en œuvre ses missions organiques et ses missions déléguées dans l'intérêt des usagers, et en vue de l'accroissement de l'offre de logements en Région bruxelloise.

La SISP met en œuvre ses missions organiques et ses missions déléguées en respectant les principes fondamentaux suivants :

- **Egalité des usagers** : la SISP applique les principes d'égalité de traitement définis dans le CBL.
- **Transparence** : la SISP structure son action dans la transparence et veille à son accessibilité, à sa compréhension et à sa lisibilité par l'ensemble du public ; elle répond notamment à toute question relevant de la tutelle de la SLRB ou du présent contrat de gestion et émanant de la SLRB concernant sa gestion et l'exécution de ses missions. De même, la SLRB s'engage à communiquer toutes les informations nécessaires au bon déroulement de son activité en ce compris tout rapport la concernant.
- **Ethique et déontologie** : la SLRB et la SISP appliquent les principes de bonne gouvernance dans le cadre de l'exécution du présent Contrat de gestion. Les principes de bonne gouvernance se concrétisent notamment par les modalités suivantes : les plans stratégiques, la veille technique, les formations, les indicateurs de suivi du contrat de gestion, le contrôle interne, etc.

Chapitre 2 – Les engagements réciproques des parties résultant du présent contrat de gestion

Article 7. Les engagements généraux de la SLRB

Les engagements généraux de la SLRB résultant du présent Contrat de gestion concernent :

- Une professionnalisation de l'aide fournie à la SISP ;
- Le développement du soutien apporté à la SISP, notamment via les moyens accordés aux entités fédératives ;
- La mise à disposition de la SISP des moyens budgétaires en fonctionnement et en investissement pour faire face à ses missions, et ce dans les limites des financements disponibles. En cas de réduction des moyens mis à la disposition des SISP, la SLRB proposera pour accord au Comité restreint de concertation les missions dont l'exécution sera retardée voire abandonnée ;
- La mise à disposition de toute information nécessaire à la bonne exécution des missions des SISP.

Article 8. Engagements généraux de la SISP

Les engagements généraux de la SISP résultant du présent Contrat de gestion concernent :

- La mise en œuvre efficace, dans le cadre des moyens qui lui sont octroyés, de la politique régionale du logement ;
- L'utilisation optimale des ressources disponibles, en ce compris la consommation des crédits budgétaires mis à sa disposition pour l'exercice de leurs missions ;
- La priorité accordée par la SISP à ses missions de base et activités telles que définies au présent contrat de gestion ;
- La mise à la disposition de la SLRB de données disponibles au sein des SISP et nécessaires à l'élaboration de la politique régionale du logement.

Article 9. Les engagements réciproques de la SLRB et de la SISP

Les engagements généraux des parties résultant du présent Contrat de gestion concernent :

- La garantie d'un développement urbain, durable et harmonieux, pour améliorer la qualité de vie des habitants et l'intégration des projets dans les quartiers, tout en préservant l'environnement;
- Le maintien et le développement du parc en vue de mettre en œuvre les programmes de construction et de rénovation visant à minimiser les consommations des locataires et à maximiser la qualité environnementale du bâti ;
- La consolidation de dispositifs veillant à réaliser l'objectif régional de bonne gouvernance ;
- L'adhésion au processus de planification stratégique reflétant une véritable logique d'échanges entre la Région, la SLRB et la SISP ;
- Un accroissement de l'autonomie de la SISP associée à une responsabilisation par objectif ;

- L'amélioration, dans le cadre d'une simplification administrative, des procédures d'investissements et la recherche conjointe de solutions aux causes identifiées de freinage à l'avancement de ces projets ;
- Une affectation du budget régional basée tant sur des avances récupérables que sur des subsides mettant en évidence un financement volontaire et non-discriminant ;
- Des modalités de suivi de la réalisation du présent contrat sur la base d'éléments objectifs ;
- La détermination des priorités et des objectifs précis en tenant compte de la situation spécifique de la SISP ;
- Le renforcement des processus de concertation.

Article 10. Les objectifs stratégiques

En tant que partenaires dans la mise en œuvre de la politique régionale, la SLRB et la SISP poursuivent les six objectifs stratégiques repris ci-dessous et déclinés dans la suite du présent contrat :

1. Contribuer à accroître la dynamique de production de nouveaux logements dans une perspective d'intégration transversale concertée ;
2. 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 ;
3. Assurer une gestion locative performante compte tenu des spécificités socio-économiques ;
4. Développer des politiques d'actions sociales dans une visée d'amélioration de la qualité de vie des locataires ;
5. Garantir une gestion professionnelle et efficiente ;
6. Optimiser la gestion des flux financiers à l'échelle de la société dans la perspective des équilibres sectoriels.

Article 11. Objectif stratégique 1 : Contribuer à accroître la dynamique de production de nouveaux logements dans une perspective d'intégration transversale concertée

Dans le cadre de la poursuite du Plan Régional du Logement et de l'initiation de la production de 4.000 logements à l'horizon 2020 dans le cadre de l'Alliance Habitat, la SLRB doit accroître la production de logements pour répondre à la pénurie toujours plus prégnante de logements publics.

Pour mener à bien cet objectif, la SISP qui participe au Plan Régional du Logement et/ou à l'Alliance Habitat et la SLRB s'engagent, dans leur rôle respectif, à réaliser les actions suivantes :

1. Mettre à disposition le foncier disponible
2. Développer des projets de construction
3. Gérer les logements construits

Article 12. Mise à disposition du foncier disponible

De manière à contribuer à l'élargissement du parc locatif, la SISP s'engage à :

- transmettre les informations mises à jour relatives au foncier dont elle dispose, dans les deux mois de la signature du présent contrat ;
- intégrer dans le cadastre les informations mises à jour transmises, dans les six mois de la signature du présent contrat ;
- en cas de modification de sa situation, actualiser les informations transmises.

En application aux principes repris dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 février 2016, la SISP s'engage à faire état sans délai d'opportunités dont elle a connaissance, susceptibles de contribuer à l'élargissement du foncier, bâti ou non bâti.

Article 13. Développement des projets de construction

Dans le cadre du développement des projets de construction, la SLRB associe plus étroitement la SISP à chaque étape du processus.

Conformément à l'article 15 du contrat de gestion de niveau 1, la SLRB :

- réalise des études de faisabilité permettant de définir le programme, à savoir, le nombre de logements, leur typologie, leur répartition, la présence ou non de parkings, la nécessité de prévoir des équipements collectifs et communautaires, des abords et/ou voiries ainsi que le coût du projet.
- veille à fournir une offre de logements adaptés aux besoins, sur base des résultats de l'étude portant sur les besoins par type de logements¹ et sur base des résultats de l'étude de faisabilité.

¹ Cf. article 30 du contrat de gestion de niveau 1
Contrat de gestion entre la SLRB et les SISP
[Version coordonnée au 21 mars 2018](#)

- présente les études de faisabilité aux propriétaires des terrains, gestionnaires, administrations d'urbanisme communales et régionales.
- veille à intégrer les dimensions de propreté publique et de collecte des déchets qui détermineront les choix à opérer en matière de revêtement du sol et de largeur de voirie dans le cadre de nouveaux quartiers, mais également les modalités pour la collecte des déchets (intégration de locaux à conteneurs et définition de leur taille, accès, praticabilité quotidienne ou implantation de conteneurs enterrés dans les quartiers et définition de leur localisation, nombre, dimension, etc.).

Conformément à l'article 16 du contrat de gestion de niveau 1, la SLRB intégrera des équipements sportifs une fois le seuil de 40 logements atteint. Une part équivalente à maximum 1% du budget de l'opération et déduite du poste propre aux abords de l'immeuble, sera réservée à cet effet, tout en veillant à conserver une qualité égale des logements. Toute dérogation à cette règle sera soumise à la décision motivée du Gouvernement.

De plus, la SLRB, en étroite collaboration avec le Référent bruxellois du logement, veillera à proposer au Gouvernement un juste équilibre entre les différents types de logements (sociaux, moyens, modérés) à produire compte tenu des caractéristiques des quartiers concernés et des objectifs fixés par la déclaration de politique régionale.

Dans le cadre de l'Alliance Habitat et des 4.000 logements à produire (3.000 logements sociaux et 1.000 logements moyens), et lorsque la production de logements moyens ou modérés est sollicitée par les SISP, la SLRB veillera à appliquer les principes suivants :

- dans les communes dont la part de logement public est inférieure à 10%², et conformément à l'article 67, 9° du CBL, la production de logements moyens ou modérés ne pourra pas dépasser le seuil de 20% de logements construits ;
- dans les communes dont la part de logement public est supérieure à 10%, la production de logements moyens ou modérés, pourra atteindre au maximum le seuil de 40% de logements construits.

Afin d'accélérer le processus de production de nouveaux logements, les parties s'engagent à se concerter et à élaborer une nouvelle convention-type de délégation de maîtrise d'ouvrage, dans les six mois de la signature du contrat de gestion.

Cette convention-type devra fixer les éléments suivants :

- les obligations et les droits de chaque partie ;
- les informations devant être transmises par chaque partie et les délais y afférents ;
- les informations relatives au financement des constructions et des équipements collectifs et communautaires ;
- les obligations financières du futur gestionnaire ;
- les obligations fiscales, sociales et autres.

Les parties s'engagent également à se concerter et à élaborer un canevas de convention opérationnelle, laquelle sera annexée à la convention-type.

² Voir annexe 4 du contrat de gestion de niveau 1 : Tableau sur le parc de logements et de logements encadrés par les communes (estimation 2014), repris en annexe 8 du présent contrat.

La SISP, quant à elle, s'engage à :

- signer la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage dès l'étude de faisabilité ;
- signer la convention opérationnelle, minimum 3 mois avant la réception provisoire des logements. Un allongement de ce délai sera possible dans le cadre de grands chantiers.

Lorsque la SISP est maître d'ouvrage dans le cadre d'un projet du PRL ou de l'Alliance Habitat, les dossiers relatifs à ce projet sont soumis à la tutelle de la SLRB conformément aux dispositions reprises à l'article 51 du présent contrat.

Article 14. Gestion des logements produits

Outre les engagements pris par les parties à l'article 13 du présent contrat, la SLRB et la SISP s'engagent à examiner ensemble les possibilités de constitution d'une équipe volante, de manière à dégager une solution pour la fin 2017.

Cette équipe volante aura pour objectif d'accélérer le processus d'attribution des logements dans le cadre des projets de construction de nouveaux logements ou de plans de relogement importants.

Article 15. Objectif stratégique 2 : 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

La rénovation et l'entretien du parc de logements gérés par les SISP constituent deux thématiques majeures pour le secteur du logement social.

La rénovation doit permettre une remise à niveau du parc de logements afin de répondre aux critères actuels définis dans le CBL et à l'ensemble des normes.

L'entretien, quant à lui, doit permettre de maintenir le parc en état, de manière à faire face à l'usure normale des biens et aux remises en état locatif. En effet, l'absence d'entretien récurrent conduit à une dégradation des logements et à un accroissement des besoins en rénovation lourde. Dès lors, une fois le parc rénové, il convient de veiller à ce que son usure et sa dégradation puissent être freinées ou évitées par une activité de maintenance et un entretien adéquats, qu'il soit curatif ou préventif.

