

I. Introduction

L'année 2021 a toujours été bien marquée par la crise sanitaire. Nous avons dû faire face à de nombreuses absences au sein des services, avec comme conséquence inévitable, une charge de travail accrue pour les travailleurs.

Malgré ces difficultés organisationnelles, nous avons pu continuer à travailler sur les chantiers de rénovation, le projet les 100 ans des cités-jardins, le projet de création d'un restaurant social, ...

Certaines activités n'ont pas pu se tenir, les conditions d'organisation restant trop contraignantes. Il s'agit principalement des activités réunissant un plus grand nombre d'habitants de la cité.

Le présent rapport détaille l'ensemble des activités de la SISP au cours de l'exercice 2021.

II. Organes de gestion

Les statuts de la société prévoient que le Conseil d'administration est constitué de 10 administrateurs, 5 issus de FLOREAL et 5 issus du LOGIS. Ils sont nommés pour une période de 5 ans à dater de la fusion (01/01/2018)

Suite aux accords de fusion et pour une période de 5 années, la Présidence revient à un administrateur issu de Floréal et la Vice-Présidence/Administrateur-Délégué à un administrateur issu du LOGIS.

L'année 2021 a été marquée par des mouvements au sein de Conseil d'administration : 2 administrateurs sont décédés à quelques jours d'intervalle : Monsieur Pierre HANSENS et Monsieur Paul SCHMITZ. Deux administrateurs ont démissionné : Madame Evelyne DEWOLF qui a quitté la coopérative et Monsieur Alex LEJEUNE qui a démissionné pour des raisons personnelles.

Suite au décès inopiné de Monsieur SCHMITZ, le Conseil d'administration n'était plus en nombre pour délibérer valablement (minimum 6 administrateurs). Dès lors, face à l'urgence de la situation, afin de permettre à la Société de continuer à fonctionner et d'éviter tout blocage, le Conseil d'administration a coopté un administrateur. Conformément aux dispositions statutaires, il s'agissait de coopter un coopérateur qui occupait, à la date de la réalisation de la fusion, un logement du LOGIS. Il s'agit de Monsieur Eric VANDENBOSCH.

Actuellement, le Conseil d'administration est composé de 7 administrateurs : 4 administrateurs issus du LOGIS et 3 administrateurs issus de FLOREAL.

En 2021, en raison de la crise sanitaire, l'Assemblée générale n'a pas pu se tenir sous les formes habituelles. Il n'était en effet pas envisageable de convoquer 1.636 coopérateurs à une réunion alors que des normes sanitaires strictes devaient être respectées. Le Conseil d'administration du Logis - Floréal a décidé d'organiser l'Assemblée générale à huis-clos.

Les coopérateurs ont été invités à se prononcer en remettant un bulletin de votes. Ils avaient également la possibilité de poser les questions par écrit.

L'Assemblée générale s'est ainsi prononcée sur les points repris à l'ordre du jour, les points relatifs aux nominations statutaires ont été reportés à la prochaine Assemblée générale.

Le Conseil d'administration s'est réuni à 15 reprises au cours de l'année 2021. Le Comité de Gestion s'est réuni à 8 reprises.

Pour rappel, le Comité de Gestion est composé de la Présidente, la Vice-Présidente/ Administratrice-déléguée, de la Directrice-Gérante opérationnelle.

La déléguée-sociale, Mme Caroline GERARDI, assiste à toutes les réunions du Conseil d'administration et du Comité de gestion. Elle contrôle et veille au respect de la législation en matière de logement social.

III. Cadre légal

La société exerce sa mission de mise à disposition de logements sociaux dans un cadre légal principalement régi par :

- L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles - Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région Bruxelloise (S.L.R.B.) ou par des Sociétés Immobilières de Service Public (S.I.S.P.) ;
- L'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

La société est sous la Tutelle de la S.L.R.B. elle a signé un contrat de gestion. Ce dernier décline les axes d'interventions de la SISP en 6 objectifs :

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

Le contrat de gestion couvre la période 2017 à mars 2022. Un nouveau contrat de gestion entre la SISP et la SLRB devait être conclu en mars 2022. Cependant les travaux visant à sa rédaction ont pris du retard de telle sorte que le nouveau contrat de gestion ne devrait pas entrer en vigueur avant la mi-2022. Entretemps, des dispositions ont été prises pour prolonger le contrat de gestion 2017-2022.

D'autres dispositions légales et réglementaires sont également d'application parmi lesquelles :

- Le code des sociétés et des associations ;
- La société étant largement financée par un pouvoir public, elle est soumise à la loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics ;
- L'ordonnance relative à la transparence des rémunérations et avantages en nature des mandataires publics bruxellois ;
- Les arrêtés de classement de la cité au titre de Monuments et Sites (A.G.R.B.C. du 29 avril 1999 et AGRBC du 15 février 2001)

L'ensemble de ces dispositions s'appliquent à la société et restreignent considérablement son pouvoir de décisions ou d'actions.

IV. Patrimoine – Classement des cités-jardins

Les cités-jardins du LOGIS et de FLOREAL ont été construites entre les années 1920 et 1970 sur le modèle des cottages anglais. Elles constituent le plus vaste ensemble de logements sociaux jamais construit en Belgique. Afin de préserver ce patrimoine architectural exceptionnel, les 2 cités ont été classées comme ensemble au Titre de Monuments et Sites par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 15 février 2001.

Le classement concerne près de 60 % des logements - les façades, toitures et châssis de tous les logements construits avant 1940 - mais également les abords c'est-à-dire les espaces verts de la cité.

Ce classement impose des dispositions de conservation du patrimoine immobilier telles que l'obligation de maintenir les biens en bon état suivant des prescriptions strictes et l'interdiction d'exécuter des travaux qui modifient l'aspect architectural des biens.

Le 1er septembre 2014, le Plan de Gestion Patrimoniale (PGP) des Cités-Jardins Le Logis-Floréal est entré en vigueur. Il détermine les objectifs de conservation à atteindre, les moyens et les travaux pour y parvenir ainsi que les conditions de gestion globale aux fins d'assurer la conservation harmonieuse des 2 sites.

Le plan de gestion détaille les interventions préconisées sur les éléments classés du bâti (toitures, façades et châssis) en reprenant les prescriptions techniques sur chacun des composants. Il donne également des informations sur la situation d'origine et les pathologies communément présentes. La hiérarchie des interventions répond à la philosophie suivante :

- La conservation des éléments d'origine doit toujours être privilégiée. Les travaux d'entretien appropriés sont considérés comme la première mesure de conservation ;
- Les travaux de remplacement de situations non-originelles viseront la restauration d'une situation identique ou proche de la situation d'origine (pour veiller au maintien de l'unité dans la diversité) ;
- Les améliorations techniques ne porteront pas atteinte au patrimoine existant et doivent être considérées comme des mesures de conservation ;
- Le remplacement complet ou partiel d'éléments d'origine doit respecter les prescriptions techniques et les plans de détails. Le remplacement ne sera mis en œuvre qu'en dernier recours lorsqu'une approche conservatoire est techniquement impossible ;
- La nouvelle version intègre des travaux qui répondent en partie aux besoins actuels concernant : l'hydrothermie, la performance énergétique, la sécurité et le confort ainsi que l'isolation acoustique des bâtiments.

Les travaux qui répondent aux prescriptions du plan de gestion patrimoniale sont exemptés de permis d'urbanisme. Par contre, les demandes qui ne respectent pas les solutions prescrites du plan de gestion patrimoniale doivent toujours faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, l'avis conforme de la Direction des Monuments et Sites peut être requis.

Les normes actuelles d'habitabilité rendent de plus en plus difficile l'équilibre entre la conservation du patrimoine et les besoins des habitants. Les normes et les techniques en matière de performances

énergétiques des bâtiments, de ventilation évoluent rapidement et nécessitent de plus en plus souvent de trouver des solutions pour les adapter à un patrimoine classé.

Le plan de gestion patrimoniale n'apporte souvent pas de solutions et nous sommes confrontés à de réelles difficultés de mise en œuvre lors des chantiers de rénovation. Nous devons de plus en plus fréquemment introduire des permis d'urbanisme (parfois pour le placement d'une grille simple de ventilation). Les délais de traitement des permis d'urbanisme font largement débat au niveau régional. Il n'est pas rare d'attendre 2 années entre la demande et l'octroi du permis.

Nous sommes par ailleurs très sensibles aux enjeux environnementaux et aux problèmes sociaux alors que les coûts de l'énergie ne font qu'augmenter de mois en mois. Nous estimons que le plan de gestion doit être revu pour répondre à ces considérations. La conservation du patrimoine ne peut plus être le seul critère qui régit les travaux de rénovation dans les logements.

Il y a 3 ans, nous avons initié cette réflexion avec la Direction du Patrimoine Culturel (DPC, ex- Direction des Monuments et Sites). Le dialogue avec l'administration reste très difficile.

Face aux blocages, Le LOGIS – FLOREAL a forcé la tenue de réunions mensuelles avec DPC et la SLRB pour discuter de cette problématique et tenter de trouver des solutions de terrain. La SLRB et Le LOGIS – FLOREAL entendent ouvrir la porte d'une réforme du plan de gestion patrimoniale. Malheureusement, ce processus s'annonce long. Seule une volonté politique permettrait de l'accélérer.

I. Patrimoine – chantiers de rénovation

La programmation des chantiers de rénovations lourdes se fait sur plusieurs années et est le fruit d'une réflexion à long terme.

Tous les 4 ans, la Région lance un appel à projets (plans quadriennaux d'investissement). Une enveloppe budgétaire est allouée à chacune des sociétés de logements sociaux pour la réalisation des chantiers. La société est invitée à introduire les projets de travaux pour lesquels des financements sont nécessaires. Ces projets doivent impérativement répondre aux priorités régionales :

- Mise en conformité aux normes du Code du Logement ;
- Sécurité ;
- Salubrité ;
- Performance énergétique des logements ;
- Remise en location de logements vides.

Pour répondre à l'appel à projets, la société doit d'une part établir la liste des chantiers prioritaires répondant aux critères mais également établir un budget prévisionnel pour ces chantiers. L'exercice est délicat car si les travaux sont surévalués, nous risquons de perdre des budgets qui auraient pu être alloués à d'autres travaux. A contrario, si le budget est sous-évalué, nous risquons de ne pas disposer des fonds suffisants à la réalisation de ces travaux.

Tous les projets proposés ne sont pas retenus, généralement par manque de budget régional. Certains projets se voient allouer une enveloppe qui ne couvre pas l'ensemble des travaux. Dans ce cas, la société peut scinder le projet en plusieurs phases et demander des budgets complémentaires dans le cadre d'un plan quadriennal d'investissement ultérieur.

Lorsque les budgets sont alloués, la société désigne un auteur de projet – généralement un bureau d'architecture - par voie de marchés publics. Le bureau d'étude est chargé d'établir le cahier des charges des travaux. L'entrepreneur est également sélectionné au terme d'un appel public d'offres.

L'ensemble de la procédure est long. Il s'écoule généralement 4 années entre le moment où les budgets sont alloués et le démarrage des travaux. Cela peut donner l'impression – vu de l'extérieur – que les projets n'avancent pas.

L'objectif est de privilégier la réalisation des travaux dans des logements occupés par les locataires. La société ne souhaite pas recourir au système des « tiroirs ». Elle estime qu'une telle opération génère des coûts supplémentaires et allonge les délais de remise en location des logements. La présence des locataires est un élément dont doivent tenir compte les entreprises qui exécutent les travaux.

Sont notamment concernés, les travaux de rénovation de l'enveloppe extérieure ou certains travaux de mise en conformité des installations de chauffage, des installations de gaz où même d'installations électriques si la sécurité des habitants n'est plus assurée.

Néanmoins, la typologie de certains logements nécessite le réaménagement des espaces en vue de les optimiser. Cette opération ne peut se faire dans des logements occupés. La société profite de la libération des logements pour effectuer ces travaux.

Tout au long de l'année 2021, des chantiers de rénovations lourdes ont été menés. Certains ont été réceptionnés au cours de l'année, certains ont démarré ou se sont poursuivis, pour d'autres le projet est à l'étude.

A. Chantiers terminés en cours d'année

1. Rénovation du gros œuvre - 3 logements

Travaux	Rénovation lourde de 3 logements	Adresse des travaux	Ellébore 3, Salvias 7 Silènes 2
Critères régionaux	Mise en location de logements inoccupés	Logements occupés	Non
Auteur de Projet	Wiringer	Entrepreneur	Mar Renov / ART Building
Montant des travaux	229.263,64 € TVAC	Financement	Crédits budgétaires (917.601,80 €) Subsides DPC
Début des travaux	15 novembre 2010	Délai de chantier	105 jours

Pour rappel, l'entrepreneur initialement en charge de la rénovation – Mar Renov - a été déclaré en faillite en 2015. Les châssis n'ont pas été restitués par l'entrepreneur de telle sorte que les logements sont restés longtemps ouverts et ont subi d'importantes détériorations. Fin 2018, il a été demandé à l'auteur de projet de relancer les travaux. Il a établi une évaluation des travaux restant à faire. Suite à l'appel d'offres, les entreprises Art Building Group ont été désignées. Le montant de la commande s'élève à 96.238,29 € HTVA. Les travaux sur composants classés ont été réalisés dans le cadre du chantier de restauration des 60 logements.

La réception provisoire des travaux a été accordée en date du 22 avril 2021.

2. Rénovation du gros œuvre - 21 logements

Le suivi du chantier est confié à la SLRB par délégation de la maîtrise d'ouvrage.

Travaux	Rénovation lourde de 21 logements	Adresse des travaux	Ellébore 5-25-34, Funkias 11, Gardénias 1, Houlette 11, Pétunias 40-42, Renoncules 39, Salvias 5-9-10-17-27, Spirées 6, Zinnias 6, Scabieuses 11, Crock 90, Pétunias 16, Silènes 12 et Gardénias 7
Critères régionaux	Mise en location de logements inoccupés	Logements occupés	Non
Auteur de Projet	JAA Architecte	Entrepreneur	Thomas et Piron
Montant de la commande	2.941.588,07 € HTVA	Financement	Crédits budgétaires Subsides DPC
Début des travaux	3 septembre 2018	Délai de chantier	745 jours

La réception provisoire a été accordée le 29 juin 2021.

B. Chantiers en cours

1. Rénovation du gros œuvre - 15 logements

Travaux	Rénovation lourde de 15 logements	Adresse des travaux	Agneaux 8, Archiducs 105, Scabieuses 2, Ellébore 13-21-52, Funkias 35, Gloxinias 14-17, Pétunias 36, Renoncules 6-32, Spirées 2-8 et Zinnias 8
Critères régionaux	Mise en location de logements inoccupés	Logements occupés	Non
Auteur de Projet	BEAI	Entrepreneur	Hullbridge (faillite)
Montant de la commande	2.270.829,55 € HTVA	Financement	Crédits budgétaires 1.102.892,07 € (Subsides DPC)
Début des travaux	3 octobre 2016	Délai de chantier	450 jours

Ce chantier avait démarré en 2016. La mission d'études et de suivi des travaux avait été confié à BEAI. La société HULLBRIDGE s'était vu confié les travaux. Le LOGIS- FLOREAL a résilié le contrat la liant à l'entrepreneur en date du 12 juillet 2019. Cette décision faisait suite aux nombreux manquements constatés sur chantier notifiés à HULLBRIDGE et pour lesquels l'entreprise n'a pas pris les mesures de correction qui s'imposaient. Entretemps, HULLBRIDGE a été déclarée en faillite.

L'auteur de projet était en charge de relancer un marché de travaux pour la poursuite du chantier. Celui-ci a tardé à communiquer le dossier. Un PV de carence lui a été adressé en date 11 décembre 2020. Par la suite, Le Logis - Floréal a décidé de reprendre à son compte le suivi des travaux. La fin de la mission de suivi des travaux a été signifiée à BEAI. BEAI reste en charge des procédures administratives (permis urbanisme).

Une partie des travaux sera réalisée par la Régie, les travaux d'électricité, de chauffage et sur les menuiseries extérieures sont confiés à des sous-traitants.

5 premières maisons ont été remises en locations en 2021, les autres le seront dans le courant de l'année 2022.

Des financements à hauteur de 856.000 € ont été alloués pour couvrir les travaux restants.

2. Rénovation du gros œuvre - 8 logements

Ce chantier est réalisé dans la suite du chantier de rénovation complète de 21 logements classés sur le site de FLOREAL. La maîtrise d'ouvrage a été confiée à la SLRB.

