

SLRB-BGHM
Midi du Logement social
Rationalisation du secteur du
logement social
26/03/2015
Caroline OSSELAER





Plan de l'exposé

- Objectifs
- Cadre légal
- Méthode
- Moyens
- Impact pour les locataires et pour le personnel
- Récapitulatif des événements (pour mémoire)
- Aperçu du secteur (après octroi des agréments)
- Défis
- Conclusions

Objectifs

- 1) Réduire de moitié le nombre de SISP agréées en Région de Bruxelles- Capitale.
- 2) Atteindre une offre globale de logements sociaux sur le territoire de la Région (+ haut niveau de qualité et de complémentarité).
- 3) Renforcer l'efficacité générale du secteur.
- 4) Répondre aux accords politiques découlant de la sixième réforme de l'Etat et du refinancement de la Région de Bruxelles-Capitale (accords du COMORI).

Cadre légal

Ordonnance 26 juillet 2013 (MB du 30 août 2013, Ed.2).

Modification du Code bruxellois du Logement).*

Entrée en vigueur : 9 septembre 2013.

*Texte coordonné du Code bruxellois du Logement disponible sur le site internet de la SLRB (Rubrique Professionnels/Réglementation).

Méthode

Instauration d'un nouveau processus d'agrément des SISP :

- SISP existantes doivent introduire soit seules soit à plusieurs une demande d'agrément auprès de la SLRB.
- 5 critères d'agréments (dont maintien d'un service de proximité) traduits en 9 objectifs stratégiques.
- La SLRB statue sur la demande d'agrément après avis du Gouvernement.

Méthode (suite)

- Délais stricts légalement prévus (3 phases).
- Maximum 16 agréments peuvent être octroyés.



Ne pas confondre les opérations juridiques à intervenir en vue de la rationalisation et le processus d'agrément.

Méthode (suite)

- Agrément = **autorisation administrative** donnée par la SLRB qui permet d'agir comme société immobilière de service public.
- Dans leur dossier d'agrément, les SISP se sont engagées à réaliser les opérations juridiques de regroupement.



Méthode (suite)

Quelles opérations juridiques ?

Principalement de 2 ordres :

- **fusion**
- **scission**



Ces opérations ne sont effectives qu'après décisions concordantes de chaque assemblée générale des SISP participantes.

Méthode (suite)

Qu'est-ce qu'une **fusion** ?

Transfert de l'intégralité de son patrimoine à une société existante (fusion par **absorption**) ou à constituer (fusion par création d'une **nouvelle société**).

Souvent, il y a changement de dénomination.

Les associés de la société absorbée deviennent associés de la société absorbante.

Méthode (suite)

Qu'est-ce qu'une **scission** ?

Transfert de l'intégralité de son patrimoine à plusieurs sociétés existantes ou à constituer.

Les associés de la société scindée deviennent associés de la société bénéficiaire.

Il peut y avoir des scissions **partielles**.

Moyens

1) Mise à disposition par la Région d'une équipe d'**experts** (avocats, réviseurs, notaires, consultance opérationnelle et en communication).

Mission prolongée jusqu'au **30/11/2015**.



Actions:

outils communs, ateliers, conciliation et médiation, rédaction de protocoles d'accord, assistance individualisée, appui à la Région et à la SLRB.



Moyens

2) Budget pour frais de « fusion »



3) Problématique des sols pollués : Convention Région/SLRB/IBGE Garantie (provision régionale)

Impact

1) Pour les locataires

- Pas de déménagement suite aux regroupements
- Les règles qui leur sont applicables en tant que locataires sociaux restent les mêmes.
- Certains changements vont les concerner directement (changement des coordonnées de la société, équipes plus nombreuses et plus de possibilité lors d'un changement de logement,...)
- Services de proximité doivent être prévus

Impact

2) Pour le personnel

Pas d'atteinte à l'emploi actuel dans le secteur et maintien des droits acquis ou de droits consolidés équivalents.