Dès lors, dans le cadre de la politique de rénovation et d'entretien, la SLRB et la SISP s'engagent à réaliser les actions suivantes :

1. Définir et élaborer le plan d'entretien et de remise en état des logements
2. Mettre en œuvre le plan d'entretien et de remise en état des logements
3. Contrôler la mise en œuvre du plan d'entretien et de remise en état des logements
4. Assurer la rénovation du parc locatif
5. Maintenir les comités de suivi des investissements
6. Poursuivre le développement du Cadastre
7. Mettre en place le programme PLAGE

Article 16. La réalisation de la politique d'entretien et de remise en état des logements

Dans le cadre de la définition et de l'élaboration du plan d'entretien et de remise en état des logements, les parties s'engagent à mettre en place un groupe de travail, ~~dont la durée dont~~ d)es travaux sera étalée sur environ une année devront être finalisés pour la fin 2018 et dont la mission sera de :

- dégager une définition sectorielle homogène et réellement partagée de ce qu'il convient d'entendre par « entretien » et « remise en état des logements » ;
- définir les éléments qui devraient faire partie des grands "schémas d'entretiens pluriannuels" (ex. toitures, zingueries, menuiseries extérieures, peintures extérieures...)
- repenser la structure et le contenu du plan d'entretien et de remise en état des logements ;
- identifier l'outil le plus approprié pour leur élaboration et leur suivi ;
- intégrer le plan d'entretien dans le Cadastre et assurer le suivi des cotes d'état réelles.

Article 17. Mise en œuvre du plan d'entretien et de remise en état des logements

Dans le cadre de la mise en œuvre effective du plan d'entretien et de remise en état des logements, la SISP s'engage à :

- exécuter les travaux repris dans le plan de manière efficace, efficiente et autonome ;
- transmettre à la SLRB l'actualisation du plan selon les modalités prévues à l'article 16, rendant ainsi possible un contrôle a posteriori et par coup de sonde de l'entretien effectué ;
- actualiser de manière précise dans le cadastre de l'état du patrimoine l'ensemble des travaux d'entretien effectués en prévision de la remise du plan stratégique et de son actualisation, pour autant qu'il s'agisse d'un composant du cadastre.

Article 18. Contrôle de la mise en œuvre du plan d'entretien et de remise en état des logements

Dans le cadre de l'attribution des incitants relatifs à l'entretien et à la remise en état des logements du parc locatif, la SLRB, par le biais des certificateurs évaluera la qualité générale des logements lors des remises en location par des visites de terrain et par coup de sonde.

Article 19. Rénovation du parc locatif

Dans le cadre de l'amélioration continue du patrimoine existant, les parties s'engagent à mettre en œuvre des procédures visant à exécuter les projets de rénovation dans des délais optimisés, dans le respect des prescriptions du Code du Logement et dans une optique de durabilité et d'intégration harmonieuse dans les quartiers. La lutte contre les logements inoccupés dans le cadre d'une gestion proactive du patrimoine constitue également une priorité de ce contrat de gestion.

Afin de préparer au mieux les prochains programmes d'investissements et permettre une meilleure programmation de l'utilisation des moyens budgétaires, les parties s'engagent à réaliser les actions suivantes :

- réaliser une analyse critique du processus de sélection des projets
- dégager des critères objectifs et homogènes pour prioriser les programmes d'investissements à venir ;
- établir un processus générique complet (SISP et SLRB) pour assurer la cohérence de traitement des dossiers et les délais y afférent. Cette mission sera réalisée dans le cadre de l'article 41 portant sur les processus et la simplification administrative ;
- actualiser le cahier des charges des auteurs de projets pour la fin 2018, en y précisant les délais intermédiaires pour l'exécution des phases, ~~dans les six mois de la signature du présent contrat~~. Dans ce cadre, un groupe de travail SLRB/SISP sera mis en place afin d'analyser la problématique du pourcentage dévolu aux honoraires des auteurs de projet et de proposer des adaptations.
- poursuivre la sécurisation de l'ensemble du parc de logements (production d'eau chaude et de chauffage, électricité, incendie et ascenseur) ;

- mettre en place un groupe de travail pour la politique de rénovation (lourde et légère) dont la mission principale sera de :
 - mener une réflexion sur les typologies de logements ;
 - établir un nouveau référentiel technique par type de logement
 - à terme, tendre vers une plus grande homogénéisation de l'offre de logement
 - évaluer les impacts potentiels d'une homogénéisation (en terme de nombre d'inoccupés, de durée d'inoccupation et d'impacts financiers)
 - étudier les possibilités d'une standardisation des équipements techniques lors des rénovations.

Les actions suivantes devront également être réalisées par la SLRB en concertation avec les SISP :

- harmoniser les normes et les dispositions techniques afin de tendre vers une cohérence entre construction (PRL et AH) et rénovation, conformément à l'article 21 du contrat de gestion de niveau 1 ;
- mettre en place pour le mois de juin 2018 un nouveau type de planning initial global (PIG) permettant une spécification des délais pour chaque type de travaux (rénovation lourde ou légère, standard passif, bâtiments classés, travaux par phase, ...) ~~dans les 12 mois de la signature du présent contrat~~. A cette fin, un groupe de travail sera constitué.
- utiliser toutes les possibilités offertes par la législation sur les marchés publics (adjudications stocks, groupements d'intérêt économique, ...) afin d'optimiser les processus.

De plus, en application de l'article 16 du contrat de gestion de niveau 1, lors de rénovations lourdes, la SISP veillera à intégrer des équipements sportifs une fois le seuil de 40 logements atteint. Toute dérogation à cette règle sera soumise à la décision motivée de la SLRB.

En termes d'objectif à 5 ans, la SISP s'engage à ramener à 0 le taux d'inoccupation restreint à normes inchangées. Il s'agit du pourcentage de logements à rénover pour lesquels, il n'existe aucun projet financé de remise en état.

Article 20. Maintien des comités de suivi

Pour permettre à la Région de suivre l'avancement des investissements, les parties s'engagent à maintenir le comité de suivi des projets d'investissements financés par la Région. Ce comité a pour objet de favoriser l'échange d'informations entre la SLRB et les SISP et d'identifier les pistes de solution pour résoudre d'éventuels problèmes dans la réalisation des projets de la SISP. La SLRB s'engage également à informer périodiquement la Région sur l'état d'avancement des projets d'investissements.

Le PIG constitue le principal outil commun de suivi stratégique de l'avancement des projets d'investissements, il sera discuté lors des comités de suivi. Il permet à la SLRB et à la SISP de disposer d'une vision globale de l'ensemble des projets gérés et des capacités d'absorption et de gestion des projets de la SISP. Le PIG devra être actualisé de sorte que tous les nouveaux projets devront être au stade de l'avant-projet dans les 24 mois de la signification à la SISP de l'octroi des crédits. Les chantiers, quant à eux, devront avoir

démarré dans un délai de maximum 48 mois après l'octroi des crédits. De plus, le PIG pourra être actualisé sur base de facteurs exogènes et des conclusions du comité de suivi prévu dans le présent article.

Dès que le nouveau PIG prévu à l'article 19 sera conclu, des mesures transitoires seront définies afin d'intégrer l'ensemble des projets à celui-ci.

Dès l'octroi des crédits, la SISP devra déterminer si elle agit comme auteur de projet. Dans ce cadre et sur base de l'analyse de son PIG, la SLRB se réserve le droit de ne pas autoriser la SISP à agir en tant qu'auteur de projet.

Mesures en cas de retard d'avancement des projets d'investissement financés par la SLRB

Les parties s'engagent à mettre en place des mesures proactives (présentation des projets, rencontres régulières avec les référents uniques, ...) afin de prévenir les éventuels retards dans l'exécution des projets.

Néanmoins, dès que la SLRB constate que 20% des projets en termes de montant financier sont en retard par rapport aux plannings initiaux globaux des différents programmes d'investissement approuvés par le CA de la SLRB ou que les conditions d'octroi des crédits de rénovation ne sont pas respectées, elle transmet un rapport à son Conseil d'administration qui a 60 jours pour prendre sa décision et cela après audition de la SISP. Les éléments de justification éventuels, y compris les situations d'exception, apportés par la SISP, seront annexés au rapport de l'administration.

Le Conseil d'administration de la SLRB a la possibilité d'imposer une ou plusieurs des mesures suivantes, tenant compte de la gravité de la situation, selon des modalités définies par la SLRB et en motivant sa décision :

- Prendre acte de la situation et des explications données et accepter une révision du planning d'investissement proposé par la SISP ;
- Demander à la SISP de fournir un planning révisé, éventuellement sur base de balises fixées par la SLRB ;
- Adresser à la SISP une mise en demeure ;
- Imposer à la SISP de nouvelles conditions au maintien et à l'utilisation des crédits octroyés, par exemple sous forme de mobilisation des services d'appui mis à disposition par la SLRB ou d'autres institutions régionales (facilitateurs, BMa, ...) ;
- Reprendre à la SISP la maîtrise d'ouvrage d'un ou plusieurs projets (art.41,4° et 42,1° du CBL) ;
- Retirer les crédits octroyés pour un ou plusieurs projets en vue d'une proposition de réaffectation de ces crédits à une autre SISP, selon des modalités fixées par le CA de la SLRB.

En outre vu l'importance d'assurer la sécurité la plus rigoureuse dans les logements occupés, la même procédure sera appliquée en cas de retard dans un ou plusieurs dossiers de rénovations relatives à des mises en conformité électriques, d'ascenseurs, de gaz, d'incendie ou encore de lutte contre le CO, et ce quel que soit le montant estimatif du ou des dossiers concernés

Article 21. Poursuite du développement du Cadastre

Conformément à l'article 22 du contrat de gestion de niveau 1 et pour permettre à la Région de disposer d'une image précise et actuelle du patrimoine des SISP et de son état, le partenariat entre la Région, la SLRB, l'ALS et la Fesocolab poursuivra le développement du cadastre technique.

A cette fin, la convention de partenariat actuelle pourra être actualisée et réaménagée, si nécessaire. Tous les ans, le comité de pilotage du cadastre technique rédigera un rapport d'activités sur l'année écoulée, rapport qui sera transmis au Conseil d'administration de la SLRB, et ensuite à la Région. Ce rapport sous-tend l'évaluation annuelle de la bonne exécution de la convention.

La base de données du Cadastre est alimentée par la SISP et ponctuellement par la SLRB par le biais d'enquêtes sur des sujets ciblés. La SISP a l'obligation d'actualiser les caractéristiques et composants essentiels du cadastre technique. Pour la soutenir dans cette tâche, la SLRB maintiendra la mise à leur disposition du personnel nécessaire. La liste des caractéristiques et des composants essentiels sera revue en fonction des objectifs et des besoins de la Région. L'encodage annuel des données énergétiques par la SISP sera également poursuivi.

La SLRB contrôlera si les caractéristiques et composants essentiels du cadastre technique sont tenus à jour. Ce contrôle sera réalisé par le biais de visites de logements dans chaque SISP et par la vérification de la cohérence avec les données contenues avec d'autres sources. Si 20% des données contrôlées de la SISP ne sont pas à jour, cette dernière sera contrainte de les actualiser dans les trois mois sous peine de perdre l'accès à ses droits de tirage.

Article 22. Mettre en place le programme PLAGE (Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique)-(PLAGE)

Afin d'anticiper la nouvelle obligation du COBRACE à savoir la mise en place d'un PLAGE dans tous les pouvoirs publics gérant un parc de bâtiments de plus de 50.000 m² sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, la SLRB met en place un nouveau programme PLAGE volontaire au sein des SISP. Une enveloppe annuelle est prévue à cet effet.

Les objectifs poursuivis sont :

- de réduire les consommations des bâtiments les plus énergivores ;
- d'inciter chaque SISP à se doter d'un responsable énergie pour la fin 2018⁷.