Travaux	Rénovation lourde de 8 logements	Adresse des travaux	Gloxinias 16, Pétunias 4 – 10, Ellébore 3 – Funkias 45 – Salvias 3 – Scabieuses 13 – Renoncles 14
Critères régionaux	Mise en location de logements inoccupés	Logements occupés	Non
Auteur de Projet	JAA Architecte	Entrepreneur	Thomas et Piron
Montant de la commande	1.172.419,08 HTVA	Financement	Crédits budgétaires Subsides DPC
Début des travaux	26 avril 2021	Délai de chantier	300 jours

3. Restauration de l'enveloppe - 60 appartements

Travaux	Restauration des éléments classés : toiture, façades, châssis, abords	Adresse des travaux	Diverses adresses – site Floréal
Critères régionaux	Performance énergétique Salubrité	Logements occupés	Oui
Auteur de Projet	JAA	Entrepreneur	Thomas et Piron
Montant de la commande	2.709.144 € HTVA	Financement	4.759.049,96 € (avances et subsides) 2.927.011, 86 € (Subsides DPC)
Début des travaux	2 juin 2020	Délai prévisionnel de chantier	630 jours 20 décembre 2021



4. Restauration de l'enveloppe - 50 maisons

Procédure négociée – reconduction de travaux similaires – 60 = adjudication européenne

Travaux	Restauration des éléments classés : toiture, façades, châssis, abords	Adresse des travaux	Diverses adresses – site Floréal
Critères régionaux	Performance énergétique Salubrité	Logements occupés	Oui
Auteur de Projet	JAA	Entrepreneur	Désignation en cours
Montant de la commande	4.234.912,84 € HTVA	Financement	2.609.273,50 € (avances et subsides) 3.267.070,80 € (Subsides DPC)
Début des travaux	1 ^{er} septembre 2021	Délai de chantier	830 jours

5. Rénovation du gros-œuvre fermé – Pré des agneaux

Travaux	Rénovation des façades et toitures Remplacement des châssis Système de ventilation Colonne des décharges des toilettes	Adresse des travaux	Pré des Agneaux 2-4 Aconits 1
Critères régionaux	Performance énergétique Salubrité	Logements occupés	Oui
Auteur de Projet	JAA	Entrepreneur	Thomas & Piron
Montant de la commande	1.401.474,73 € HTVA	Financement	1.434.857 € (avances et subsides) 1.478.860 € (Subsides DPC)
Début des travaux	14 décembre 2021	Délai de chantier	420 jours



Cet immeuble est classé cependant, les travaux sont soumis à un permis d'urbanisme. La Direction du Patrimoine Culturel (DPC – ex Direction des Monuments et Sites) avait imposé la restauration des châssis en lieu et place du remplacement. Cette décision a fait l'objet d'un recours auprès du Gouvernement de la Région de telle sorte qu'un permis a finalement été octroyé autorisant le remplacement des châssis.

Un premier permis (façade) a été délivré en date du 22 novembre 2019. Le permis relatif au remplacement des châssis n'a quant été accordé que tardivement à savoir le 22 novembre 2020.

Les travaux avaient été confiés à la société HULLBRIDGE qui a fait faillite en mars 2020. Une nouvelle procédure d'appels d'offre a été lancée en 2021. Elle a abouti par la désignation de l'entreprise Thomas et Piron en novembre 2021.

En parallèle de la rénovation de l'enveloppe de l'immeuble, des travaux de rénovation de la chaufferie collective sont également réalisés.

Travaux	Remplacement système collectif de chauffage et d'eau chaude sanitaire Passage du fuel au gaz	Adresse des travaux	Pré des Agneaux 2-4 Aconits 1
Critères régionaux	Performance énergétique Conformité et sécurité	Logements occupés	Oui
Auteur de Projet	Bureau DEPLASSE	Entrepreneur	En cours de désignation
Montant estimé des travaux	440.400 € HTVA	Financement	350.000 € (Crédits budgétaires)
Début des travaux	Mai-juin 2022	Délai de chantier	120 jours

6. Rénovation des menuiseries extérieures - 199 maisons classées

Une délégation de maîtrise d'ouvrage a été confiée à la SLRB (Cellule d'Aide Opérationnelle).

La restauration des menuiseries extérieures des 199 maisons classées est prévue en 10 lots. Les travaux des 4 premiers lots ont démarré.

Travaux	Restauration des menuiseries extérieures de maisons classées	Adresse des travaux	Diverses adresses – site Logis
Critères régionaux	Performance énergétique Salubrité	Logements occupés	Oui
Auteur de Projet	Architecture Parallèle	Entrepreneur	Lots 1 et 2 (39 maisons): DENYS Lots 3 et 4 (32 maisons) : Thomas & Piron
Montant de la commande	Lots 1 et 2 : 1.884.954,28 € HTVA Lots 3 et 4 : 1.620.911,49 € HTVA	Financement (10 lots)	3.441.311,40 € (avances et subsides) 8.107.179,23 € (subsides DPC pour les 10 lots) 2.043.345,42 € (compléments subsides lots 1 à 4)
Début des travaux	Lots 1 et 2 : 13 septembre 2021 Lots 3 et 4 : 11 octobre 2021	Délai de chantier	Lots 1 et 2 : 125 jours Lots 3 et 4 : 138 jours

En parallèle à ces travaux, un marché pour la restauration des volets de 332 maisons (site LOGIS) sera initié dans le courant du premier trimestre 2022. Le montant de ces travaux est estimé à 1.142.572,14 € HTVA, subsidiés à 80 % par la DPC.

Au vu de l'évolution du prix des matériaux, le montant total du chantier devra être considérablement réévalué à la hausse.

7. Lutte contre le monoxyde de carbone – 74 logements

Travaux	Travaux de rénovation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire dans des immeubles d'appartements (création d'une chaufferie collective) et des maisons unifamiliales (mise en place chaudières mixtes). Suppression des convecteurs gaz, vieilles chaudières et boiler électrique.	Adresses des travaux	Béguinages - immeubles de logements : Benoidt 24-28-30-32-34, Vander Swaelmen 1-3-5, Fauconnerie 100-102, Dryades 17-19-21. Blocs gris - immeubles de logements : Pétunias 7, Cyclamens 3, Saxifrages 2, Valérianes 3 et Phlox 4 (appartement RDC droit). Les maisons unifamiliales : Muscaris 3, Ellébore 9 et 36, Gloxinias 15, Salvias 14, Renoncules 18, Guillaume Crock 74.
Critères régionaux	Performance énergétique Salubrité et Sécurité	Logements occupés	Oui
Auteur de Projet	SmartGreen	Entrepreneur	CAUVIN
Montant de la commande	635.869,04 € HTVA	Financement	1.271.700 € (avances et subsides)
Début des travaux	9 août 2021	Délai de chantier	274 jours

8. Remplacement des conduites d'eau chaude sanitaire – Houlette 37

Suite à un problème généralisé sur la distribution d'eau chaude sanitaire dans les 32 appartements de l'immeuble, des travaux initialement prévus dans le chantier de rénovation des 49 logements (voir - chantiers à venir – point 4) ont dû être commandés en urgence.

Travaux	Remplacement des canalisations distributions ECS	Adresse des travaux	Houlette 37
Critères régionaux	Confort	Logements occupés	Oui
Auteur de Projet	JAA	Entrepreneur	CONFORTY
Estimation des travaux	106.095,50 € HTVA	Financement	106.095,50 € (avances et subsides)
Début des travaux	17 janvier 2022	Délai prévisionnel de chantier	+/- 365 jours

C. Chantiers – à venir

Ces chantiers sont au stade de la désignation de l'entrepreneur ou à l'étude.

1. Rénovation et isolation des toitures - 104 maisons

Travaux	Rénovation et isolation des toitures	Adresse des travaux	Diverses adresses – site logis
Critères régionaux	Performance énergétique Salubrité et Sécurité	Logements occupés	Oui
Auteur de Projet	Architecture Parallèle	Entrepreneur	Désignation juin 2022
Estimation des travaux	2.932.289,43 € HTVA	Financement	2.845.125 € (avances et subsides)
Début des travaux	Août 2022	Délai prévisionnel de chantier	+/- 365 jours

2. Lutte contre le monoxyde de carbone – 59 logements

Travaux	Remplacement des chaudières mixtes Rénovation des façades Extension des chambres et amélioration des cuisines Amélioration sécurité incendie - bâtiment haut Espace communautaire	Adresse des travaux	Vander Swaelmen 7 & 9
Critères régionaux	Performance énergétique Salubrité et Sécurité	Logements occupés	Oui
Auteur de Projet	JAA	Entrepreneur	Désignation mai 2023
Estimation des travaux	4.339.190,05 € HTVA	Financement	1.571.130 € (avances et subsides)

Début des travaux	Août 2023	Délai prévisionnel de chantier	À déterminer
--------------------------	-----------	---------------------------------------	--------------



Ce projet concerne un bâtiment haut (plus de 25 mètres). Certaines recommandations imposées par le SIAMU devront être mises en œuvre dans le cadre des travaux envisagés (suppression du gaz aux étages, compartimentage des chemins de fuite, éclairage de secours, amélioration des escaliers de secours, ...).

Un permis d'urbanisme devra être sollicité.

Par ailleurs, les financements obtenus s'élèvent actuellement à 1.573.800 € à 135 %. Ils couvrent les travaux relatifs au remplacement des chaudières (955.800 €) et aux travaux liés à la sécurité incendie (615.330 €). Le complément de budget devrait être demandé au moment de l'attribution du marché de travaux.

3. Lutte contre le monoxyde de carbone et rénovation des façades - 84 logements

Travaux	Remplacement des chaudières mixtes Rénovation et isolation des façades et châssis	Adresse des travaux	9 bâtiments de La Pointe
Critères régionaux	Performance énergétique Salubrité et Sécurité	Logements occupés	Oui
Auteur de Projet	BEAU	Entrepreneur	Désignation mai 2023
Estimation des travaux	3.745.896,24 € HTVA	Financement	1.977.000 € (avances et subsides)
Début des travaux	Décembre 2023	Délai prévisionnel de chantier	À déterminer



Un permis d'urbanisme devra être sollicité.

Le financement obtenu ne nous permet pas de réaliser les travaux de rénovation et d'isolation des façades des 9 bâtiments.

Les financements complémentaires seront demandés au moment de l'attribution du marché de travaux.

4. Rénovation de l'enveloppe - 49 logements

Travaux	Rénovation de l'enveloppe (façades – châssis – toitures et auvents) Aménagement des abords (Houlette 37)	Adresse des travaux	Houlette 37 Crock 66 à 94 et Houlette 7-9-13
Critères régionaux	Performance énergétique Salubrité et Sécurité	Logements occupés	Oui
Auteur de Projet	JAA	Entrepreneur	Désignation décembre 2023
Estimation des travaux	2.075.391,09 € HTVA	Financement	2.069.901,64 € (avances et subsides)
Début des travaux	Avril 2024	Délai prévisionnel de chantier	À déterminer

Un permis d'urbanisme devra être sollicité.

5. La rénovation de l'enveloppe et production de chauffage et eau chaude sanitaire de 108 appartements – 27 blocs gris

Il s'agit d'un projet qui a été sélectionné dans le programme de rénovation BELIRIS. Le LOGIS – FLOREAL fait partie des 3 projets qui ont été retenus à la suite d'un appel à projets.

C'est évidemment un grand plus pour la SISP et ses locataires. Les travaux devraient, au terme de l'étude, être en majeure partie pris en charge et financés par des fonds fédéraux. Le montant du subside pour le projet s'élève à plus de 20 millions €.

Travaux	Rénovation de l'enveloppe (façades – châssis – toitures et auvents) Renouvellement de la production de chauffage et sanitaire Aménagement des abords	Adresse des travaux	Pétunias 1 à 9, Cyclamens 1-3, Passiflores 1-3, Pyrèthres 2 à 6, Saxifrages 2, Valérianes 1 à 5, Phlox 2 -4 à 6 et Spirées 7-9 à 12 et Pré des Agneaux 14
Critères régionaux	Performance énergétique Salubrité et Sécurité	Logements occupés	Oui
Auteur de Projet	Désignation juillet 2023	Entrepreneur	Désignation courant 2026
Estimation des travaux	26.177.000 € à 135 %	Financement (étude)	3.664.000 € (subsides)
Début des travaux	Août 2026	Délai prévisionnel de chantier	À déterminer



6. La rénovation du réseau égouttage de la cité-jardin

Le réseau d'égouttage de la cité est vétuste – il date de la construction de la cité – et nécessite d'être complètement rénové. De tels travaux n'étaient pas envisageables pour la société d'un point de vue financier.

La société gestionnaire du réseau d'égouttage en Région de Bruxelles-Capitale HYDROBRU ne peut intervenir sur des terrains privés. Or, jusqu'il y a peu les sociétés FLOREAL et LE LOGIS étaient propriétaires des voiries et du réseau d'égouttage de la cité-jardin.

Cession des voiries

En 2016, la société FLOREAL a cédé les voiries et le tréfonds des venelles dont elle était propriétaire à la Commune de Watermael-Boitsfort. L'acte de cession pour le site du LOGIS a été signé en novembre 2018.

Depuis 2014, les 2 sociétés ont participé avec la Commune et VIVAQUA à l'étude préalable au lancement des travaux. Jusqu'en 2019, il était entendu que l'opérateur public prendrait en charge la coordination de l'ensemble des travaux (réseau primaire, réseau secondaire et réseau tertiaire), les coûts de réfection du réseau tertiaire restant à charge de la SISF. Un budget de 3.300.000 € est réservé pour le site de Floréal.

En novembre 2019, le représentant de VIVAQUA a annoncé ne plus pouvoir prendre en charge la coordination des travaux pour ce qui concerne le réseau tertiaire. Tant la commune que la SISF ont fait part de leur incapacité de gérer des travaux pour lesquelles elles n'ont aucune compétence technique. Nous avons également soulevé la difficulté liée à la coordination entre différents entrepreneurs qui pourraient être désignés par les pouvoirs adjudicataires et la difficulté d'identifier les rôles et responsabilités de chacun en cours de chantier.

Finalement, nous nous orientons vers une solution mixte. VIVAQUA agira au titre de pouvoir adjudicataire des travaux dans le cadre de la passation et l'exécution du marché de travaux. A ce titre, il représentera la Commune et la SISF pour les installations dont elles ont la gestion. VIVAQUA agira

également en tant que Conseiller technique, la maîtrise d'ouvrage restant de la responsabilité de la SISF.

La première phase des travaux devrait démarrer au plus tard au printemps 2023 (rues des Salvias, Ellébore et Scabieuses). Le permis d'urbanisme a été octroyé en mai 2019. Il a été prorogé d'une année.

D. Situation des logements inoccupés

La société compte un nombre important de logements inoccupés. Il s'agit d'une situation historique qui devrait se résorber dans les prochaines années. De nombreux chantiers de rénovation lourde ont été programmés par FLOREAL avant la fusion. Ceux-ci devraient se clôturer. Le LOGIS-FLOREAL sera alors en « gestion courante » d'inoccupés.

Afin de réduire le nombre de logements inoccupés et la période d'inoccupation de ces logements, la société a opté pour une politique de rénovations de 2 types : les rénovations par ensemble qui sont réalisées en site occupé et les rénovations ponctuelles. Ces dernières concernent des logements dont les locataires ont récemment quitté le logement.

Les travaux sont programmés dès la sortie des locataires. Ils concernent la rénovation intérieure du logement (installation sanitaire, menuiserie, cuisine, plafonnage) ainsi que la mise aux normes des installations électriques, de l'installation de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, de l'installation de gaz.

Les rénovations ponctuelles sont financées sur les fonds propres de la société. Elles ont constitué des dépenses qui s'élèvent à 2.572.511 € pour 2021.

Au 31 décembre 2021, 151 logements étaient inoccupés ce qui constitue plus de 8.7 % du parc de logements :

- 18 logements en rénovation lourde. Ces logements sont inoccupés de longue date ;
- 58 logements en rénovation légère. 12 eux seront remis en location au début de l'année 2021
- 73 logements pour lesquels les travaux doivent être programmés
- 2 logements sont inoccupables (Gardénias 6 – logement classé en intérieur et Emerillons 16 qui sera réaffecté en bureau à terme)

	Nombre logements	Statut	Date de remise en location
Chantiers de rénovation lourde	18		
Hullbridge	10	travaux en cours	
Thomas et Piron	8	travaux en cours	
Rénovations ponctuelles	131		
Logements attribués	12	travaux finis	
Logements en attribution	0	travaux finis	
Logements à attribuer	0	travaux finis	
Logements en travaux	46	travaux en cours	
Logements vides	73	travaux à programmer	
Logements insalubres	2		Gardénias 6 & Emerillons 16
TOTAL	151		

Evolution pour les années à venir

Au cours des années à venir, le nombre de logements vides devrait sensiblement diminuer pour se stabiliser par la suite.

Courant 2022, l'ensemble des logements en rénovation lourde auront été remis en location. A l'issue de ces chantiers de rénovations lourdes, le vide locatif ne concernera que les logements qui font l'objet de travaux de rénovation entre 2 locations.

