

## **I. Introduction**

Après deux années de crise sanitaire, la Société doit faire face aux conséquences d'une guerre et d'une crise énergétique. Depuis le dernier trimestre 2021, l'inflation est galopante (plus de 9.59 % en 2022 et 2.44% en 2021) avec des conséquences tant pour les ménages que pour les entreprises.

Les perspectives du Bureau du Plan ( 4 avril 2023) prévoient une inflation de 4.5% en 2023 et 3% en 2024.

La SISF est touchée par cette inflation, elle a vu ses coûts augmenter de 7,7 %.

Le présent rapport détaille l'ensemble des activités de la SISF au cours de l'exercice 2022.

## **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.

Depuis l'exercice 2021, et suite aux décès de 2 administrateurs et aux départs de 2 autres administrateurs, 7 administrateurs siègent actuellement au Conseil d'administration : 4 administrateurs issus du LOGIS et 3 administrateurs issus de FLOREAL.

Nous devons faire face à un constat : il reste difficile de trouver des administrateurs. Le mandat requiert une implication importante et n'est pas anodin en termes de responsabilités. Par ailleurs, les prérogatives du Conseil d'administration restent limitées, les obligations découlant de la Tutelle et du Contrat de Gestion restreignent significativement l'action de celui-ci. Par contre, son implication et son pouvoir au niveau de l'action sociale restent importants et c'est sans doute à ce niveau qu'il doit continuer à œuvrer pour développer le projet coopératif.

Le Conseil d'administration s'est réuni à 14 reprises au cours de l'année 2022. Le Comité de Gestion s'est réuni à 7 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. Les Statuts

Le Nouveau Codes des Sociétés et Associations est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2019. Par ce nouveau Code, le législateur a réformé les formes juridiques des sociétés (civiles et commerciales) et considérablement restreint le nombre de formes juridique qu'une société peut prendre (de 17 à 4) :

LE LOGIS – FLOREAL, anciennement Société coopérative de Locataires doit prendre la forme d'une société coopérative. Cette forme juridique est destinée aux entreprises dont le but principal est de répondre aux besoins des « actionnaires » ou de développer des activités économiques et sociales.

De cette réforme découle, la nécessité d'adapter les Statuts de la société pour les adapter aux nouvelles règles (capital, responsabilité des administrateurs, ...)

Concrètement, les sociétés ont jusqu'au 31/12/2023 pour changer leurs statuts.

LE LOGIS – FLOREAL a donc, au cours de l'année 2022, revu ses Statuts en vue de se conformer aux nouvelles dispositions. Le Conseil d'administration a profité de cette occasion pour nettoyer un certain nombre de dispositions qui étaient devenues obsolètes, notamment, les dispositions transitoires liées à la fusion des 2 sociétés mais également pour en rajouter de nouvelles notamment au niveau de l'objet social :

- l'exercice de leur droit de gestion publique, conformément aux dispositions du Code bruxellois du Logement ;
- la conclusion, moyennant accord de la SLRB, des conventions d'occupation précaire de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP ;
- la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires ;
- le développement des valeurs coopératives dans le cadre de ses missions

Par ailleurs, une importante modification concernant la Gouvernance de la coopérative a été adoptée : il s'agit du mandat d'administrateur délégué. En effet, après la fusion, la SLRB avait accepté une période transitoire au cours de laquelle ce mandat pouvait être exercé par un administrateur étant sous contrat de travail. Ce régime était extinctif. Cela signifie qu'au départ de Mme DURAND de ce poste, le mandat aurait dû être exercé à titre gratuit. Il faut savoir que la fonction nécessite au minimum un mi-temps et est lourde en matière de responsabilité civile et pénale.

Le Conseil d'administration a revu ce point de la Gouvernance en tenant compte de plusieurs éléments :

- La lourdeur de la charge (présence quotidienne à mi-temps)
- Les compétences de plus en plus techniques nécessaires à l'exercice de la fonction

- La difficulté de trouver des candidats administrateurs

Le Conseil d'administration a décidé de confier la gestion quotidienne de la société à deux personnes : Un Directeur Général et un Directeur Général Adjoint. Ils agissent suivant le mandat qui est conféré par le Conseil d'administration.

L'adoption des nouveaux statuts doit être validée par l'Assemblée générale réunie en session extraordinaire des coopérateurs et nécessite conformément aux dispositions du Code des Sociétés et Associations un quorum des  $\frac{3}{4}$  de l'Assemblée générale. Si ce quorum n'est pas atteint, une seconde Assemblée générale extraordinaire est convoquée. A ce stade, aucun quorum n'est plus requis pour l'adoption des nouveaux statuts.

Le notaire Behaegel a été désigné pour encadrer les modifications des statuts. Une première Assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 9 mai 2023. Le quorum des  $\frac{3}{4}$  des coopérateurs présents ou représentés n'ayant pas été atteint, une seconde Assemblée générale extraordinaire a été programmée le jour de notre générale ordinaire, le 3 juin 2023.

#### **IV. 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.

En date du 7 décembre 2022, la société, tout comme les autres sociétés de logements sociaux ont signé un nouveau contrat de gestion (entre SLRB et SISP) portant sur la période 2022-2026. Ce nouveau contrat de gestion est issu de longues négociations entre la SLRB et les SISP, raison pour laquelle, la signature n'est finalement intervenue qu'en fin d'année 2022. Les négociations ont notamment porté sur les objectifs fixés aux SISP au regard des moyens financiers disponibles, lesquels dans le contexte de crise économiques sont réduits.

Ce contrat de gestion, qui s'inscrit dans le cadre de la politique régionale de la RBC qui prévoit :

- L'accroissement de l'offre et la qualité de logements sociaux à travers des projets exemplaires et innovants dans l'objectif de répondre aux besoins de la population bruxelloise tout et garantissant un accompagnement social primordial à l'amélioration de la qualité de vie des usagers
- Que le secteur du logement social se positionne comme moteur dans la capacité d'agir de l'utilisateur et vise ainsi à développer le contexte et les mesures pour y parvenir.

Au niveau du secteur, la finalité à l'horizon 2023 est de :

- Mettre l'utilisateur au cœur des actions menées en portant une attention particulière au renforcement de la qualité de vie des locataires dans leur environnement.
- Garantir une politique de développement urbain axée sur le maintien et le développement du parc locatif, tant sur le plan qualitatif et quantitatif.
- Développer des outils communs et partagés centrés sur les besoins des SISP et de la SLRB dans une optique de collaboration, de communication et de transparence.

Le nouveau contrat de gestion s'articule sur 3 domaines prioritaires : qualité, sociétal et interne. Neuf objectifs stratégiques sont définis :

1. Améliorer le niveau de performance énergétique des logements existants (programmes d'investissement et d'entretien)
2. Contribuer à accélérer la production de nouveaux logements dans une perspective d'intégration transversale concertée
3. Augmenter la performance de la gestion financière
4. Développer une plateforme unique et partagée afin de renforcer la transversalité, la transparence, la simplification administrative et l'accès aux outils partagés
5. Mettre en œuvre une action sociale transversale et partagée
6. Garantir une interactivité sociale et une mixité fonctionnelle qui renforce la qualité de vie au sein des quartiers
7. Stimuler l'innovation et le décloisonnement de la politique du logement social
8. Augmenter la qualité du service aux usagers
9. Développer une approche de maîtrise des risques en vue d'améliorer la performance des SISP
10. Développer une culture inter-SISP centrée sur la collaboration
11. Poursuivre le développement des compétences du personnel des SISP et de l'attractivité des SISP en tant qu'employeurs.
12. Mettre à disposition des SISP les moyens financiers nécessaires au fonctionnement du secteur

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.

## V. Création d'une Fédération des SISP

Actuellement, en Région Bruxelles-Capitale, il existe deux fédérations qui œuvrent à la défense des intérêts des Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) : La FESOCOLAB (Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles), dont LE LOGIS-FLOREAL est membre et l'ALS-Construbru.

Avant les fusions des SISP, la FESOCOLAB comptait 9 membres et l'ALS-Construbru en comptait 24. Suite à la réduction du nombre de sociétés consécutive aux fusions, le nombre de membres de la

FESOCOLAB s'est considérablement réduit. Il est passé à 2. Tandis que l'ALS compte désormais 14 membres.

La représentativité de la FESOCOLAB est largement minoritaire et son poids dans les décisions en est réduit. La coexistence des 2 fédérations s'est posée.

Afin de renforcer leur capacité d'action, les 2 fédérations ont décidé d'entamer un rapprochement avec pour objectif la constitution d'une unique fédération à l'horizon 2024. Ce rapprochement était dans les faits déjà effectif. Une concertation entre les 2 fédérations sur les positions à défendre dans les différents dossiers s'est amorcée il y a un peu plus de 2 années.

La nouvelle fédération souhaite se développer autour de plusieurs objectifs stratégiques :

- La défense et la promotion des sociétés immobilières de service public (SISP) et de l'habitat durable en RBC.
- Le développement, en partenariat avec la SLRB, d'une expertise commune au service de nos membres.
- Le soutien opérationnel à nos membres en termes de support technique, juridique, socio-économique ainsi que l'organisation de formations, rencontres et séminaires.
- La concertation sociale sectorielle avec les organisations syndicales dans le cadre des CP 339 et 339.03.
- La consolidation des relations de la fédération avec les autres parties prenantes dans le domaine du logement.

Le Conseil d'administration du LOGIS-FLOREAL s'est positionné en faveur du rapprochement. Il en va de même de l'autre société coopérative, ABC.

## **VI. 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 fait 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 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 et toute décision découle d'un processus extrêmement long et souvent incompatible avec les réalités d'un chantier.

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.

Ces efforts ne sont pas suffisants, les choses évoluent beaucoup trop lentement.

## ETUDES PILOTES

Fort de ces constats, LE LOGIS – FLOREAL a décidé, au printemps 2022, de lancer 2 études pilotes afin d'évaluer les possibilités d'amélioration des performances énergétiques des maisons classées.

Ce 15 février 2023, Le Logis-Floréal a présenté devant un panel d'experts les résultats d'une première étude pilote qu'elle a menée en vue d'améliorer les performances énergétiques des logements classés.

Les participants à cette matinée d'études étaient nombreux : la SLRB, la DPC, la CRMS, Buildwise, des représentants du Cabinet de la Secrétaire d'Etat au Logement Madame Nawal BEN HAMOU et du Cabinet du Secrétaire d'Etat en charge du Patrimoine, Monsieur Pascal SMET, le Bourgmestre et des Echevins, des bureaux d'études et des entreprises avec lesquels nous travaillons régulièrement dans le cadre des rénovations de nos logements mais également quelques habitants.

L'objectif de cette première étude visait les différentes possibilités d'amélioration de vitrage à placer sur nos bâtiments classés.

Une seconde étude viendra la compléter en étendant la réflexion au reste de l'enveloppe de 2 maisons classées (façades toitures, châssis). L'objectif est d'évaluer comment améliorer les performances thermiques et apporter des solutions pour la ventilation des logements, la production d'énergie renouvelable et l'utilisation de l'eau pluviale.

L'objectif de ces tests est d'améliorer substantiellement les performances thermiques des maisons classées et d'étudier les possibilités d'adaptation du Plan de Gestion Patrimoniale (« catalogue des travaux autorisés sur les composants classés de nos bâtiments ») à partir de cas pratiques.

Le but de ces études n'est pas de dénaturer le site mais d'adapter des logements vieux d'un siècle à notre époque et aux enjeux actuels qu'ils soient climatiques, énergétiques, environnementaux ou économiques. Le projet de construction des cités-jardins du Logis et de Floréal visait déjà cette préoccupation puisque les cités ont été créées dans la perspective de développer une société neuve basée sur un nouveau rapport à la nature, résolument tournée vers l'environnement et à la communauté.

Le Plan de Gestion prévoit ces adaptations (extrait T05) : *« Les besoins et les préférences des habitants et propriétaires évoluent, tout comme les réponses et les solutions techniques à ces besoins. Des solutions techniques peuvent par ailleurs évoluer indépendamment des besoins. Le Plan de gestion est donc destiné à subir des mises à jour régulières »*

Dans cette réflexion, nous devons aussi tenir compte des aspects économiques et financiers des solutions car l'objectif est de pouvoir les transposer à l'échelle de la cité. Or, les coûts que représentent les travaux sont très importants.

Cette réunion semble avoir été bénéfique bien que les résultats de ces premiers tests doivent être nuancés. L'amélioration de la PEB est insuffisante (PEB F) au regard des coûts de mise en œuvre qui sont très élevés. La présentation des résultats est reprise sur notre site internet.

La Direction du Patrimoine Culturel (DPC - anciennement Direction des Monuments et Sites) a réagi positivement aux tests du Logis-Floréal visant à intégrer du double vitrage dans les châssis classés. La DPC a marqué son accord pour pouvoir placer des croisillons (petits bois) en applique ce qui permettra dorénavant le placement de double vitrage au Logis-Floréal.

Le Logis-Floréal remercie la DPC pour cette ouverture et se réjouit de cette nouvelle dynamique qui profitera autant aux habitants qu'au climat. Les équipes sont à pied d'œuvre pour préparer cette nouvelle manière de rénover les logements.

Les travaux ne pourront toutefois être entrepris que si nous avons l'assurance de pouvoir bénéficier de financements, notamment au niveau des subsides liés au patrimoine classé.

La question de la pertinence du classement des cités doit être envisagée dans une optique évolutive pour permettre l'adaptation du bâti aux normes et techniques actuelles.

## **VII. 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.

La politique de financement du secteur a fortement évolué en 2022. Précédemment, les SISP se voyaient octroyer, toutes les 4 années des financements (plan quadriennaux) pour mener les programmes de rénovations des logements. Les budgets alloués étaient établis en fonction des travaux (plan d'investissement) pour les 4 années à venir.

En 2022, un nouvel arrêté dit « arrêté de financement » a vu le jour. Celui fixe une enveloppe par SISP (fonction du nombre de logements, de l'état du patrimoine, des rénovations antérieures qui ont été réalisées, ...) pour une période de 10 ans. LE LOGIS – FLOREAL s'est ainsi vu attribuer, en avril 2022, un budget de 39 millions d'euros pour les 10 ans à venir.

L'estimation des travaux à réaliser au cours de la même période établie en avril 2022 s'élevait à 138 millions d'euros.

Le plus gros problème est que nous devons travailler avec une enveloppe fermée sur 10 ans. Or, rien que ces derniers mois, les coûts des travaux ont augmenté de près de 30%. Les projets devront être revus à la baisse. Toutes les sociétés de logements sociaux sont dans le même cas.