Une aide régionale financière et technique est mise à disposition de la SISP. Celle-ci comprend :

- un subside permettant de financer en partie le salaire d'un responsable énergie ;
- un subside permettant de couvrir les frais d'équipements de travail et/ou de formation ;
- l'accompagnement individuel par un bureau d'expert externe ;
- la mise en place de réunions collectives et d'un réseau de collaboration entre responsable énergie ;
- la mise en place d'un comité d'accompagnement ;
- l'accès à des cycles de formation, au service du facilitateur Bruxelles Environnement, à des cahiers des charges types.

Article 23. Objectif stratégique 3 : Assurer une gestion locative performante compte tenu des spécificités socio-économiques

Dans la continuité des actions entreprises dans le précédent contrat de gestion et pour mener à bien cet objectif stratégique, la SISP et la SLRB s'engagent dans leurs rôles respectifs à réaliser les actions suivantes :

1. Poursuivre la réflexion relative à l'adaptation annuelle des loyers
2. Assurer une gestion optimale des arriérés locatifs
3. Revoir les charges locatives
4. Poursuivre la gestion de la rotation locative et la mise en place du plan de mutation
5. Maintenir une approche orientée usager du service public à l'échelle sectorielle

Article 24. Poursuivre la réflexion relative à l'adaptation annuelle des loyers

Les parties s'engagent à mettre en place un groupe de travail qui aura pour mission de :

- poursuivre la révision de la circulaire 307
- mener une réflexion plus globale sur l'arrêté locatif en matière de calcul de loyer

De plus, afin d'aider la SISP à estimer au mieux ses recettes locatives, la SLRB développera et mettra à disposition du secteur des outils prévisionnels multi-paramètres. Une première version test des outils sera proposée ~~pour le mois de décembre 2018 dans les 12 mois de la signature du présent contrat.~~

Article 25. Assurer une gestion optimale des arriérés locatifs

La SISP veille à maintenir ou à améliorer la procédure de récupération des arriérés ayant pour objectif de contenir les montants dus par les locataires, d'accélérer la prise en compte de tout retard de paiement et de tenter de diminuer le nombre d'expulsions pour non-paiement.

Les parties devront en outre réaliser les actions suivantes :

- mettre à jour les règles de comptabilisation
- mettre en place des critères sectoriels homogènes sur les mises en non-valeurs
- définir des critères et des modalités relatives aux créances irrécouvrables

Le montant des arriérés locatifs et les résultats obtenus par la SISP en terme de maintien voire d'amélioration seront discutés annuellement lors de la réunion de suivi du plan stratégique prévue à l'article 56.

Article 26. Revoir les charges locatives

Dans le respect des dispositions légales, réglementaires et du présent contrat de gestion, la SISP s'engage à conserver la transparence dans le calcul du décompte des charges et leur bon établissement et à rechercher le meilleur rapport qualité/coût.

- Dans ce cadre, les parties s'engagent à rédiger, un vade-mecum concerté sur les charges locatives à imputer aux locataires. Conformément aux principes généraux du droit, les nouvelles dispositions prises n'auront aucun effet rétroactif.

- Lors de la réflexion globale sur l'arrêté locatif prévue à l'article 24, les parties veillent à formuler des propositions permettant de modifier, le cas échéant, les articles relatifs aux charges locatives.

Ces engagements seront réalisés dans les 36 mois de la signature du contrat de gestion.

Article 27. Poursuivre la gestion de la rotation locative et la mise en place du plan de mutations

Les parties s'engagent à évaluer le temps moyen requis pour la remise en location des logements disponibles dans le circuit locatif, à identifier les facteurs critiques et à améliorer les procédures pour limiter le temps d'inoccupation ponctuelle.

Par ailleurs, afin de contribuer à l'optimisation de l'occupation du parc, les actions suivantes seront réalisées :

- chiffrer le nombre de logements inadaptés et analyser les évolutions en la matière ;
- mettre en place une stratégie d'optimisation de l'occupation des logements ;
- établir des plans de mutation pluriannuels intégrés au plan stratégique;
- mettre en place un groupe de travail ayant pour mission de faire une proposition au Gouvernement, au travers des textes législatifs, visant à faciliter la mobilité intra-sectorielle (convention de relogement, mutations intra-sectorielles, ...) ;
- objectiver les coûts et les effets des mutations ;
- réaliser pour la fin 2018 les développements informatiques nécessaires pour permettre la gestion des mutations via une BDR bis ~~dans les 18 mois de la signature du présent contrat.~~

Article 28. Maintenir une approche orientée usager du service public à l'échelle sectorielle

Pour mener à bien cet objectif, la SLRB s'engage à réaliser les actions suivantes :

- maintenir la BDR et l'accès aux données des sources authentiques des usagers de la SISP, via Fidus, la plateforme électronique de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- proposer une modification du formulaire d'inscription et compléter les champs facultatifs dans la BDR. Dans ce cadre, la SLRB et la SISP s'engagent à revoir l'intitulé des champs facultatifs afin de les rendre davantage exploitables ;
- poursuivre la réflexion initiée dans le contrat de gestion précédent sur l'accueil des personnes handicapées dans le logement social, modéré et moyen.
La stratégie qui résultera de cette réflexion pourra donner lieu à un avenant aux contrats de gestion de niveau 1 et 2.

Pour mener à bien cet objectif, la SISP s'engage de son côté à réaliser les actions suivantes :

- mettre en place une « charte pour une SISP à l'écoute des usagers », si la SISP n'en dispose pas. La SLRB accompagnera la SISP pour l'établissement de cette charte, si elle en fait la demande ;
- réaliser une enquête permettant de mesurer la satisfaction des locataires de la SISP afin d'améliorer les pratiques internes ;
- organiser ou maintenir l'accueil, l'information et le traitement des demandes des locataires et candidats locataires ;

Dans le cadre des fusions, la SISP veille à maintenir ou à développer un service de proximité ;

- maintenir ou mettre en place une veille technique, en interne ou en collaboration avec une autre SISP ou une ou plusieurs sociétés extérieures.

Article 29. Actions environnementales

Dans la continuité des actions définies dans le précédent contrat de gestion, la SISP poursuivra l'élaboration d'un plan d'actions global pour l'environnement et les économies d'énergie, notamment au travers de l'activation de la convention conclue entre la SLRB et Bruxelles Environnement.

Cette convention vise à faciliter les échanges entre Bruxelles Environnement et la SLRB, de manière à faire émerger des projets communs et à multiplier le partage de connaissance.

La collaboration vise les quatre axes prioritaires suivants :

- la formation
- l'information
- le conseil
- l'accompagnement

Les thématiques qui y sont développées concernent notamment :

- Le désamiantage
- La dépollution des sols
- Les permis d'environnement (inclus la mobilité durable)
- L'énergie (en ce compris les énergies renouvelables)
- Les quartiers durables
- La construction durable
- La gestion des déchets
- L'économie circulaire
- La gestion de l'eau
- Les équipements
- La gestion du bruit
- La nature et la biodiversité
- L'alimentation durable et l'agriculture urbaine
- Le management environnemental

Dans son plan, la SISP veillera à faire état des actions qu'elle entreprend au départ des thématiques précitées ou de toute autre initiative visant la préservation de l'environnement.

Dans ce cadre, la SLRB réalisera les actions suivantes :

- jouer le rôle d'intermédiaire entre la SISP et BE pour l'octroi de subsides, de formation, ... ;
- établir et mettre à disposition des SISP, via le site internet de la SLRB, une liste de référents thématiques qui constituent le point de contact entre BE et la SISP ;
- assurer la diffusion d'information venant de BE vers l'ensemble des SISP, notamment via son site internet.

Article 30. Objectif stratégique 4 : Développer des politiques d'actions sociales dans une visée d'amélioration de la qualité de vie des locataires

Les politiques d'actions sociales mises en place dans le secteur auront pour but de soutenir l'action de la SISP afin d'améliorer la qualité de vie des locataires dans leur environnement et dans leur logement.

Pour mener à bien cet objectif stratégique, la SISP et la SLRB dans le cadre de leurs rôles respectifs s'engagent à réaliser les actions suivantes :

1. Mettre à disposition du secteur une plateforme de connaissances et d'échanges
2. Soutenir l'accompagnement social individuel pour les locataires
3. Soutenir l'accompagnement social collectif pour les locataires
4. Favoriser l'information et la participation des locataires, notamment par une collaboration proactive avec les Conseils consultatifs des locataires
5. Impulser et soutenir des actions sociales favorisant la cohésion sociale
6. Favoriser la mobilité résidentielle
7. Mettre en place des projets pilotes valorisant des initiatives transversales et en partenariat, assurant une meilleure intégration du logement social

Article 31. Mettre à disposition du secteur une plateforme de connaissances et d'échanges

Cette plateforme de connaissance et d'échange a pour objectif de mettre en perspective les bonnes pratiques réalisées au sein du secteur, d'améliorer l'information de chaque acteur mais également d'améliorer la coordination de la mise en application de la politique régionale en matière d'actions sociales. Cette plateforme est en lien direct avec la création du centre de connaissance prévu à l'article 32 du contrat de gestion de niveau 1.

Dans le cadre de ce projet, la SLRB s'engage à organiser des rencontres de terrain ou des ateliers qui auront pour but d'associer la SISP à la construction et l'alimentation de la plateforme de connaissances et d'échanges de toutes les actions réalisées au sein du secteur.

Article 32. Soutenir l'accompagnement social individuel pour les locataires

L'accompagnement social individuel des locataires comporte à la fois un travail préventif de « première ligne » consistant à accompagner le locataire social pour veiller au respect de ses droits et devoirs et un soutien à plus long terme du locataire dans ses démarches visant une amélioration de sa situation. Dans le cadre de ce travail d'accompagnement social, la SLRB et les SISP, selon les actions menées, soit lancent des initiatives spécifiques, soit interviennent en tant que soutiens ou relais d'initiatives portées par d'autres acteurs (CPAS, AIPL, Actiris, etc.).

A cette fin, la SLRB s'engage à :

- encourager la tenue d'espaces de réflexion et de pratiques sociales réunissant les travailleurs sociaux engagés par les SISP et par le SASLS par le biais de réunions périodiques ;
- développer, en collaboration avec les SISP, des actions autour de thématiques en lien avec l'accompagnement social individuel. Cette collaboration donnera lieu à la production de supports méthodologiques et de supports d'informations à destination des locataires. La SLRB assurera également la communication relative de ces supports.

Article 33. Soutenir l'accompagnement social collectif pour les locataires

A cette fin, la SLRB s'engage à :

- encourager la tenue d'espaces de réflexion et de pratiques sociales réunissant les travailleurs sociaux engagés par les SISP par le biais de réunions périodiques ;
- développer, en collaboration avec les SISP, des actions autour de thématiques en lien avec l'accompagnement social collectif. Cette collaboration donnera lieu à la production de supports méthodologiques et de supports d'informations à destination des locataires. La SLRB assurera également la communication relative de ces supports.

Article 34. Collaborer avec les Cocolos

La SISP veille à garantir l'information et la participation des locataires au travers de l'action de son Cocolo ou, à défaut d'en disposer, par la tenue des réunions biennuelles au cours desquelles seront abordés les projets de travaux de rénovation et d'entretien, le programme des activités et d'animation au sein des sites de logements sociaux, les modifications de législation ayant un impact sur les locataires, les modifications du règlement d'ordre intérieur, ainsi que tous points que cinq pour cent des locataires demandent à inscrire.