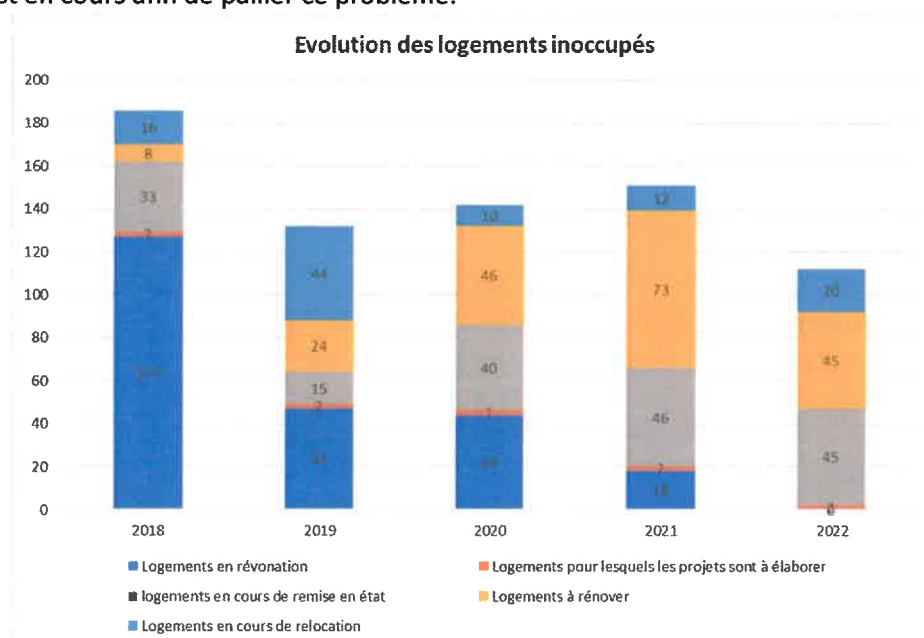
Le nombre estimé de logement est de +/- 115 (soit 6.7 % du parc locatif). Ce pourcentage est dans la moyenne des logements vides en cours de relocation dans le secteur.

Il est vraisemblable qu'il sera difficile de réduire ce nombre. Il s'agit de logements en cours de remise en location (travaux finis – procédure d'attribution en cours), travaux en cours et travaux à programmer (procédure de marchés publics).

Les services initient plusieurs marchés publics par le biais d'accords cadre (marché de rénovation des installations électriques, des installations de chauffage et travaux de gros-œuvre). Nous espérons que la simplification qui en découlera permettra de réduire les délais de remise en location. Enfin, le renforcement du service technique en charge du suivi des chantiers de rénovation permettra également d'accroître le nombre de rénovations par mois.

La société est confrontée à des renons d'héritage. La procédure de récupération des logements est plus longue de quelques mois et accroît le nombre de logements vides. Concernant cette dernière catégorie de logements vides, en 2021, Le LOGIS-FLOREAL a mis en place une procédure qui permet, en application du Code bruxellois du logement, de récupérer plus rapidement ces logements.

Enfin, un élément prend de plus en plus d'ampleur au niveau de la Région : plus de 50 % des attributions de logements aboutissent à un refus du logement. Les services sont alors obligés de relancer la procédure d'attribution (il faut compter plus de 2 mois), avec comme conséquence le rallongement des délais d'inoccupation des logements. Cette situation découle notamment du fait que le délai d'obtention d'un logement social est de plus en plus long (15-20 ans). Une réflexion au niveau sectoriel est en cours afin de pallier ce problème.



E. Perspectives – financement des travaux d’investissement à venir

La Région a souhaité réformer le système de financement des travaux d’investissement. Les financements ne seront plus octroyés sur une base quadriennale. Dorénavant, les sociétés de logements sociaux seront invitées à introduire les demandes de financement une fois par an.

Une enveloppe de 900 millions d’euros est réservée pour le secteur du logement social – dans les 10 années à venir.

Les sociétés de logements sociaux devront établir un programme de travaux sur 10 ans pour pouvoir bénéficier des financements régionaux. Comme c’était le cas précédemment, la Région fixe des critères prioritaires auxquels doivent répondre les travaux envisagés (sécurité, salubrité, performances énergétiques, lutte contre les logements inoccupés, ...)

II. Projets de constructions

Fin 2020, près de 50.000 ménages (soit plus de 130.000 personnes) étaient en attente d’un logement social. La crise sanitaire traversée depuis 2020, n’a fait que renforcer cette demande.

Pour répondre à cette problématique, le Gouvernement bruxellois a voté un plan d’urgence logement. Cette politique se déploie autour de 5 axes :

- Augmenter l’offre et la qualité des logements à finalité sociale
- Améliorer l’action publique
- Soutenir les locataires
- Garantir le droit au logement
- Favoriser l’accès à la propriété.

Les sociétés de logements sociaux, en tant qu’acteurs de terrain, sont sollicitées pour mettre en œuvre le plan d’urgence logement.

Le Logis - Floréal dispose de terrains à bâtir sur lesquels plusieurs projets de constructions sont prévus, dans le cadre du Projet régional Alliance Habitat :

- La construction de 70 (à 80) logements sur le terrain de l’avenue des Cailles – décision du Gouvernement bruxellois du 12 décembre 2013 ;
- La construction de 25 logements sur le terrain situé entre les avenues des Nymphes et des Tritons (ancien atelier du Logis) – décision du Gouvernement bruxellois du 21 janvier 2021 ;
- La construction de 55 logements sur le terrain de l’avenue des Tritomas – décision du Gouvernement bruxellois à venir.

Terrain des Cailles

Le LOGIS a acquis ce terrain en mars 1964. L’acte d’achat prévoit une clause particulière laquelle précise le but de l’acquisition : *l’acquisition a lieu en vue de la construction d’habitations sociales destinées à remédier à la pénurie de logements modestes*. Si cette clause n’est pas rencontrée, le CPAS de Bruxelles-ville est en droit de réclamer la rétrocession du terrain en sa faveur.

Outre cette clause particulière, plusieurs éléments plaident pour la construction de logements sur ce site :

- L'objet social (cfr statuts) : « *la société a pour objet la vente, l'acquisition ou la prise de bail emphytéotique de terrains destinés à être aménagés en vue de la construction ... de logements sociaux, »* ;
- Le projet conjoint introduit par la Commune de Watermael-Boitsfort et Le LOGIS pour l'obtention d'un subside en vue de construire des logements sociaux ou moyens sur le terrain (plan logement communal 2013) ;
- Le contrat de gestion entre la SISP et la SLRB qui prévoit notamment l'obligation pour cette première de contribuer à la politique régionale du logement.

Un groupe de travail qui réunit des représentants de la SISP, des représentants de l'ABSL La Ferme du Chant des Cailles, la SLRB et le Cabinet de la Ministre au logement s'est mis en place en octobre 2020.

Il a pour objectif de mettre en place les balises du projet de constructions sur le terrain des Cailles et aboutir ainsi à un projet commun inclusif et exemplaire alliant les fonctions de logement social, d'agriculture urbaine et de cohésion sociale.

Il s'est réuni à 5 reprises. Les ateliers ont porté sur :

- les enjeux du projet pour les différentes parties :
 - o SISP : mission et objet social, cohésion sociale, projet mixte de logement et d'agriculture, projet exemplaire et innovant
 - o La Ferme : pérennité et sécurité juridique, projet exemplaire alliant logement, agriculture et cohésion sociale
 - o SLRB : cohabitations des projets sur les sites, agriculture pour les habitants des logements sociaux,
- les objectifs :
 - o SISP :
 - maximum 70 logements sur le site (logements sociaux et logements moyens)
 - exemplarité : espace ouvert au quartier, notamment en termes de cohésion sociale et de participation
 - o La Ferme :
 - modèle basé sur la dynamique citoyenne de l'activité
 - viabilité financière sans dépendance à des fonds publics
 - projet pédagogique

Plusieurs constats sont mis en évidence au travers de ces ateliers :

- la Ferme bénéficie d'un subside important de la SISP, à savoir la mise à disposition gratuite d'un terrain de 3 hectares
 - Peu de locataires sociaux profitent de la production du terrain (1.23 % des locataires sociaux ont un abonnement)
- Les abonnements sont trop chers. La Ferme souhaite garder son indépendance financière ce qui pose la question du subventionnement des abonnements pour les locataires de la SISP (pôle maraîchage, bercail et plantes aromatiques).

Les discussions aboutissent, en juin 2021, à l'élaboration d'un protocole qui définit les principes du projet sur le terrain : 100% des activités maraîchères préservées sur 3/4 du terrain ; constructions légères sur 1/10 du terrain ; surfaces partagées et abords perméables avec les activités agricoles. Le protocole prévoit également le développement d'un réel projet de cohésion sociale accessible à tous,

en lien avec les locataires des cités-jardins, un marché ouvert à tous et le retour de minimum 50% de la production aux écoles, crèches et maisons de repos du quartier.

Le projet protocole vise également à donner une sécurité juridique aux activités de la Ferme du Chant des Cailles. L'occupation actuelle étant temporaire et précaire. Il prévoit la signature d'une convention d'occupation du terrain par l'ASBL pour une durée indéterminée.

En juillet 2021, le protocole est rejeté par la Ferme qui ne s'oppose pas formellement à des constructions mais renvoie la responsabilité de la décision aux politiques régionaux et communaux. La Ferme rejette par contre l'évolution de son modèle économique et qualifie la proposition de protocole de : « dépendances aux fonds publics », « contrôle de sa gouvernance » et « contrôle unilatéral de son économie ».

Le protocole est signé en août 2021 entre la SLRB et la SISP afin de garantir le maintien des conclusions du groupe de travail et garantir l'exemplarité du projet en renforçant sa vocation sociale. C'est ce projet de synthèse qui est aujourd'hui poursuivi dans le respect des dispositions légales et réglementaires.

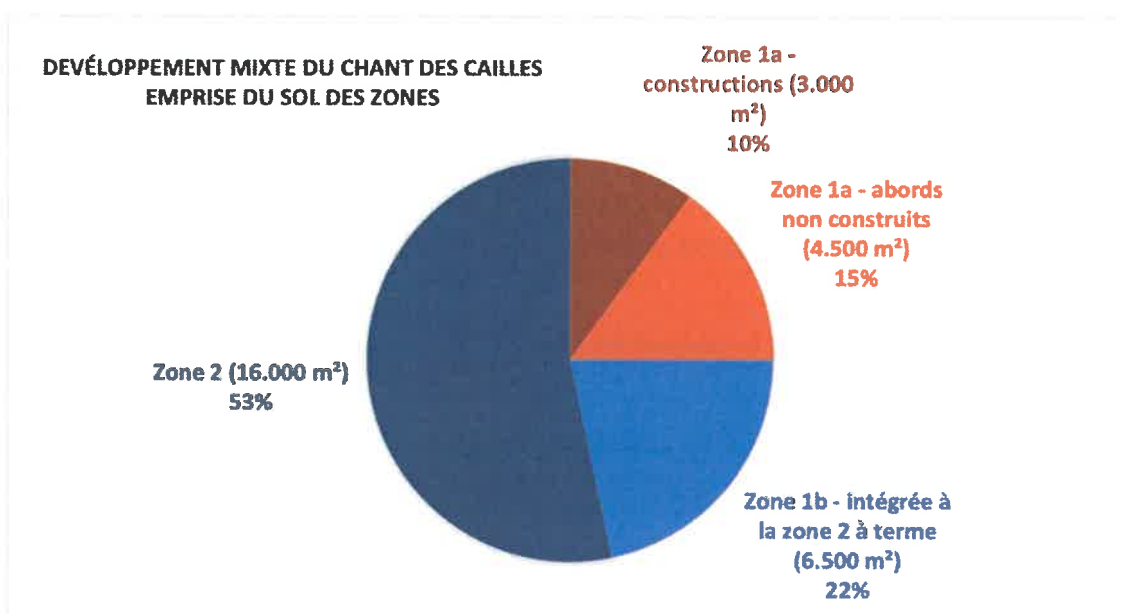
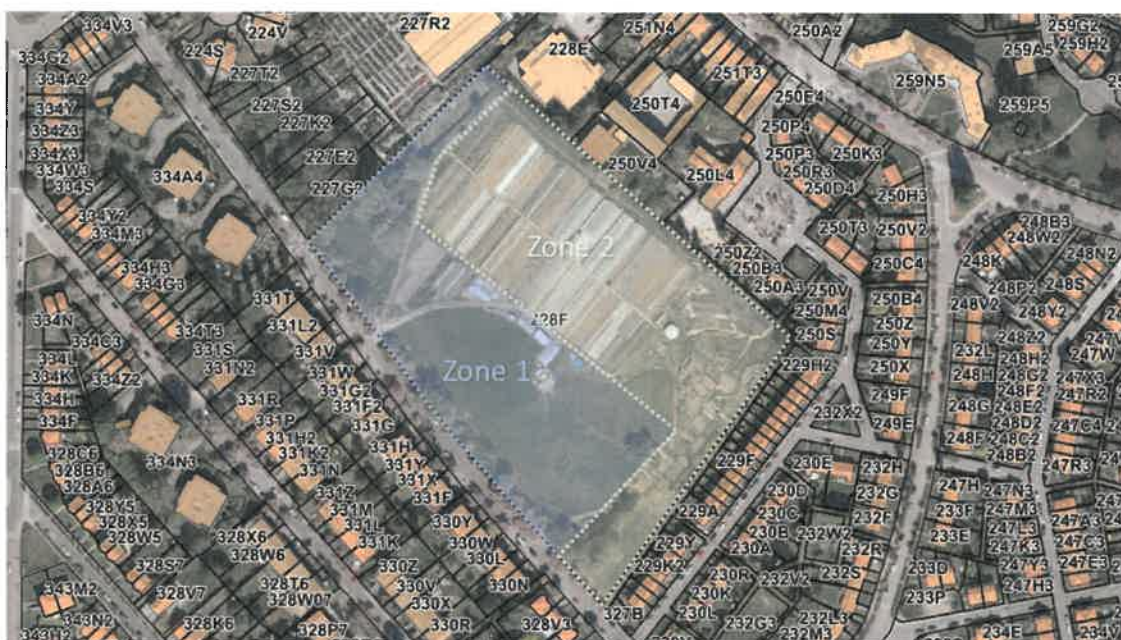
La SLRB et la SISP travaillent ensemble sur le projet. Un comité de pilotage a été constitué pour le suivre.

En décembre 2021, la SLRB a lancé un appel à candidatures pour la désignation d'une équipe pluridisciplinaire « auteur de projet » (architecte, ingénieur en stabilité, ingénieur en techniques spéciales, conseiller PEB). Les missions d'urbaniste, architecte-paysagiste, conseiller durabilité et chargé de participation sont également prévues dans l'appel à candidatures.

L'équipe désignée sera chargée de la mission d'étude et de suivi des travaux. Les constructions devront être conçues dans un esprit d'habitat léger et préfabriqué afin de préserver les activités qui se tiennent sur le terrain.

Les travaux devraient débuter dans le courant de l'année 2024. Le coût des travaux est estimé à 15.865.315 € HTVA

Les constructions sont prévues dans la zone 1. Les espaces dédiés aux activités de la Ferme du Chant des Cailles sont préservés (zone 2). La partie non-bâtie de la zone 1 sera, à termes, affectée à l'agriculture urbaine.



Terrain Tritons – Nymphes

Le projet prévoit la construction de 25 logements sociaux et moyens. 3-4 logements PMR sont prévus.

Le coût des travaux est estimé à 5.438.582 € TTC.

La SLRB et la SISP travaillent ensemble sur le projet. Un comité de pilotage a été constitué pour le suivre.

Le chantier doit démarrer en août 2025.



Terrain des Tritomas

Le terrain de sport situé à l'arrière de l'immeuble Hector-Denis fait également partie des réserves foncières de la SISF. L'objectif de la société est d'y prévoir notamment des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. En effet, notre patrimoine s'y prête peu. Nous souhaitons également préserver le terrain de sport.

III. Patrimoine - Entretien

A. L'entretien du patrimoine sylvicole

Tontes des pelouses, entretien des parterres, tailles des haies, débroussaillages des chemins et bordures, petits élagages et entretien des vergers constituent la base du travail classique de l'équipe de jardiniers.

En 2021, le travail de l'équipe des jardiniers s'est concentré sur :

- La poursuite de la restructuration des haies par une taille plus marquée là où les haies sont devenues au fil du temps trop volumineuses ou trop hautes, par ailleurs près de 250 pieds de haies mixtes ont été plantés pour remplacer des haies endommagées ;
- Le développement des zones de prairies fleuries sur 5 nouvelles implantations ;
- La plantation d'arbres fruitiers dont 22 ont été plantés Place du Logis en collaboration avec les écoles et les habitants et d'une dizaine à d'autres endroits sur le site ;
- La collaboration avec divers groupes d'habitants (PCS 3 Tilleuls, les Marcottes, Hector Denis...) qui ont conduit à l'aménagement d'intérieurs d'ilots conviviaux : potager ou compost collectifs, réalisation de tables et bancs

Outre ces tâches quotidiennes, plusieurs axes de gestion différenciées des espaces verts ont été développés depuis plusieurs années. Certaines zones de pelouses sont dévolues à la fauche tardive : elles ne sont plus tondues qu'une à deux fois par an. Cette méthode a pour objectifs de réduire les nuisances sonores et la production de déchets, mais surtout de favoriser une plus grande biodiversité

tant floristique que faunistique (apparition progressive de nouvelles espèces de plantes, d'insectes et de champignons).