Nous devrions pouvoir bénéficier de subsides DPC pour certains travaux, mais des incertitudes planent : d'une part, le montant des subsides *pourrait* être revu considérablement à la baisse et d'autre part les changements que nous initiions au niveau de la politique des travaux visant l'amélioration des performances énergétiques auront un impact financier considérable.

La SISP n'aura d'autre choix que de faire des arbitrages dans les années et les mois à venir. Le plan d'investissements devra être adapté en conséquence.

Les projets prioritaires visent la :

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



Pour mener à bien ces projets, la SISP recourt à 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. Restauration de l’enveloppe - 60 appartements

<b>Travaux</b>	Restauration des éléments classés : toiture, façades, châssis, abords	<b>Adresse des travaux</b>	Diverses adresses – site Floréal
<b>Critères régionaux</b>	Performance énergétique Salubrité	<b>Logements occupés</b>	Oui
<b>Auteur de Projet</b>	JAA	<b>Entrepreneur</b>	Thomas et Piron
<b>Montant de la commande</b>	2.709.144 € HTVA	<b>Financement</b>	4.759.049,96 € (avances et subsides) 2.927.011, 86 € (Subsides DPC)
<b>Début des travaux</b>	2 juin 2020	<b>Délai prévisionnel de chantier</b>	630 jours 20 décembre 2021
<b>Montant des travaux</b>	2.818.713,58 € HTVA	<b>Réception des travaux</b>	Octobre 2022

## 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.

<b>Travaux</b>	Rénovation lourde de 8 logements	<b>Adresse des travaux</b>	Gloxinias 16, Pétunias 4 – 10, Ellébores 3 – Funkias 45 – Salvias 3 – Scabieuses 13 – Renoncules 14
<b>Critères régionaux</b>	Mise en location de logements inoccupés	<b>Logements occupés</b>	Non
<b>Auteur de Projet</b>	JAA Architecte	<b>Entrepreneur</b>	Thomas et Piron
<b>Montant de la commande</b>	1.172.419,08 HTVA	<b>Financement</b>	Crédits budgétaires Subsides DPC
<b>Début des travaux</b>	26 avril 2021	<b>Délai de chantier</b>	300 jours
<b>Montant des travaux</b>		<b>Réception des travaux</b>	Septembre 2022

## 3. Rénovation du gros-œuvre fermé – Pré des agneaux

<b>Travaux</b>	Rénovation des façades et toitures Remplacement des châssis Système de ventilation Colonne des décharges des toilettes	<b>Adresse des travaux</b>	Pré des Agneaux 2-4 Aconits 1
<b>Critères régionaux</b>	Performance énergétique Salubrité	<b>Logements occupés</b>	Oui
<b>Auteur de Projet</b>	JAA	<b>Entrepreneur</b>	TPR
<b>Montant de la commande</b>	1.401.474,73 € HTVA	<b>Financement</b>	1.434.857 € (avances et subsides) 1.478.860 € (Subsides DPC)
<b>Début des travaux</b>	14 décembre 2021	<b>Délai de chantier</b>	420 jours
<b>Montant des travaux</b>	1.603.000 € HTVA	<b>Réception des travaux</b>	Avril 2023



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.

<b>Travaux</b>	Remplacement système collectif de chauffage et d'eau chaude sanitaire Passage du fuel au gaz	<b>Adresse des travaux</b>	Pré des Agneaux 2-4 Aconits 1
<b>Critères régionaux</b>	Performance énergétique Conformité et sécurité	<b>Logements occupés</b>	Oui
<b>Auteur de Projet</b>	Bureau DEPLASSE	<b>Entrepreneur</b>	CAUVIN SA
<b>Montant de la commande</b>	432.275,87 € HTVA	<b>Financement</b>	350.000 € (Crédits budgétaires)
<b>Début des travaux</b>	Juin 2022	<b>Délai de chantier</b>	120 jours
<b>Montant des travaux</b>	456.130,65 € HTVA	<b>Réception des travaux</b>	Avril/mai 2023

#### 4. 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.

<b>Travaux</b>	Restauration des menuiseries extérieures de maisons classées	<b>Adresse des travaux</b>	Diverses adresses – site Logis
<b>Critères régionaux</b>	Performance énergétique Salubrité	<b>Logements occupés</b>	Oui
<b>Auteur de Projet</b>	Architecture Parallèle	<b>Entrepreneur</b>	Lots 1 et 2 (39 maisons): DENYS Lots 3 et 4 (32 maisons) : Thomas & Piron
<b>Montant de la commande</b>	Lots 1 et 2 : 1.884.954,28 € HTVA Lots 3 et 4 : 1.620.911,49 € HTVA	<b>Financement (10 lots)</b>	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)
<b>Début des travaux</b>	Lots 1 et 2 : 13 septembre 2021 Lots 3 et 4 : 11 octobre 2021	<b>Délai de chantier</b>	Lots 1 et 2 : 125 jours Lots 3 et 4 : 138 jours
<b>Montant des travaux</b>	Lots 1 et 2 : 2.814.768,54 € HTVA Lots 3 et 4 : 2.660.059,85 € HTVA	<b>Réception des travaux</b>	Janvier 2023

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.

Suite des lots : le marché de travaux pour les lots 5 à 10 ne seront initiés ultérieurement. Certains points sont actuellement en discussion avec la DPC.

##### 5. Lutte contre le monoxyde de carbone – 74 logements

<b>Travaux</b>	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.	<b>Adresses des travaux</b>	Béguinages - immeubles de logements : Benoit 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.
<b>Critères régionaux</b>	Performance énergétique Salubrité et Sécurité	<b>Logements occupés</b>	Oui

<b>Auteur de Projet</b>	SmartGreen	<b>Entrepreneur</b>	CAUVIN
<b>Montant de la commande</b>	635.869,04 € HTVA	<b>Financement</b>	1.271.700 € (avances et subsides)
<b>Début des travaux</b>	9 août 2021	<b>Délai de chantier</b>	274 jours
<b>Montant des travaux</b>	650.011,08 € HTVA	<b>Réception des travaux</b>	Septembre 2022

#### 6. 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.

<b>Travaux</b>	Remplacement des canalisations distributions ECS	<b>Adresse des travaux</b>	Houlette 37
<b>Critères régionaux</b>	Confort	<b>Logements occupés</b>	Oui
<b>Auteur de Projet</b>	JAA	<b>Entrepreneur</b>	CONFORTY
<b>Estimation des travaux</b>	106.095,50 € HTVA	<b>Financement</b>	106.095,50 € (avances et subsides)
<b>Début des travaux</b>	17 janvier 2022	<b>Délai prévisionnel de chantier</b>	+/- 365 jours
<b>Montant des travaux</b>	101.096,93 € HTVA	<b>Réception des travaux</b>	23 février 2022

### B. Chantiers en cours

#### 1. Rénovation du gros œuvre - 15 logements

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



Ce chantier avait démarré en 2016. La mission d'études et de suivi des travaux avait été confiée 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 location en 2021, 4 maisons en 2022, les dernières en 2023.

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

## 2. Restauration de l'enveloppe - 50 maisons



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

<b>Travaux</b>	Restauration des éléments classés : toiture, façades, châssis, abords	<b>Adresse des travaux</b>	Diverses adresses – site Floréal
<b>Critères régionaux</b>	Performance énergétique Salubrité	<b>Logements occupés</b>	Oui
<b>Auteur de Projet</b>	JAA	<b>Entrepreneur</b>	TPR
<b>Montant de la commande</b>	4.234.912,84 € HTVA	<b>Financement</b>	2.609.273,50 € (avances et subsides) 3.267.070,80 € (Subsides DPC)
<b>Début des travaux</b>	1 <sup>er</sup> septembre 2021	<b>Délai de chantier</b>	830 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 - 103 maisons

<b>Travaux</b>	Rénovation et isolation des toitures	<b>Adresse des travaux</b>	Diverses adresses – site logis
<b>Critères régionaux</b>	Performance énergétique Salubrité et Sécurité	<b>Logements occupés</b>	Oui
<b>Auteur de Projet</b>	Architecture Parallèle	<b>Entrepreneur</b>	TROIANI
<b>Estimation des travaux</b>	2.932.289,43 € HTVA	<b>Financement</b>	2.845.125 € (avances et subsides)
<b>Début des travaux</b>	Janvier 2023	<b>Délai prévisionnel de chantier</b>	+/- 365 jours

#### 2. Lutte contre le monoxyde de carbone – 59 logements

<b>Travaux</b>	Remplacement des chaudières mixtes Rénovation des façades Extension des chambres et amélioration des cuisines Amélioration sécurité incendie - bâtiment haut Espace communautaire	<b>Adresse des travaux</b>	Vander Swaelmen 7 & 9
<b>Critères régionaux</b>	Performance énergétique Salubrité et Sécurité	<b>Logements occupés</b>	Oui
<b>Auteur de Projet</b>	JAA	<b>Entrepreneur</b>	Désignation fin 2023
<b>Estimation des travaux</b>	4.339.190,05 € HTVA	<b>Financement</b>	1.571.130 € (avances et subsides)
<b>Début des travaux</b>	Début 2024	<b>Délai prévisionnel de chantier</b>	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, ...).

Le permis d'urbanisme a été introduit en mars 2022. Il est à l'instruction.

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.

Le budget devrait être demandé au moment de l'attribution du marché de travaux.

Dans le cadre de ce chantier, un groupe de travail a été mis en place. Il est constitué d'habitants de l'immeuble, de travailleurs de la SISP (gestionnaire et accompagnatrice sociale), l'auteur de projet. Il s'agit d'un projet pilote initié par la SISP afin d'enrichir la réflexion autour du chantier au travers de l'expérience des locataires-habitants. Ce groupe n'a pas pour vocation d'être le porte-parole des habitants de l'immeuble mais bien d'apporter l'éclairage de personnes vivant au quotidien dans l'immeuble.

Nous espérons que cette expérience sera bénéfique et pourra être reconduite pour d'autres projets de grande ampleur.

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

<b>Travaux</b>	Remplacement des chaudières mixtes Rénovation et isolation des façades et châssis	<b>Adresse des travaux</b>	9 bâtiments de La Pointe
<b>Critères régionaux</b>	Performance énergétique Salubrité et Sécurité	<b>Logements occupés</b>	Oui
<b>Auteur de Projet</b>	BEAU	<b>Entrepreneur</b>	Désignation fin 2023
<b>Estimation des travaux</b>	3.745.896,24 € HTVA	<b>Financement</b>	1.977.000 € (avances et subsides)
<b>Début des travaux</b>	Début 2024	<b>Délai prévisionnel de chantier</b>	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

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

Les permis d'urbanisme ont été octroyés en novembre et décembre 2022. La programmation des travaux reste dans les délais.

#### 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 SISF 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 €.

<b>Travaux</b>	Rénovation de l'enveloppe (façades – châssis – toitures et auvents) Renouvellement de la production de chauffage et sanitaire Aménagement des abords	<b>Adresse des travaux</b>	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
<b>Critères régionaux</b>	Performance énergétique Salubrité et Sécurité	<b>Logements occupés</b>	Oui

<b>Auteur de Projet</b>	Désignation juillet 2023	<b>Entrepreneur</b>	Désignation courant 2026
<b>Estimation des travaux</b>	26.177.000 € à 135 %	<b>Financement (étude)</b>	3.664.000 € (subsidés)
<b>Début des travaux</b>	Août 2026	<b>Délai prévisionnel de chantier</b>	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 4.130.017 € pour 2022.

Au 31 décembre 2022, 162 logements étaient inoccupés ce qui constitue plus de 9.4 % du parc de logements :

- 53 logements en rénovation. 13 d'entre-eux ont été remis en location au début de l'année 2023
- 35 logements pour lesquels les travaux doivent être programmés
- 67 logements dont le suivi des travaux a été confié à des bureaux d'architecture
- 2 logements sont inoccupables (Gardénias 6 – logement classé en intérieur et Emerillons 16 qui sera réaffecté en bureau à terme)
- 5 logements situés dans l'immeuble 7&9 Vander Swaelmen qui ne seront pas remis en location avant la fin des travaux
- 3 logements sont mis à disposition dans le cadre d'un projet d'occupation temporaire

	Nombre logements	Statut
<b>Rénovations ponctuelles</b>	<b>160</b>	
Logements attribués	11	Travaux finis
Logements en attribution	2	Travaux finis
Logements en travaux	40	Travaux en cours
Logements - externalisés	45	MS et MT
Logements - avenants chantiers en cours	22	
Logements - travaux à programmer	32	
Logements - convention occupation précaire	3	
Logements - chantier 7&9 VDSW	5	
<b>Logements insalubres</b>	<b>2</b>	<b>Gardénias 6 &amp; Emerillons 16</b>
<b>TOTAL</b>	<b>162</b>	

### Evolution pour les années à venir

En 2022, le nombre de logements vide n'a pas sensiblement évolué. Nous avons enregistré en 2021 et 2022, 176 sorties locatives. 138 logements ont été remis en location au cours de la même période.