Le cas échéant, la SISP collabore avec son Cocolo et fait preuve de proactivité dans l'objectif de faire émerger des projets communs. A cette fin, la SLRB et les SISP veillent notamment à la bonne exécution de la réglementation y-relative.

Article 35. Impulser et soutenir des actions sociales favorisant la cohésion sociale

Ces actions sont menées au travers du dispositif des « Projets de cohésion sociale » qui lie une ou plusieurs SISP avec une Asbl, par le biais d'une convention signée entre les parties. Les PCS visent à impliquer activement les locataires sociaux dans la création de liens.

Dans ce cadre et en application de l'article 46 du contrat de gestion de niveau 1, la SLRB s'engage à :

- encourager la tenue d'espaces de réflexion et d'échanges des pratiques sociales basées sur le travail social collectif et communautaire avec les travailleurs sociaux des SISP et ceux des PCS. Pour ce faire, elle organisera des réunions ponctuelles ;
- impliquer les SISP dans la réflexion devant permettre de définir une stratégie de développement d'espaces communautaires collectifs visant à favoriser un environnement propice à la cohésion sociale et au mieux vivre ensemble.

Article 36. Favoriser la mobilité résidentielle

Dans le cadre de la réflexion sur les modalités de transition des locataires du logement social vers d'autres types de logement prévue à l'article 45 du contrat de gestion de niveau 1, les parties partagent l'objectif de favoriser une plus grande mobilité résidentielle, de manière à offrir des réponses "élargies" visant d'autres segments de logement comme les logements modérés et moyens, voire même l'accès à la propriété (pleine ou via des droits démembrés).

A cette fin, elles s'engagent à réaliser les actions suivantes :

- initier des collaborations avec les autres acteurs sectoriels ;
- mettre en place des campagnes d'information et de sensibilisation des locataires ;
- faire des propositions visant à permettre aux SISP d'affecter du logement social existant en logement moyen ou modéré.

Article 37. Mettre en place des projets pilotes

Afin de donner une impulsion nouvelle à l'action sociale développée au sein du secteur, la SLRB s'engage à :

- mettre à disposition du secteur une enveloppe budgétaire complémentaire permettant de financer des projets pilotes sur des thématiques telles que l'utilisation adéquate du logement, les relations de bon voisinage, ... ;
- lancer des appels à projets ;
- développer les moyens permettant déployer le « Vivre ensemble ».

Article 38. Amélioration du cadre de vie valorisant des initiatives transversales et en partenariat, assurant une meilleure intégration du logement social

Par ailleurs, la SLRB garantira la poursuite de la dynamique du programme 101^e qui consiste, entre autre, en l'intégration d'œuvres d'art dans le patrimoine construit, rénové ou en cours de rénovation en concertation avec les habitants.

Article 39. Objectif stratégique 5 : Garantir une gestion professionnelle et efficiente

Dans le cadre de cet objectif stratégique, les parties ambitionnent de réaliser les actions suivantes :

1. Harmoniser et faciliter le respect des prescriptions émises par la SLRB sans préjudice de ce qui est prévu par la réglementation
2. Mettre en place des processus simplifiés permettant un traitement efficient des dossiers de la SISP
3. Promouvoir et soutenir activement la simplification administrative tant entre la SLRB et les SISP qu'au niveau des SISP
4. Organiser des formations

Article 40. Harmoniser et faciliter le respect des prescriptions émises par la SLRB sans préjudice de ce qui est prévu par la réglementation

De manière générale, afin de permettre un meilleur suivi de l'exécution par les SISP de leurs missions, la SLRB établira, adaptera ou modifiera les circulaires définissant les modalités opérationnelle de mise en œuvre des dispositions réglementaires. Pour ce faire, la SLRB effectuera les actions suivantes :

- réaliser l'inventaire des directives, circulaires, arrêtés, règlements, etc. et les mettre jour dans les 12 mois de la signature du contrat;
- établir des propositions de modifications, qui seront concertées avec le secteur, dans une optique de rationalisation.

Article 41. Mettre en place des processus simplifiés permettant un traitement efficient des dossiers de la SISP

Pour atteindre cet objectif, la SLRB met en place et pilote un groupe de travail, dans les 6 mois de la signature du contrat de gestion.

Ce groupe de travail regroupant les Fédérations et des membres de la SLRB aura pour mission de mettre en œuvre les initiatives suivantes :

- Identifier et décrire les processus décisionnels majeurs impliquant les SISP et la SLRB au travers de la réalisation des actions suivantes :
 - recenser les processus ;
 - identifier et documenter les principales étapes de traitement des dossiers permettant notamment l'établissement de délais de référence ;
 - décrire à haut niveau les processus actuels et les typologies de sous-processus ;
 - réaliser une analyse critique de ceux-ci en mettant en exergue les sources majeures d'inefficience (en ce compris au niveau des outils) ;
 - recenser les meilleures pratiques.

- Etablir les modalités de simplification potentielle des processus décisionnels au travers de l'exécution des actions suivantes :
 - définir des principes de simplification des processus ;
 - identifier et analyser les modalités de simplification des processus visés ;
 - redéfinir les processus et adapter les applications informatiques en cas de nécessité ;
 - dans la définition de délais, préciser les actions qui amorcent ceux-ci.
- S'assurer de la cohérence de l'ensemble des processus via l'établissement d'une cartographie, dans les 30 mois de la signature du contrat.

La SISP s'engage également à produire une cartographie de ses propres processus décisionnels majeurs dans le même délai.

Article 42. Promouvoir et soutenir activement la simplification administrative tant entre la SLRB et les SISP qu'au niveau des SISP

Echange de données et d'informations entre les SISP et la SLRB

Dans la continuité des actions qui seront entreprises pour promouvoir et soutenir activement la simplification administrative, la SLRB mettra en œuvre la traçabilité externe. Celle-ci aura pour but de permettre aux SISP de suivre l'état d'avancement des dossiers introduits ou des démarches initiées.

Dans ce cadre, la SLRB réalisera les actions suivantes :

- adapter les outils et les supports informatiques, afin de fournir aux SISP un accès sécurisé à leurs dossiers, via la mise en place d'un extranet ;
- développer l'accès informatisé des SISP à leurs extraits de compte. Ce développement permettra la mise à disposition en temps quasi réel (au plus tard à 5 jours) du solde en compte courant de la SISP, ainsi que les opérations effectuées sur le compte et leur date valeur ;
- alimenter l'extranet avec des informations sectorielles telles que notamment:
 - les circulaires et les prescriptions techniques de la SLRB en vigueur ;
 - les dates des Conseils d'Administration de la SLRB ;
 - la programmation des appels à projets, quel que soit leur objet ;
 - les supports méthodologiques et de formation produits par la SLRB ;
 - les informations nécessaires au traitement des dossiers par la SLRB (dont notamment les listes de vérification prévue à l'article 52) ;
 - la cartographie des processus génériques SISP / SLRB.

La SISP s'engage :

- à utiliser ces outils pour échanger les informations qui la concernent avec la SLRB et à signaler tout dysfonctionnement dans le système afin de participer à son amélioration continue ;
- à implémenter un système de sécurité de l'information opérationnel.

Enfin, la SLRB s'engage :

- à donner l'accès aux SISP, via ses propres systèmes, aux données des sources authentiques (conditions d'admission, calcul loyer et composition de ménage), grâce à l'implémentation d'un système de gestion de la sécurité de l'information (ISMS). La SLRB soutiendra également le développement d'un ISMS dans les SISP ;
- dans les 12 mois de la signature du contrat de gestion, à entamer, en concertation avec les SISP, une réflexion sur la communication par voie électronique entre les SISP et la SLRB, sur la base de l'ordonnance du 13 février 2014 relative à la communication par voie électronique dans le cadre des relations avec les autorités publiques bruxelloises ;
- à optimiser la récolte des statistiques auprès des SISP. A cette fin, la SLRB mettra en place un nouveau formulaire statistique pour la récolte des données. Les données seront définies précisément et leur interprétation sera univoque, dès la récolte des données relatives à l'année 2017 ;

Dès lors, la SISP devra s'engager à respecter ces définitions et à mettre en place des systèmes d'extraction manuels ou automatisés afin de fournir les données à la SLRB sous format électronique.

Si le formulaire statistique devait être modifié, la SLRB prévoit une concertation avec les Fédérations. La SISP aura dès lors quatre mois après accord pour le compléter et le transmettre à la SLRB.

En parallèle, la SLRB étudiera les possibilités d'intégration automatisée de ces informations et développera les outils de communication et d'interfaçage adéquats.

Simplification des procédures loyers

- La SLRB veillera à simplifier la procédure d'approbation des loyers de base. A cet effet, elle s'engage à transmettre aux SISP les critères d'analyse pour l'approbation des loyers de base des nouveaux logements et des logements rénovés.
- La SISP s'engage à faire parvenir à la SLRB les propositions de PRA (prix de revient actualisés) et de loyers de base dans les délais suivants :
 - pour les nouvelles constructions : au plus tard le jour de la réception provisoire
 - pour les grosses rénovations : au plus tard 30 jours après la réception provisoire
- Afin de faciliter la révision annuelle des loyers, la SLRB s'engage à établir pour le 30 juin ~~2017~~2018 un vade-mecum concernant les revenus à prendre en considération pour le calcul des loyers réels.
Elle s'engage également à établir des formulaires dont la nature des données sera définie précisément et dont l'interprétation sera univoque.
Dès lors, la SISP s'engage à respecter ces définitions et à transmettre les données sous format électronique.

La SLRB veillera à mettre à disposition des SISP les outils nécessaires à la vérification de la conformité des loyers de base et des VLN (valeurs locatives normales).

- La SLRB s'engage également à mettre en place un groupe de travail qui aura pour mission de proposer un nouveau calcul du loyer concerté avec le secteur pour la fin 2018. Cette proposition devra tenir compte des impacts sur les locataires et des impacts financiers pour le Région et pour les SISP.
- La SLRB actualisera l'ordinogramme du calcul du loyer et le transmettra aux SISP. La SISP s'engage dès lors à le mettre en œuvre dans son logiciel de gestion.

Article 43. Organiser des formations

La SRLB s'engage à :

- organiser des formations à destination du personnel des SISP et de leurs administrateurs. Un budget annuel minimum de 80.000 € sera affecté par la SLRB aux formations du personnel des SISP.

La SLRB transmet annuellement aux Fédérations, le programme de formation et les modules qui seront proposés aux nouveaux collaborateurs et administrateurs des SISP. Les formations comprennent des modules de base et des modules de formation continuée. Ces modules peuvent notamment couvrir :

- les marchés publics ;
- le calcul des loyers ;
- l'action sociale ;
- l'accueil des personnes handicapées, l'analyse de leur demande précise de logement et l'orientation vers le type de logement le plus adéquat ;
- l'accessibilité des logements aux personnes handicapées et l'aménagement et l'entretien de logements adaptés et adaptables ;
- les investissements améliorant la qualité environnementale du bâti ; ceci incluant les formations à destination du personnel et des locataires concernant l'utilisation et l'entretien du logement passif ;
- les procédures administratives ;
- la législation du secteur ainsi que les législations techniques et fiscales s'y rapportant.

Les supports pédagogiques seront mis à disposition sur l'extranet de la SLRB.

- actualiser et mettre à disposition des supports méthodologiques à destination des SISP, des locataires et des candidats locataires.
Ces supports auront pour objet de les informer sur le fonctionnement et les procédures du secteur du logement social bruxellois.