Un autre axe de gestion différenciée de certains espaces va être poursuivi et développé : un projet d'éco pâturage urbain est en cours d'élaboration en collaboration avec Le Bercail (Chant des Cailles), la commune de Watermael-Boitsfort et Bruxelles-Environnement. Il s'agira de faire « transhumer » deux petits troupeaux de 6 brebis parmi une dizaine de parcelles engazonnées sur le territoire de la commune. Deux à trois parcelles permanentes continueront à être occupées par des brebis retraitées sur le territoire du Logis-Floréal. Ce projet de collaboration offre de plus l'opportunité indéniable de tisser des liens sociaux entre les habitants.

La gestion des déchets est un poste de dépenses importantes et est l'objet d'une réflexion et de recherche constante de solution. La présence du Chant des Cailles sur le site est une réelle chance pour l'évacuation de la production de déchets verts : quelques tontes de pelouse, les feuilles mortes en automne, et le broyat de branches trouvent là un débouché gratuit. De plus, plus aucun engrais pour plantes ornementales ne doit être acheté grâce à l'approvisionnement infini en fumier à la bergerie.

Projet pilote – SLRB

La SLRB a signé un partenariat avec Bruxelles-Environnement pour développer une gestion des abords des logements sociaux favorables à la biodiversité et à l'agriculture urbaine.

Le Logis - Floréal a été sélectionné comme projet pilote exemplaire. Ce projet s'articule autour de plusieurs objectifs :

- Une gestion des abords économe et écologique
- L'implication et la participation des habitants
- La professionnalisation du secteur.

La question du coût de l'entretien des espaces verts reste ouverte. En effet, il reste difficile pour la SISF de réduire les coûts d'entretien des 80 hectares que constituent la cité répartis comme suit

- 34 km de haies,
- 5500 arbustes et 3600 grimpants sur les façades dont la taille se fait au sécateur,
- 33,70 ha de tonte et fauches en gestion différenciée. En petites parcelles étroites pour la majorité)
- Nombreux arbres et arbres d'alignement en piteux état (plusieurs centaines !)
- Arbres fruitiers anciens
- Nombreux buissons de lierre à tailler et contourner lors des tontes
- Des 13,5 km de venelles à nettoyer et retracer régulièrement ; trottoirs (2 fois les km de routes et rues qui jalonnent le site) en mauvais état à débroussailler plusieurs fois par an, parce que pas d'autre alternative aux herbicides

La configuration des lieux rend particulièrement compliquée la gestion des espaces verts. En effet, tout le site est composé de parcelles très petites à moyennes, souvent difficiles d'accès (présence de venelles étroites, d'escaliers, de talus pentus ...), non contigües et traversées de rues souvent étroites elles-mêmes.

Pour y parvenir, une équipe 15 jardiniers y travaille quotidiennement.

Les habitants de la cité ne sont pas les seuls à bénéficier de ce patrimoine exceptionnel. Les cités-jardins font notamment la réputation de la Commune et de la Région. La question est de savoir si les

habitants doivent à eux seuls en supporter la charge d'entretien. La SISP est en recherche de subsides pour réduire cette charge.

Réseau nature NATAGORA

La SISP a reçu le label « Réseau Nature » auprès de Natagora. Le plan de gestion s'articule autour de 5 axes :

- Ne pas développer des activités humaines entraînant la destruction des milieux naturels
- Ne pas laisser se développer des espèces exotiques invasives
- Privilégier des plantes indigènes qui existent à l'état sauvage dans la région ou sur le terrain
- Respecter la spontanéité de la vie sauvage
- Renoncer aux pesticides chimiques

Par ce label, Natagora a souhaité mettre en valeur la gestion des espaces verts respectueuse de son milieu et de la biodiversité, au sein de la cité.

Dans le cadre de ce partenariat, la société peut notamment bénéficier de conseils pour la gestion des zones concernées, de support de communication à l'intention des habitants et usagers.

Eco-pâturage

Ce projet a été lancé en collaboration avec le Bercaïl (Ferme du Chant des Cailles). Le projet poursuit un double objectif :

- Environnemental : entretien des pelouses par les brebis sur plusieurs sites de la cité
- Éducatif et de cohésion sociale : au travers d'ateliers et d'animations.

L'éco-pâturage prévoit que les troupeaux se déplacent sur plusieurs parcelles et y restent pour des périodes de plus au moins 2 semaines.

Cout d'entretien des espaces verts

L'entretien des espaces verts constitue un coût important pour la SISP et ses habitants et la cité. Tant les locataires que les propriétaires de logements privés de la cité supportent à parts égales les frais d'entretien.

Il s'est élevé en 2021 à 948.080 € ce qui représente un coût annuel de 440 € par habitant.

B. L'entretien du bâti

La société a procédé, au cours de l'exercice 2021, à divers travaux d'entretien du bâti et des installations. Pour certains d'entre eux, des contrats d'entretien et de maintenance ont été souscrits.

Ces travaux concernent notamment :

- L'entretien des chaudières collectives et individuelles dans les appartements et certaines maisons ;
- L'entretien des installations d'ascenseurs ;
- L'entretien des installations anti-incendie
- L'entretien ou la réparation du réseau d'égouttage ;
- L'entretien ou la réparation des toitures, cheminées et descentes d'eau pluviale ;
- L'entretien ou la restauration des châssis ;

- L'entretien ou la réparation des installations de chauffage, installations électriques et installations sanitaires ;
- Autres menus entretiens.

Ces entretiens sont réalisés soit en régie soit en recourant à la sous-traitance. Le montant des entretiens se sont élevés en 2021 à 379.496,42 €.

Postes	2021
Egouttage, citernes, fosses d'aisance	70.620,02
Espaces verts	11.569,23
Maçonnerie extérieure	1.961,00
Toitures, Façades, cheminées, descentes d'eau pluviale	23.187,55
Châssis - vitrerie - portes	18.173,87
Quincaillerie, ferronnerie, serrurerie	9.285,89
Autres travaux à charge de la SISP	5.861,99
Installations d'ascenseurs	2.938,64
Installations de chauffage, chaudières, productions eau-chaude	80.060,20
Installations électriques et électroniques	41.172,51
Installations sanitaires	1.427,21
Protection incendie et vols	6.703,62
Maçonnerie intérieure et plafonnage	6.796,27
Menuiserie intérieure, quincaillerie, serrurerie	82,87
Peinture (menuiseries intérieures, murs, plafonds et papier-peint	845,88
Enlèvement déchets	33.550,66
Réhabilitation diverses	65.259,01
Total	379.496,42

Perspectives 2022

A la suite de la fusion, les services ont réalisé un inventaire complet des contrats d'entretien et des équipements concernés. L'objectif à terme est de faire bénéficier l'ensemble des locataires des mêmes services et conditions tarifaires.

A la suite de cet inventaire, une série de marchés publics sont initiés, notamment :

- Entretien des chaudières individuelles ou collectives ;
- Entretien des installations de VMC (ventilation mécanique contrôlée) ;
- Entretien des pompes hydrophobes ;
- Contrat de location des extincteurs
- Entretien des panneaux solaires, ...

IV. Accueil et communication avec les locataires

A. Accueil des locataires

Les services administratifs de la SISP sont regroupés sur un même site (Miraval) :

- Avenue G. Benoidt 22 : le service technique, les services financiers, le service RH, le service juridique et la Direction
- Avenue G. Benoidt 26 : le service locatif et social et le service candidats

- Permanences dans les bureaux

Des permanences sont organisées sur les 2 sites (Logis et Floréal) :

- Lundis entre 14 heures à 16 heures
 - o Service locatif et service social – sauf candidats : au Fer à Cheval (place Joseph Wauters n°2)
 - o Service technique : Villa Miraval (Avenue G. Benoidt 22)
- Jeudis entre 9 heures et 11 heures
 - o Service locatif et service social : Avenue G. Benoidt 26
 - o Service candidats : Avenue G. Benoidt 26
 - o Service technique : Villa Miraval (Avenue G. Benoidt 22)
- Permanences téléphoniques

Les services sont disponibles par téléphone en matinée du lundi ou vendredi de 8 heures à 12 heures (02/672.33.59 ou 02/672.41.32). Un central téléphonique permet l'orientation des appels vers les différents services (candidats, locataires, technique, social, comptabilité, juridique, ressources humaines ou direction).

- Contact par e-mail

Depuis le début de la crise, les locataires sont également invités à échanger avec les services par mail (info@lelogisfloreal.be).

- Veille technique

En dehors de ces heures, une veille technique est assurée (de 12 heures à 19 heures en semaine et de 8 heures à 18 heures les week-end et jours fériés) au numéro : 0472/227.008.

Seuls les appels liés à des situations critiques et qui ne peuvent attendre l'ouverture des bureaux seront traités :

- Incendie ;
- Refoulement des eaux usées dans les immeubles à appartements ;
- Panne de chauffage en période hivernale ;
- Dégâts des eaux, ...

Il n'est pas donné suite aux appels liés à des situations ne relevant pas de la veille technique.

Les locataires sont invités à laisser sur le répondeur, leurs coordonnées et l'objet de leur appel. Ils doivent également appeler, si nécessaire, les services de secours ou les services compétents :

- Pompiers/Ambulance/Police : 112
- Panne d'électricité : 02/274.40.66
- Odeur de gaz : 02/274.40.44
- Fuite d'eau (avant compteur) : Vivaqua 02/739.52.11

B. Autres canaux de communication

- Magazine

La société publie trois fois par an, Le Logis-Floréal Mag. Il contient des articles sur la gestion du logement, les droits et obligations de locataires, les activités de la SISF, ...

- Site internet et newsletters

Le Logis-Floréal a également mis à jour son site internet : lelogisfloreale.be et envoie mensuellement une newsletter aux locataires ayant fait part de leur intérêt. La newsletter reprend les dernières informations utiles.

- Appinest

La SLRB a développé une application à destination des locataires. Cette application consultable par un smartphone ou via une borne interactive localisée dans les locaux de la SISP permettra aux locataires de consulter en temps réel certaines informations de son dossier locataire (données personnelles, composition de ménage, loyer à payer, solde du compte, ...).

Elle est accessible aux locataires du Logis – Floréal depuis le mois de septembre 2021.

Dans le futur, cette application devrait également permettre à la SISP d'échanger avec les locataires des informations utiles.

V. Gestion locative

A. Révision des loyers

Les loyers constituent la principale source de revenus de la société. Ils lui permettent de faire face à l'ensemble des dépenses courantes.

Il est impératif pour la société de déterminer une politique de loyers qui lui permette de rencontrer un double objectif :

- Offrir aux locataires des logements à un loyer abordable ;
- Maintenir l'équilibre financier et ainsi assurer l'autonomie financière de la société. Cette autonomie permet à la société de réaliser les travaux de rénovation et d'entretien de son patrimoine.

Les loyers sont établis annuellement sur base des dispositions de l'arrêté locatif (A.G.R.B.C. du 26 septembre 1996).

Le calcul de loyer fait intervenir deux notions : **le loyer de base et le loyer réel**.

Le loyer de base est déterminé en fonction des coûts de construction et des travaux d'amélioration (= Prix de Revient Actualisé (PRA)). Le loyer de base est un pourcentage du PRA.

Les loyers de base sont établis chaque année en fonction de paramètres réglementaires imposés pour certains par la Région et pour d'autres fixés par la société dans les limites autorisées. Ils doivent être communiqués au plus tard le 30 octobre de l'année précédente à la SLRB pour approbation.

Le loyer réel est le loyer payé par le ménage-locataires. Il dépend directement des revenus du ménage :

- Si les revenus du ménage sont équivalents aux revenus de référence, le ménage payera un loyer qui correspond au loyer de base ;
- Si les revenus du ménage sont inférieurs aux revenus de référence, le ménage-locataires payera un loyer inférieur au montant du loyer de base ;
- Au contraire, si les revenus du ménage-locataire sont supérieurs aux revenus de référence, le ménage-locataires payera un loyer supérieur au montant du loyer de base.

En 2021, le montant des revenus de référence était de 20.847,29 EUR.

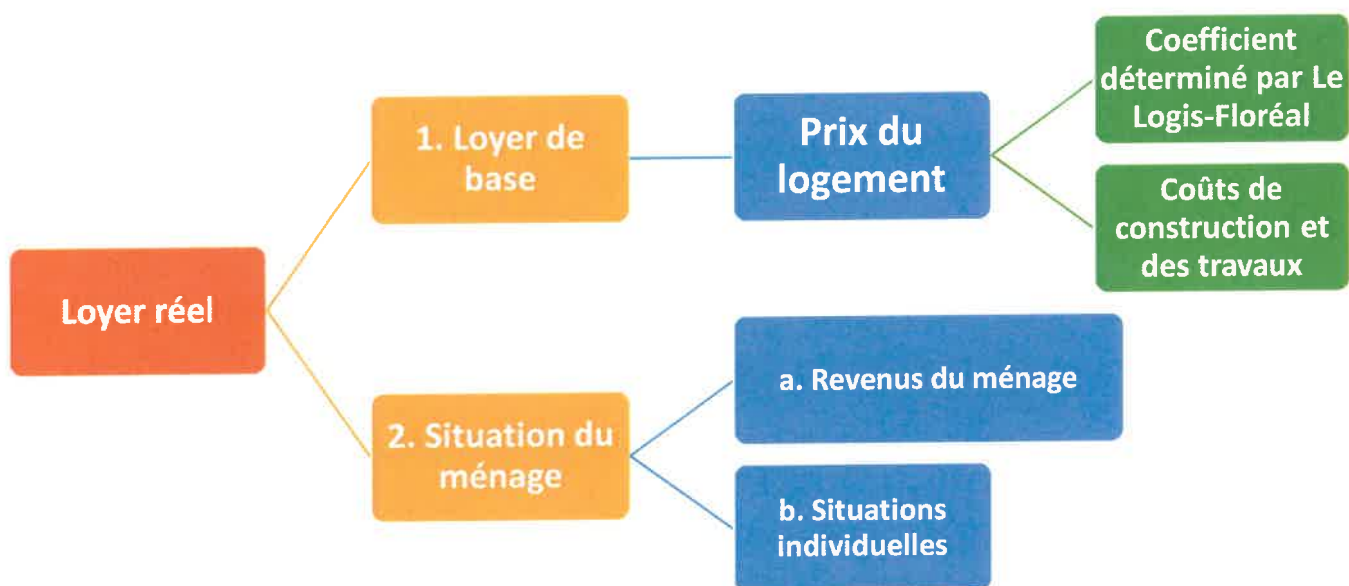
Le loyer réel dépend donc de la capacité contributive du ménage. Il ne dépasse pas 20 à 24 % des revenus annuels du ménage (sauf dispositions particulières).

Des réductions de loyer sont appliquées au loyer réel en fonction de la situation familiale (nombre d'enfants à charge, personne majeure handicapée) mais également des relèvements de loyer (chambre excédentaire, cotisation de solidarité).

Les loyers sont donc établis en fonction de différents paramètres :

- Les indexations des différents paramètres réglementaires ;
- Les dépenses d'investissements consenties pour les travaux de rénovation ;
- Les revenus des locataires ;
- La situation individuelle du ménage-locataires.

En résumé :



Loyers au 1^{er} janvier 2021

Au 1^{er} janvier 2021, les loyers de base ont été indexés :

- Indexation de 1,04 % (indice des prix - août 2019) ;
- Le Conseil d'administration a décidé d'appliquer en 2021 une hausse modérée des coefficients de loyers pour les logements situés sur l'ancien site du LOGIS de 2 %.

En effet, il subsiste une différence entre les loyers des 2 sites : pour un même type de logement, les loyers des logements de l'ancien site du Logis sont sensiblement plus bas et restent les plus bas du secteur. Le Conseil d'administration souhaite, dans un souci d'équité entre les locataires, appliquer une hausse progressive et limitée pour arriver à une situation harmonisée à terme. Pour rappel, cette mesure est d'application depuis de très nombreuses années.

Loyers au 1^{er} janvier 2022

La révision des loyers au 1^{er} janvier 2022, s'est déroulée pour la deuxième année consécutive sur fond de pandémie. La Région a pris des dispositions pour adapter la procédure et simplifier considérablement la circulation des documents. Seuls les locataires disposant de revenus de travail ou dont la situation a changé ont dû communiquer leurs revenus. Pour les autres, le calcul s'est basé sur les revenus pris en compte pour le calcul du loyer au 1^{er} janvier 2021. Ces revenus ont été indexés.

Au 1^{er} janvier 2022, les loyers de base ont été indexés :

- Indexation de 2,30 % (indice des prix - août 2020) ;
- Pour les mêmes raisons que celles qui ont prévalu en 2021, le Conseil d'administration a décidé d'appliquer en 2022, une hausse modérée des coefficients de loyers pour les logements situés sur l'ancien site du LOGIS de 2 %.

B. Charges locatives

Les charges locatives sont établies sur base des dépenses réellement consenties par la société pour les entretiens qui sont à charge des locataires :

- Entretien des espaces verts ;
- Entretien des communs des immeubles ;
- Consommations individuelles (eau, gaz, électricité) ;
- Consommations électriques des communs des immeubles ;
- Contrat de location des extincteurs ;
- Contrat d'entretien des ascenseurs ;
- Contrat d'entretien des chaudières ;
- Veille technique ;
- Assurance abandon de recours souscrite pour le compte des locataires ;
- ...