Plusieurs mesures ont été prises pour réduire le nombre de logements vides :

- Le renforcement de l'équipe en charge des rénovations de logements a été difficile. Les profils recherchés sont fort sollicités.
- Nous avons initié 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.
- L'externalisation de l'étude et du suivi des travaux pour certains logements

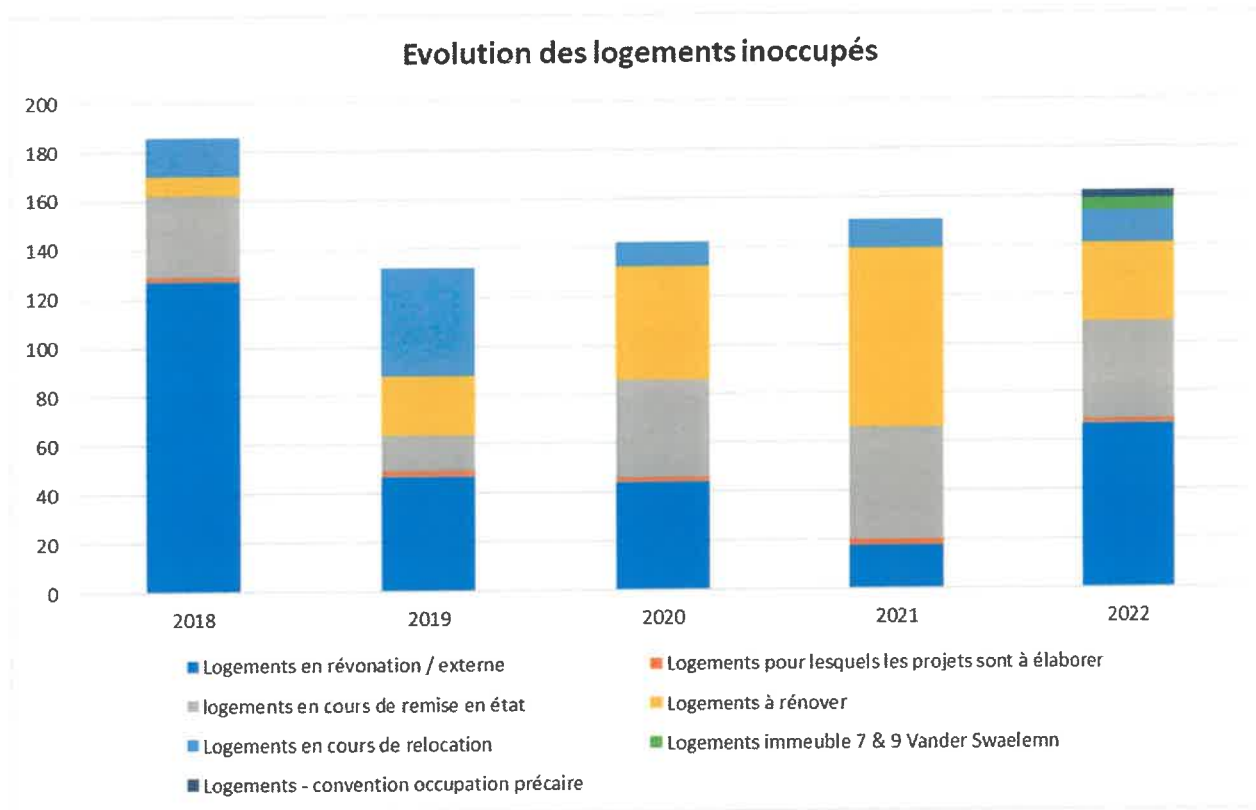
Ces mesures doivent encore produire leurs effets, mais nous espérons avoir résorbé cette situation pour la fin de l'année 2023. Au cours des années à venir, le nombre de logements vides devrait se stabiliser par la suite.

Il est vraisemblable qu'il sera difficile de réduire ce nombre en deçà d'un certain seuil (100 logements). 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).

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.



## I. 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 avait 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 discussions ont abouti, 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 visait également à donner une sécurité juridique aux activités de la Ferme du Chant des Cailles. L’occupation étant temporaire et précaire.





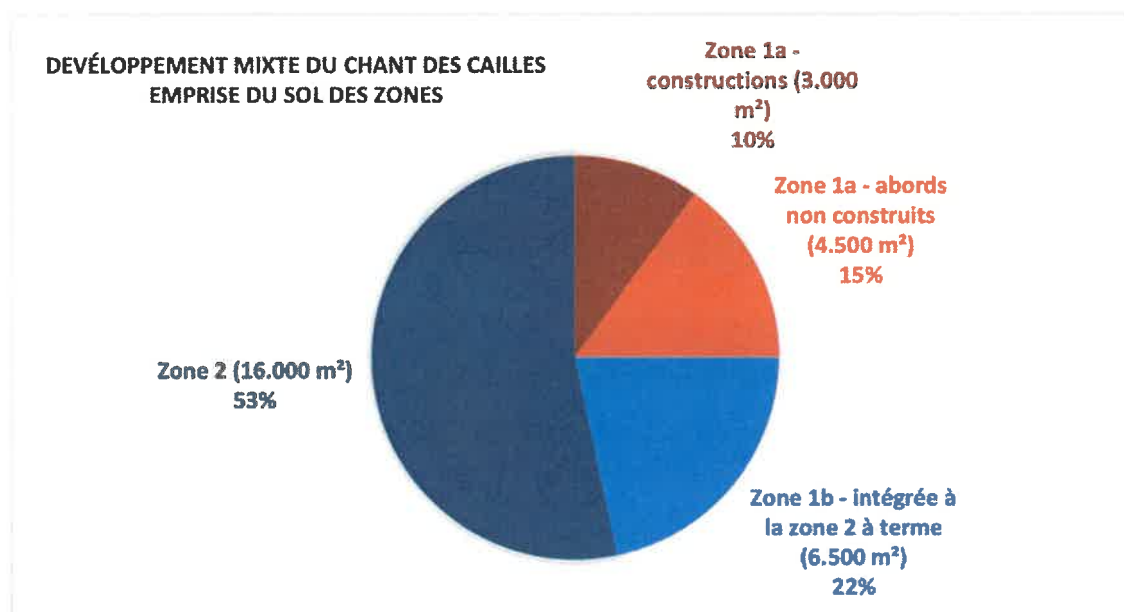
Cette attribution est concomitante à la désignation de l'auteur de projet chargé de la construction de logements sur la parcelle. Les parties prenantes seront invitées à réfléchir ensemble à l'intégration des différents aménagements et activités.

Le Logis-Floréal et la Ferme du Chant des Cailles ont bon espoir de pouvoir œuvrer plus étroitement ensemble à l'amélioration du cadre de vie des habitants du quartier, en particulier des locataires de logements sociaux.

L'équipe a été désignée début avril 2023. Il s'agit du bureau d'études Blondel.

L'esquisse et l'avant – projet devraient être finalisés pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2023. La Ferme du Chant des Cailles sera associée à l'étude afin de garantir l'articulation du projet de constructions avec le projet d'agriculture et de cohésion sociale. Les riverains seront également associés sur certaines thématiques. Des réunions d'informations seront organisées tout au long de la procédure.

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



### **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 devait démarrer en août 2025 mais il n'y a eu aucun avancement dans ce dossier





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.

#### **Arrivée de logements modulaires – temporaires sur 2 sites du LOGIS - FLOREAL**

Face à l'afflux de réfugiés fuyant la guerre en Ukraine, la Région, sous l'impulsion du Fédéral, a identifié 4 sites permettant le placement de logements modulaires. Deux sites sont situés sur les terrains du LOGIS-FLOREAL :

Un premier site est situé sur le terrain des Tritomas. 12 logements modulaires d'une capacité d'accueil de 2 à 10 personnes sont installés depuis le mois de décembre 2022. Ces logements sont occupés depuis le mois de janvier 2023

Un second site est situé sur le terrain des Cailles. Il accueille depuis la fin du mois de mars 15 logements modulaires de même capacité ainsi qu'un local communautaire.

L'ASBL Communa est chargée de l'accueil et du suivi des réfugiés. Les acteurs locaux s'impliquent également dans le projet à différents niveaux : Commune, Logis-Floréal, la Ferme du Chant des Cailles le club de rugby, les maisons de quartier, ... afin de veiller à l'intégration de ces nouveaux arrivants dans le quartier.

### **VIII. 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.

L'équipe de 16 jardiniers a été réorganisée fin 2022, suite au départ de deux de nos collaborateurs. Un chef-jardinier adjoint viendra compléter l'équipe en 2023.

### **Gestion différenciée des espaces verts**

Les quatre équipes actuelles affinent leur maîtrise des techniques de gestion différenciée. Celles-ci demandent en effet un regard critique et pertinent et une remise en question permanente des méthodes de travail anciennes. Nous arrivons progressivement à un résultat esthétique soigné et attrayant, tout en favorisant la préservation et le développement de la biodiversité sur le site.

L'objectif des jardiniers est de rendre et/ou de maintenir les espaces verts communs du Logis- Floréal dans un état soigné, agréable à vivre, propre et accueillant pour la biodiversité. Ces axes variés sont parfois compliqués à mener de front. Le site étant centenaire, le patrimoine végétal, à l'instar du bâti, nécessite en effet parfois de lourdes interventions pas toujours bien perçues par les habitants. Par exemple, la restructuration de haies hors gabarits permet de redessiner de belles perspectives dans les quartiers et les intérieurs d'ilots. L'abattage d'arbres trop volumineux proches des habitations suscite parfois de la tristesse ou de l'incompréhension.

L'incompréhension et le manque de communication autour de cette gestion des espaces verts plus respectueuse de la nature conduisent parfois à des grincements et des frictions entre les habitants et les jardiniers. C'est pourquoi le Logis-Floréal a décidé de prendre part à un projet, mené conjointement par La SLRB et Bruxelles Environnement, de communication didactique sur le mode de gestion des espaces verts dans les cités sociales bruxelloises. Des panneaux de sensibilisation ont été réalisés par la SLRB. Nous attendons depuis quelques mois le feu vert de la Direction du Patrimoine pour pouvoir les installer de manière temporaire dans divers endroits du Logis Floréal.

A noter qu'une séance d'information sur ce sujet destinée à tous les habitants (locataires et propriétaires) n'a rencontré que très peu d'intérêt.

Une autre action de sensibilisation a été entreprise par l'installation de petites pancartes toute simples, attirant l'attention des promeneurs sur l'apparition naturelles de plantes sauvages indigènes dans les endroits (pelouses et talus) non tondus.

### **Embellissement et plantations**

Maintenant que la restructuration et la remise en état est largement avancée, le travail de l'équipe va se concentrer sur l'embellissement du site. Au cours de l'hiver 2022, une trentaine d'arbres, principalement fruitiers, a été plantée ainsi que près de 850 plants de haie. Une prochaine étape sera de restaurer les plantes grimpantes de façade. Il s'agira à nouveau de bien communiquer pour les faire apprécier.

Des efforts de fleurissement seront également entrepris.

### **Les charges liées à l'entretien des espaces verts**

Malgré la mise en œuvre de la gestion différenciée, la diminution des coûts reste très limitée. Diverses techniques de recyclage/compostage sur place sont utilisées. Par exemple, l'installation de barrière de bois mort (fascines) dans certains talus sauvages peuvent accueillir chaque année de grande quantité de branchage. La réalisation de broyat, utilisé sur place ou mis à disposition de qui veut, la technique du mulchage de zone engazonnée, le dépôt de feuilles mortes et de certaines tontes de gazon au chant des caillles, nous permettent de réduire fortement le volume de déchets verts nécessitant la mise en décharge. Certaines zones dévolues à l'éco pâturage ne nécessitent plus aucune intervention de jardinier.

Il reste néanmoins impératif de continuer à chercher des pistes de financements alternatifs afin de ne plus faire supporter par les seuls habitants (sociaux) l'entièreté des coûts liés à l'entretien d'Espaces Verts assimilables en grande partie à un Parc Public, de bonne notoriété !

### **Des projets, encore et toujours**

De nombreux projet seront initiés dans les prochains mois et prochaines années,

- L'aménagement de l'espace situé au rond-point des Trois Tilleuls (angle des avenues de la Fauconnerie et Vander Swaelmen). Une candidature dans le cadre de l'appel à projets 101<sup>ième</sup>% a à la SLRB a été introduite fin 2022 - dans l'espoir d'installer une œuvre d'art dans le parc situé au rond-point des 3 Tilleuls et ainsi permettre son réaménagement. Cette candidature a été retenue.
- La promotion des projets visant la récupération d'eau de pluie par diverses techniques, notamment lors de la rénovation d'immeubles, par l'installation de mares naturelles dans les espaces publics, ou privés.
- La poursuite de la collaboration avec le Bercaïl pour l'éco-pâturage itinérant qui, bien qu'étant couteux, apporte une plus-value sociale indéniable.
- Le réaménagement en profondeur des venelles au Floréal. Certaines ont été temporairement rendues plus praticables par le dépôt de broyat récupéré lors de récents abatages.
- La poursuite de la plantation d'arbres et de plantes nourricières resteront une priorité. La replantation d'arbre et d'installation de bancs au début de la rue de la Hulotte, fait partie d'un projet de création d'un petit « Square de la Paix », en mémoire de Mr Jean Van Lierde, ancien habitant du Logis, militant pacifiste et antimilitariste (15-02-1926 / 15-12-2006).
- La réparation ou réinstallation des bancs dans divers endroits sur l'ensemble de la cité, ...

### **Cout d'entretien des espaces verts**

L'entretien des espaces verts constitue un coût important pour la SISF et les habitants de 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 2022 à 937.700 € ce qui représente un coût annuel de 433 € par ménage.

### **B. L'entretien du bâti**

La société a procédé, au cours de l'exercice 2022, 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 (central incendie, exutoire de fumées, extincteurs, ...)
- 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 ;
- L'entretien des VMC, panneaux solaires
- 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 2022 à 405.902,53 € contre à 379.496,42 e en 2021.

Postes	2022
Egouttage, citernes, fosses d'aisan ce	72.460,50 €
Espaces verts	28.113,88 €
Maçonnerie extérieure	0,00 €
Toitures, Façades, cheminées, descentes d'eau pluviale	22.114,20 €
Châssis - vitrerie - portes	28.472,22 €
Quincaillerie, ferronnerie, serrure rie	10.582,79 €
Autres travaux à charge de la SISP	4.873,07 €
Installations d'ascenseurs	13.933,08 €
Installations de chauffage, chaudiè res, productions eau-chaud	120.662,25 €
Installations électriques et électr oniques	29.582,53 €
Installations sanitaires	644,37 €
Protection incendie et vols	8.717,07 €
Maçonnerie intérieure et plafonnage	7.565,82 €
Menuiserie intérieure, quincailleri e, serrurerie	2.461,25 €
Peinture (menuiseries intérieures, murs, plafonds et papier-p	0,00 €
Enlèvement déchets	37.132,74 €
Réhabilitation diverses	17.824,42 €
Travaux Garages et boxes	762,34 €
<b>Total</b>	<b>405.902,53 €</b>

### Perspectives 2023 et suivantes

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 seront initiés, notamment :

- Location de compteurs gaz et relevés électronique
- Maintenance des ascenseurs
- Entretien des extincteurs et dévidoirs
- Débouchage des canalisations
- Abattages et élagages des arbres
- ...

## IX. 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
  - Service locatif et service social – sauf candidats : au Fer à Cheval (place Joseph Wauters n°2)
  - Service technique : Villa Miraval (Avenue G. Benoidt 22)
- Jeudis entre 9 heures et 11 heures
  - Service locatif et service social : Avenue G. Benoidt 26
  - Service candidats : Avenue G. Benoidt 26
  - 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](mailto: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**

- Le Logis-Floréal Mag

La société publie trois fois par an, ce magazine qui contient des articles sur la gestion du logement, les droits et obligations de locataires, les activités de la SISP et des partenaires du quartier, ...

- Site internet et newsletters

Le Logis-Floréal a également mis à jour son site internet : lelogisfloreal.be et envoie régulièrement des newsletters pour informer les locataires et les habitants qui ont marqué leur intérêt. La newsletter reprend les dernières actualités du Logis-Floréal.