CCT 32bis

Protocole relatif aux aspects sociaux de la rationalisation du secteur du logement social bruxellois signé par la Région (Gouvernement et SLRB), des représentants des fédérations de SISP et par des représentants d'organisations syndicales.



slrb-bghm.brussels 
logement social | sociale huisvesting

Récapitulatif des événements

Au **30/06/2013** : **33 SISP**

17/07/2013 : fusion « LE HOME FAMILIAL BRUXELLOIS » et « LE HOME »



→ **32 SISP**

9/09/2013 : lancement du processus d'agrément

9/12/2013 : délai maximum pour introduction demandes agrément 1ère phase

18/12/2013 : signature du protocole d'accord relatif aux aspects sociaux de la rationalisation du secteur du logement social bruxellois par les fédérations de SISP, les organisations syndicales et la Région (Gouvernement et SLRB)

Récapitulatif des événements (suite)

10/03/2014 : attribution des 3 premiers agréments

29/04/2014 : attribution d'un quatrième agrément

9/06/2014 : délai maximum pour introduction demandes agrément 2ème phase

17/06/2014 : attribution d'un cinquième agrément

16/07/2014 : fusion des SISP « Foyer Saint-Gillois » et « Foyer Forestois »

→ « **Foyer du Sud** »

→ **31 SISP**



9/09/2014 : attribution de 3 agréments

12/11/2014: transformation de la SISP « ASSAM » en société coopérative de locataires

27/11/2014 : signature de la convention entre la Région de Bruxelles-Capitale, l'IBGE et la SLRB pour la provision « sols pollués »

Récapitulatif des événements (suite)

6 /12/2014 : fusion des SISP « *Germinal* » et « *Ieder zijn Huis* »



→ création de la SISP « **Everecity** » à partir du **01/01/2015**

→ **30 SISP** à partir du **01/01/2015**

9/12/2014 : dernier délai pour l'introduction des demandes d'agréments

1^{er} constat = toutes les sociétés ont rentré une demande
d'agrément



2^{ème} constat = les demandes d'agrément correspondent
exactement au nombre maximal d'agréments
à octroyer (16).

29/01/2015 : Réduction du capital social de la Cité Moderne en préparation de la fusion avec ASSAM et Le Home familial bruxellois

9/03/2015 : octroi des 8 derniers agréments

Aperçu du secteur

(après octroi des agréments)

A. SISP seules sans apport

- 1) Le Foyer Schaerbeekois
- 2) L'Habitation Moderne
- 3) Les HBM de Saint-Josse-ten-Noode
- 4) Le Logement Molenbeekois

Ces 4 SISP ne sont pas reprises dans une opération de regroupement et ne récupèrent pas de patrimoine d'une autre SISP.

Conclusion : rien ne change pour elles.



slrb-bghm.brussels
logement social | sociale huisvesting

Aperçu du secteur

(après octroi des agréments)

B. SISP seules avec apport

1) Foyer Anderlechtois

2) Le Foyer Laekenois

Ces 2 SISP ne sont pas reprises dans une opération de regroupement **mais** récupèrent du patrimoine d'une ou plusieurs SISP.

→ Pour le Foyer Anderlechtois, récupération de plus de 60 logements dans le cadre d'une scission partielle de Lorebru encore à intervenir (date estimée : fin 2015).

Aperçu du secteur

(après octroi des agréments)

→ Pour le Foyer Laekenois, récupération près de 200 logements dans le cadre d'une scission partielle de Lorebru et plus de 40 logements dans le cadre d'une scission partielle de Sorelo et plus de 200 logements dans le cadre d'une scission partielle du Foyer Bruxellois.

Ces scissions doivent encore intervenir (date estimée : fin 2015).

Aperçu du secteur

(après octroi des agréments)

C. Sociétés qui se regroupent

1) Le Foyer Saint-Gillois et Le Foyer Forestois

Fusion par absorption du Foyer Forestois par le Foyer Saint-Gillois et changement de Dénomination : **Foyer du Sud.**

Fusion réalisée le **16/07/2014.**

Cette SISP va récupérer plus de 100 logements dans le cadre de la scission partielle de Lorebru encore à intervenir (date estimée : fin 2015).

Aperçu du secteur

(après octroi des agréments)

2) Germinal et Ieder zijn Huis

Fusion par création d'une nouvelle société.

Société coopérative des locataires.

Dénomination : **Everecity**.

Fusion est intervenue le **6/12/2014** et **Everecity** a repris les activités des 2 SISP à dater du **1^{er} janvier 2015**.

Aperçu du secteur

(après octroi des agréments)

3) Floréal et Le Logis

Fusion par absorption.

Société coopérative des locataires.

Future dénomination : **Le Logis-Floréal.**

Date estimée de fusion : **mai 2016** (donnée provenant du dossier d'agrément).

Aperçu du secteur

(après octroi des agréments)

4) Le Foyer Ixellois et la Société Uccloise du Logement

Fusion par absorption.

Date estimée de fusion : **septembre 2015** (donnée provenant du dossier d'agrément).