Des provisions mensuelles de charges sont calculées chaque année sur base des éléments connus ou prévisionnels (tels que la hausse des prix à la consommation, la souscription de nouveaux contrats, les indexations salariales, ...).

Le décompte de charges est établi à la clôture de l'exercice comptable sur base des dépenses réelles consenties par la société au cours de l'année. Le décompte est contrôlé chaque année par le réviseur.

La société veille à diminuer au maximum le montant des charges locatives par la souscription de contrats permettant les économies d'échelles, par le biais de marchés publics conjoints (marché de l'énergie, ...), par le recours à la régie en lieu et place au recours à la sous-traitance, ...

Elle étudie également la possibilité d'obtenir un financement public pour les dépenses d'entretien des espaces verts de la cité-jardin qui constituent une charge financière importante.

Décomptes de charges – exercice 2021

Les décomptes de charge ont été établis sur base des frais réels supportés par la société au cours de l'exercice 2021. Elles sont en léger recul par rapport à l'exercice précédent.

Provisions de charges 2022

Pour l'exercice 2022, certaines provisions de charges ont été réévaluées pour tenir compte de l'importante augmentation des coûts de l'énergie prévue.

En conclusion, les locataires payent mensuellement un loyer :



C. Mouvements locatifs

Évolution des mouvements locatifs depuis la fusion (signature de baux)

Type d'attribution	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	01/01/2021
Attributions	36	62	40	53
Mutations	21	17	16	26°
Transferts	2	5	2	0
Dérogation (article 33)	0	1	1	1
Dérogations (article 35)	NA	NA	NA	2
Dérogations (article 36)	2	6	5	4

° en ce compris relogements après incendies

Soit en 2021, un total de 86 signatures de baux : 38 contrats de bail à durée indéterminée et 48 contrats de bail à durée déterminée.

Attributions

Il s'agit de candidats-locataires inscrits sur les listes régionales qui se voient attribuer un logement en fonction des titres de priorités.

Mutations

Il s'agit de locataires dont la taille du logement ne correspond plus à la composition du ménage. Sous certaines conditions, ces ménages peuvent introduire une demande de mutation vers un logement adapté (plus grand ou plus petit nombre de chambres).

La société doit proposer au ménage qui occupe un logement sur-adapté (au moins 2 chambres excédentaires), un logement adapté (plan de mutation).

Les mutations sont prioritaires par rapport aux attributions de logements.

Transferts

Par transfert, on entend le déménagement d'un logement adapté vers un autre logement adapté. Le transfert n'est pas prioritaire.

Ils ne sont généralement pas admis. Cependant, dans des circonstances exceptionnelles, la société peut autoriser un transfert. Des dérogations ont été octroyées pour des problèmes de mobilité avérés.

Dérogation – article 33

Le Conseil d'administration de toute société peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger aux dispositions de l'article 8, sur base d'une décision motivée.

Cette décision est prise, sur base d'un dossier complet et après accord du délégué social.

Dérogations – article 35

L'Arrêté du 26/09/1996 ouvre la possibilité pour les SISP, de signer des conventions d'attributions prioritaires de logements avec des institutions afin de permettre aux usagers de celles-ci d'obtenir un logement par dérogation à la liste d'attente, à certaines conditions.

Le Logis – Floréal a souhaité conclure une convention d'attributions prioritaires avec le CPAS de Watermael-Boitsfort afin de permettre à des familles, habitant la commune rencontrant des situations exceptionnelles, de trouver rapidement un logement les permettant de se reconstruire dans un environnement dans lequel elles sont établies.

Une convention a été signée en 2021. Elle ouvrait la possibilité d'attributions prioritaires pour un maximum de 3 logements dont 1 grand logement.

Dérogations – article 36

Dans le cadre de l'article 36 de l'AGRBC du 26 septembre 1996, chaque SISP doit conclure une convention d'attribution prioritaire en faveur de personnes victimes de violence entre partenaires ou de violence intrafamiliale.

« La société conclut une ou plusieurs conventions d'attribution prioritaire de logements, portant sur 3 % minimum du total des attributions de l'année précédente, avec des maisons d'accueil agréées hébergeant des personnes du chef de faits de violence entre partenaires ou de violence intrafamiliale.

Le quota fixé à l'alinéa premier est revu sur proposition ou moyennant accord du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

[...] »

La convention signée en 2021 prévoyait :

- Le home Victor Du Pré - 2 logements

Le Home Victor Du Pré est agréé et subsidié par la Commission communautaire française (Cocof) en tant que maison d'accueil pour femmes en difficultés (isolées, enceintes, ou accompagnées d'enfant(s)). La capacité est de 74 "lits" répartis en 29 chambres individuelles et de capacités différentes ainsi que de 4 chambres pour femmes seules dans un logement de transit.

- La maison de la mère et de l'enfant (1180 Bruxelles) – 1 logement

La maison de la mère et de l'enfant est agréée et subsidiée par la Commission communautaire française (Cocof) en tant que maison d'accueil pour femmes en difficultés (isolées, enceintes, ou accompagnées d'enfant(s)). La maison accueille jusqu'à 14 (futurs) mamans pour un maximum de 21 bébés ou très jeunes enfants.

Perspectives 2022

Article 36

Pour 2022, Le Conseil d'administration a décidé de maintenir les nombres de places attribuées (3 % des attributions).

Les conventions ont été reconduites avec les 2 maisons d'accueil :

- Une attribution pour la Maison de la Mère et l'Enfant
- Deux attributions pour le Home Victor Du Pré

Article 35

La convention avec le CPAS de Watermael-Boitsfort a été reconduite pour 2022 pour :

- maximum 3 logements
- dont 1 grand logement

D. Plan de mutation

La situation du logement social en Région bruxelloise est critique. Pour pallier le problème, le Gouvernement a pris des mesures parmi lesquelles la mise en place d'un plan de mutation.

C'est ainsi que depuis le 1^{er} janvier 2015.

La société est dans l'obligation de mettre en place un plan de mutation sur une base annuelle. Elle doit établir un pourcentage de mutation. Ce pourcentage déterminera le nombre de mutations [du nombre total d'attributions] à atteindre au cours de l'année. Il est soumis à l'approbation du Gouvernement, l'objectif poursuivi étant la réduction du nombre de logements sur-adaptés.

La société doit également établir une liste de critères sur base de laquelle la liste des locataires invités à muter est arrêtée.

La situation au LOGIS-FLOREAL n'est pas favorable. Un grand nombre de ménages occupent des logements inadaptés (trop grands ou trop petits). En même temps, la société ne dispose pas de logements adaptés en suffisance pour résorber la situation.

Plan de mutation 2021

En 2021, le Conseil d'administration a décidé de maintenir le pourcentage de mutation à 20%. Plusieurs raisons ont motivé ce choix :

- Le nombre important de logements vides : les mutations accroissent le nombre de libération de logements
- Nombre insuffisant de logements de 1 chambre. La SISP souhaite pouvoir mettre à disposition des logements de 1 chambre pour les personnes qui sont en attente sur la liste des candidats au logement social.

Les critères étaient les suivants :

1. Le ménage qui occupe un logement avec le plus grand nombre de chambres excédentaires ;
2. Le ménage qui occupe un logement sur-adapté ; qui suite à une séparation a conclu une convention tripartite ; et pour lequel le Comité de Gestion a estimé qu'une mutation prioritaire

était indiquée vu l'âge particulièrement jeune du membre du ménage qui reste dans le logement

3. Le ménage qui occupe un logement sur-adapté et qui a refusé un logement adapté dans le cadre d'une mutation volontaire.
4. Le ménage qui occupe un logement sur-adapté et qui a introduit une demande de mutation volontaire.

Dans la liste des mutations volontaires, les demandes sont traitées en fonction de la date d'introduction d'une demande de mutation valide (voir critères des articles 3 et 7 AGRBC 26 septembre 1996), la plus ancienne est traitée avant les autres.

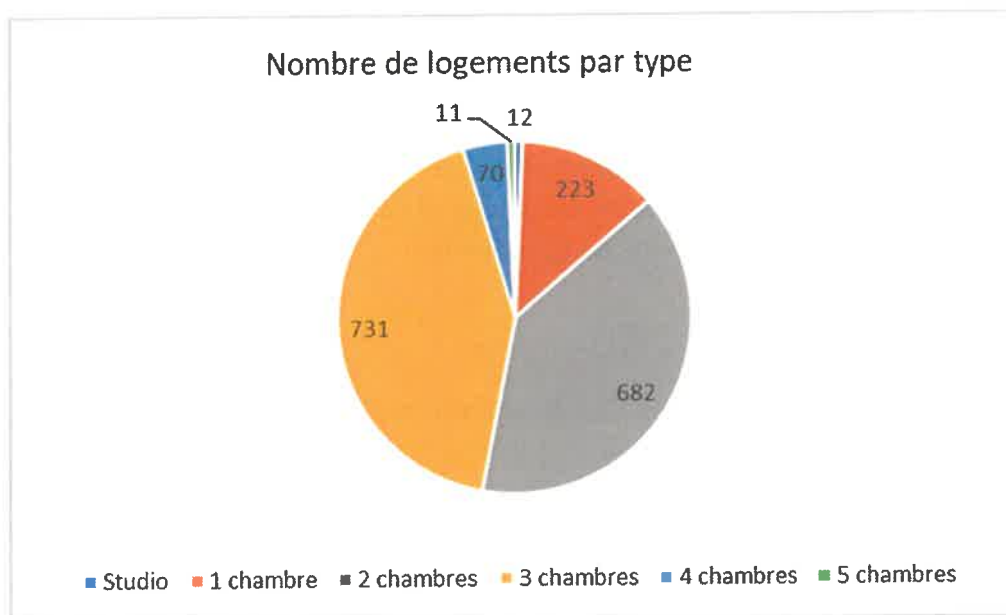
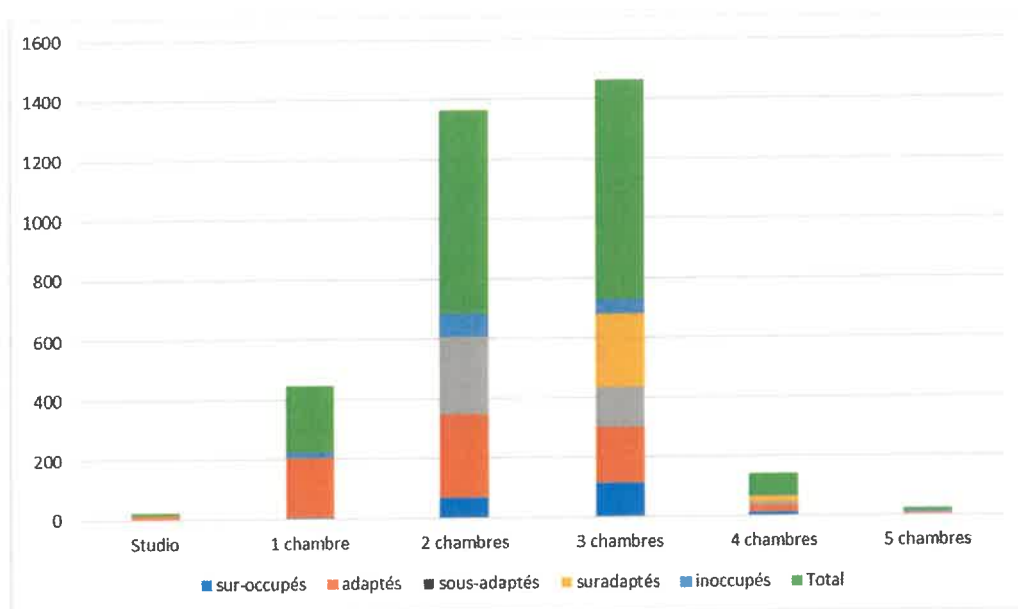
Par contre, par dérogation au critère ci-dessus, le ménage avec le plus grand nombre de chambres excédentaires est muté en priorité (les +2 chambres seront mutées avant les + 1 chambre) ;

5. Le ménage qui occupe un logement sur-adapté et dont l'âge du membre du ménage le plus jeune est le moins élevé, à l'exclusion des enfants ;

En 2021, 1 mutation obligatoire et 18 mutations volontaires ont été effectuées.

Situation des logements au 31/12/2021

Nombre de chambres	Nombre total de logements	SUR-OCCUPES (SOUS-ADAPTES)							ADAPTES	SOUS-OCCUPES							Total patrimoine occupé
		-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1		SUR-ADAPTES							
										1	2	3	4	5	6	7	
Studio	12								11								11
1 chambre	229						1	5	197								209
2 chambres	670						6	63	277	261							595
3 chambres	737					5	18	93	184	136	245						687
4 chambres	67						2	10	23	9	6	16					63
5 chambres	14						2	1	3	2	0	1	1				13
6 chambres																	
7 chambres																	
8 chambres																	
Total par catégorie	1729					5	29	172	695	408	251	17	1				1578
En demande de mutation						0	3	47									
Sans demande de mutation						5	26	125									
Demande de mutation – ménages protégés										2	1	0	0				
Demande de mutation – ménages non protégés										14	3						
Sans demande de mutation – ménages protégés										128	162	15	1				
Sans demande de mutation – ménages non protégés										278	88	2	0				



Plan de mutation obligatoire 2022

Il a été proposé de maintenir ce taux pour l'année 2022 et d'attribuer 20% des logements en mutation obligatoire ou volontaire. Les motifs sont les suivants :

- Nombre de logements inoccupés importants - 151 (le taux de mutation accroît ce nombre – le nombre moyen de logements inoccupés devrait idéalement être de 100 logements)
- Nombre insuffisant de logements disponibles de 1 chambre.

Un nombre important de mutations engendre un nombre important de rénovations ponctuelles supplémentaires. Il est important de tenir compte de cet élément pour ne pas augmenter le taux d'inoccupation des logements.

Un taux de mutation de 20% constituerait 18 mutations en 2022.

Les critères ont été précisés :

1. Le ménage qui occupe un logement sur-adapté et qui a introduit une demande de mutation volontaire.
Dans la liste des mutations volontaires, les demandes sont traitées en fonction de la date d'introduction d'une demande de mutation valide (voir critères des articles 3 et 7 AGRBC 26 septembre 1996), la plus ancienne est traitée avant les autres ;
 - Le ménage avec le plus grand nombre de chambres excédentaires est muté en priorité (les ménages occupant + 2 chambres seront mutés avant les ménages occupant + 1 chambre) ;
2. Le ménage qui occupe un logement sur-adapté et qui a refusé un logement adapté dans le cadre d'une mutation volontaire ;
3. Le ménage qui occupe un logement avec le plus grand nombre de chambres excédentaires ;
 - Le ménage occupant le logement le plus grand est muté en priorité (les ménages occupant 4 chambres seront mutés avant les ménages occupant 3 chambres) ;
 - Le logement adapté comporte au maximum 2 chambres (Un ménage ne pourrait pas muter d'un 5 chambres vers un 3 chambres)
4. Le ménage qui occupe un logement sur-adapté ; qui suite à une séparation a conclu une convention tripartite ; et pour lequel le CG a estimé qu'une mutation prioritaire était indiquée vu l'âge particulièrement jeune du membre du ménage qui reste dans le logement ;
5. Le ménage qui occupe un logement sur-adapté et dont l'âge du membre du ménage le plus jeune est le moins élevé, à l'exclusion des enfants ;

Plan de mutation dérogatoire

La société a souhaité mettre en place un plan de mutation dérogatoire. Celui-ci visait à répondre à un problème structurel lié au manque de logements de petite taille pour mettre en place un plan de mutation permettant de résorber la situation de sur-adaptation des logements. D'une part, elle dispose de peu de logements de 1 chambre et d'autre part, nombre de locataires en situation de sur-adaptation sont protégés (plus de 70 ans).

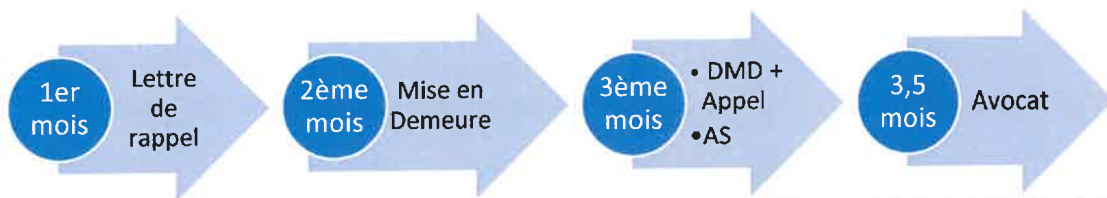
Un temps accepté par le Délégué social, il semble cependant que cette piste ne soit plus envisageable actuellement.