- Appinest

La SLRB a développé une application à destination des locataires. Cette application 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, ...). Pour y avoir accès les locataires peuvent télécharger l'application sur leur smartphone ou via un borne interactive localisée dans les locaux de la SISP

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

- Responsable communication

En 2023, LE LOGIS-FLOREAL a prévu d'engager un responsable communication. Celui-ci aura pour mission de proposer une stratégie visant à améliorer la communication du Logis-Floréal. Il assurera l'organisation, la planification et le suivi des actions en matière de communication interne et externe et de relations publiques afin de renforcer l'image de l'entreprise et d'améliorer sa notoriété.

Le recrutement est en cours.

## **X. 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 payera un loyer inférieur au montant du loyer de base ;
- Au contraire, si les revenus du ménage sont supérieurs aux revenus de référence, le ménage payera un loyer supérieur au montant du loyer de base.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le montant des revenus de référence était de 20.847,29EUR.

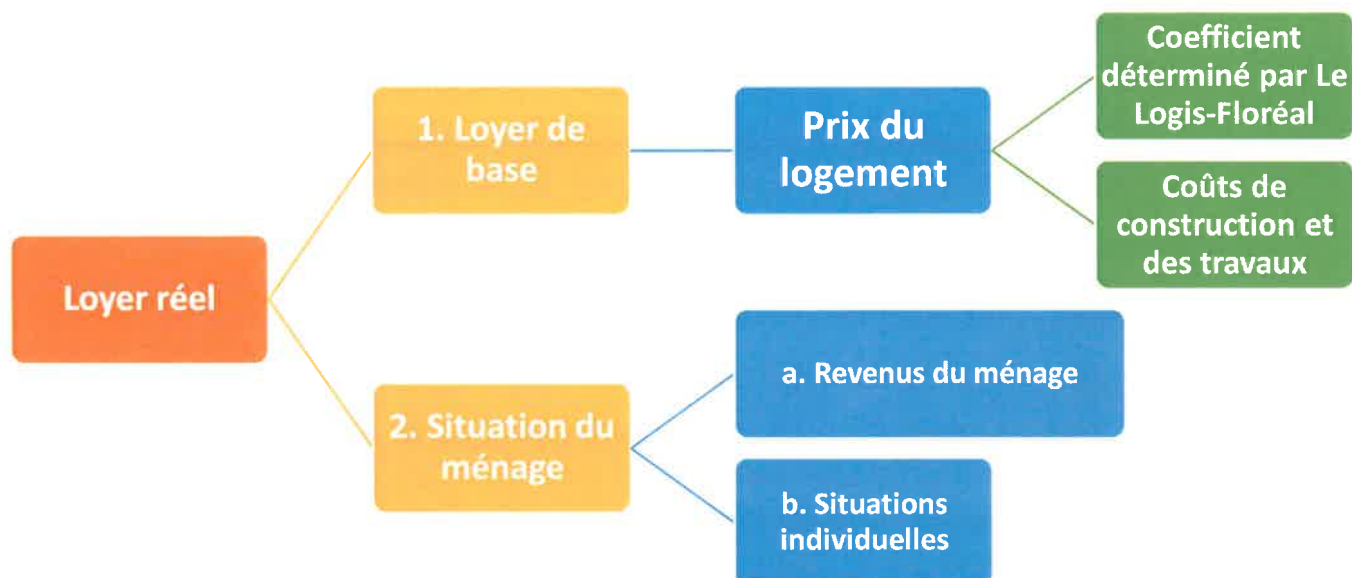
Le loyer réel dépend donc de la capacité contributive du ménage. Il ne dépasse pas 20 à 24 % des revenus annuels du ménage (sauf dispositions particulières).

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

En résumé :



### Loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2022

La révision des loyers au 1<sup>er</sup> 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 avait 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<sup>er</sup> janvier 2021. Ces revenus ont été indexés.

Au 1<sup>er</sup> 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 %.

Pour mémoire, 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. Cette mesure est d'application depuis de nombreuses années.

### **Indexation des loyers au 01/01/2023**

Le mécanisme de calcul des loyers n'a pas été modifié par le Gouvernement pour l'année 2023, étant donné que les loyers des logements sociaux bénéficient de mécanismes spécifiques d'encadrement des loyers, en limitant (sous certaines conditions) les loyers à maximum 20, 22 ou 24 % des revenus du ménage.

Dès lors, les dispositions de régulation du montant des loyers des logements privés n'étaient pas applicables aux loyers des logements sociaux, à savoir :



- Interdiction d'indexer les loyers des logements n'ayant pas de certificat PEB ou ayant des certificats PEB G et F
- Limitation de l'indexation des loyers des logements n'ayant pas de certificat PEB E
- 

En ce qui concerne les logements sociaux, ces mécanismes, quelle que soit l'indexation appliquée, limitent le loyer (hors charges) à 20, 22 ou 24 % des revenus du ménage.

Une des conditions pour pouvoir bénéficier de ces limitations est d'occuper un logement adapté à sa composition de ménage, c'est-à-dire qui ne contient pas de chambre excédentaire, ou d'avoir demandé sa mutation vers un logement adapté.

Au sein du Logis-Floréal, les locataires de la SISF qui occupent un logement trop grand pour eux sont nombreux. Ils représentent, au 01/01/2023, 40 % des ménages locataires de la SISF.

- Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, les loyers de base ont été indexés de 9.7%

## **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, des dévidoirs, des centrales incendie et exutoires de fumées
- Contrat d'entretien des ascenseurs ;
- Contrat d'entretien des chaudières ;
- Contrat d'entretien des VMC ;
- Contrat d'entretien des panneaux solaires ;
- Contrat d'entretien des contrôles des accès et caméras de surveillance ;
- 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 2022**

Les décomptes de charge ont été établis sur base des frais réels supportés par la société au cours de l'exercice 2022. Elles sont en léger recul par rapport à l'exercice précédent.

### Provisions de charges 2023

Pour l'exercice 2023, 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	01/01/2022
Attributions	36	62	40	53	51
Mutations	21	17	16	26°	20
Transferts	2	5	2	0	5
Dérogation (article 33)	0	1	1	1	0
Dérogations (article 35)	NA	NA	NA	2	2
Dérogations (article 36)	2	6	5	4	3

° en ce compris relogements après incendies

Soit en 2022, un total de 81 signatures de baux : 37 contrats de bail à durée indéterminée et 44 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 pour l'année 2022. Elle ouvrirait 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 ou plusieurs conventions avec des maisons d'accueil agréées, afin de procéder à l'attribution prioritaire de logements 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 conclue pour l'année 2022 prévoyait l'attribution prioritaire de :

- 2 logements pour le home Victor Du Pré -

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.

- 1 logement pour 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 2023

### Article 36

Pour 2023, Le Conseil d'administration a décidé de maintenir le nombre d'attributions prioritaires 'article 36' à 3 % des attributions de 2022. Ce qui signifie que 3 attributions de logement pourront être effectuées dans ce cadre.

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 2023 pour :

- Maximum 3 logements
- Dont 1 grand logement

### Convention d'occupation temporaire de 3 logements pour favoriser la cohésion au Logis-Floréal

Fin décembre, le Conseil d'Administration a validé la conclusion d'une convention d'occupation temporaire de trois logements vides avec l'asbl Hyperinstinct et la FéBUL. Les logements occupés par l'asbl sont situés au Berensheide 72, Place du Logis 1 et 19. Cette occupation est autorisée le temps que les travaux de rénovation débutent.

Les délais de rénovation étant actuellement plus longs, Le Logis-Floréal a souhaité initier un projet « pilote » d'occupation temporaire mêlant logement et activités socio-culturelles. En effet, l'asbl Hyperinstinct est une association socio-culturelle bruxelloise qui a été créée dans le but d'enrichir la vie de quartier et favoriser l'autonomie et le droit à une vie décente pour tous.

L'un des bâtiments servira à la fois de bureaux à l'asbl et d'habitation pour certains travailleurs. Leur présence quotidienne sur place permettra une meilleure intégration et renforcera le contact avec les habitants. Quant aux deux autres bâtiments, ils serviront de lieux de rencontre ouverts aux habitants du quartier. Des ateliers y seront organisés, principalement à destination des enfants, dans une perspective éducative. Les ateliers porteront sur la peinture et le dessin, la calligraphie, la photographie, le graphisme ou encore le développement personnel. Les lieux serviront également à accueillir des expositions.

Un potager partagé sera également créé au niveau des espaces verts et mis à disposition des habitants du quartier. L'asbl entend également mettre sur pied un petit marché de récupération alimentaire à prix libre. Les lieux pourront également permettre à certains acteurs socio-culturels de Bruxelles de se rencontrer et de faire converger leurs projets et échanger autour de leurs pratiques.

Étant donné qu'il s'agit d'une première expérience d'occupation temporaire à la fois pour Le Logis-Floréal et pour l'asbl Hyperinstinct, la FéBUL a été consultée pour concevoir et délimiter le cadre du projet. La convention est entrée en vigueur le 15 mars 2023 et prendra fin le 31 octobre 2023.

#### **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<sup>er</sup> 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 annuel 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.

#### **Plan de mutation obligatoire 2022**

##### **➤ La proposition du Conseil d'Administration**

Il a été proposé d'attribuer 20% des logements en mutation obligatoire ou volontaire pour l'année 2022. 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% constituait 18 mutations en 2022.

Les critères ont été précisés :

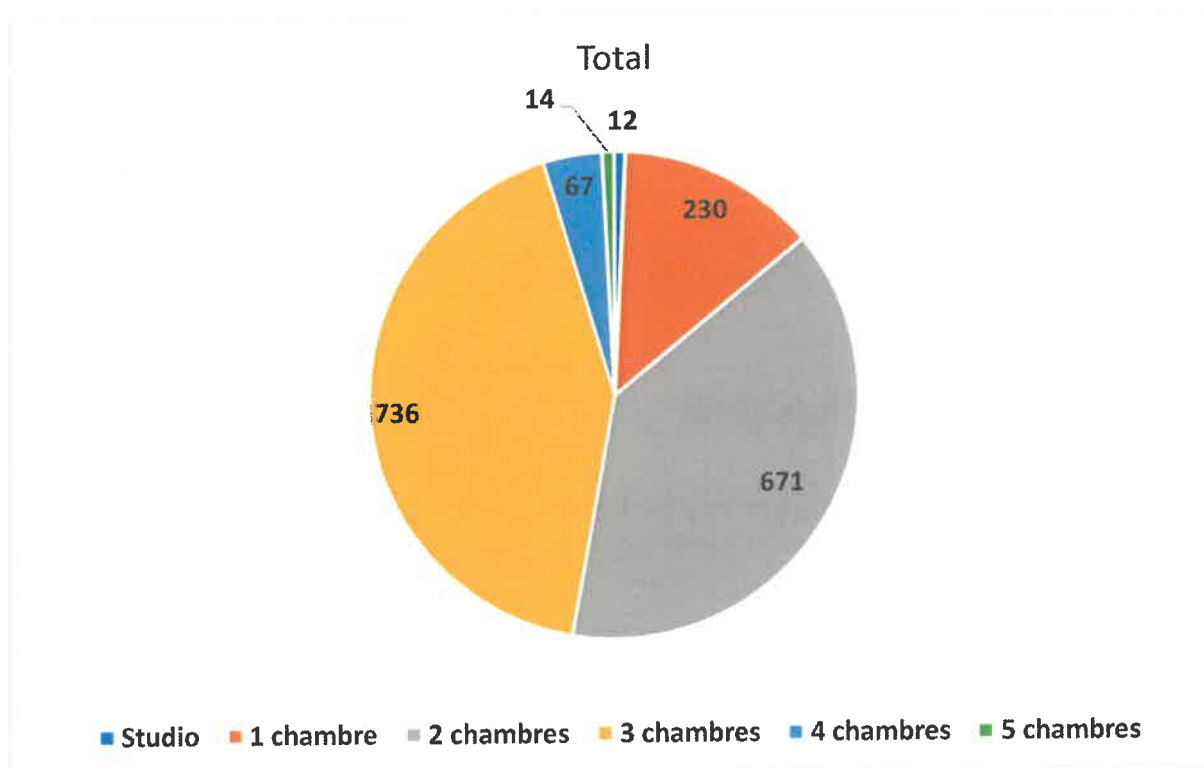
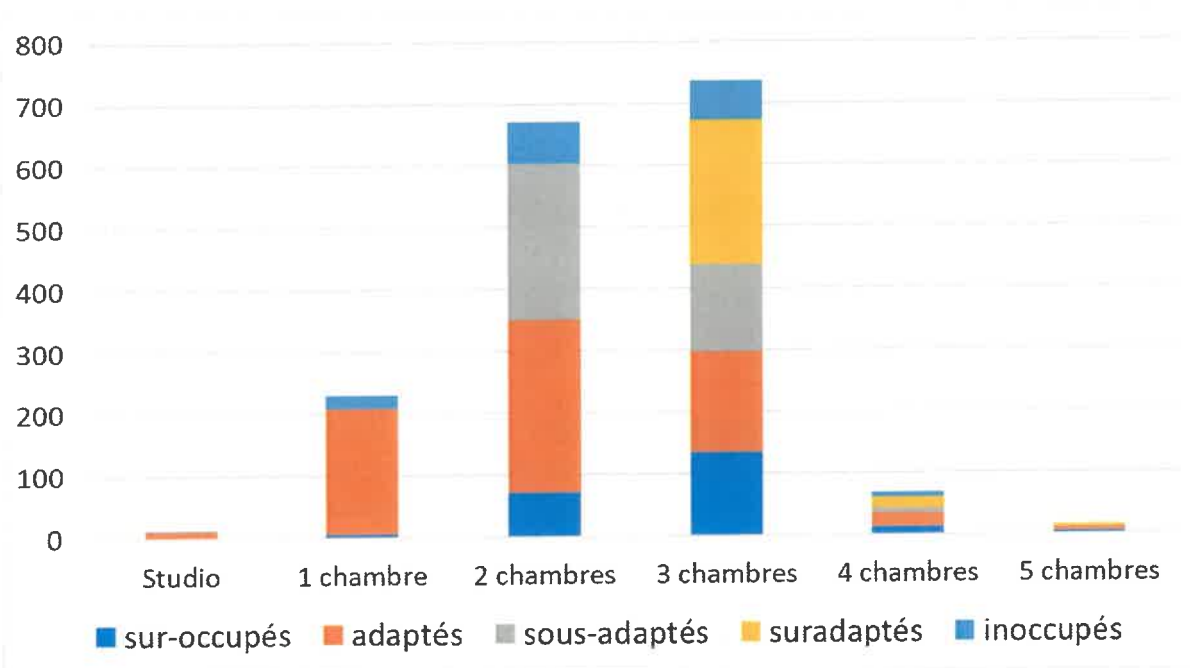
1. Le ménage qui occupe un logement sur-adapté et qui a introduit une demande de mutation volontaire.  
Dans la liste des mutations volontaires, les demandes sont traitées en fonction de la date d'introduction d'une demande de mutation valide (voir critères des articles 3 et 7 AGRBC 26 septembre 1996), 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 ;

### Situation des logements au 31/12/2022

Nombre de chambres	Nombre total de logements	SOUS-OCCUPES															Total patrimoine occupé	inoccupés	Total logement
		SUR-OCCUPES (SOUS-ADAPTES)							ADAPTES	SUR-ADAPTES									
		-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1		1	2	3	4	5	6	7			
Studio	12								11								11	1	12
1 chambre	230						1	5	202								208	22	230
2 chambres	671						10	61	279	254							604	67	671
3 chambres	736					7	29	98	163	142	233						672	64	736
4 chambres	67						2	10	22	8	2	15					59	8	67
5 chambres	14						2	2	5	2	1	1	1				14	0	14
6 chambres																			0
7 chambres																			0
8 chambres																			0
<b>Total par catégorie</b>	<b>1730</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>44</b>	<b>176</b>	<b>682</b>	<b>406</b>	<b>236</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1568</b>	<b>162</b>	<b>1730</b>

En demande de mutation					0	3	47								
Sans demande de mutation					5	26	125								
Demande de mutation – ménages protégés								3	3	0	0				
Demande de mutation – ménages non protégés								20	4						
Sans demande de mutation – ménages protégés								132	152	15	1				
Sans demande de mutation – ménages non protégés								251	77	1	0				



➤ L'avis de la Déléguée Sociale de la SLRB

Dans son avis et au regard du nombre important de grands logements sous-occupés au Logis-Floréal et de la pénurie dans le secteur, la déléguée sociale a soulevé que le choix des critères arrêtés par le

Conseil d'administration, à savoir favoriser la mutation des ménages les plus jeunes a pour effet d'accroître le nombre de ménages protégés et de rendre, de facto, le nombre de grands logements indisponibles plus longtemps pour les ménages candidats-locataires qui se trouvent sur les listes d'attente.