Article 44. Objectif stratégique 6 : Optimiser la gestion des flux financiers tant à l'échelle de la société que dans la perspective des équilibres sectoriels

Pour mener à bien cet objectif, la SISP et la SLRB s'engagent dans le cadre de leurs rôles respectifs à réaliser les actions suivantes :

1. Fournir des informations sur les aides disponibles
2. Respecter les obligations financières vis-à-vis de la SLRB
3. Mettre à disposition des moyens financiers
4. Généraliser l'usage d'une comptabilité analytique
5. Réaliser des études prospectives sur l'équilibre financier et les pistes de rationalisation du financement du secteur

Article 45. Informations sur les aides disponibles

La SLRB veille à garantir l'information des SISP sur les modalités de demande et de paiement, sur les critères et le montant des mécanismes des différents programmes d'investissement.

La SLRB assure également l'information des SISP sur toutes les aides régionales, fédérales et européennes disponibles qu'elles pourraient solliciter en matière d'investissements ou de fonctionnement.

Article 46. Respect des obligations financières vis-à-vis de la SLRB

La SISP s'engagera à respecter les obligations financières suivantes :

- Communiquer son plan de versement des loyers à la SLRB en janvier de chaque année et s'y conformer ;
- Rembourser à la SLRB, en 33 annuités constantes exonérées d'intérêt et moyennant un taux de chargement de 0,15 %, le montant des crédits octroyés par la SLRB dans le cadre des programmes quadriennaux.

Rembourser à la SLRB, en 27 annuités constantes le montant des crédits octroyés par la SLRB dans le cadre des projets PRL et en 30 annuités constantes le montant des crédits octroyés par la SLRB dans le cadre des projets Alliance Habitat. Les annuités seront assorties du taux d'intérêt fixé lors de la réception provisoire et dans les modalités prévues à l'article 47 (mise à disposition de prêt à long terme) du présent contrat.

Chaque année, au plus tard le 31 janvier, la SLRB communique à chaque SISP le montant de l'annuité dont elle est redevable ;

- Alimenter son compte courant, par le versement mensuel du produit des loyers et de tous ses avoirs en trésorerie, y compris le montant de la cotisation mensuelle de solidarité, déduction faite :

- des investissements agréés par la SLRB, financés ou préfinancés par la SISP ;
- de l'équivalent du quart des frais de fonctionnement de la SISP de l'année précédente (compris comme la somme des montants inscrits aux comptes 60-61-62-6401-6403 du compte de résultat de la SISP).

Si ces versements ne sont pas effectués, le CA de la SLRB pourra décider, après mise en demeure de la SISP, la suspension des paiements de tout subside ou avance auxquels la SISP peut prétendre et ce tant qu'elle ne se conforme pas à cette disposition.

- Informer la SLRB de l'affectation de son ARS ;
- Garantir l'existence d'un processus de contrôle de gestion permettant de s'assurer que les ressources de la SISP sont gérées de manière efficace et efficiente, et permettent de réaliser les objectifs définis dans le présent contrat de gestion.
- Garantir l'existence d'un processus de contrôle interne adapté à la taille de la société et à chaque type d'activités. Ce contrôle interne doit assurer l'organisation et la mise en place de procédures pour la protection du patrimoine, la fiabilité des données comptables et sociales, l'amélioration des performances et le respect des directives.

Les conditions financières à l'égard des SISP sont les suivantes :

- sans préjudice du mécanisme d'incitants décrit à l'article 58 du présent contrat, la SISP devra verser à la SLRB un intérêt débiteur de 2% l'an sur les retraits en compte courant. Ces intérêts seront débités automatiquement par la SLRB sur le compte de la SISP, le 31 décembre de l'année à laquelle ils se rapportent ;
- la SISP percevra un intérêt créditeur de 2% l'an sur les dépôts en compte courant. Ces intérêts seront crédités automatiquement par la SLRB sur le compte courant de la SISP le 31 décembre de l'année à laquelle ils se rapportent.

Pour autant que la SLRB dispose de toutes les données à communiquer par la SISP :

- l'ARS sera versée à la SISP au plus tard à la date du 31 décembre de l'exercice au cours duquel elle est exigible. A défaut, les montants revenants à la SISP seront compensés sous la forme d'une réduction à due concurrence du montant de l'annuité susceptible d'être prélevée à cette même échéance.
- les réductions de loyer pour enfant à charge et personne majeure reconnue handicapée seront versées à la SISP au plus tard 6 mois après l'introduction du dossier par la SISP à la SLRB, dans la limite de l'enveloppe budgétaire prévue à cet effet. A défaut, les montants revenants aux SISP seront compensés sous la forme d'une réduction à due concurrence du montant de l'annuité susceptible d'être prélevée à cette même échéance.

Toute restructuration d'une dette en compte courant, quelle qu'en soit la forme ou l'objet, devra faire l'objet d'un avenant au contrat de gestion.

Article 47. Mise à disposition de moyens financiers

Dans la limite des moyens disponibles, la SLRB garantira la mise à disposition des moyens nécessaires au fonctionnement du secteur et à l'aboutissement du processus de rationalisation des SISP.

La SLRB assure la mise à disposition de ces moyens au secteur pour :

- les programmes d'investissement et projets d'investissement spécifiques ;
- les dispositifs d'accompagnement social (PCS, Cocolo, SASLS, AVJ) ;
- l'allocation régionale de solidarité qui couvre 75% du déficit social des SISP ;
- les réductions pour familles nombreuses et personnes handicapées ;
- la formation au personnel des SISP ;
- les incitants aux contrats de gestion ;
- le renforcement des services techniques des SISP, à concurrence de maximum 1 ETP par SISP, dans le cadre du Pôle d'expertise des SISP ;
- le financement du programme PLAGE ;
- le financement des dépenses découlant des nouvelles obligations légales et réglementaires ;
- Le financement des appels projets réalisés dans le cadre de l'action sociale ;
- la compensation de l'augmentation du précompte immobilier, dans la limite de l'enveloppe régionale mise à disposition annuellement ;
- l'application de suivi de l'état du patrimoine (Fix my street).

Financements octroyés dans le cadre des programmes quadriennaux

Dans le cadre des engagements du contrat de gestion de niveau 1, la SLRB mettra des moyens financiers à disposition de la SISP afin de permettre d'atteindre les objectifs suivants :

- poursuivre l'adaptation et l'amélioration du bâti existant en initiant un nouveau plan quadriennal et en exécutant les quadriennaux en cours
- poursuivre l'accélération des modalités de mise en œuvre des programmes définis.

Moyens financiers pour les prochains quadriennaux

Conformément à l'article 56 du contrat de gestion de niveau 1, une enveloppe budgétaire substantielle sera affectée par la Région au prochain programme quadriennal.

Cette enveloppe devra se répartir de la manière suivante :

- 80% de l'enveloppe seront affectés aux travaux de rénovation
- 15% de l'enveloppe seront affectés aux droits de tirage
- 4% de l'enveloppe seront affectés aux projets urgents
- 1% de l'enveloppe sera consacré au « 101^{ème} culturel »

Cette enveloppe devra comprendre tous les frais afférant à la réalisation complète des investissements équivalents à 135% de la valeur nette du bâti, telle que définie à l'article 1 du présent contrat.

Les montants affectés aux droits de tirage ne seront pas affectés à des projets spécifiques. La SISP introduit une demande à la SLRB si elle veut utiliser ce financement.

Les coûts de prestation du personnel technique des SISP agissant comme auteur de projet peuvent être compris dans les frais. Dans ce cas, le barème des honoraires de la SLRB sera appliqué à 75% et sans TVA.

La subsidiation des investissements

Dans la limite des crédits disponibles au budget régional, les nouveaux programmes d'investissement seront alimentés par :

- des avances récupérables, à concurrence de 50% du montant global
- des subsides, à concurrence de 50% du montant global

Dans le cadre de la production de logements innovants, les budgets seront alimentés par des subsides à concurrence de :

- 50% pour les logements sociaux et modérés
- 33% pour les logements moyens

Pour les droits de tirage, la répartition des crédits entre avances récupérables et subsides est calculée par la SLRB en fonction du ratio formé par le rapport entre la charge d'annuité et les montants des recettes locatives, en ce compris les montants perçus via l'allocation régionale de solidarité et la cotisation mensuelle de solidarité.

Dans l'enveloppe des subsides octroyés à chaque SISP, les projets d'intégration d'œuvre d'art sont subsidiés à concurrence de 100%.

Possibilités de réaffectations des financements

Si la SISP n'utilise pas la totalité du financement à 135% prévu pour un projet, le solde positif peut être réaffecté à un autre projet de la SISP après l'approbation du décompte final ou avant cette échéance s'il apparaît de façon claire et évidente que le projet est surestimé. Toute demande de réaffectation de financement devra être accompagnée d'un PIG pour le projet bénéficiant de la réaffectation.

La SLRB se réserve également le droit de supprimer les projets n'ayant pas atteint le stade de l'avant-projet dans les 24 mois et de réaffecter les crédits à une autre SISP. Ce délai pourra être revu dans le cadre des adaptations prévues à l'article 20 du présent contrat.

Engagement et liquidation des montants affectés au prochain plan quadriennal

La gestion budgétaire des montants affectés au plan quadriennal 2018-2021 sera effectuée de la façon suivante :

- les montants relatifs à la programmation de la SISP validée par la SLRB feront l'objet d'une réservation budgétaire ;
- les moyens réservés pour les études de faisabilité seront répartis entre toutes les SISP sur la base de critères objectifs à définir et feront l'objet d'un engagement budgétaire dès que cette répartition sera approuvée ;

- les engagements budgétaires nécessaires au financement des projets se feront sur une base annuelle en fonction de l'état d'avancement des projets.

La SISP s'engage à transmettre toutes les informations nécessaires à l'estimation des engagements annuels permettant un avancement optimal de l'ensemble des opérations financées par crédit budgétaire.

La mise à disposition de prêt à long terme

En vue d'assurer le financement de projets immobiliers des SISP, le Conseil d'administration de la SLRB a la faculté d'accorder aux SISP un prêt à long terme, et cela dans la limite des moyens disponibles.

Les conditions d'octroi sont les suivantes :

- la SISP ne dispose pas de moyens de trésorerie suffisants ;
- la SISP présente un état d'avancement dans la moyenne du secteur ;
- la SISP demande un complément de financement pour des travaux nécessaires, imprévisibles et inséparables du marché de base.

Telle que prévu à l'article 56 du contrat de gestion de niveau 1, la fixation des taux des prêts à long terme repose sur la méthodologie suivante :

- Le taux de référence est le taux interbancaire « IRS » ajusté sur la base des éléments suivants :
 - o Prime de risque liée à la notation de la RBC
 - o Maturité des avances
 - o Remboursement par annuités constantes
- Ce taux est majoré à hauteur de 15 points de base pour couvrir les frais de gestion de la SLRB. Il ne peut être inférieur à la marge d'intermédiation ainsi définie.
- Une moyenne sur trois mois sera calculée afin de limiter l'impact des variations journalières.

Sur la base des résultats de l'enquête réalisée annuellement auprès des SISP, le Conseil d'administration de la SLRB statue au cas par cas, et dans le respect du budget, pour les SISP qui ne remplissent pas ces conditions d'octroi et qui ont soumis à la SLRB un dossier motivé.

Promotion des marchés groupés

La SLRB s'engage à poursuivre la promotion de marchés groupés entre les SISP et à apporter son appui à leur organisation.

Les SISP s'engagent à participer à leur mise en œuvre.