E. Recouvrements des arriérés locatifs

La société a poursuivi tout au long de l'année 2021, sa politique de recouvrement des arriérés locatifs. Elle souhaite privilégier la prévention en matière d'endettement à la répression. A ce titre, les services mettent en place un accompagnement individualisé des locataires en difficultés de paiement qui le souhaitent.

Le Conseil d'administration a adopté une procédure de recouvrement des arriérés locatifs. A chaque stade de la procédure :

- L'assistante sociale de la société peut intervenir
- Un plan de paiement peut être conclu



Dans certains cas, la procédure amiable ne porte pas ses effets. A ce moment, l'avocat est saisi pour suivre le dossier. Dans des cas ultimes, une procédure d'exclusion doit être entamée.

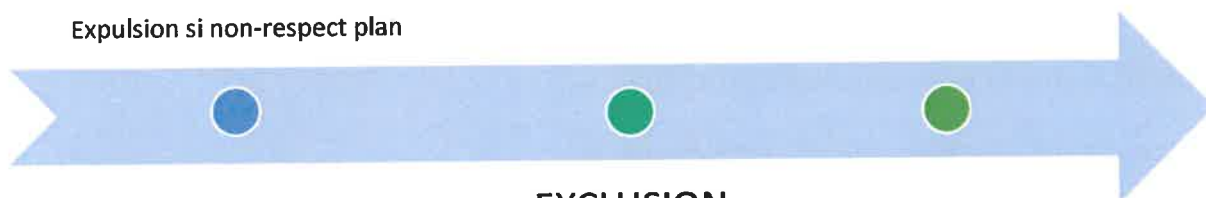
JUGEMENT

Expulsion autorisée directement

ou

Expulsion si non-respect plan

EXPULSION



EXCLUSION

Exclusion actée

ou

Exclusion avec
sursis

Il y a deux expulsions en 2020 liées à une situation d'arriérés locatifs.

En 2020, Le Logis-Floréal et le CPAS de Watermael-Boitsfort ont conclu une nouvelle convention visant à lutter contre les situations problématiques de surendettement.

Cette convention vise à renforcer la collaboration entre les deux entités afin de proposer un accompagnement spécifique aux locataires endettés et dont les arriérés de loyer sont importants.

Une démarche similaire sera initiée avec le CPAS d'Auderghem.

F. Conseil consultatif des Locataires

Conformément aux dispositions du Code du logement, la société est tenue d'organiser toutes les 4 années les élections du Conseil consultatif des Locataires. Les élections prévues en mars 2021 ont été reportées en raison de la crise sanitaires.

Fin décembre 2021, le Gouvernement bruxellois a déterminé une nouvelle date pour la tenue des élections. Elles se dérouleront le 17 septembre 2022.

Le nouveau calendrier est le suivant :

- Arrêt de la liste des électeurs : 4 février 2022
- Introduction des candidatures : 10 mai 2022 au plus tard
- Arrêt de la liste des candidats : 18 août 2022
- Envoi des convocations : à partir du 16 août 2022

VI. Accompagnement social

L'accompagnement social qui est développé s'articule principalement autour de 2 axes :

- L'accompagnement individuel
- L'accompagnement collectif

A. Accompagnement social individuel

Il s'organise avec l'appui de l'ASBL "Service d'accompagnement social aux locataires sociaux" (S.A.S.L.S.). Trois assistants sociaux de l'ASBL sont détachés au LOGIS-FLOREAL pour accompagner les locataires (2 Temps Plein et un ½ Temps).

En 2021, une nouvelle convention a été signée en vue de définir le partenariat entre la SISP et le S.A.S.L.S. Le travail social s'organise autour de 2 axes : le travail social individuel et le travail social collectif, le premier restant prioritaire (90 %) du temps).

Le travail social collectif qui leur est confié consiste à :

- assurer l'orientation des locataires et des candidat-locataires en difficulté sociale vers les institutions ou les associations compétentes pour traiter leur problème ;
- traiter les problèmes de surendettement, prioritairement des locataires sociaux, mais aussi des candidats - locataires et des personnes qui risquent de se voir expulser de leur logement, notamment en développant des activités de médiation de dettes ;
- contacter chaque société immobilière de service public et d'établir une convention avec celles qui le souhaitent afin de permettre l'accomplissement de ses missions et de garantir la présence d'un travailleur social sur le lieu d'activités des sociétés immobilières de service public ;
- mettre sur pied toute activité en lien avec l'accompagnement social des locataires des sociétés immobilières de service public, éventuellement dans le cadre de programmes d'activité collectives et communautaires ;
- participer aux réflexions organisées sur le thème de l'accompagnement social.

B. Accompagnement social collectif

Le travail social collectif a, entre autres pour objectif de redynamiser l'esprit coopératif au sein de la cité. Il vise l'intégration de nouveaux habitants, le développement de projets entre habitants et travailleurs du LOGIS-FLOREAL ainsi que le développement de partenariat avec des ASBL issues du réseau communal.

Le Logis - Floréal est une société coopérative de logements sociaux. Au-delà de sa forme juridique, la notion de « coopérative » est importante. En effet, l'esprit coopératif véhicule les valeurs d'entraide, de partage, de démocratie et de participation.

Ce travail de fond est mené à travers 2 axes :

- Le travail social collectif (TCS)
- Le Plan de cohésion social (PCS)

Les 2 structures ont la vocation de soutenir et développer des projets collectifs et communautaires au sein de la cité afin d'y développer le « vivre-ensemble » et la mixité sociale.

Bien qu'ayant des missions et des perspectives différentes, ils travaillent en étroite collaboration afin d'assurer la mobilisation et la participation des habitants aux activités, tout en tenant compte de leurs besoins. En termes de méthodologie, l'accent est mis sur la recherche de solutions collectives par les habitants afin d'améliorer leur cadre de vie (environnement, occupation des espaces communs, relations interpersonnelles entre habitants, ...).

Le Travail Social Collectif

D'après la définition de la SLRB, le travail social collectif fait écho à des problématiques individuelles et /ou collectives dont la SISP est le détecteur au fil des contacts avec les locataires. La réponse consiste à prendre l'initiative de regrouper des locataires qui ont en commun un ou des besoins et de trouver avec eux des solutions concrètes, si possible durables dans le temps (par exemple occupation des espaces communs, réhabilitation des espaces verts, économies d'énergie, gestion des déchets, etc.). L'objectif général est l'amélioration des conditions de vie des locataires.

Les objectifs du Travail Social Collectif

Développer le vivre-ensemble : favoriser la rencontre entre les habitants pour améliorer la convivialité et la solidarité à travers l'organisation de fêtes et d'activités collectives ;

- Améliorer le cadre de vie des locataires : mobiliser les locataires afin de trouver des solutions à des problèmes collectifs (cohésion sociale, respect du règlement, propreté, ...) ;
- Promouvoir l'intégration des locataires dans leur quartier : accueillir les nouveaux locataires et les informer du fonctionnement du Logis-Floréal, de leurs droits & devoirs, des ressources ainsi que des services disponibles dans le quartier ;
- Développer une stratégie de communication afin de toucher le maximum de locataires, informer les locataires suite à la fusion, améliorer la communication entre la société Le Logis-Floréal et les locataires, et encourager la participation aux activités ;
- Développer et travailler en réseau afin de mutualiser les compétences.

Concrètement : les réalisations 2021 – TSC

En 2021, flexibilité et adaptabilité ont été les maîtres mots d'une année encore difficile sur le plan collectif. Néanmoins, nous avons mis à profit les leçons tirées des confinements successifs pour imaginer des formules plus souples, et toutes les activités planifiées ont finalement pu avoir lieu. Nous avons la chance de pouvoir travailler avec un réseau de partenaires motivés et réactifs, et pouvons également compter sur des groupes d'habitants très impliqués dans la vie de quartier.

En ce qui concerne le travail social collectif au sein des immeubles, une bonne articulation avec le service technique a permis d'avancer sur plusieurs problématiques et de mobiliser de nouveaux locataires.

De façon globale, en 2021, nous avons pu avoir une présence plus importante sur le terrain, montrant à quel point le travail social et la présence de travailleurs sociaux sur le terrain est essentielle.

• Activités de cohésion sociale et de vivre-ensemble

Des activités de cohésion sociale ponctuelles ont pu être organisées à partir de mai, le festival 'Eté dans les Cités-jardins' a pu être réitéré et de multiples initiatives d'habitants ont pu être soutenues.

➤ *L'Été dans les cités-jardins : saison 2*

Comme l'année passée, nous avons pu mettre en place un programme conséquent d'activités pendant l'été, en partenariat avec des acteurs socio-culturels de la commune. Nous nous sommes adaptés aux contraintes sanitaires, et avons proposé des activités de petite taille, majoritairement en extérieur.

Type d'activités organisées dans le cadre de l'Été dans les cités-jardins :

- Petits-déjeuners en plein air 2x par semaine + balades / Espace Mosaïque
- Rencontre entre voisins / collectif Archi-citoyens + les « Joyeux grisonnants »
- Ateliers de sophrologie / Maison médicale
- Visites guidées / les compagnons du quartier Floréal
- « Festival des jardins en musique », en partenariat avec Philippe Raposo et l'Espace Mosaïque, avec le soutien du Budget 100^{ème} du Logis-Floréal et du Budget participatif de la Commune de WB.
- « Bureau des consultations », en partenariat avec la Vénérerie, dans le cadre du 100è

➤ *Soutien aux initiatives des habitants et des partenaires dans les cités-jardins :*

En 2021, nous avons soutenu des initiatives ponctuelles d'habitants ou de groupes du quartier :

- Monitoring des actions du « budget participatif » et du programme « Inspirons le quartier »
- Soutien à l'organisation du Festival « Living-Room », organisé par la Vénérerie et Muziek Publiek le 13/6 dans les cités-jardins
- Participation au Festival « Nourrir Bruxelles », sept-oct 2021 : projection du film « La part des autres » au Studio Logis le 11/10, en partenariat avec la Ferme du Chant des Cailles
- Participation au projet « poubelles » des Compagnons du quartier Floréal, en partenariat avec la Maison de quartier des cités-jardins : soutien logistique et communication
- Soutien à la Fête des lumières, le 11/12, sur le square des Archiducs

Soutien à la mise en place du « resto de quartier » Place Wauters : lancement avec le CPAS du processus consultatif avec les habitants et co-animation de 2 ateliers en décembre.

• L'amélioration du cadre de vie des locataires :

➤ *Réunions et rencontres de locataires :*

Nous avons pour projet d'organiser une réunion de locataires par an dans chaque immeuble ou groupe d'immeubles. Malheureusement, les conditions sanitaires ont mis à mal ce projet.

En 2021, nous avons organisé des réunions :

- à Hector Denis pour la mise-en-place du potager avec les locataires.
- à Vander Swaelmen, en lien avec un sentiment d'insécurité dans le bâtiment.
- au Pré des Agneaux avec le service technique, en vue des travaux
- à la rue des Houlettes avec le service technique.

Perspectives pour 2022 : suivi dans les immeubles énoncés ci-dessus + Arums + Trois-Tilleuls + Wauters.

➤ *Collaboration inter-service sur la thématique sécurité dans le quartier :*

Une réunion a eu lieu le 4/3 sur la thématique des « jeunes » avec le service prévention, la Commune et la maison des jeunes. L'objectif de la réunion était de faire un état des lieux de la situation des jeunes

et des incivilités dans les cités-jardins (en partant de la problématique de l'immeuble Vander Swaelmen 7-9).

Suite à cette réunion, un diagnostic a été effectué à l'immeuble Vander Swaelmen 7-9) par le Logis-Floréal et l'Espace Mosaïque, en vue d'interroger les acteurs locaux et les habitants sur la situation de leur immeuble et de consulter les jeunes sur leurs besoins. Des interventions techniques ont également eu lieu dans l'immeuble pour sécuriser les entrées.

Une seconde réunion a eu lieu en mai 2021, ciblée sur l'agora Georges Benoidt.

En 2022, nous souhaitons consolider la collaboration avec la Maison des jeunes, suite à l'engagement d'une nouvelle coordinatrice et continuer à travailler sur cette thématique, en impliquant davantage les jeunes.

➤ *Projets verts et propreté :*

La collaboration avec le service technique a permis la mise-en place d'un nouveau compost dans le quartier Vestales – Naïades. Un potager collectif a également vu le jour à l'arrière du bâtiment Hector Denis. Les deux projets ont été inaugurés en juin 2021.

La collaboration avec le service propreté de la Commune a continué en 2021. Hormis quelques points noirs (Wauters, Dryades), la propreté publique à l'échelle du quartier s'est améliorée. C'est en partie dû à l'activité d'habitants regroupés sous le « label » Ambassadeurs propretés (coordonnés par les Marcottes), très actifs sur la Commune, ainsi qu'aux projets propreté initiés par les Compagnons de quartier Floréal.

- L'intégration des nouveaux locataires

Nous n'avons pas pu organiser de séance d'accueil collective. Une « visite d'accueil » du quartier a eu lieu le 29/5. 3 visites d'accueil sont prévues en 2022.

- La communication avec les locataires

- Logis-Floréal - Mag : publication quadrimestrielle (3 publications en 2021).
- Newsletter : publication mensuelle + hebdomadaire pendant l'été
- Mise à jour du site internet
- Soutien communication 100^{ème} et été dans les cités-jardins : affiches et layout
- Suivi de la mise en place et de la campagne de lancement Appinest
- Mise-à-jour et impression de la carte « les Trésors du quartier »
- Projets divers : ex. photos des travailleurs, ...

- Travail en réseau

- Partenariat avec le PCS et les Maisons de quartier
- Partenariat avec la Vénérerie et les bibliothèques et ludothèques de WB
- Partenariat avec la Ferme du Chant des Cailles, le Bercaill et le quartier durable
- Participation à la Coordination sociale de Watermael-Boitsfort
- Participation à la Concertation de quartier Archiducs – cités-jardins
- Un nouveau partenariat a été initié avec le CPAS autour de la création du « resto de quartier » sur la Place Wauters.

- Divers

- Mise en place de procédures pour l'occupation de la Maison de Tous et mise en place de nouveaux partenariats intéressés par la location (club de rugby, CPAS maison médicale, Maison de quartier, habitants...).
- Suivi des tournages de films (3 en 2021)



Aperçu des activités 2021 : Photo 1-2-3 : Été dans les cités-jardins, 4. Réunion Hector Denis, 5. Compost Naiades/Vestales, 6. Maison de Tous, 7. Potager Hector Denis, 8. Activité Ferme du Chant des Cailles, 9. Fête de la courge

Le Centième anniversaire des cités-jardins

Les sociétés coopératives du Logis et de Floréal vont bientôt fêter leurs 100 ans d'existence.

Cet anniversaire est une occasion unique de renforcer les liens entre les coopérateurs et dynamiser l'esprit coopératif en travaillant sur les aspects historiques, urbanistiques, sociologiques et sociaux des cités-jardins.

Pour transformer cet anniversaire en opportunité, le Conseil d'Administration a souhaité engager une personne qui coordonnera toutes les initiatives et projets des habitants et partenaires.

Les objectifs du 100^{ème} anniversaire

- Mobiliser et impliquer les locataires, les habitants de la Cité-jardin LE LOGIS-FLOREAL, les membres du personnel
- Améliorer l'image du logement social et des locataires sociaux
- Valoriser les différentes structures actives auprès des habitants de la Cité-Jardin
- Créer de la cohésion sociale au sein des habitants du LOGIS-FLOREAL

- Veiller à renforcer la capacité d’agir des locataires
- Pérenniser la dynamique qui émergera avec les habitants au-delà de ce projet

Le travail se fait autour de 2 axes : un axe collaboratif (projets amenés par les partenaires à destination du public) et un axe participatif (projets construits avec le public).

L’objectif principal du 100^{ème} est que les locataires, les habitants, les partenaires se rencontrent et décident ensemble de se mobiliser autour de projets qu’ils souhaitent porter et mettre en place.

Malgré la crise sanitaire, quelques projets ont pu aboutir en 2021 grâce à nos partenaires et aux habitants de la cité qui se sont mobilisés :

- Spectacle de théâtre DA SOLO
- Plantation des pommiers place du Logis
- Création d’un espace « coopératif » partagé au Wauters 2
- Ateliers Photos « chronique de l’été »
- Co Habiter : bâche TPR sur la place Messine
- 2 rencontres inter école avec le projet CO LIBRIS
- Exposition / vidéo « ici tout se construit » derrière les fenêtres de la cité jardin
- Appel aux artistes de la cité jardin pour créer l’étiquette de la bière spéciale 100 e
- Bureau de consultation et concertation des habitants permettant de dégager des grandes tendances pour les activités qu’ils souhaitent dans le cadre de cet anniversaire.

Via ce 100^{ème} anniversaire, différentes facettes de la cité jardin sont mises en valeur par le prisme des habitants, de l’histoire, de l’architecture.

Des groupes de travail composés d’habitants et de partenaires locaux se sont constitués par thématiques et vous proposeront au cours des prochains mois :

o Les Habitants

- Le Collectif photo : le groupe rassemble autour d’une dynamique participative, des photographes professionnels issus de la cité jardin, ainsi que des locataires amateurs de photo.