Le Conseil d'administration a cependant décidé de maintenir ce critère pour l'année 2023.

➤ Réflexions sectorielles en cours

En 2022, en application du plan d'urgence logement (PUL) établi par la Secrétaire d'Etat au logement Madame BEN HAMOU, la SLRB a constitué un groupe de travail « Grands logements » chargé de réfléchir aux moyens de récupérer et attribuer plus rapidement des grands logements aux candidats-locataires.

Ce groupe de travail était constitué de représentants de la SLRB, des SISF et du Cabinet en charge du logement. Il s'est réuni plusieurs fois et a transmis des recommandations à la SLRB et au Cabinet.

Le groupe de travail a étudié et identifié différentes pistes visant à stimuler les mutations, notamment :

- Inciter les mutations vers un logement plus petit (renforcer l'aide financière, autoriser les mutations vers un logement ayant 1 chambre excédentaire, ...)
- Diminuer l'intérêt d'occuper un logement trop grand (âge de protection porté à 80 ans, paiement d'un supplément de loyer dès la 1<sup>ère</sup> chambre excédentaire, les montants pour les chambres excédentaires progressifs et cumulatifs, relèvement du lissage à 30 % du montant des revenus du ménage, etc.)

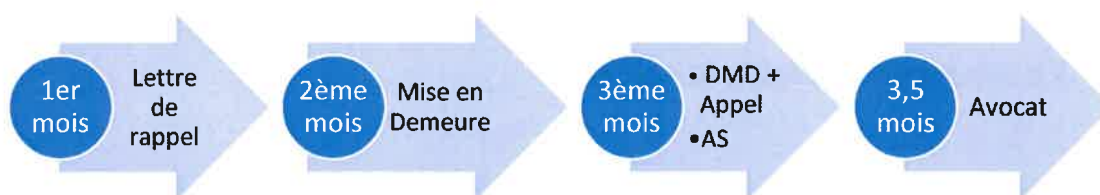
Ces propositions ont été transmises au Cabinet de la Secrétaire d'Etat au logement qui analysera l'opportunité de les présenter pour une modification de la législation.

**E. Recouvrements des arriérés locatifs**

La société a poursuivi tout au long de l'année 2022, 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.

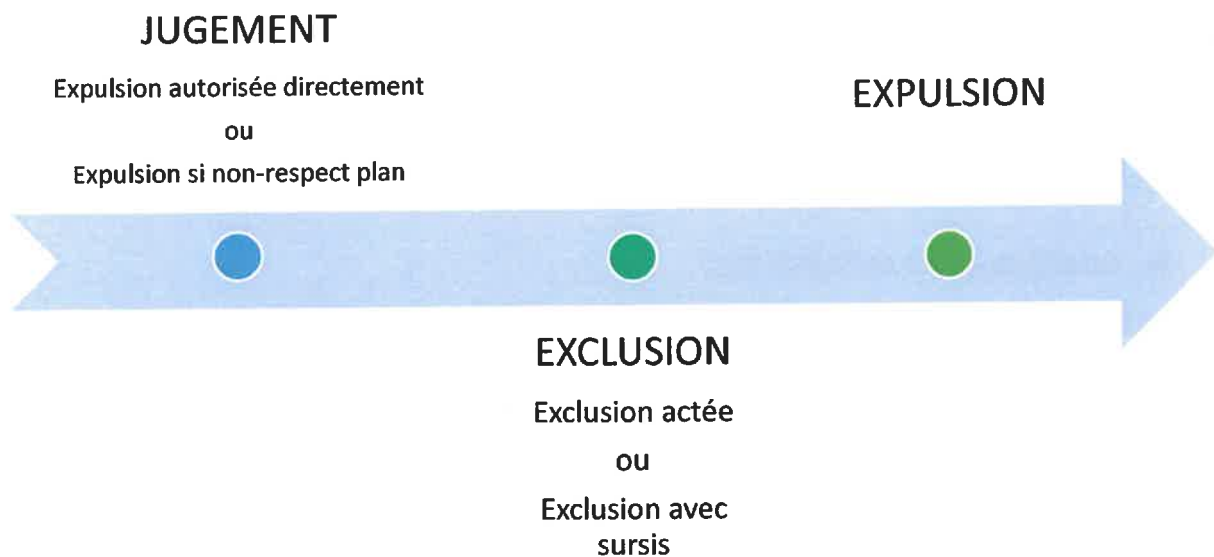
Le Conseil d'administration a adopté une procédure de recouvrement des arriérés locatifs. A chaque stade de la procédure :

- 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.



Il n'y a aucune expulsion en 2022 liée à une situation d'arriérés locatifs.

En 2022, 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 sanitaire.

Fin décembre 2021, le Gouvernement bruxellois a déterminé une nouvelle date pour la tenue des élections, celles-ci devaient se dérouler le 17 septembre 2022.

Le calendrier était 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 juillet 2022
- Envoi des convocations : à partir du 16 août 2022

Pour que les élections puissent être organisées un nombre minimum de 5 candidats devaient se présenter.

Au Logis-Floréal, ce nombre n'a pas été atteint, dès lors les élections n'ont pas eu lieu.

## **XI. Action sociale**

L'action sociale s'articule principalement autour des axes suivants :

- L'accompagnement social individuel
- Les projets de type social collectif
- Le travail de convivialité et de prévention
- Le développement de projet de cohésion social (PCS des Trois Tilleuls, espace Mosaïque)
- L'installation de partenaires dans les locaux du Logis-Floréal

### **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).

Le travail social individuel au Logis-Floréal consiste à :

- Accompagner les locataires dans les démarches administratives relatives à l'occupation de leur logement
- Accompagner les locataires dans la gestion de leur logement (utilisation du thermostat, gestion de l'humidité, etc.)
- Accueillir les nouveaux locataires et s'assurer qu'ils disposent des ressources et des informations nécessaires pour s'établir au sein de leur nouvel habitat
- Assurer l'orientation des locataires en difficulté sociale vers les institutions ou les associations compétentes pour traiter leur problème ;  
Traiter les problèmes de surendettement des locataires sociaux, notamment en développant des activités de médiation de dettes ;
- Participer à la dynamique participative des quartiers

### **B. Les projets de type social collectif**

Au Logis-Floréal, 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, l'amélioration du vivre-ensemble et de la dynamique de quartier, le développement de projets par les habitants ainsi que la mise en place de partenariats avec des ASBL issues du réseau territorial.

Le Logis - Floréal est une société coopérative de logements sociaux. Au-delà de sa forme juridique, la notion de « coopérative » est porteuse de valeurs fortes. En effet, l'esprit coopératif véhicule les valeurs d'entraide, de partage, de démocratie et de participation. Le Conseil d'Administration a pour ambition de les faire vivre et de les porter au sein de la Cité-jardin.

Ce travail de fond est mené à travers 2 axes :

- Le travail social collectif (TCS)
- Les activités du 100<sup>ème</sup> anniversaire

## Le Travail Social Collectif

### 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 2022

En 2022, Suite à deux années marquées par les confinements successifs et la complexité de se réunir, les activités ont pu redémarrer normalement.

- Activités de cohésion sociale et de vivre-ensemble

Des activités de cohésion sociale festives ou participatives ont pu être organisées telles que :

- Le « Marathon photo » en mars 2022
- La « Bourse aux graines » en mars 2022,
- « L'Été dans les Cités-jardins » en juillet-août et sa grande fête de clôture fin août à la Place Jules Messine,
- La (désormais traditionnelle) « Fête de la courge » fin octobre.

De plus, de multiples initiatives d'habitants ont pu être soutenues.

- *L'Été dans les cités-jardins : saison 3*

Comme les années précédentes, nous avons pu mettre en place un programme conséquent d'activités pendant l'été, en partenariat avec des acteurs socio-culturels et des groupes d'habitants de la commune. Un programme varié a pu être proposé aux habitants et a suscité une participation importante de ceux-ci.

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

- Petits-déjeuners en plein air / par l'Espace Mosaïque - la Maison de quartier – le Logis-Floréal
- Apéros entre voisins / par les Compagnons du quartier Floréal – les Archicitoyens – le resto de quartier – le Logis-Floréal
- Visites guidées et visite nature / par les Compagnons du quartier Floréal - habitants, ...

- « Festival des jardins en musique », organisé par Philippe Raposo, avec le soutien du Budget 100<sup>ème</sup> du Logis-Floréal.
- Animations théâtrales en plein-air, ateliers qi-gong, ...
- Lecture dans les parcs + ateliers d'écriture + jeux / par la Bibliothèque
- Animations chaque dimanche au Chant des Cailles / par la Ferme du Chant des Cailles
- Ateliers culinaires & Tables du monde / par l'Espace Mosaïque et le Pharang
- Fête de clôture de l'été : Soirée festive – repas-concerts-projection de film / par l'ensemble des partenaires

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

En 2022, nous avons soutenu des initiatives ponctuelles d'habitants ou de groupes du quartier :

- Soutien à la mise en place du « resto de quartier » Place Wauters : participation au processus consultatif avec les habitants et coanimation d'ateliers.
- Soutien à la Fête des lumières sur le square des Archiducs
- Soutien à la mise en place du Visitor Centre (dans le cadre du 100<sup>e</sup> / voir plus bas)
- Soutien aux activités de la Ferme du Chant des Cailles, en lien avec les habitants du quartier

- L'amélioration du cadre de vie des locataires :

➤ *Réunions et rencontres de locataires :*

En 2022, nous avons organisé des réunions ou des rencontres d'habitants :

- Aux Arums, en collaboration avec le service de prévention de la Commune d'Auderghem
- A Vander Swaelmen 7-9, en collaboration avec le service technique et avec l'inspecteur – conseiller en techno-prévention
- A Wauters, en collaboration avec la Maison de quartier des cités-jardins et le service propreté
- Aux Trois-Tilleuls, avec l'Espace Mosaïque et le service propreté
- A Hector Denis, autour du projet de potager collectif.

➤ *Collaboration inter-service sur la thématique de la consommation énergétique :*

Une réunion a eu lieu entre le service social, le service technique du Logis-Floréal et la Cellule énergie du CPAS de Watermael-Boitsfort. L'objectif était de définir comment informer les locataires sur les différentes aides existantes en matière énergétique, et de former les travailleurs aux « gestes simples » en matière d'énergie (ex. réglage des thermostats, fonctionnement d'une chaudière, ...).

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

Une collaboration a été entamée avec le service prévention de Watermael-Boitsfort et la police pour répondre à un besoin de sécurité des locataires de l'immeuble VDS 7-9, et à plus long-terme, développer des actions de prévention dans le quartier.

➤ *Projets verts et propreté*

Depuis quelques années, de nombreux projets collectifs ont vu le jour dans les espaces verts, portés par les habitants, les structures partenaires ou le Logis-Floréal : potagers, composts de quartier, ... En 2022, nous avons soutenu le démarrage d'un nouveau potager, dans le quartier Phlox.

Une nouvelle édition du concours de « la plus grosse courge » a été organisée (distribution de plants de courges en mai), en partenariat avec la Ferme du Chant des Cailles, mais n'a pas abouti à cause de la canicule de cet été.

Depuis quelques années, nous soutenons également le projet d'éco-pâturage du Bercaïl, qui permet l'entretien des pelouses par les brebis sur plusieurs sites de la cité, et vise également la cohésion sociale au travers d'ateliers et d'animations (voir partie « entretien des espaces verts »).

La collaboration avec le service propreté de la Commune a continué en 2022. Globalement, la propreté publique à l'échelle du quartier s'est améliorée. Des distributions de poubelles rigides ont été organisées au sein de plusieurs immeubles afin de solutionner les problèmes de poubelles éventrées dans les espaces verts / espaces publics.

- L'intégration des nouveaux locataires

En 2022, 4 visites de quartier ont été organisées à l'intention des nouveaux locataires, et ouvertes à tous, en partenariat avec le Projet de Cohésion sociale / Espace Mosaïque. Nous adaptons la visite en fonction des demandes des habitants et mettons l'accent sur les services sociaux et culturels (maison de quartier, maison des jeunes, infrastructures sportives, ...) et sur les projets participatifs (épicerie, Ferme du Chant des Cailles). Ouvrir la visite à « d'anciens » habitants du quartier permet un accueil plus personnalisé.

Nous avons également repris les séances d'accueil collective, pendant laquelle nous remettons une « farde d'accueil » et vérifions comment se passe l'emménagement dans le logement / le quartier, quelques semaines après l'arrivée des nouveaux habitants.

Perspective 2023 : mise en place d'un réseau de locataire « parrain-marraine ».

Nous souhaitons constituer un réseau de « parrains/marraines » pour l'accueil des nouveaux locataires dans le quartier. Ces personnes seront des personnes ressources en matière d'informations sur le quartier (par ex activités, tissu social, bons plans, ...) et feront le relai vers d'autres structures pour les problèmes d'ordre social ou administratif.