Article 48. Généralisation de l'usage d'une comptabilité analytique

Dans une optique d'objectivation des coûts, la SLRB actualisera pour le 30 septembre 2018 dans les 12 mois de la signature du présent contrat, en collaboration avec les SISP le plan

comptable minimum normalisé utilisé par le secteur, afin de permettre une mise en œuvre effective dès le 1^{er} janvier 2019.

A cet effet, un groupe de travail ~~SLRB/SISP sera mis en place dans les 3 mois de la signature du contrat de gestion. Ce groupe de travail sera~~ composé de membres de la SLRB et de représentants des Fédérations sera mis en place.

Suite à l'actualisation du plan comptable minimum normalisé, la SISP s'engage à mettre en place une comptabilité analytique, dès l'exercice comptable suivant.

La comptabilité analytique devra refléter le résultat du groupe de travail prévu à l'article 26. Elle devra également permettre de réaliser un relevé homogène des charges et des recettes directes des SISP.

Article 49. Elaboration d'études prospectives sur l'équilibre financier et les pistes de rationalisation du financement du secteur

- Dans le contexte des normes SEC2010, la SLRB s'engage à mener différentes études relatives au financement du secteur, dans la perspective d'en rationaliser et d'en optimiser les modalités.

Dans cette perspective, la SLRB mènera une étude relative à l'impact d'une modification des taux d'intérêt sectoriels. Celle-ci évaluera, sous différents aspects, les effets induits d'une modification des intérêts sur compte courant (débiteurs et créditeurs) repris à l'article 46 (respect des obligations financières), tant au niveau des SISP qu'au niveau de la SLRB et de ses propres financements.

Cette étude portera également sur l'impact potentiel pour les SISP et la SLRB d'une évolution éventuelle des taux d'intérêt des crédits historiques.

- Dans le cadre de la proposition d'un nouveau mode de calcul loyer prévu à l'article 42, la SLRB procédera, en collaboration avec les SISP, à une objectivation du calcul de l'allocation régionale de solidarité.

Chapitre 3 – Relations entre la SLRB et la SISP

Article 50. Définition de la mission

La relation entre la SLRB et la SISP s'organise à la lumière des principes suivants :

- la contractualisation de la relation SLRB - SISP au travers de la conclusion d'un contrat de gestion entre la SLRB et la SISP qui le souhaite conformément à l'article 47 du CBL. La mise en œuvre de ces contrats permet de structurer la relation à partir d'un accord préalable sur les objectifs à atteindre, les modalités de collaboration et les résultats attendus de la SLRB ;
- l'application du règlement visé à l'article 48 du CBL pour la SISP n'ayant pas conclu de contrat de gestion avec la SLRB ou si ce contrat a été dénoncé par l'une des parties ;
- le renforcement de la dynamique de concertation du secteur par la SLRB de manière à mieux ancrer les orientations sectorielles. Cette concertation du secteur se fait tant en amont des décisions via le Comité restreint de concertation, afin d'appréhender les besoins et problématiques propres, qu'en aval des décisions afin d'assurer leur compréhension et bonne application ;
- une communication efficace de la part de la SLRB des informations à destination et en provenance des SISP, notamment les informations relatives au parc de logements, aux investissements et à leur suivi ;
- sans préjudice des délais spécifiques prévus par le présent contrat, par l'Ordonnance ou par ses arrêtés d'exécution, traiter l'ensemble des demandes et courriers de la SISP selon les modalités suivantes :

Si un rapport doit être approuvé par le Conseil d'administration de la SLRB :

- envoi à la SISP d'un accusé de réception dans les 15 jours de la réception du courrier ;
- réponse de la SLRB dans les 60 jours à compter de la réception du courrier ;

Ce délai est porté à 90 jours en cas de demande de renseignement complémentaire de la SLRB à la SISP ; cette demande est adressée à la SISP dans les 30 jours de la réception de son courrier et la SISP dispose du même délai pour y répondre ; passé ce délai, la SLRB statuera sur la demande avec les seuls éléments dont elle disposera.

Ces délais sont suspendus entre le 15 juillet et le 15 août, et durant les congés scolaires de Noël et de Pâques.

- Sauf pour ce qui concerne l'exercice de la tutelle technique (voir l'article 51), lorsque la SLRB est tenue de statuer sur une demande, et que n'est pas intervenue de décision dans les délais mentionnés au paragraphe précédent, la société réitère sa demande par l'envoi d'un rappel par recommandé ;
- Si suite à ce rappel, la SLRB n'a toujours pas donné suite dans les 30 jours, la demande est réputée approuvée.

Si la réponse au courrier ne dépend pas d'une décision du Conseil d'administration de la SLRB :

- envoi à la SISP d'une réponse comprenant l'accusé réception dans les 15 jours de la réception du courrier ;
- si la SLRB a demandé des informations complémentaires, la SISP a également 15 jours pour y répondre ; passé ce délai, la SLRB répondra sur base des éléments en sa possession.

Ces délais sont suspendus entre le 15 juillet et le 15 août, et durant les congés scolaires de Noël et de Pâques.

- Sans préjudice des délais spécifiques prévus par le présent contrat, par l'Ordonnance ou par ses arrêtés d'exécution, la SISP s'engage à répondre aux demandes d'informations ou aux enquêtes souhaitées par la SLRB suivant les délais fixés en concertation. Si la SISP ne respecte pas ces délais, la SLRB transmet un premier rappel. A défaut de réponse, la SLRB signale à son Conseil d'administration que ces données n'ont pas été communiquées par la SISP et qu'elle est donc en défaut par rapport à ses obligations contractuelles.

Article 51. Respect des directives techniques

Nonobstant les missions confiées à la SLRB en vertu d'une norme légale ou à la suite d'un accord dégagé dans le cadre de la concertation sectorielle, la SISP doit respecter les prescriptions spécifiques émises par la SLRB, concernant :

- **Les modifications de statuts** : la SLRB évalue et approuve les propositions de modification des statuts faites par la SISP dans un délai de 30 jours à dater de la réception de celles-ci. A défaut de notification par la SLRB d'une réponse dans ce délai, la proposition est considérée comme approuvée.

Si la modification porte sur l'objet social de la société ou a trait à une fusion, scission, apport, dissolution ou la liquidation, la SLRB évalue et approuve les propositions de modification dans les 30 jours à dater de leur réception. A défaut de notification d'une réponse dans ce délai, la proposition est considérée comme rejetée.

Aucune assemblée générale d'une SISP ne peut se prononcer sur une modification des statuts qui n'aurait pas au préalable été approuvée par la SLRB. Une SISP qui souhaite modifier ses statuts doit soumettre à la SLRB sa proposition de modification (autre que sur l'objet social, fusion, scission, apport, dissolution, liquidation) minimum 45 jours avant la date de son assemblée générale.

Pour les modifications ayant trait à l'objet social, la SISP doit soumettre à la SLRB sa proposition de modification minimum 60 jours avant la date de son assemblée générale.

Pour les modifications ayant trait à une fusion, scission, apport la dissolution ou la liquidation, la SISP doit soumettre à la SLRB sa proposition de modification minimum 75 jours avant la date de son assemblée générale ;

- **Réaffectation de logements en logements sociaux suite à désaffectation** : les documents sont transmis à la SLRB pour information. Toutefois, la SLRB approuve préalablement les loyers et toutes les réaffectations de logements en logements sociaux suite à désaffectation dès lors que les travaux modifient le nombre de chambres.
- **Déclassement/reclassement ou changement d'affectation d'un bien** : la SLRB approuve tout déclassement de logement en terme de nombre de chambres, de même que toute affectation d'un logement social à des fins autres que celles d'habitation dans un délai de 60 jours à dater de la réception du dossier et 90 jours en cas de demande de renseignements complémentaires. Les délais sont suspendus pendant le temps de réponse de la SISP ;

- **Le montant des jetons de présence et des émoluments octroyés aux membres du Conseil d'administration des SISP** : le Conseil d'administration de la SLRB adopte et contrôle le respect des plafonds de référence en matière d'émoluments et de jetons de présence octroyés aux membres des Conseils d'administration des SISP, tels qu'adoptés par le Conseil d'administration de la SLRB ;
- **Le développement d'activités hors logement social, modéré et moyen** doit être totalement séparé des activités relatives au logement social, modéré et moyen ; les modalités de distinction sont fixées, projet par projet, moyennant l'accord préalable de la SLRB.
- **Le calcul des loyers** : sans préjudice de l'application des règles de calcul reprises dans l'arrêté du GRBC du 26 septembre 1996, un encadrement complémentaire du loyer réel sera appliqué par la SISP. Cet encadrement fait l'objet de la circulaire reprise en annexe 4.

Article 52. Procédure de réalisation des investissements visant la responsabilisation des acteurs et exercice de la tutelle

Pour tout projet, la SISP veille à respecter les critères définis dans le cahier des charges type actualisé qui sera concerté avec les Fédérations, dans les 6 mois de la signature du présent contrat.

Les 8 étapes suivantes sont attachées à la réalisation de travaux d'investissement :

1. Dossier de mise en concurrence des études ;
2. Choix des bureaux d'études (Bureau d'études principal et autres intervenants) ;
3. Avenants à la mission principale des bureaux d'études ;
4. Avant-projet et mode de passation du marché de travaux ;
5. Dossier de mise en concurrence des travaux ;
6. Choix de l'entreprise ;
7. Décomptes/modifications des travaux ;
8. Décompte final.

Les types de tutelle pouvant être appliqués sont déterminés par le montant des projets de rénovation, équivalent à 100% de la valeur nette.

Le type de tutelle est fixé au moment de l'approbation du mode de financement. Il pourra être soumis à révision, notamment à partir d'un dépassement de 10% du plafond.

Les types de tutelle sont au nombre de quatre, ils sont repris ci-dessous et présentés de manière détaillée en annexe 7 du présent contrat.

1. La tutelle a posteriori

Les projets dont le montant des travaux est inférieur ou égal à 200.000€ -sont soumis à une tutelle a posteriori. ~~.; cette dernière est fondée sur la communication à la SLRB pour information de la finalisation des travaux, au moment de la réception provisoire approuvée. Néanmoins, la SISP devra transmettre à la SLRB les documents liés aux projets, au moment de la demande de paiement de la première facture.~~ Le contrôle de leur correcte exécution pourra être effectué par coup de sonde.

2. La tutelle allégée

Les projets de rénovation dont les montants des travaux sont supérieurs 200.000€ et inférieurs ou égal à 2 millions d'€ sont soumis à une tutelle d'approbation allégée.

Seule la phase d'avant-projet est soumise à la tutelle de la SLRB.

Pour les autres étapes, la SISP doit néanmoins communiquer, pour information à la SLRB, les documents relatifs à l'étape en question, dès qu'elle est réalisée.

Des mécanismes correctifs sont également proposés :

- en cas de dépassement du budget initial, le dossier est soumis pour approbation de l'imputation du solde débiteur au CA de la SLRB, sur la base d'une motivation détaillée de l'augmentation par l'auteur de projet et la SISP, assortie d'une proposition de financement, notamment au moyen des droits de tirage ;
Le CA de la SLRB pourra décider que le projet peut être poursuivi ou non avec un éventuel financement sur les fonds propres de la SISP.
- en cas de modification de la nature ou de l'objet du projet, le dossier est soumis à l'approbation du CA de la SLRB assortie d'une proposition de financement, notamment au moyen des droits de tirage.

3. La tutelle lourde

Les projets de rénovation dont les montants des travaux sont supérieurs à 2 millions d'euros sont soumis à une tutelle lourde.

Dès lors, toutes les étapes doivent être soumises à la SLRB pour approbation.