Aperçu du secteur

(après octroi des agréments)

5) ASSAM et Le Home familial bruxellois et La Cité Moderne

Fusion par absorption de la Cité Moderne et du Home familial bruxellois par ASSAM.

Société coopérative de locataires.

Future dénomination : **COMENSIA.**

Date estimée de fusion : **septembre 2015** (donnée provenant du dossier d'agrément).

SORELO (partie restante **après** scissions partielles) sera absorbée.

Aperçu du secteur

(après octroi des agréments)

6) Le Foyer Bruxellois et Lorebru

Fusion par absorption de Lorebru (partie restante **après** scissions partielles) par le Foyer Bruxellois.

Future dénomination : **Le Logement Bruxellois.**

Date estimée de la fusion : **courant 2016.**

Aperçu du secteur

(après octroi des agréments)

7) Construction d'HS de WSP, Les HLS D'Auderghem et Ville et Forêt

Fusion par absorption de Construction d'HS de WSP et de Ville et Forêt par Les HLS D'Auderghem

Date estimée de fusion : **fin juin 2015** (donnée provenant du dossier d'agrément)

Aperçu du secteur

(après octroi des agréments)

8) Cobralo, Kapelleveld, Les Foyers Collectifs, Les Locataires Réunis et Messidor

Fusion par création d'une nouvelle société.

Société coopérative des locataires.

Future dénomination :

Alliance Bruxelloise Coopérative.

Date estimée de fusion : **juin 2015** (donnée provenant du dossier d'agrément).

Aperçu du secteur

(après octroi des agréments)

9) Le Foyer Etterbeekois et Le Foyer Koekelbergeois

Fusion par absorption du Foyer Koekelbergeois par le Foyer Etterbeekois.

Date estimée de la fusion : **septembre 2016** (donnée provenant du dossier d'agrément).

Avant fusion, le Foyer Etterbeekois va récupérer des logements (plus de 470 logements) dans le cadre de la scission partielle de Sorelo (date estimée : **fin 2015**).

Aperçu du secteur

(après octroi des agréments)

10) Le Foyer Jettois et Les Villas de Ganshoren

Fusion soit par création d'une nouvelle société soit par absorption des Villas par le Foyer Jettois.

Date estimée de la fusion:

pas de période précise déjà déterminée.

Aperçu du secteur

(après octroi des agréments)

Remarque concernant les 5) et 6) du point C. :

Avant les opérations décrites, il y aura un échange de logements entre ASSAM et LOREBRU (par une vente réciproque) :

Chaque vente concerne plus de 100 logements.

Date estimée de cet échange : **30/06/2015.**

Défis

A court et moyen terme : Réalisation de toutes les opérations juridiques :

- suivi des groupements pour lesquels une conciliation/médiation ont été organisées par la SLRB en partenariat avec l'équipe d'experts (FIELDFISHER, BST, IDEAS@WORK, INTEREL).
- suivi des opérations liées à SORELO et LOREBRU (discussions en cours entre les différentes parties et l'équipe d'experts (FIELDFISHER, BST et notaire BEHAEGEL avec appui SLRB)).
- poursuite de la bonne collaboration entre les intervenants pour la gestion des sols pollués : Région/SLRB/IBGE.
- maintien des moyens alloués à l'équipe d'experts pour assurer une continuité de la mission jusqu'au terme du processus de rationalisation.

Défis (suite)

A moyen et long terme :

Prévoir accompagnement du secteur après les opérations juridiques

- Faire en sorte que les opérations juridiques soient une réussite sur le terrain au bénéfice des usagers.
- Tenir compte de la charge de travail du personnel (adaptation au changement, harmonisation des pratiques, ...) qui doit en plus assimiler les différentes autres réformes.
- Tenir compte des coûts liés aux diverses situations qui découlent des opérations (siège social, antennes décentralisées, ...).

Conclusions

Le processus d'agrément s'est terminé avec succès



A ce jour, il y a **30 SISP** (la plus petite disposait de plus de 200 logements) .

A la fin du processus de rationalisation, il n'y en aura donc plus que **16** (la plus petite disposera de plus de 800 logements).

Beaucoup de travail reste à fournir par les acteurs de terrain (avec appui équipe d'experts et SLRB).

Pour en savoir plus



- Consultez notre site internet
www.slrb.irisnet.be
 - Dernières nouvelles
 - Rubrique : Professionnels/Agrément et regroupement des SISP
- Consultez notre prochain numéro du SLRB-info

Merci de votre attention

Questions/réponses