- Création d'un groupe de travail chargé d'alimenter la réflexion sur le nouveau ROI (Règlement d'Ordre Intérieur)

Le Règlement d'Ordre Intérieur est un outil juridique qui sert à expliquer et développer les règles particulières qui s'appliquent à la relation locative. Il est annexé au contrat de bail (article 36 du contrat de bail-type).

Suite à la fusion du Logis et de Floréal, il avait été convenu qu'un nouveau Règlement d'Ordre Intérieur serait rédigé.

Dans le cadre de la dynamique participative mise en place au Logis-Floréal, il était souhaité qu'un groupe composé de locataires-coopérateurs, de travailleurs du Logis-Floréal et de la médiatrice Communale soit constitué pour mener à terme la refonte du ROI.

Suite à une annonce dans la newsletter et dans Le Logis-Floréal Mag, plusieurs locataires ont marqué leur intérêt pour participer à ce groupe de travail.

Trois réunions ont été organisées. La première a eu lieu fin 2022. Le travail s'est poursuivi début 2023.

L'objectif du groupe de travail était de s'assurer que le futur ROI soit :

- Compréhensible (il doit être compris par les locataires)
- Complet (il doit contenir l'ensemble des règles qui détaillent ce qui est attendu)
- Global (il s'adresse à tous les locataires)

Le groupe constitué a donc :

- Déterminer si les règles essentielles pour une bonne gestion du logement s'y trouvent
- Vérifier si le texte est compréhensible
- S'assurer que le texte permet aux nouveaux (ou aux plus anciens) locataires de comprendre ce qui est attendu en particulier dans la gestion du logement

Le travail a abouti à l'élaboration d'un projet de ROI qui sera soumis à l'approbation de l'AG.

### **Le 100<sup>ème</sup> anniversaire du LOGIS-FLOREAL**

- **Contexte : le 100<sup>ème</sup> Une opportunité de rassembler et de mobiliser**

Tant les habitants que les professionnels expriment l'existence d'une fracture sociale, culturelle et intergénérationnelle grandissante. Ils craignent à plus long terme de voir les Cités-jardins transformées en « ghettos ».

En suivant la logique d'une modification sociale (communale et coopérative), telle que perçue et vécue tant par les habitants et que par les professionnels, il est apparu nécessaire de (ré)animer une gestion coopérative de la Cité, en vue d'anticiper et de prévenir les difficultés de cohabitation, de sécurité, de repli sur soi épinglées notamment par les SISP situées dans la 1<sup>ère</sup> couronne de Bruxelles.

Certes, le patrimoine est différent et le grand nombre de maison individuelle contribue naturellement à la diminution des tensions entre locataires, mais cela ne doit pas occulter le fait que ces tensions existent et qu'il est important de proposer aujourd'hui un modèle de gestion pour diminuer les complications demain.

La gestion coopérative peut être le moteur de la cohésion sociale. Elle permet de mobiliser, de créer du lien, de diminuer la peur de l'autre, de prendre en considération la parole des locataires et de renforcer le sentiment d'être acteur et responsable de son Habitat.

Ce 100<sup>ème</sup> anniversaire est une opportunité de toucher l'ensemble des habitants de la Cité- Jardin et favorise le fonctionnement de la société coopérative comme modèle de gestion.

- **Les objectifs du 100<sup>ème</sup> anniversaire**

Le 100<sup>ème</sup> anniversaire est un « prétexte » pour initier un processus dynamique et participatif visant à mobiliser les habitants et les acteurs locaux en vue de coconstruire des projets collectifs afin de :

- Favoriser la rencontre entre les habitants, les membres du personnel du LF et les partenaires de la commune et les fédérer
  - 500 locataires différents touchés par l'ensemble des événements
  - 30 partenaires locaux
  - 20 projets participatifs
  - 5 projets collaboratifs
- Dynamiser « l'esprit coopératif » en invitant les locataires à participer à une réflexion autour des valeurs qu'ils souhaitent voir se développer au sein de la SISP (par exemple la solidarité,

la tolérance, l'écoute, l'entraide), et autour de l'acte citoyen de prendre part à la gestion de la cité -représentation au CA, à l'AG ou d'autres groupes d'habitants

- Renforcer la capacité d'agir des locataires
- Donner de la visibilité au Patrimoine exceptionnel du Logis-Floréal (générateur d'un sentiment de fierté pour ceux qui y vivent)
- Contribuer à l'amélioration de l'image du logement social et des locataires sociaux
- Pérenniser la dynamique avec les habitants au-delà du projet, notamment grâce au réaménagement d'espaces coopératifs (le principal étant le STUDIO LOGIS) et à la mise en place d'un groupe d'habitants et de professionnels (constitué sous forme d'une asbl) qui gèrera et dynamisera ces espaces
- **Les projets participatifs du 100<sup>ème</sup> anniversaire des cités-jardins**

En 2022, Le Logis-Floréal a inauguré les festivités de son 100<sup>ème</sup> anniversaire le week-end des 21 et 22 mai 2022.

Différentes activités se sont déroulées durant ce Week-end de festivités ou antérieurement.

### **Constitution d'un 'Groupe Photo' d'habitants :**

Le groupe photo, constitué à la fois d'habitants du Logis-Floréal et de professionnels habitant dans le quartier, s'est réuni à de nombreuses reprises pour organiser des ateliers photo et un concours photo mensuel, en partenariat avec la Vénérie. Une exposition itinérante a été présentée, notamment dans le cadre du « parcours de talents » qui a mis en valeur les artistes et artisans des cités-jardins.

Ce groupe continue aujourd'hui à se réunir et met en place le projet « Portraits d'habitants de 0 à 100 ans », qui débouchera en 2023 sur une nouvelle exposition ainsi qu'une publication.

### **Création d'un groupe d'habitants « Vidéastes amateurs » (en collaboration avec Alice Latta/Mémoire vive et Marcio Peri)**

6 participants de 27 à 75 ans sans aucune connaissance cinématographique se sont réunis pour produire ensemble un film qui raconte Le Logis-Floréal. Naturellement ils ont choisi de filmer le thème *regard sur la nature*.

Le film qu'ils ont réalisé a été projeté dans le cadre du week-end de lancement des festivités.

### **Le parcours des talents**

Cette activité est née à l'initiative des Compagnons du quartier Floréal et en collaboration avec le service culture de la Commune de Watermael-Boitsfort.



Un groupe d'habitants s'est réuni afin de proposer un parcours de découverte de tous les talents de la cité jardin. Suite à une demande de manifestation d'intérêt plus de 40 habitants de la Cité-jardin se sont regroupés pour présenter leurs talents au grand public.

L'évènement a accueilli plus de 500 personnes.

- **Les partenariats du 100<sup>ème</sup>**

### **Exposition du CIVA et colloque**

A partir d'une exposition et d'un colloque, le CIVA en partenariat avec le LF a souhaité ouvrir la question suivante : est-ce que la philosophie de vie collective et coopérative est susceptible d'apporter des solutions à la crise actuelle du logement ?

Dans le cadre de ce partenariat, Le Logis-Floréal a mis à disposition ses archives pour la construction de l'exposition sur la dimension paysagère de la cité jardin qui s'est tenue au CIVA du 25 mars au 14 août.

Les habitants de la cité jardin ont pu bénéficier de visites guidées par le commissaire de l'exposition ainsi que le groupe « Moment de femmes » de la maison de quartier et les classes de 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> secondaire de l'école de l'Assomption et de la Brise.

Le colloque qui s'est tenu au CIVA le 24 et 25 mars, intégrait l'exposition, une projection de film (film d'époque du LF numérisé par la Cinematek et le film réalisé par Mémoire vive dans le cadre d'un projet de création d'un film par un groupe d'habitants des Cités jardins.

Ce colloque était l'occasion de faire un lien entre le système coopératif et les formes actuelles de réponses à la demande sociale de logement hors production publique de logement social locatif.

### **Balade sonore de l'Espace mémoire**

Présentation de balade sonore réalisée en collaboration avec les Compagnons du Quartier Floréal. Cette balade a été réalisée sur base d'archives. Elle s'articule autour d'informations historiques et d'anecdotes. Elle peut être téléchargée sur son GSM (prévoir des écouteurs et un GSM chargé et en route pour la balade).

### **Visit.brussels fête les 100 ans des cités jardins de Bruxelles**

Visit.brussels a mis à l'honneur l'ensemble des cités jardins de la Région Bruxelles-Capitale. Plusieurs week-ends de découvertes combinant visites guidées, activités festives, animations scolaires et autres ont été organisés.

Le Logis-Floréal s'est associé à l'évènement, de même que d'autres SISP et 14 communes.

### **Bureau des Consultations en collaboration avec La Vènerie**

Durant l'été, en partenariat avec le centre d'Expression & de Créativité (CEC) de la vénerie, Le Logis-Floréal a récolté les témoignages des habitants et leurs envies autour de ce 100<sup>ème</sup> anniversaire.

Le but de cette démarche était double :

- Récolter des témoignages afin de contribuer à la création de la pièce de théâtre « Julie et Clovis » présentée par l'Académie de Musique et des Arts de la scène de Watermael-Boitsfort (voir ci-dessous)
- Récolter des envies auprès des habitants, pour identifier les activités à réaliser avec les habitants.

### **Pièce de théâtre Julie et Clovis joué par des élèves de l'académie**

La pièce de théâtre "Julie et Clovis", présentée par l'Académie de Musique et des Arts de la scène de Watermael-Boitsfort, et inspirée des petites et des grandes histoires du quartier. Basée sur de passionnants témoignages, des analyses de documents historiques, de films et de photos d'époque, c'est un peu « Roméo et Juliette » revisité sur un siècle d'histoires au Logis et à Floréal.

### **Création de la bière 100 Tilleuls et création d'étiquette**

Pour célébrer les 100 ans du Logis-Floréal, nous nous sommes associés avec le label « Bières de quartier » pour créer une bière « spéciale 100<sup>e</sup> ».

La recette originale de la bière « Trois Tilleuls » a été agrémentée d'une touche florale, pour donner naissance à la « 100 Tilleuls ».

Cette bière est disponible durant toute l'année des festivités du 100 e et a été inaugurée en mai 2022.

Pour une bière spéciale, il nous fallait une étiquette « spéciale ». Différents artistes boitsfortois ont répondu à la proposition de créer une étiquette sur le thème : Noir/Jaune/Vert (couleurs représentatives de la cité jardin).

Suite au vote des habitants, 3 étiquettes ont été sélectionnées pour représenter la bière « 100 tilleuls ».

### **Projet - Premier pas derrière la porte**

Ce recueil de photos et de textes est né du croisement entre deux mouvements, deux approches.

D'une part, la démarche « Premier pas » de Nicolas Andry, profitant de la photographie pour, en coulisses, rencontrer les habitant-e-s, afin de donner à ces portes choisies au hasard, un visage, une histoire parfois.

D'autre part, le fruit des ateliers d'écriture animés par Alain Cherbonnier : des textes d'inspiration libre, au départ de la question « Que se passe-t-il derrière la porte ? », insufflant au noir et blanc l'univers intérieur des autrices, des auteurs.

Une rencontre a eu lieu le 16 novembre au Studio Logis afin de découvrir les coulisses de la création de ce recueil et de partager un moment convivial avec les auteurs, le photographe, les habitants vivant derrière ces portes.

### **C. Le travail de convivialité et de prévention**

Afin de renforcer la communication directe avec les locataires et les habitants du Quartier, Le Logis-Floréal a engagé un nouvel agent de convivialité début décembre 2022.

L'agent de convivialité est l'acteur principal de l'intervention sociale de terrain. Il opère de façon préventive dans différents domaines : sécurité, relation locative, vivre ensemble, etc.

Il assure une présence quotidienne et déambule au contact immédiat des locataires avec lesquels il crée un lien de confiance. Il participe à la mise en place d'une ambiance propice aux relations entre individus ou groupes et favorise ainsi le vivre ensemble.

Il détecte les problèmes de sécurité pour les locataires (ex : présence d'éclairage ou d'extincteur dans les communs, défektivité sur les voies d'accès ou dans les communs des immeubles, etc.) et les relaie au service concerné.

Il participe activement à la transmission d'information des locataires vers Le Logis-Floréal et inversement.

Son travail viendra renforcer utilement les actions sociales menées par d'autres services.

### **D. Le Projet de Cohésion Sociale (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.

En 2022, la crise sanitaire touchait à sa fin et les activités avec le public ont pu reprendre normalement.

Le PCS (Espace Mosaïque) a donc adapté ses actions en fonction des demandes et besoins des habitants qui avaient essentiellement exprimé un besoin de liens entre eux et avec le PCS.

Actions mises en place : café papote, petits déjeuners, permanence au local, fêtes de quartier (fête de fin d'été, fête de la courge), excursions de l'été...

Un autre besoin identifié était l'organisation d'actions ciblées sur la mixité. Celui-ci s'est concrétisé notamment par l'organisation d'ateliers « table du monde » avec LE PHARANG. Le but est de favoriser l'ouverture aux autres et de permettre aux habitants d'aller vers l'autre.

Le PCS (Espace Mosaïque), en collaboration avec l'Antenne scolaire, a également maintenu les activités de soutien scolaire aux enfants et ados du quartier. Une équipe de bénévoles a été renforcée et est présente pour encadrer les jeunes deux fois par semaine. Le local 131 Trois Tilleuls a été mis à leur disposition provisoirement.

Enfin d'autres actions ont été proposées, notamment :

- Organisation d'atelier « rencontre des mots », moments d'atelier d'écriture poétique propice au partage de son vécu et à la valorisation des talents des habitants ;
- organisation de séances d'informations concernant le logement et l'énergie avec le Logis-Floréal ;
- organisation de visites de découverte du quartier pour favoriser la connaissance du quartier et la rencontre entre habitants ;

- mise en place d'ateliers potager et création de mobilier au sein du jardin communautaire à l'arrière de l'immeuble Trois-Tilleuls afin d'améliorer les espaces collectifs à disposition et leur convivialité ;

#### **E. L'Action Sociale du Logis-Floréal à travers la gestion des locaux, salles et espaces extérieurs**

Le Logis-Floréal possède un patrimoine immobilier qui est composé de logements sociaux mais aussi d'espaces commerciaux, de bureaux, de salles de spectacle, de venelles et de terrains.

A travers le développement d'une politique d'occupation ou de mise à disposition gratuite ou à tarif réduit de ces espaces, Le Logis-Floréal a pour volonté de contribuer au développement de services et d'activités bénéfiques pour les locataires-coopérateurs.

Ces lieux sont utilisés comme moteurs du développement de l'Action Sociale au sein du Logis-Floréal.