Au départ des compétences des uns et des autres et des envies personnelles pour ce 100^{ème} s’est développé « un collectif photo » qui a pu démarrer un projet au cours de l’été 2021.

- Collectif d’habitants réalisateurs de films : 6 participants de 27 à 75 ans sans aucune connaissance réalisent ensemble une production filmée qui sera ensuite projetée au STUDIO LOGIS (lors de l’inauguration du 100 e anniversaire le 20 mai 2022)
- Art plastique : Mise en place d’un parcours découverte de tous les talents de la cité jardin lors du WE d’ouverture du 100e (21 et 22 mai 2022). Une quarantaine d’habitants nous feront découvrir leurs passions (dans leur maison ou leur jardin)
- Art de la scène. Le projet propose plusieurs activités :
 - ❖ Pièce de théâtre (Julie et Clovis) – représentation lors du we des 20 et 21 mai 2021
 - ❖ Groupe « paroles d’habitantes - en collaboration avec la Maison de quartier et le groupe « moments de femmes » - Final du 100^e en Juin 2023.

- ❖ Jardins en musique : Festival de musique classique par le groupe Raposo en collaboration avec l'académie de musique et des musiciens habitant la cité jardin - 15 et 16 juillet 2022.

○ L'Histoire

Au travers cette thématique, nous voulons découvrir l'héritage de la coopérative et l'histoire de la cité-jardin. Plusieurs activités sont prévues :

- Exposition sur la dimension paysagère de la cité jardin – au CIVA de mars à mai 2022
- Colloque sur l'évolution de la cité-jardin (24 et 25 mars 2022) basé sur l'étude sociologique et historique du Logis Floréal réalisée par l'ULB et Hisciwab.
- « Les cités-jardins Le Logis et Floréal d'hier à demain » (mai 2023) : exposition par et pour les habitants
- Cinematek (mai 2023) : Projection de nos archives (bobines de film 16 mm) et du premier film tourné par Jaco Van Dormael dans la cité jardin : « Toto le héros ».

○ L'Architecture

Il s'agit de rendre vivant ce patrimoine en privilégiant une approche qui fait le lien entre passé, présent et futur. Cela implique de se pencher sur l'histoire même à l'origine de ces cités-jardins (l'histoire sociale de la coopérative, l'aspect architectural et paysager) et de s'inscrire pleinement dans l'avenir en envisageant tous les enseignements susceptibles d'être tirés de cette extraordinaire aventure urbanistique, architecturale mais aussi humaine qu'a été la création des cités-jardins.

- Balades : Découvrir le patrimoine de la cité jardin : ses espaces verts, son architecture, ses venelles ...
- Exposition dans les logements : La Cité-Jardin : de sa conception à son évolution (Mai 2023)

Le 100^{ème} anniversaire, c'est aussi des projets en gestation autour du sport, de la culture, de moments festifs, les valeurs coopératives.

Les we des 21 et 22 mai 2022, nous nous retrouverons pour déguster la bière 100 ème, la projection d'un court-métrage, une table du monde, un parcours de talents, ...

C. Projet de cohésion sociale (PCS) – Espace Mosaïque

Le PCS – Espace Mosaïque – situé au Trois Tilleuls est né fin 2016 d'une collaboration entre l'ASBL Vivre à Watermael-Boitsfort - Service de prévention et de cohésion sociale et LE LOGIS-FLOREAL. Depuis le début, de nombreux liens s'y sont tissés et de nombreuses activités s'y sont développées.

Cette collaboration vient d'être reconduite pour une période de 5 ans. La convention actuelle arrivait à échéance fin 2020. A l'issue d'un appel à projets initié par la SLRB, la mission de l'ASBL Vivre à Watermael-Boitsfort a été reconduite pour une période de 5 ans (2021-2026).

Un Projet de Cohésion Sociale est un partenariat entre une SISP (ou deux) et une Asbl et parfois une commune. Il vise à créer du lien et la cohésion sociale dans un périmètre déterminé autour des sites du logement social.

Un Projet de Cohésion Sociale a pour objectifs de :

- développer et de renforcer du lien social ;
- améliorer la communication entre locataires et entre les locataires et la/les SISF, la Commune et toute autre instance extérieure ;
- favoriser la participation des habitants ainsi qu'une cohabitation harmonieuse ;
- mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour, notamment, informer les habitants du contenu de leurs droits et de leurs devoirs et des moyens leur permettant d'en assurer le respect (voir convention en annexe).

La méthodologie privilégiée pour l'atteinte des finalités et objectifs est celle du travail social communautaire.

Le travail social communautaire, qu'il parte de personnes et/ou de groupes d'intérêts et/ou de réseaux, vise à produire un changement structurel de situations problématiques.

C'est-à-dire qu'il tend à :

- agir sur des problématiques communes à tout ou partie des habitants ;
- développer ensemble des ressources qui peuvent accroître les capacités de bien-être et de service des personnes, groupes et réseaux ;
- défendre ou revendiquer certains droits, biens ou services dont l'absence pénalise les qualités du lien social et menace d'amener les personnes dans des situations de précarité, de pauvreté ou d'exclusion sociale ;
- dynamiser un travail sur les systèmes (normes institutionnelles et leurs effets, discours et pratiques et leurs effets) pour permettre la compréhension, l'interrogation et la négociation sur les règles du "vivre ensemble", les mécanismes d'exclusion et les responsabilités de chacun à partir de la place qu'il occupe dans le système.

Dès lors, l'impact de l'action revêt un caractère durable et collectif s'étendant au-delà des groupes d'habitants initialement impliqués.

D. Les partenariats

➤ Restaurant social et épicerie sociale au Wauters

En 2021, Le Logis-Floréal a souhaité continuer la dynamisation de la vie du quartier Wauters, en installant un projet de restaurant de quartier dans les anciens bureaux de Floréal.

En collaboration avec le CPAS de Watermael-Boitsfort, porteur de cet ambitieux projet, Le Logis-Floréal a organisé des rencontres avec les locataires, les habitants et les partenaires locaux pour définir leurs attentes.

Le restaurant de quartier favorisera la rencontre entre habitants, passants et professionnels. Il proposera une cuisine simple avec des produits locaux. Les tarifs appliqués seront adaptés aux capacités financières des uns et des autres.

Le projet devrait également intégrer l'implantation d'une épicerie sociale accessibles aux publics précarisés.

L'ouverture du restaurant de quartier et de l'épicerie sociale est attendue fin 2022.

➤ Pharang – épicerie de quartier et lieu de rencontre

Le Logis-Floréal a décidé de soutenir le projet « PHARANG » en concluant un contrat de bail et une convention de collaboration avec l'asbl.

Ce partenariat vise à faciliter la mise en place et le développement des activités suivantes du PHARANG :

- Mise à disposition des locaux et de la cuisine aux habitants du quartier (dont les locataires sociaux) pour organiser des ateliers de savoir-faire ouverts à tous, notamment aux locataires précarisés (cuisine, produits d'entretien ...),
- Épicerie de quartier qui promeut une alimentation de qualité et un mode d'achats des produits en circuits courts et de produits premiers prix de première nécessité (Conserves, plats cuisinés, riz petit-déjeuner, biscuiterie, confiserie, produits laitiers, matières grasses, accessibles financièrement aux locataires sociaux du Logis-Floréal précarisés,
- Préparation et vente de plats préparés à destination des habitants du quartier en proposant certains plats à des prix démocratiques.
- Organisation de formations professionnelles ou mise à l'emploi de personnes bénéficiant du statut « article 60 », de demandeurs d'emploi ou d'étudiants du quartier,

➤ **Epicerie participative**

Ce projet citoyen est soutenu par Le Logis-Floréal, par la mise à disposition du local situé Place Wauters 12 à un tarif partenaire préférentiel.

Il s'agit d'un projet où les « clients » sont aussi les « épiciers », chacun participe en nombre d'heures égal au fonctionnement. Les produits y sont vendus pour un prix juste pour producteurs et consommateurs. Ils sont sélectionnés par rapport à l'empreinte écologique qui doit être la plus basse possible.

Elle est ouverte les mercredis et vendredis de 16h à 19h et les samedis de 11h à 16h. Il s'agit d'un espace favorisant la rencontre, la convivialité, les échanges de savoirs et de pratiques pour renforcer les liens entre habitants.

En 2021, Le Logis-Floréal a maintenu l'octroi d'une aide financière mensuelle à l'épicerie participative. Cette aide vise à favoriser l'implication des locataires sociaux dans le projet.

➤ **Maison de quartier des Cités-Jardins**

La maison de Quartier des Cités-Jardins a poursuivi son installation dans les locaux du Logis-Floréal. Un nouvel espace a été mis, à un tarif partenaire préférentiel, à disposition de l'asbl Para-Communale Vivre à Watermael-Boitsfort pour qu'elle y plante la totalité de ses bureaux.

➤ **Antenne scolaire**

Une Antenne scolaire s'est installée dans les locaux du Logis-Floréal rue des Garennes 125. Le tarif partenaire a également été appliqué afin de soutenir ce projet.

La mission de l'Antenne scolaire est de prévenir le décrochage scolaire en informant et en orientant les jeunes (de 6 à 18 ans) et les familles pour tout type de question en lien avec la scolarité ainsi qu'en renforçant la communication entre les parents et les écoles.

VII. La gestion interne

L'année 2021 a encore été marquée par la crise sanitaire. Si le travail de la régie ouvrière n'a plus été à l'arrêt, les aménagements de l'organisation du travail de l'équipe administrative ont été maintenu en grande partie.

Les services ont été confrontés à un absentéisme plus important, suite à des infections au Covid-19, des quarantaines ou des problèmes d'organisation familiale. L'impact n'a heureusement pas été trop important, chacun s'organisant en conséquence.

L'ensemble des mesures de prévention ont été prises afin *d'assurer la santé et la sécurité des travailleurs dans l'exercice de leur fonction* tout en veillant à maintenir un *service de proximité au locataire*.

Ces mesures :

- ont été prises en concertation avec la Direction, les RH, la ligne hiérarchique, les conseillers en prévention interne et externe et le médecin du travail ;
- se basent sur le Guide générique pour lutter contre la propagation du covid-19 au travail publié par le SPF Emploi, Travail et Concertation Sociale ;
- répondent aux réglementations et prescriptions des autorités communales, régionales et aussi fédérales ;
- ont été adaptées à la configuration des lieux et au type de travail au sein de l'entreprise.

L'évolution de la situation sanitaire en Belgique et les décisions adoptées par les autorités ont été suivies au jour le jour. Les mesures de prévention prises par la société ont ainsi été régulièrement réévaluées et adaptées dès que cela était nécessaire.

A. L'organisation du travail

La SISF a engagé plusieurs membres du personnel au cours de l'exercice 2021.

Au niveau de l'équipe administrative :

- Engagement d'une comptable, Laurence BRISART en septembre 2021 – suite à un départ
- Engagement d'un architecte, gestionnaire des rénovations. Andres VAGIAS. Il a commencé fin octobre 2021. Il est venu renforcer l'équipe du service technique.

Au niveau de la Régie :

- Engagement d'un menuisier, Thierry DELICOUR en avril 2021, suite à un départ à la pension

Plusieurs changements de fonction sont également intervenus au cours de l'année :

- Angélique RUTAYISIRE-PIERLOT a repris le service comptabilité
- Ylli GAZ, a repris la fonction de Conseiller interne de prévention au travail

B. Perspectives 2022

De nombreux objectifs ont été fixés mais ils ne peuvent tous être menés de front. Les années à venir seront mises à profit pour les développer.

La situation exceptionnelle que nous avons connue tout au long des années 2020 et 2021, nous a contraint à revoir certains objectifs que nous nous étions fixés pour 2021. Nos priorités ont dû être redéfinies et parfois les conditions n'étaient pas propices au lancement de nouveaux projets.

Pour 2022, des priorités ont été définies. Elles sont dictées par des impératifs organisationnels ou légaux. Parmi celles-ci, notamment :

- La mise en place d'un nouveau Règlement de travail

Les changements importants liés à l'harmonisation des conditions de travail ainsi qu'à l'organisation du travail doivent en effet être formalisés par l'adoption d'un nouveau règlement de travail. Il y a lieu de respecter les différentes étapes de la procédure avant sa mise en application. Ce travail est actuellement en cours.

- Mise en place d'un plan de formation

La ligne hiérarchique a notamment suivi, en 2020 et 2021, une formation à la gestion d'équipe.

Rapport de gestion du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire – exercice 2021

LE LOGIS – FLOREAL SC

Deuxième Partie - Comptes annuels 2021

En application des articles 3:5 et 3:6 du nouveau code des sociétés, le rapport sur les comptes annuels relatifs à l'exercice 2021 a été établi.

I. Commentaires sur les comptes annuels

A. BILAN

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2021 présentent un total du bilan de 83.862.341 € contre 77.002.332 € au 31 décembre 2020.

BILAN	2020	2021
Actifs Immobilisés	55.635.015,00	60.160.316,00
Actifs circulants	21.367.317,00	23.702.025,00
TOTAL ACTIF	77.002.332,00	83.862.341,00
Capitaux propres	45.983.911,00	51.112.788,00
Provisions et impôts différés	4.617.225,00	2.641.408,00
Dettes	26.401.196,00	30.108.145,00
TOTAL PASSIF	77.002.332,00	83.862.341,00

a. Actifs immobilisés

Les actifs immobilisés s'élèvent au 31 décembre 2021 à 60.160.315 € contre un montant au 31 décembre 2020 de 55.635.015 €.

De nouveaux investissements ont été réalisés pour un montant de 7.578.752 €.

Des amortissements ont été actés pour un montant total de 3.050.320 €.

b. Actifs circulants

Les actifs circulants s'élèvent, au 31 décembre 2021, à 23.702.025 € contre un montant de 21.367.317 € au 31 décembre 2020.

Les créances s'élèvent 1.856.581 €. Elles sont majoritairement constituées de créances qui sont principalement les réductions accordées aux locataires et qui doivent être récupérées auprès de la Région (1.559.975 €) et de la redevance entretien des espaces verts à réclamer aux propriétaires (126.262 €).

Les valeurs disponibles sont en augmentation de 1.790.096 €. Cette augmentation est principalement liée au versement de subsides et primes-énergie pour des chantiers de rénovation.

c. Capitaux propres

Les capitaux propres s'élèvent à 51.112.787 € au 31 décembre 2021, à contre un montant de 45.983.911 € au 31 décembre 2020.

L'augmentation de la réserve de 3.158.815 € résulte de l'affectation du bénéfice de l'exercice.

Les subsides en capital ont été perçus pour un montant de 1.970.682 €. La variation porte le montant net des subsides en capital perçus dans le cadre des chantiers de rénovation.

d. Provisions et impôts différés

Le montant des provisions s'élève, au 31 décembre 2021, à 1.514.807 € contre un montant de 3.594.638 € au 31 décembre 2020, soit une diminution de 2.079.830 € par rapport à l'exercice précédent.

Les sociétés sont dans l'obligation de constituer des provisions pour faire face à des dépenses de grosses réparations et d'entretiens ou si elles sont susceptibles de faire face à un litige par exemple. La société avait constitué, au cours des années, une provision de plus de 3.594.637 € (situation au 31 décembre 2020).

La provision pour grosses réparations pour gros entretiens avait été constituée sur base d'une règle imposée par notre Tutelle. Les SISP's devaient doter annuellement cette provision pour un montant correspondant à 0.5 % du prix de revient actualisé des logements. Tant d'un point de vue comptable que d'un point de vue fiscal, le montant de la provision était de loin trop important. Depuis de nombreuses années, la SISP avait d'ailleurs décidé de ne plus faire de dotation.

En 2021, en concertation avec la Tutelle et les réviseurs d'entreprise des SISP, il a été décidé de modifier la règle. Dorénavant, les SISP doivent constituer une provision pour grosses réparations et gros entretiens qui équivaut au montant des dépenses d'entretien pour les 5 années à venir (plan d'entretien).

Une provision pour litiges a par ailleurs été constituée pour un montant de 50.000 €. La société a souscrit un nouveau contrat d'assurance en 2021. La prime réclamée par la compagnie d'assurances est contestée par la société.

L'impôt différé (1.126.600 €) tient compte des opérations réalisées au cours de l'exercice en cours et qui auront un impact sur l'impôt exigible au cours des exercices futurs. La variation enregistrée en 2021 correspond au montant net des subsides en capital transférés.

e. Dettes

Les dettes s'élèvent, au 31 décembre 2021, à 30.108.145 € contre un montant de 26.401.196 € au 31 décembre 2020. Elles ont augmenté au cours de l'exercice de 3.706.949 €.

Les dettes sont principalement constituées de prêts octroyés sous la forme d'avances remboursables pour permettre à la société de financer les chantiers de rénovation. Les prêts ont été octroyés pour un montant de 3.665.100 € au cours de l'exercice 2021 pour atteindre un total de 27.068.452 €.

Les dettes commerciales s'élèvent au 31 décembre 2021 à un montant de 944.737 € contre un montant de 993.655 € au 31 décembre 2020. Ce montant est principalement constitué d'une part de factures à recevoir (263.850 €) et d'autre part de factures non-échues au 31/12/2021 (680.887 €).