4. La tutelle différenciée

Pour autant que les critères objectifs repris ci-dessous sont respectés, la SISP peut demander l'application d'une tutelle différenciée.

Ce type de tutelle permet à la SISP, au dépôt de l'avant-projet, d'être dispensée d'une approbation de la SLRB pour les étapes de mise en concurrence des travaux, désignation du marché de travaux et exécution du chantier pour tous les projets en tutelle lourde de moins de 5 millions d'euros.

Critères d'application de la tutelle différenciée :

- la SISP ne doit pas avoir reçu d'accusé de réception négatif pour les étapes 1 à 4 du projet concerné ;

- l'avant-projet doit avoir reçu une approbation sans réserve de la part du CA de la SLRB ;
- le ratio « nombre de dossiers avec financement suffisant ne nécessitant pas de prêts à long terme / nombre total de dossiers actifs, c'est-à-dire pour lesquels la réception provisoire n'a pas encore été accordée » doit être supérieur ou égal à 80%. Ce ratio sera calculé pour les dossiers à partir du quadriennal 2010-2013.

En cas d'application de la tutelle différenciée, la SISP doit cependant communiquer, pour information à la SLRB, les documents relatifs aux étapes pour lesquels une dispense d'approbation a été accordée.

Les délais

Les délais d'approbation de la SLRB sont repris en annexe 7.

Ces délais sont suspendus entre le 15 juillet et le 15 août et durant les congés scolaires d'Hivers et de Printemps.

Ces délais courent dès réception d'un dossier complet et analysable. Un accusé de réception est transmis à la SISP dans les 15 jours calendrier de la réception du dossier par la SLRB.

Des listes de vérification pour un dossier complet sont mises à disposition de la SISP sur le site internet de la SLRB.

En cas de dépassement des délais de traitement des dossiers par la SLRB, la SISP a un droit de recours au Conseil d'administration de la SLRB.

Principes applicables à la tutelle allégée, lourde et différenciée

En absence de transmis des informations relatives aux différentes étapes reprises en annexe 7, sous les canevas prévus, la SISP sera soumise à la tutelle lourde pour la suite des étapes de la réalisation du projet.

Les décomptes ou modifications de travaux devront être approuvés par la SLRB, en cas de dépassement de plus de 6% de la valeur de la commande.

Si la SISP enregistre 25% de projets pour lesquels un retour à une tutelle lourde a été imposé, elle sera soumise à une tutelle lourde pour l'ensemble de ses projets.

Le régime de tutelle décrit dans le contrat de gestion de second niveau 2011-2016 reste d'application pour les étapes en cours de traitement par la SLRB à la date de signature du présent contrat de gestion.

Les nouveaux principes de tutelle présentés à l'article 7 entrent en application pour les nouvelles étapes introduites à la SLRB à partir de la date de signature du présent contrat de gestion.

Des formations concernant les nouveaux principes de tutelle seront organisées par la SLRB.

Article 53. Relations avec les entités fédératives

La SLRB a établi une convention avec les entités fédératives. Cette convention précise :

- les activités à réaliser par les Fédérations pour permettre à leurs membres d'assurer la préparation et le suivi du présent contrat ;
- l'attribution d'un montant de fonctionnement prélevé sur l'enveloppe des incitants (cf. article 58) ;
- les modalités du rapport annuel d'activité à remettre par les Fédérations.

Article 54. Organisation du Comité restreint de concertation

La SLRB s'engage à poursuivre un processus participatif par le biais du Comité restreint de concertation ayant pour objectif d'étudier et de mettre en œuvre des initiatives nouvelles en concertation avec le Gouvernement et les SISP.

Le Comité restreint de concertation sera composé du Président du Conseil d'administration de la SLRB et du Vice-président et de deux représentants de l'administration, de deux représentants de la Ministre en charge du Logement et de six représentants des SISP, lesquels seront désignés par les Fédérations. Il sera présidé par le Président de la SLRB.

Chapitre 4 - Suivi et évaluation des engagements du contrat de gestion

Article 55. Plan stratégique et reporting périodique

Transmission des statistiques sectorielles

Afin de permettre une meilleure connaissance du secteur par les acteurs concernés, la SLRB assure, chaque année, la récolte et le traitement des statistiques de chaque SISP.

Les statistiques sectorielles ont notamment pour objectif d'alimenter le rapport annuel de la SLRB et de répondre aux questions qui peuvent lui être posées sur la situation du secteur. Elles peuvent concerner les locataires, le patrimoine des SISP, les loyers, les logements pour personne à mobilité réduite, etc.

Conformément à l'article 31 du contrat de gestion de niveau 1, la SLRB veille à définir les champs repris dans les formulaires statistiques et assure leur correcte interprétation. Dans certains cas, les fournisseurs de solutions informatiques seront associés au travail de définition.

Le formulaire de collecte statistique est complété annuellement par la SISP et transmis à la SLRB pour le 30 juin, au plus tard.

Transmission du tableau de bord de gestion

~~Pour permettre à la SISP et à la SLRB de suivre la réalisation des missions du présent contrat et l'atteinte des objectifs fixés dans l'annexe 2, la SISP complète chaque année un tableau de bord de gestion et le transmet à la SLRB pour le 30 juin, au plus tard.~~

~~Celui-ci reprend des indicateurs et ratios en lien avec chaque objectif du contrat de gestion de niveau 2. Les indicateurs de ce tableau sont discutés lors de la réunion d'évaluation prévue à l'article 56.~~

~~Un canevas de tableau de bord sera élaboré par la SLRB et soumis à la concertation avec les Fédérations dans les trois mois de la signature du présent contrat.~~

Transmission du plan stratégique

Le plan stratégique est un outil de gestion et de développement d'une stratégie par la SISP afin que celle-ci réalise les missions prévues dans ce contrat de gestion. Ce plan stratégique permet à la SLRB d'avoir une meilleure connaissance de la gestion de la SISP et de s'assurer de la mise en œuvre effective de la politique régionale.

Le plan stratégique principal, qui suit l'adoption du présent contrat de gestion, reprend la stratégie et les objectifs de la SISP à cinq ans pour l'ensemble des plans qui le compose : plans d'investissements, d'entretien, de gestion locative (inclus plan de mutation et plan annuel de relogement), de gestion interne, financier et d'action sociale.

Il est composé de deux parties :

- une partie textuelle avec une structure homogène
- une partie chiffrée composé d'un socle commun au format contraignant. Des annexes complémentaires pourront être transmises par la SISP. À terme, les

parties veilleront à généraliser l'usage de canevas électroniques (de type formulaire).

Dès lors, les plans stratégiques suivants sont des actualisations annuelles de l'annexe chiffrée et/ou l'actualisation des parties du plan principal devant être actualisées ou modifiées. Ils sont transmis à la SLRB chaque année, pour le 30 juin au plus tard, sauf changement(s) majeur(s).

Un canevas pour la rédaction du plan stratégique est élaboré en concertation avec les SISP pour septembre 2017. Le plan d'entretien sera élaboré selon les dispositions prévues à l'article 16.

Mesures transitoires

La SISP ne devra pas transmettre de plan stratégique en 2017, ~~mais une actualisation des données chiffrées. Cette actualisation~~ Des mesures transitoires seront établies pour ~~de~~ permettre à la SLRB d'attribuer les premiers incitants prévus à l'article 58, qui suivent l'adoption de présent contrat de gestion. Le premier plan stratégique basé sur le nouveau canevas repris ci-dessus devra être remis pour le 30 juin 2018, au plus tard.

Article 56. Réunion d'évaluation

Pour procéder à l'évaluation conjointe des prestations des SISP, un groupe de suivi est instauré pour chaque SISP. Ce groupe de suivi est chargé d'effectuer l'évaluation de la réalisation de ce contrat de gestion par l'analyse du plan stratégique ou de son actualisation remis chaque année par la SISP. Composé paritairement de quatre représentants de la SLRB et de quatre représentants de la SISP, qui peuvent se faire assister par des tiers, ce groupe de suivi a deux objectifs essentiels qui sont poursuivis au cours d'une session annuelle :

- Une fonction référentielle consistant en un échange d'informations globales relatives à la SISP, à son fonctionnement, au traitement de ses dossiers par la SLRB, et ce indépendamment de l'évaluation du présent contrat ;
- Une fonction d'évaluation des objectifs du présent contrat consistant à examiner les résultats de l'exécution du contrat de gestion par les deux parties au travers du plan stratégique et des indicateurs repris à l'annexe 2.

La réunion annuelle visée supra a lieu dans les six mois de la remise par la SISP de l'actualisation de son plan stratégique.

Lors de cette réunion, la SLRB commente son évaluation et la SISP exprime ses remarques et questions.

Le rapport final qui en résulte est transmis à la SISP deux semaines après la réunion. Le rapport final complété des commentaires de la SISP est présenté à son Conseil d'administration.

Suite à cette réunion d'évaluation, le CA de la SLRB décide de la remise ou non de certains incitants à la SISP conformément aux modalités de remise de ces incitants prévues à l'article 57.

Article 57. Mécanismes de remédiation et de sanctions

Les principes directeurs qui guident les mécanismes de remédiation et de sanctions sont :

- la minimisation des effets pervers sur les tiers;

- la responsabilisation des dirigeants ;
- la modalisation des sanctions en fonction de la nature du manquement constaté.

Mécanismes de remédiation

Lorsque les éléments rapportés par le groupe de suivi, sur la base du rapport d'évaluation annuel, mettent en évidence un défaut d'exécution ou une mauvaise exécution majeure par la SISP des obligations prévues par le présent contrat de gestion, la SLRB demande à la SISP, de lui soumettre un plan contenant les mesures correctrices et leur calendrier. Il en va de même lorsqu'il apparaît que la SLRB est en défaut d'exécution ou en mauvaise exécution de ses obligations contractuelles.

Ces plans doivent être soumis pour approbation au Conseil d'administration de la SLRB et ce dans les soixante jours qui suivent l'examen de la note d'évaluation annuelle par les Conseils d'Administration de la SISP et de la SLRB.

Mécanismes de sanction

Si le plan soumis au Conseil d'administration de la SLRB n'est pas approuvé ou si le plan soumis et approuvé n'est pas mis en œuvre, la SLRB, après mise en demeure de la SISP, peut décider d'appliquer une mesure qui oblige la SISP à faire appel et à rémunérer des compétences externes spécifiques. Celles-ci seront chargées d'accompagner la SISP soit dans l'élaboration d'un nouveau plan de mesures correctrices, soit dans l'accompagnement de la mise en place dudit plan.

Les compétences externes spécifiques auxquelles la SISP peut s'adresser sont les suivantes :

- les services de la SLRB ;
- les services d'une autre SISP, ou d'une association représentative ;
- un consultant indépendant.

Le choix d'une autre SISP, d'une association représentative ou d'un consultant indépendant et le montant de leur rémunération sont soumis à l'accord de la SLRB.

Enfin, si les manquements constatés sont particulièrement importants, la SLRB peut prendre les mesures suivantes :

- un retour au contrôle a priori dans le cadre de l'affectation des crédits d'investissement, des subsides et des droits de tirage ;
- réduire le montant des jetons de présence des administrateurs de la SISP ;
- la rupture du présent contrat comme décrit à l'article 60.

Sur proposition du groupe de suivi, ces sanctions peuvent être modalisées par le Conseil d'administration de la SLRB.

En aucun cas, les sanctions ne peuvent porter atteinte aux droits dont les tiers, notamment les locataires et les candidats locataires, disposent en raison de l'exécution du présent contrat, ni aux missions confiées aux SISP par l'ordonnance.