Les projets/partenaires soutenus par Le Logis-Floréal grâce à cette politique d'occupation sont :

##### **➤ La Ferme du Chant des Cailles / 1 terrain**

En 2022, le cadre juridique de la mise à disposition du terrain a été modifié. En effet, dans le cadre d'un appel public à concession publié le 3 juin 2022 Le Logis-Floréal a attribué la concession d'une partie du terrain pour 10 ans à La Ferme du Chant des Cailles.

Les fondateurs des cités-jardins du Logis et de Floréal rêvaient, il y a 100 ans, d'une ville qui non seulement permette à toutes et tous de se loger décemment, mais aussi favorise le lien entre les habitants avec la nature. Dans cet esprit, la SISF Le Logis-Floréal souhaite aujourd'hui favoriser l'intégration de bâti et d'activités d'agriculture urbaine et de cohésion sociale sur la parcelle du terrain des Cailles.

Dans le cadre de cette concession, l'asbl a entre autres, pour objectif de continuer à contribuer à la dynamique du quartier et au développement de la cohésion sociale, en impliquant notamment les locataires les plus précarisés dans les projets qui se développeront sur le terrain.

##### **➤ La création du Visitor Center/ 1 local Place Wauters 4**

En 2022, les Compagnons du quartier Floréal, en étroite collaboration avec Le Logis-Floréal, a pu mettre en place le VISITOR CENTRE.

Un subside de Visit.brussels a permis l'aménagement des lieux, ainsi que la production d'ouvrages destinés à promouvoir les Cités jardins du Logis-Floréal.

Il s'agit d'un espace communautaire géré partiellement par des habitants et regroupant :

- Un espace d'accueil proposant aux visiteurs différentes formules pour découvrir les cités-jardins du Logis et de Floréal : guide-promenade, visites guidées faites par des guides-habitants spécialement formés, balades sonores.
- Par ailleurs, il est également prévu que les visiteurs bénéficient d'informations concernant d'autres cités-jardins bruxelloises. Les cités-jardins Le Logis et Floréal pourraient ainsi être le point de départ pour aller à la découverte des autres cités-jardins de la Capitale.

- Une librairie- boutique centrée sur les publications liées aux cités-jardins, un lieu convivial où l'on se pose et où l'on peut se procurer des objets-souvenirs comme des cartes postales et des sets de table reproduisant des photos anciennes des cités-jardins ou des objets réalisés par des habitants des cités-jardins (ex : céramiques, peintures...)  
Parmi les publications proposées, certaines seront des « productions locales ».

Cet espace étant destiné à être également fréquenté par les habitants, il est un lieu propice à la rencontre entre visiteurs des cités-jardins et habitants.

Des expositions temporaires d'artistes du Logis-Floréal y sont organisées, ainsi que des concerts, des lectures, des activités pour les enfants, etc.

➤ **FARILU (Asbl jamais eux sans toi) /1 local Rue des Trois Tilleuls 133**

Le 1<sup>er</sup> juillet 2022, FARILU a installé ses bureaux dans le local situé rue des Trois Tilleuls 133.

Le Logis-Floréal loue cet espace à un tarif partenaire préférentiel, afin que l'asbl y réalise le travail administratif de gestion de l'asbl et des ateliers pour les boulangers.

Il est également prévu que l'asbl organise un ou plusieurs ateliers en commun avec les habitants du quartier, une journée portes ouvertes et essaie de mettre en place un système de distribution des invendus de FARILU aux locataires les plus précarisés.

➤ **Restaurant social et épicerie sociale /2 locaux place Wauters 9 (rez-de-jardin et rez-de-chaussée)**

En 2021, Le Logis-Floréal a initié, avec le CPAS de Watermael-Boitsfort, un projet de restaurant de quartier dans les anciens bureaux de Floréal. L'objectif étant de continuer le développement de la dynamisation de la vie du quartier Wauters.

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

Le projet intégrera l'implantation d'une épicerie sociale accessible aux publics précarisés.

Le restaurant de quartier quant à lui proposera une formule 'light' de vente de repas préparés à la maison de repos et véhiculés jusqu'au restaurant de quartier. Suite à des restrictions budgétaires du CPAS, il a fallu adapter le projet qui axera ses activités sur la création d'une dynamique alimentaire dans le quartier : ateliers cuisine, dégustations de pâtisseries, formations, animations, etc.

Les activités favoriseront la rencontre entre habitants, passants et professionnels.

L'ouverture du restaurant de quartier et de l'épicerie sociale est attendue fin 2023.

➤ **Pharang – épicerie de quartier et lieu de rencontre / 1 local Trois Tilleuls**

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

Une subvention mensuelle est octroyée par Le Logis-Floréal pour permettre le lancement du projet.

En 2022, Le Pharang a entre autres organisé en collaboration avec l'Espace Mosaïque, des « tables du monde », durant les vacances avec un buffet offert aux habitants, concocté par une congolaise, une antillaise et le Pharang.

Cette action, qui fut une réussite, a permis de dynamiser le « partage » de l'espace cuisine de l'épicerie. Depuis lors, un cuisinier italien et des cuisinières ukrainiennes ont souhaité utiliser la cuisine du Pharang pour proposer des plats aux habitants du quartier.

Durant l'été, l'asbl a également mis en place une « terrasse » qui a contribué à promouvoir les rencontres entre habitants du quartier.

Le Pharang a également pu compter sur la participation de jeunes et moins jeunes bénévoles du quartier du Logis-Floréal, notamment lors de la préparation de repas pour les sans-abris, en collaboration avec Funds For Good.

#### ➤ **Epicerie participative / 1 local Place Wauters**

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 2022, 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/ 2 locaux place Wauters 7 et 12**

La maison de Quartier des Cités-Jardins est installée dans deux locaux du Logis-Floréal. Ceux-ci sont loués par l'asbl Para-Communale Vivre à Watermael-Boitsfort, à un tarif partenaire préférentiel, afin qu'elle y développe des activités pour les habitants du quartier.

#### ➤ **Antenne scolaire / 1 local à l'angle Trois Tilleuls-Garenes 127**

Une Antenne scolaire s'est installée dans les locaux du Logis-Floréal rue des Garenes 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.

#### ➤ **Bibliothèque du Logis-Floréal / 1 local rue des Trois Tilleuls**

Le lieu n'étant plus suffisamment fréquenté, la bibliothèque est accessible uniquement sur demande en attendant de trouver un repreneur pour l'ensemble des livres et une fermeture définitive de la bibliothèque.

## - La gestion interne

### A. L'organisation du travail

Au cours de l'année 2022, le service technique a été réorganisé en 2 pôles :

- Pôle Investissement qui est en charge des chantiers de rénovation SLRB, sous la responsabilité de Laurent HACHOUCHE ;
- Pôle opérationnel et Maintenance qui est en charge des rénovations des logements vides, de l'entretien du patrimoine, de la maintenance des équipements, des interventions chez les locataires, sous la responsabilité de Béatrice LEONARD.

Cette réorganisation du service technique était devenue nécessaire. Elle était en réflexion depuis plusieurs mois. La taille du service était devenue importante et ne pouvait plus être assurée par une seule personne. Par ailleurs, les objectifs régionaux pour les 10 années à venir sont nombreux, cette réorganisation devenait indispensable pour y répondre.

La SISP a engagé plusieurs membres du personnel au cours de l'exercice 2022.

Au niveau de l'équipe administrative :

- Engagement d'une comptable, Hong Loan LE en août 2022, suite à un départ
- Engagement d'un employé administratif, service locatif, David BAKOMBA MASENGI, en décembre 2022
- Engagement d'une employée administrative, service technique, Wendy DE SMEDT, en décembre 2022 – suite à un départ
- Engagement d'une employée administrative, service technique, Axelle WEUSTENRAAD en novembre 2022 – suite à la réorganisation du service
- Engagement d'une employée administrative – référente Patrimoine, service technique, Sophie DELFOSSE en décembre 2022 – suite à un départ
- Engagement d'un agent de convivialité, Mamadou SARR, suite à un départ

D'autres engagements sont en cours ou se sont concrétisés début 2023 :

- Une employée administrative pour le service RH, Donatienne FONTAINE, en date du 09/01/2023
- Une travailleuse en charge de l'accompagnement des chantiers, Clara RIGAUD, en date du 03/04/2023
- Une gestionnaire de chantier est venue renforcer l'équipe suite à la réorganisation du service technique : Ines FERRIERA DA SILVA, en date du 24/04/2023
- Un architecte, gestionnaire des rénovations
- Un responsable communication
- Un contrôleur de chantier
- Un gestionnaire des techniques spéciales (entretien et maintenance)



Au niveau de la Régie :

- Engagement d'un électricien, Dariuz CHWALUK ;
- Engagement d'un plombier, Julien DEFLANDRE, suite à un départ ;
- Engagement d'un chauffeur, Manuel LONDOT, suite à un départ
- Engagement de 2 jardiniers, Jérôme SCHOINYANS et Boubakar DIALLO ;
- Engagement d'un maçon polyvalent, Dimitru-Ilie TOPOLICEANU ;
- Engagement d'un ouvrier polyvalent, Raul PENAILILLO SOTO ;
- Engagement d'un technicien de surface, Houcine BOUGANSIR ;

Par ailleurs, des étudiants apportent régulièrement un appui soit durant des périodes déterminées soit ponctuellement pour des missions définies.

### **A. Perspectives 2023**

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.

Pour 2023, 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 individuel et de la ligne hiérarchique
- Mise en place d'un plan de développement des compétences

### **B. Sous - Commission paritaire 339.03**

Au cours de l'année 2022, la sous-commission paritaire 339 (logement social – Bruxelles) s'est réunie à plusieurs reprises pour négocier un accord sectoriel 2021-2022. Les représentants du banc patronal et les représentants du banc syndical se sont accordés sur un certain nombre de points de concertation. Certaines discussions ont abouti par la rédaction de CCT, d'autres points font encore l'objet de discussions. Les points de l'accord sectoriel concernent notamment :

- Pouvoir d'achat – dans le respect des dispositions relatives à la norme salariale
- Mobilité : frais de déplacement domicile-travail
- Régime de chômage avec complément d'entreprise
- Dispositions de fin de carrière
- Fond de sécurité d'existence
- Formations

## Rapport de gestion du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire – exercice 2022

### LE LOGIS – FLOREAL SC

#### Deuxième Partie - Comptes annuels 2022

En application des articles 3:5 et 3:6 du nouveau code des sociétés, le rapport sur les comptes annuels relatifs à l'exercice 2022 a été établi.

#### I. Commentaires sur les comptes annuels

##### A. BILAN

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 présentent un total du bilan de 92.552.099 € contre 83.899.851 € au 31 décembre 2021.

Bilan	2021	2022
	LE LOGIS-FLOREAL	LE LOGIS-FLOREAL
Actifs immobilisés	60.160.316,00	69.343.512,00
Actifs circulants	23.739.536,00	23.208.587,00
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>83.899.852,00</b>	<b>92.552.099,00</b>
Capitaux Propres	51.112.788,00	53.413.101,00
Provisions et impôts différés	2.641.408,00	2.663.195,00
Dettes	30.145.656,00	36.475.803,00
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>83.899.852,00</b>	<b>92.552.099,00</b>

##### a. Actifs immobilisés

Les actifs immobilisés s'élèvent au 31 décembre 2022 à 69.343.512 € contre un montant au 31 décembre 2021 de 60.160.315 €.

De nouveaux investissements ont été réalisés pour un montant de 12.437.167 €.

Des amortissements ont été actés pour un montant total de 3.270.534 €.

##### b. Actifs circulants

Les actifs circulants s'élèvent, au 31 décembre 2022, à 23.208.587 € contre un montant de 23.739.536 € au 31 décembre 2021.

Les créances s'élèvent à 1.352.484 €. Elles sont majoritairement constituées de créances qui sont principalement les réductions accordées aux locataires et qui doivent être récupérées auprès de la Région (1.056.510 €) et de la redevance entretien des espaces verts à réclamer aux propriétaires (123.587 €).

Les valeurs disponibles s'élèvent à 21.273.635 €. Elles sont en diminution de 247.971 €.

##### c. Capitaux propres

Les capitaux propres s'élèvent à au 31 décembre 2022, à 53.413.101 € contre un montant de 51.112.788 € au 31 décembre 2021.

L'augmentation de la réserve de 867.226 € résulte de l'affectation du bénéfice de l'exercice.

Les subsides en capital ont été perçus pour un montant de 2.247.125 €. 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 2022, à 2.663.195 € contre un montant de 2.641.408 € au 31 décembre 2021, soit une diminution de 21.787 € par rapport à l'exercice précédent.

L'impôt différé (1.201.826 €) tient compte des opérations réalisées au cours de l'exercice et qui auront un impact sur l'impôt exigible au cours des exercices futurs. La variation enregistrée en 2022 (augmentation de 75.226 €) correspond au montant net des subsides en capital transférés.

#### **e. Dettes**

Les dettes s'élèvent, au 31 décembre 2022, à 36.475.803 € contre un montant de 30.145.656 € au 31 décembre 2021. Elles ont augmenté au cours de l'exercice de 6.330.147 €.

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 4.829.907 € au cours de l'exercice 2022 pour atteindre un total de 33.400.492 €.

Les dettes commerciales s'élèvent au 31 décembre 2022 à un montant de 1.872.543 € contre un montant de 944.737 € au 31 décembre 2021. Ce montant est principalement constitué d'une part de factures à recevoir (371.796 €) et d'autre part de factures non-échues au 31/12/2022 (1.500.747 €).

Les dettes salariales de 404.670 € sont constituées des provisions pour pécule de vacances payables en 2023.

Les autres dettes s'élèvent à 717.814 €. Ces dettes sont en hausse par rapport à 2021 (612.344 €). Elles sont principalement constituées de dettes locatives (loyers trop payés ou loyers payés anticipativement, décomptes de charges et précompte immobilier à rembourser en 2023 - soit un montant total de 490.108 €) ainsi qu'un avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier non-enrôlé (227.706 €).

## **B. LES COMPTES DE RESULTATS**

Le compte de résultat se solde par un bénéfice pour l'exercice 2022 de 867.226 € contre un bénéfice de 3.158.815 € à fin 2021.

Le bénéfice exceptionnel enregistré en 2021 s'expliquait par un changement dans les règles d'évaluation des provisions pour gros entretiens 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). Le montant de la correction était de 1.985.548 €. Le bénéfice 2021 « corrigé » s'élève à 1.173.266 €.

Le résultat d'exploitation de la SISP passe de 2.479.533 € (493.985 € en corrigé) au 31 décembre 2021 à 80.382,45 € au 31 décembre 2022. En résultat corrigé, cela correspond à un résultat d'exploitation en diminution de 413.603 €

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.