Les autres dettes s'élèvent à 612.344 €. Ces dettes sont restées constantes par rapport à 2020 (646.911 €). Elles sont principalement constituées de dettes locatives (loyers trop payés ou loyers payés anticipativement, décomptes de charges et précompte immobilier à rembourser en 2022 - soit un montant total de 381.307 €) ainsi qu'un avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier non-enrôlé (227.706 €).

B. LES COMPTES DE RESULTATS

COMPTE DE RÉSULTATS		2020 LE LOGIS-FLORÉAL	2021 LE LOGIS-FLORÉAL
I. VENTES ET PRESTATIONS	70/74	10.174.125,87	10.555.296,80
A. Chiffres d'affaires	70	9.199.702,76	9.398.398,36
A.1. Loyers de base	700	7.752.496,03	8.136.606,27
A.1.1. Logements sociaux	70000	7.576.609,74	7.948.712,40
A.1.2. Autres	70010 à 30	175.886,29	187.893,87
A.2. Pertes de loyers de base	701	-566.958,11	-662.831,46
A.3. Réductions sociales nettes	702	105.573,99	26.867,16
A.4. Charges locatives	703/4/5/7/8	1.573.733,93	1.544.812,94
A.5. Ventes de maisons	706	0,00	0,00
A.6. Cotisation de solidarité	709	334.856,92	352.943,45
C. Production immobilisée	71+72	488.222,61	616.770,12
D. Allocation de solidarité	73	0,00	0,00
D. Autres produits d'exploitation	74	486.200,50	540.128,32
E. Produits d'exploitation non récurrents	76	0,00	0,00
II. COUT DES VENTES ET PRESTATIONS	60/64	9.442.237,58	8.075.763,60
A. Approvisionnements et marchandises	60	290.583,15	315.045,73
B. Services et biens divers	61	1.581.555,38	1.647.280,77
Administration générale	610	228.499,21	279.261,06
Traux à charge de la SISP	6110+6112	370.398,53	393.613,15
Décompte à charge des locataires	6111	314.055,53	311.072,62
Consommations (SISP et locataires)	612	283.534,10	357.419,10
Matériel et machines	613	103.000,29	107.576,43
Assurances	614	216.710,76	108.230,27
Frais d'actes et de contentieux	615	63.236,96	84.306,51
Divers	616	0,00	0,00
Administrateurs/intérimaires	617+618	2.120,00	5.801,63
C. Rémunérations, charges soc., pensions	62	3.898.155,57	4.256.006,55
D. Amortissements	630	2.890.151,25	3.092.349,82
E. Rdv/Stocks et créances douteuses	631/4	-32.439,01	-45.448,95
F. Provisions pour risques et charges	636	-237.704,03	-2.079.830,09
G. Autres charges d'exploitation	64	1.051.935,27	890.359,77
A. Précompte immobilier	64000	829.129,73	843.864,43
B. Autres charges d'exploitation	640+644	222.805,54	46.495,34
Charges d'exploitation non récurrentes	66	0,00	0,00
III. RÉSULTAT D'EXPLOITATION		731.888,29	2.479.533,20
IV. Produits financiers	75	1.003.032,09	987.305,30
Intérêts sur compte courant	75100	293.433,47	336.935,97
Amortissement de subsides	753	699.203,87	646.723,69
Autres produits financiers	754-9	10.394,75	3.645,64
V. Charges financières	65	283.272,89	285.199,49
Intérêts sur compte courant	65009	3.374,81	3.648,01
Intérêts et chargement sur emprunts SLRB	6500-65009	279.354,45	281.039,00
Autres charges financières	6502	543,63	512,48
VI. RESULTAT CRT AVANT IMPÔTS		1.451.647,49	3.181.639,01
Prélèvements sur impôts différés	78	36.800,20	39.599,14
Transfert aux impôts différés	68	0,00	0,00
A. Impôts - régularisation et reprises provisions fiscales	77	12.648,04	5.576,49
B. Impôts	67	68.000,00	68.000,00
VII. RÉSULTAT DE L'EXERCICE		1.433.095,73	3.158.814,64

Le compte de résultat se solde par un bénéfice pour l'exercice 2021 de 3.158.815 € contre un bénéfice de 1.433.096 € à fin 2020.

Ce bénéfice exceptionnel s'explique par un changement dans les règles d'évaluation des provisions pour gros entretien et grosses réparations qui ont été décidées en concertation entre la SLRB, les SISP et les réviseurs d'entreprise (voir explication sur les comptes 636). Abstraction faite de ce changement de règle, le bénéfice aurait réduit de 1.985.548 €, soit un bénéfice se serait élevé à 1.173.266 €.

Le résultat d'exploitation de la SISP (hors changement de règle) passe de 731.888 € au 31 décembre 2020 contre à 349.703 € au 31 décembre 2021.

Il est en baisse régulière depuis quelques années. Cela signifie que la société pourrait avoir à termes des difficultés à faire face à ses dépenses courantes.

a. Les comptes de charges

Les dépenses d'approvisionnement et de marchandises (comptes 60) s'élèvent à 315.045 €. Ces dépenses sont en augmentation de 24.463 € par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est en corrélation avec l'augmentation de la production immobilisée : la régie ouvrière intervient dans les mises en conformité de logements avant la remise en location.

*

Les dépenses en services et biens divers (comptes 61) s'élèvent à 1.647.281 €. Elles sont en augmentation de 65.728 € par rapport à l'exercice précédent. Divers éléments importants expliquent cette diminution :

- Les frais administratifs divers sont en hausse de plus de 50.762 €
 - Augmentation des coûts liés à des sinistres à charge de la SISP (dégât des eaux au Fer à Cheval, dégât tempête à la Villa Miraval). Ces dépenses se sont élevées à 30.000 €.
 - Augmentation des coûts de formation pour le personnel de la SISP (9.000 €)
 - Augmentation des frais liés aux activités socio-culturelles. Ces dépenses concernent notamment des activités organisées dans le cadre du centième anniversaire des cités-jardins (26.273 €).
- Les travaux d'entretien à charge de la SISP sont en hausse de 23.215 € par rapport à l'exercice précédent :
 - Les coûts liés aux travaux d'entretien dans les logements fluctuent d'un poste à l'autre en fonction des réparations courantes. Parmi ceux-ci, on peut noter les variations les plus importantes à la hausse ou à la baisse :
 - Diminution des travaux de maçonnerie (-29.000 €),
 - Diminution des frais de réparation des installations de chauffage (-14.700 €)
 - Augmentation des frais de réparation des installations électriques (27.830 €)
 - Augmentation des dépenses liées aux travaux d'égouttage. Le réseau est d'origine. Des travaux de rénovation sont prévus mais nous dépendons de planification de Vivaqua pour réaliser une partie de ces travaux. Ces dépenses se sont élevées en 2021 à plus de 70.000 €, soit une augmentation de plus de 26.500 €.
 - Une expertise des installations électriques dans 412 logements a coûté près de 54.000 € à la SISP.
- Les frais d'entretien des parties communes des immeubles (frais qui interviennent dans les décomptes à charge des locataires) sont en augmentation de 19.750 €. La hausse des frais de consommation (eau – gaz et électricité) explique en partie cette hausse.
- Les consommations d'énergie à charge de la SISP sont en augmentation de 51.152 €. Cette augmentation est consécutive à l'augmentation des consommations de gaz et d'électricité. Les coûts de l'énergie ont commencé à faire sentir leurs effets dès le dernier trimestre de l'année

2021 alors que les demandes en énergie (gaz et électricité) sont généralement plus importantes.

- Les frais de matériel (machines, outillage, matériel roulant, ...) sont également en légère augmentation de 4.576 €.
- Les frais de contrat d'assurance sont en diminution d'un montant de 108.480 €. Cette diminution importante est liée à la conclusion de nouveaux contrats d'assurance (Belfius Assurances).
- Les frais d'actes et de contentieux sont en augmentation de 21.070 €.
 - o L'accompagnement de la SISF dans la réglementation liée à la protection des données s'est élevé à plus de 18.000 €.
- Les autres frais administratifs n'accusent pas de différence significative.

*

Les rémunérations et autres frais de personnel (comptes 62) s'élèvent à 4.256.007 €. Ces dépenses sont en hausse d'environ 357.851 €. Plusieurs éléments expliquent cette augmentation :

- Tout au long de l'année 2020, la SISF a engagé plusieurs travailleurs pour renforcer les équipes (régie ouvrière, jardiniers et employés). L'impact sur la masse salariale de ces engagements en cours d'exercice continue à porter ses effets en 2021.
- La crise Covid avait eu un impact important sur la masse salariale en 2020 :
 - Les frais additionnels de personnel exposés suite à la crise (avenants aux contrats de travail pour assurer la désinfection des communs et locaux sociaux, primes octroyées au personnel restant sur site, complément d'allocation de chômage versé aux travailleurs et heures supplémentaires prestées) s'étaient élevés à près de 31.000 € ;
 - L'impact de cette augmentation est neutralisé par la mise au chômage temporaire d'une partie des travailleurs (régie ouvrière et personnel administratif). L'impact sur la masse salariale est de près de 145.000 ;

L'effectif global est passé de 79,3 ETP fin 2020 à 81,9 ETP fin 2021

*

Les amortissements (comptes 630) sont d'un peu plus 3.092.350 €. Ils ont augmenté de 202.199 € par rapport à l'exercice précédent, conséquence directe des investissements faits par la société.

La politique intensive d'investissements, que la société mène, devrait confirmer cette tendance à la hausse au cours des exercices à venir.

*

Créances douteuses (comptes 634)

Des réductions de valeurs sont calculées pour les créances locatives et autres créances échues comme suit :

	Dettes entre 6 mois < 1an	Dettes > 1 an
Locataires présents	25% de la dette en irrécouvrable	100% de la dette en irrécouvrable
Autres dettes	50% de la dette en irrécouvrable	100% de la dette en irrécouvrable
Renons héritages	100% de la dette en irrécouvrable	100% de la dette en irrécouvrable

Au 31 décembre 2021, le montant des réductions de valeurs s'est élevé à 170.178 € contre un montant de 215.627 € au 31 décembre 2020. Cette diminution d'un montant de 45.449 € confirme que la politique mise en place pour le recouvrement des créances porte ses effets.

*

La provision pour grosses réparations et gros entretiens (comptes 636) : suite au changement de la règle d'évaluation (voir ci-dessus), une reprise d'un montant de 1.985.548 € a été actée sur le compte 636200.

L'utilisation de la provision s'est quant à elle élevée à 144.282 €. Ce montant correspond aux dépenses supportées par la société, en 2021, pour des dépenses de gros entretiens et grosses réparations.

*

Les autres charges d'exploitation (comptes 64) s'élèvent 890.360 € :

- La société s'acquitte chaque année du montant du précompte immobilier pour les logements dont elle est propriétaire. Pour l'exercice 2021, le précompte immobilier s'élève à 843.864 €.
- Des créances locatives ont été mise à l'irrécouvrable pour un montant de 42.727 €. Ce montant concerne des créances locatives de personnes décédées ou qui sont insolvable financièrement.

*

Les charges financières (comptes 65) s'élèvent à 285.200 €. Il s'agit des annuités que la société rembourse pour couvrir les crédits budgétaires (281.039 €) ainsi que des intérêts et frais de gestion des comptes bancaires de la société (4.161 €).

b. Les comptes de produits

Le chiffre d'affaires (comptes 70) est principalement constitué par le produit des loyers et des charges. Il s'élève à 9.398.398 € Il est en augmentation de 198.695 €. Il s'agit d'un ralentissement de la hausse :

- L'augmentation des loyers de base des logements : 372.103 €. Elle est consécutive à l'incorporation dans le prix de revient actualisé des logements du montant des travaux de

rénovation (3.167.632 €), de l'incidence d'indexation et de l'augmentation des coefficients de loyers ;

- Les pertes de loyers pour logements inoccupés sont en hausse de 94.980 € qui s'explique par l'augmentation du nombre de logements pour lequel un renon est donné mais également une augmentation du nombre de refus de logement ;
- La tendance à la paupérisation des locataires constatée depuis plusieurs années se confirme : les diminutions de loyers octroyées aux locataires ont augmenté de 78.707 € par rapport à l'exercice précédent ;
- Les charges locatives sont en baisse de 14.932 €. Un facteur important expliquant cette diminution est la période de confinement (mi-mars à mi-mai 2020) durant laquelle l'équipe des jardiniers a été mise en chômage temporaire avec pour conséquence directe, une diminution des frais d'entretien des espaces.

*

La production immobilisée (comptes 72) s'élève à 616.770 €, soit en augmentation par rapport à l'année précédente d'un montant de 128.548 €. Cette augmentation résulte de l'intensification des mises en conformité de logements effectuées par la régie ouvrière avant la mise en location.

*

Les autres produits d'exploitation s'élèvent à 540.128 €.

Les produits d'exploitation sont principalement constitués de :

- Subsidés octroyés par la Région pour un montant total de près de 243.757 €. Ces subsidés sont versés au titre d'incitants pour atteinte des objectifs du contrat de gestion, pour immuniser l'augmentation du précompte immobilier ainsi qu'un subside obtenu suite à l'engagement de personnel ;
- Allocations pour un montant total de plus de 62.379 € - au titre d'aide à l'emploi ;
- Divers loyers (écoles et antenne, salle des fêtes) et récupération du précompte immobilier des commerces : 70.626 €.
- Récupération d'assurances pour un montant de près 25.162 € suite à des sinistres
- Avantage en nature pour la mise à disposition de logements de fonction pour les délégués d'immeubles : 22.300 €
- Réductions ONSS de 88.156 €. Ces réductions sont accordées aux employeurs pour favoriser l'emploi. Ces réductions étaient précédemment comptabilisées en comptes de la classe 62.

*

Les produits financiers (comptes 75) s'élèvent à 987.305 €. Ils sont en diminution par rapport à l'exercice 2020. Cette tendance s'explique par diminution des subsidés en capital perçus, diminution qui est en partie compensée par l'augmentation des intérêts perçus sur compte courant.

*

c. L'impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat (comptes 67 et 77) est estimé à 62.423 €.

II. Bénéfice de l'exercice

L'exercice 2021 se clôture avec un bénéfice de 3.158.815 € soit un bénéfice en hausse de 1.725.719 € par rapport à l'exercice précédent.

Il est important de préciser que la hausse importante du bénéfice est due au changement de règles d'évaluation de la provision pour gros entretiens et grosses réparations.

Sans cette modification, le bénéfice enregistré aurait été 1.173.266 € avant impôts.

Le bénéfice d'exploitation est en baisse par rapport à l'exercice précédent : il passe de 731.889 € à 493.985 € (hors changement de règle d'évaluation relative à la provision). Cela signifie que les produits, essentiellement constitués des loyers, sont en baisse relative par rapport aux charges d'exploitation.

III. Affectation du résultat

La proposition d'affectation du résultat de l'exercice – qui a déjà été traduite dans les comptes annuels qui vous sont soumis pour approbation est la suivante :

- Bénéfice de l'exercice :	3.158.814,64 €
- Affectation à la réserve disponible :	3.158.814,64 €

IV. Evènements importants survenus après la clôture

Néant.

V. Evolution des affaires et situation de la société

La société fait continuer sa politique de rénovation et d'entretien de son patrimoine. D'importants chantiers de rénovations sont programmés dans les années à venir. Les travaux ont été évalués à près de 140.000.000 € dans les 10 ans à venir.

VI. Principaux risques et incertitudes

La société a fait face, au cours des deux derniers exercices, à la crise sanitaire sans trop de conséquences.

De nouvelles incertitudes se font néanmoins jour. Les prévisions du Bureau fédéral du Plan prévoient un taux d'inflation annuel de 7.3% en 2022 et 2.9 % en 2023. L'indice santé qui détermine notamment les loyers et les salaires augmenterait respectivement de 7.1 % en 2022 et 3.1 % en 2023 (données au 05/04/2022).

L'indice pivot devrait être dépassé en avril 2022 et en novembre 2022 (il a été atteint en février 2022) et une nouvelle fois en avril 2023.

Ces augmentations importantes sont liées à l'augmentation importante des coûts de l'énergie depuis plusieurs mois, notamment le cours du baril de pétrole. La guerre en Ukraine ne fera que renforcer cette tendance dans les mois à venir. Cette augmentation fait déjà ressentir ses effets sur les prix des matériaux mais également sur les délais d'approvisionnement. Le coût de la main d'œuvre en sera fort impacté dans les mois à venir. Ces augmentations auront immanquablement des répercussions sur le coût des rénovations des logements. Nous observons déjà depuis plusieurs années une augmentation importante de ceux-ci.

L'équilibre financier de la société sera de plus en plus difficile à maintenir à l'avenir du fait de la paupérisation des locataires qui se traduira par une diminution des recettes.

VII. Activités en matière de recherches et de développement

Pas d'application

VIII. Indications relatives à l'existence de succursales

Pas d'application

IX. Comité d'audit

Pas d'application

X. Utilisation des instruments financiers

Pas d'application