Article 58. Mécanisme d'incitants

Le mécanisme d'incitants consiste en un système d'enveloppe de 2.010.000€ annuellement octroyé.

Cette enveloppe se répartit en :

- 1.600.000€ pour la réalisation des missions du contrat de gestion ;
- 410.000€ pour les Fédérations. Les instances fédératives du secteur bénéficiaire, via une convention avec la SLRB, d'une intervention annuelle afin d'assurer la préparation et le suivi du présent contrat, sans interférence avec les missions confiées à la SLRB. Ces incitants sont répartis suivant la clef de répartition suivante : 25% Fesocolab, 75% ALS.

Les incitants liés à la réalisation des missions du contrat de gestion :

Le montant de 1.600.000€ est réparti entre les SISP de la manière suivante : sur base du nombre de logements gérés.

- o 15% de l'enveloppe, soit 240.000€ en fonction du nombre de sociétés ;
- o 85% de l'enveloppe, soit 1.360.000€ en fonction du nombre de logements gérés. »

L'enveloppe d'incitants sera attribuée annuellement dans son intégralité. Le solde non perçu par la sous performance d'une ou plusieurs SISP sera attribué aux autres SISP, au terme de la première répartition sur base d'une règle de trois.

Les incitants seront accordés de la manière suivante :

- 30% pour les plans stratégiques : les plans stratégiques devront être transmis pour le 30 juin de chaque année. Un délai d'un mois maximum pourra être accordé en cas de raison qui justifie un retard ou un dépassement des délais fixés.

Les critères objectifs acceptés sont notamment les suivants : maladie du responsable en charge du plan stratégique, crash informatique important, absence de conseil d'administration ou de comité de direction durant le mois de remise du plan stratégique, lacunes dans le transmis des documents par des pouvoirs publics, ...

En cas de dépassement de ce délai d'un mois, l'incitant potentiel « Plan stratégique » est annulé.

Les incitants « plan stratégique » seront répartis de la manière suivante :

- 10% pour le respect du canevas
- 20% pour la qualité du document transmis

Des critères de qualité pourront être définis parallèlement à l'élaboration du canevas de plan stratégique prévus à l'article 55 de présent contrat.

- 70% pour l'atteinte d'indicateurs objectivables et contrôlables reflétant les divers axes de gestion de la SISP.

Les indicateurs qui recouvrent les catégories reprises ci-dessous sont présentés en annexes 2 du présent contrat.

Catégories d'indicateurs :

- les résultats et équilibres financiers
- la gestion locative

- l'évolution des charges de fonctionnement
- l'entretien du parc locatif et la qualité des remises en état entre deux locations
- l'avancement des plans d'investissement

Les indicateurs d'évaluation et les seuils à atteindre seront développés en s'appuyant sur les concepts de « coefficients structurels spécifiques ». En effet, l'atteinte de nombreux indicateurs peuvent être influencés par un certain nombre de facteurs sur lesquels les SISP n'ont que très peu de prise à court terme. Dès lors, l'enveloppe annuelle est corrigée sur base de la « performance » relative de la SISP eu égard des différents critères retenus.

Les modalités techniques, les indicateurs, les coefficients structurels spécifiques, les profils de SISP identifiés et le poids relatif de chaque indicateur sont présentés à l'annexe 2, qui sera finalisée dans les trois mois de la signature du présent contrat.

Suppression des intérêts en compte courant

100% des intérêts annuels débiteurs en compte courant négatif sont rétrocédés par la SLRB à titre d'incitants complémentaires pour autant que :

1. la SISP a réduit son déficit en compte courant par rapport à l'exercice précédent ;
2. le résultat bilantaire de la SISP soit en maintien ou en amélioration par rapport à l'exercice précédent ;
3. la SISP a rempli toutes les obligations prévues à l'article 45 concernant les versements sur son compte courant.

Un rapport est présenté chaque année au Conseil d'administration de la SLRB reprenant ces trois critères pour chaque SISP et mettant en avant la SISP pouvant prétendre à cet incitant. La SISP pour laquelle cet incitant est accordé et qui concerne les intérêts débiteurs sur l'exercice précédent voit ces intérêts rétrocédés pour le 31 décembre de l'exercice en cours au plus tard.

Article 59. Evaluations intermédiaire et finale du présent Contrat

Conformément à l'article 43 du Code Bruxellois du Logement, au terme de la deuxième année, il est procédé à une évaluation commune du contrat et de ses annexes pouvant donner lieu à des adaptations.

Cette évaluation, sanctionnée par un rapport d'application du Contrat doit porter plus spécifiquement sur l'efficacité de la mise en œuvre du contrat de gestion, le niveau d'atteinte des objectifs mesurables fixés a priori ainsi que sur les éventuelles propositions d'avenant au présent Contrat.

Six mois avant le terme du présent Contrat, la SLRB fait procéder à une évaluation externe finale. Cette évaluation porte sur l'ensemble des composantes du Contrat mais également sur l'influence des facteurs et des conditions de l'environnement politique, institutionnel, réglementaire et socio-économique qui ont pu avoir une incidence sur sa réalisation. La négociation du contrat de gestion suivant se fonde sur cette évaluation finale de l'exécution du présent contrat de gestion.

Article 60. Règles de solution de conflit

En cas de désaccord sur les sanctions visées à l'article 56, ou sur l'interprétation des termes du contrat, à l'exception des directives techniques, les parties s'adressent à un comité d'arbitrage. Celui-ci est composé de 2 représentants du Conseil d'administration de la SLRB, 2 représentants de l'administration de la SLRB et 4 représentants des SISP sous contrat de gestion proposés par leurs instances fédératives. En cas de désaccord d'une SISP membre de la FESOCOLAB, il s'agira de 3 représentants de la FESOCOLAB et d'un de l'A.L.S. ; en cas de désaccord d'une SISP membre de l'A.L.S., il s'agit de 3 représentants de l'A.L.S. et d'un de la FESOCOLAB. Aucun des membres du comité d'arbitrage ne peut avoir de lien direct avec la SISP en cause.

Tant le groupe de suivi que le comité d'arbitrage peut s'entourer des experts qu'il juge nécessaire à sa prise de décision.

Le comité est saisi par lettre recommandée adressée à la SLRB et formé à l'initiative de celle-ci.

Il rend sa décision dans les 30 jours à dater de la saisine. La décision sera adoptée à la majorité dans le groupe de représentants de la SLRB d'une part et des SISP d'autre part.

Dans le cas de non décision dans ce délai, de non désignation des représentants des parties signataires ou encore en cas de désaccord d'une des parties signataires avec la décision prise par le Comité d'arbitrage, les parties ont 30 jours pour s'adresser à un arbitre désigné par le Ministre ayant le logement dans ses compétences.

Cet arbitre désigné pour l'ensemble des procédures d'arbitrage relatives aux contrats de gestion entre la SLRB et la SISP ne peut avoir de lien ou d'intérêt, direct ou indirect, avec le secteur du logement social.

Dans un délai de 90 jours, et après avoir entendu et réuni les deux parties, l'arbitre régional rend son arbitrage auxquelles les parties s'engagent à se conformer. A défaut de décision dans le délai imparti, l'arbitrage est réputé favorable à la SISP.

Chapitre 5 – Modifications et fin du contrat de gestion

Article 61. Modalités de rupture du contrat

Les parties signataires du présent contrat peuvent unilatéralement y mettre fin à l'échéance de chaque année civile, moyennant un préavis de minimum trois mois. Cette démarche doit faire l'objet d'une réunion spécifique du groupe de suivi et d'un rapport motivé auprès du Conseil d'administration des deux parties.

En cas de rupture du contrat, la SISP est soumise au régime du Règlement.

Article 62. Adaptation du contrat de gestion suite à une évolution du contexte

Lorsque l'évolution de certains éléments du contexte de conclusion du présent contrat ou lorsque le contenu des dispositifs réglementaires que la SLRB est chargée d'appliquer ou qui la concerne, nécessitent une modification substantielle du contrat, la partie la plus diligente peut demander la révision du contrat.

Article 63. Avenant du contrat de gestion

Aucune modification du présent contrat, à l'exception des annexes au contrat (sur la base des modalités de modifications des annexes visées à l'article 63 du présent contrat), ne peut intervenir sans être consignée préalablement par voie d'avenant.

Tout ajout de missions déléguées fait également l'objet d'un avenant au présent contrat.

Article 64. Modification des annexes au contrat de gestion

Les annexes au contrat de gestion peuvent être modifiées sur la base d'un accord signé par la SLRB et par les Fédérations des SISP.

Article 65. Clause de force majeure

La force majeure s'entend de tout événement imprévisible à la date d'entrée en vigueur du contrat de gestion, extérieure à la volonté des parties et rendant impossible l'exécution de tout ou partie du présent contrat de gestion.

L'incapacité pour une partie à remplir l'une quelconque des obligations souscrites au présent contrat de gestion n'est pas considérée comme caractérisant un manquement contractuel si cette incapacité est la conséquence directe d'un cas de force majeure.

La Partie affectée par un cas de force majeure prend toute mesure pour reprendre au plus vite l'exécution complète de ses obligations contractuelles et pour limiter les conséquences de la force majeure. La Partie affectée par un cas de force majeure notifie au plus vite et en tout cas dans un délai qui ne saurait être supérieur à 15 jours à l'autre Partie la survenance ou la disparition de cet événement.

Tous les délais prévus au présent contrat de gestion seront suspendus pour la durée pendant laquelle la force majeure a empêché la Partie concernée de les mettre à profit.

Dès la notification par la Partie concernée de la survenance d'un cas de force majeure, les Parties envisageront ensemble de bonne foi les moyens de mettre fin à la force majeure, d'en limiter et d'en réparer les conséquences. En cas de persistance de la force majeure ou à défaut d'accord des Parties dans un délai de 6 mois à compter de la notification

Contrat de gestion entre la SLRB et les SISP

[Version coordonnée au 21 mars 2018](#)

susvisée, le présent contrat de gestion pourra prendre fin à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties après un préavis de 30 jours.

Article 66. Durée du contrat de gestion et entrée en vigueur

Le présent contrat prend cours à dater du 21 mars 2017 et pour une durée de 5 ans. Le contrat prend donc fin **à l'échéance des cinq années.**

Il continuera à régler les missions des SISP après l'échéance prévue et ce jusqu'à la conclusion du nouveau contrat de gestion. La SLRB et la SISP peuvent aménager cette période éventuelle par voie d'avenant de façon à assurer la continuité de l'exercice des missions telles qu'elles ont été précisées par le présent contrat de gestion.

Chapitre 6 – Dispositions finales

Article 67. Entrée en vigueur du contrat de gestion

Le Contrat entre en vigueur au 21 mars 2017.

Bruxelles, le2017

Pour la SLRB

La Présidente du Conseil d'administration de la SLRB,

Le Directeur général de la SLRB,

Pour la SISP

Le Président du Conseil d'administration de la SISP,

Le Directeur-Gérant de la SISP,

Annexes

ANNEXE 1 : Calendrier des missions

ANNEXE 2 : Mécanisme d'incitants et indicateurs de suivi et de performance

ANNEXE 3 : Canevas pour le plan stratégique

ANNEXE 4 : Circulaire 307 : Loyers

ANNEXE 5 : Convention cadastre

ANNEXE 6 : Conventions avec les Fédérations

ANNEXE 7 : Tableau – Tutelle technique

ANNEXE 8 : Tableau – Parc de logements et de logements encadrés par commune
(estimation 2016)