COMPTE DE RÉSULTATS		2021 LE LOGIS-FLORÉAL	2022 LE LOGIS-FLORÉAL
<b>I. VENTES ET PRESTATIONS</b>	<b>70/74</b>	<b>10.555.296,80</b>	<b>10.921.811,46</b>
A. Chiffres d'affaires	70	9.398.398,36	9.629.062,35
A.1. Loyers de base	700	8.136.606,27	8.697.460,69
A.1.1. Logements sociaux	70000	7.948.712,40	8.485.032,90
A.1.2. Autres	70010 à 30	187.893,87	212.427,79
A.2. Pertes de loyers de base	701	-662.831,46	-746.502,73
A.3. Réductions sociales nettes	702	26.867,16	-134.442,24
A.4. Charges locatives	703/4/5/7/8	1.544.812,94	1.478.043,91
A.5. Ventes de maisons	706	0,00	0,00
A.6. Cotisation de solidarité	709	352.943,45	334.502,72
C. Production immobilisée	71+72	616.770,12	804.929,40
D. Allocation de solidarité	73	0,00	0,00
D. Autres produits d'exploitation	74	540.128,32	473.815,69
E. Produits d'exploitation non récurrents	76	0,00	14.004,02
<b>II. COUT DES VENTES ET PRESTATIONS</b>	<b>60/64</b>	<b>8.075.763,60</b>	<b>10.841.429,01</b>
A. Approvisionnements et marchandises	60	315.045,73	309.643,26
B. Services et biens divers	61	1.647.280,77	1.946.786,94
Administration générale	610	279.261,06	314.393,18
Travaux à charge de la SISF	6110+6112	393.613,15	418.044,89
Décompte à charge des locataires	6111	311.072,62	269.733,60
Consommations (SISF et locataires)	612	357.419,10	609.783,54
Matériel et machines	613	107.576,43	126.137,77
Assurances	614	108.230,27	118.497,64
Frais d'actes et de contentieux	615	84.306,51	59.940,10
Divers	616	0,00	1.560,65
Administrateurs/intérimaires	617+618	5.801,63	28.695,57
C. Rémunérations, charges soc., pensions	62	4.256.006,55	4.465.454,08
D. Amortissements	630	3.092.349,82	3.270.533,74
E. Rdv/Stocks et créances douteuses	631/4	-45.448,95	-4.371,59
F. Provisions pour risques et charges	636-637	-2.079.830,09	-53.438,36
G. Autres charges d'exploitation	64	890.359,77	906.820,94
A. Précompte immobilier	64000	843.864,43	852.277,30
B. Autres charges d'exploitation	640+644	46.495,34	54.543,64
Charges d'exploitation non récurrentes	66	0,00	0,00
<b>III. RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>2.479.533,20</b>	<b>80.382,45</b>
IV. Produits financiers	75	987.305,30	1.118.686,90
Intérêts sur compte courant	75100	336.935,97	410.823,03
Amortissement de subsides	753	646.723,69	700.198,41
Autres produits financiers	754-9	3.645,64	7.665,46
V. Charges financières	65	285.199,49	316.211,55
Intérêts sur compte courant	65009	3.648,01	0,00
Intérêts et chargement sur emprunts SLRB	6500-65009	281.039,00	315.944,90
Autres charges financières	6502	512,48	266,65
<b>VI. RESULTAT CRT AVANT IMPÔTS</b>		<b>3.181.639,01</b>	<b>882.857,80</b>
Prélèvements sur impôts différés	78	39.599,14	36.852,55
Transfert aux impôts différés	68	0,00	0,00
A. Impôts - régularisation et reprises provisions fiscales	77	5.576,49	15.713,34
B. Impôts	67	68.000,00	68.198,18
<b>VII. RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>3.158.814,64</b>	<b>867.225,51</b>

### a. Les comptes de charges

Les dépenses d'approvisionnement et de marchandises (comptes 60) s'élèvent à 309.643 €. Ces dépenses sont en diminution de de 5.402 € par rapport à l'exercice précédent.

\*

Les dépenses en services et biens divers (comptes 61) s'élèvent à 1.946.787 €. Elles sont en augmentation de 299.506 € par rapport à l'exercice précédent. Divers éléments importants expliquent cette augmentation :

- Les frais administratifs divers sont en hausse de plus de 35.132 €
  - o En 2021, des sinistres (dégât des eaux au Fer à Cheval, dégâts tempête à la Villa Miraval) avaient occasionné des coûts à charge de la SISP pour près de 30.000 € ;
  - o Frais administratifs (impressions, traductions, affranchissement, abonnements, ...) sont en hausse de 22.368 € ;
  - o Les frais de recrutement du personnel sont en augmentation de 21.500 € - besoin de renforcement de l'équipe ;
  - o Une partie des honoraires du réviseurs relatifs à l'exercice 2021 a été facturée en septembre 2022 (10.000 €), reportant le coût sur l'exercice 2022.
  - o L'implémentation d'un logiciel de gestion des RH a coûté 8.900 €.
- Les travaux d'entretien à charge de la SISP sont en hausse de 24.431 € par rapport à l'exercice précédent :
  - o 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 :
    - Travaux importants d'abattage des arbres ont été réalisés en 2022, les coûts d'entretien des espaces verts sont en augmentation de 16.500 € ;
    - Remplacement de châssis sont en augmentation de 10.300 € ;
    - Augmentation des frais liés aux installations d'ascenseurs pour près 11.000 € ;
    - Souscription d'un contrat omnium pour l'entretien des chaudières de maisons dont le coût est en partie pris en charge par la SISP
    - En 2021, des coûts liés à une expertise des installations électriques dans 412 logements a coûté (près de 54.000 €) et au placement d'extracteurs d'air (11.590 €) dans des logements avaient été supportés par la SISP.
- Les charges locatives sont en baisse de 41.339 €. Plusieurs facteurs expliquent cette tendance :
  - o Diminution des coûts de versages (espaces verts)
  - o Diminution des coûts relatifs à l'entretien des communs (logements de fonction) et non-recours à société externe
  - o Souscription de nouveaux contrats d'entretien (chaudières, ...)
- Les consommations d'énergie s'élèvent à 609.784 € ce qui représente une hausse de 252.364 € par rapport à l'exercice précédent. Ces consommations sont à charge des locataires (341.568 €) et à charge de la SISP (268.216 €).

Ces augmentations sont consécutives à l'augmentation du prix du gaz, d'électricité et de l'eau. Le prix du gaz a augmenté en moyenne de près de 29% au cours des 7 premiers de l'année 2022, ceux de l'électricité de 75% sur la même période. L'application du tarif social pour les

consommations de gaz des chaudières collectives et la baisse du taux de TVA ont quelque peu atténué ces hausses.

Le tarif de l'eau a également fortement augmenté en 2022 (+ 15%). Il est à noter que VIVAQUA a rencontré d'importants problèmes de facturations liés au changement de logiciel. De nombreuses factures n'ont pas été reçues. Les coûts de ces consommations seront reportés sur l'exercice 2023.

- Les frais de matériel (machines, outillage, matériel roulant, ...) sont également en augmentation de 18.561 €. Cette augmentation s'explique par la hausse des prix (carburants et coûts d'entretien du matériel) mais également par la mise en place d'un nouveau système de pointage pour le personnel.
- Les frais de contrat d'assurance sont en augmentation d'un montant de 10.267 €.
- Les frais d'actes et de contentieux sont en diminution de 24.366 €.
- La SISP a eu recours à de l'interim en appui au service comptable et au service technique pendant près de 6 mois. Les coûts se sont élevés à 26.295 €.

\*

Les rémunérations et autres frais de personnel (comptes 62) s'élèvent à 4.465.454 €. Ces dépenses sont en hausse de 209.448 €, conséquence des indexations salariales successives qui ont eu lieu à 5 reprises en 2022 (février - avril - juin - septembre et décembre).

L'effectif global est resté stable passé de 81,9 ETP fin 2021 à 80,17 ETP fin 2022.

\*

Les amortissements (comptes 630) sont d'un peu plus 3.270.534 €. Ils ont augmenté de 178.184 € par rapport à l'exercice précédent, conséquence directe des investissements faits par de 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 2022, le montant des réductions de valeurs s'est élevé à 165.807 € contre un montant de 170.178 € au 31 décembre 2021. Cette diminution d'un montant de 4.371 € 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) : pour rappel, suite au changement des règles d'évaluation en 2021, une reprise d'un montant de 1.985.548 € avait été actée.

En 2022, une dotation à la provision a été actée pour un montant de 256.697 €.

L'utilisation de la provision s'est élevée à 260.136 € en 2022. Ce montant correspond aux dépenses supportées par la société au cours de l'année, pour des dépenses de gros entretiens et grosses réparations.

\*

Les autres charges d'exploitation (comptes 64) s'élèvent 906.821 € :

- La société s'acquitte chaque année du montant du précompte immobilier pour les logements dont elle est propriétaire. Pour l'exercice 2022, le précompte immobilier s'élève à 852.277 €.
- Des créances locatives ont été mise à l'irrecouvrable pour un montant de 32.585 €. Ce montant concerne des créances locatives de personnes décédées ou qui sont insolvable financièrement.
- Des intérêts de retard pour un total de 12.865 € ont été payés.

\*

Les charges financières (comptes 65) s'élèvent à 316.212 €, constituées principalement par des annuités que la société rembourse pour couvrir les crédits budgétaires.

#### **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 9.629.062 € Il est en augmentation de 230.664 € :

- L'augmentation des loyers de base (700) des logements : 536.320 €. Elle est consécutive à l'incorporation dans le prix de revient actualisé des logements du montant des travaux de rénovation (4.656.271 €), de l'incidence d'indexation et de l'augmentation des coefficients de loyers ;
- Les pertes de loyers pour logements inoccupés (701) sont en hausse de 83.671 €. Le nombre de logements vides reste stable alors que les loyers de base des logements augmentent. Nous continuons à constater une augmentation du nombre de renons 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 accordées aux locataires (702) s'élèvent à 134.442 €. Pour la première année, les réductions de loyers sont plus élevées que les relèvements de loyers.



- Les charges locatives (705) sont en légère baisse (moins 66.769 €). Cette tendance s'explique principalement par les nouveaux contrats qui ont été souscrits au bénéfice des locataires. Cette baisse est toutefois limitée dans la mesure où les coûts de l'énergie ont accusé une très forte hausse en 2022.
- Le montant perçu au titre de cotisation de solidarité (709) est également en baisse (moins 18.441 €). Cette tendance s'observe depuis plusieurs années. Elle est consécutive à la diminution des revenus moyens des locataires.

\*

La production immobilisée (comptes 72) s'élève à 804.929 €, soit en augmentation par rapport à l'année précédente d'un montant de 188.159 €. 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 (comptes 74) s'élèvent à 473.816 €. Ils sont en baisse de 66.313 € par rapport à l'exercice précédent.

Les produits d'exploitation sont principalement constitués de :

- Subsidés octroyés par la Région pour un montant total de près de 227.467 €. 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 61.691 € - au titre d'aide à l'emploi ;
- Divers loyers (écoles et antenne, salle des fêtes) et récupération du précompte immobilier des commerces : 65.711 € ;
- Récupération d'assurances pour un montant de près 47.003 € suite à des sinistres
- Avantage en nature pour la mise à disposition de logements de fonction pour les délégués d'immeubles : 19.471 € ;
- Les interventions (débouchage sterput, clés, badges, installations électriques, ...) à charge des locataires ont été facturées pour un montant de 46.933 €.

Les produits d'exploitation non récurrents (76) s'élèvent à 14.004 €. Il s'agit de dossiers de locataires partis, de longue date, sans laisser d'adresse à qui la SISP devait de l'argent. Ces dettes de la SISP ont été prises en profit.

\*

Les produits financiers (comptes 75) s'élèvent à 1.118.687 €. Ils sont en augmentation par rapport à l'exercice 2021 de 131.381 €. Le montant des subsidés en capital perçus est en augmentation, de même que les intérêts en compte courant.

\*

### **c. L'impôt sur le résultat**

L'impôt sur le résultat (comptes 67 et 77) est estimé à 52.485 €.

\*

## II. Bénéfice de l'exercice

L'exercice 2022 se clôture avec un bénéfice de 867.226 € soit un bénéfice en baisse de 2.291.589 € par rapport à l'exercice précédent.

Il est important de préciser que la baisse importante du bénéfice est due au changement de règles d'évaluation de la provision pour gros entretiens et grosses réparations qui ont été revues en 2021.

Sans cette modification, le bénéfice enregistré aurait été 1.173.266 € avant impôts en 2021.

Le bénéfice d'exploitation est en baisse par rapport à l'exercice précédent. Il est de 80.382 € au 31 décembre 2022, contre 493.985 € (hors impact lié au changement des règles d'évaluation relatives à la provision pour gros entretiens et grosses réparations) au 31 décembre 2021.

## 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 :	867.225,51 €
- Affectation aux capitaux propres (autres réserves) :	867.225,51 €

## 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 n'a pas échappé aux conséquences de l'inflation importante en 2022 (9.25%).

Elle est consécutive à l'augmentation des coûts de l'énergie, eux-mêmes étroitement liés au cours du baril de pétrole. La guerre en Ukraine n'a fait que renforcer cette tendance.

Au cours de l'exercice, l'indice pivot a été dépassé à 5 reprises au cours de l'année 2022, avec pour conséquence une hausse importante de la masse salariale. Les coûts des services et biens divers ont connu une hausse de 18 %.

Les chantiers de rénovations ont également été impactés par l'inflation.

Les prix des matériaux et de la main d'œuvre se sont envolés (certains chantiers ont connu une hausse de 27 %) . Par ailleurs, les délais d'approvisionnement en matériaux ont également occasionné certains retards sur chantier.

Les recettes quant à elles n'ont pas évolué. Les loyers n'ont en effet été indexés qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2023. L'impact est donc important pour la SISF. Le résultat d'exploitation est en forte baisse.

De nouvelles augmentations sont à prévoir en 2023, elles devraient être toutefois plus modérées.

Les prévisions du Bureau fédéral du Plan prévoient un taux d'inflation annuel de 4.2 % en 2023 et 3.0 % en 2024. L'indice santé qui détermine notamment les loyers et les salaires augmenterait respectivement de 4.6 % en 2023 et 3.3 % en 2024 (données au 04/04/2023). L'indice pivot devrait être dépassé en septembre 2023 et une nouvelle fois en mars 2024.

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. Conflits d'intérêts

Il n'y a pas eu de conflits d'intérêts au cours de l'exercice

#### XI. Utilisation des instruments financiers

Pas d'application