

## **I. Introduction**

L'année 2023 a été marquée plusieurs changements au Logis - Floréal et dans le secteur du logement social. Qu'ils concernent la Gouvernance, l'organisation des services ou la mise en place d'une fédération commune des SISF, ces changements étaient devenus nécessaires pour faire face aux nombreux enjeux dans les années à venir.

Le logement social est au cœur de nombreuses crises et doit pouvoir réagir face aux impératifs toujours plus nombreux qui s'imposent à lui.

Les normes et directives deviennent de plus en plus contraignantes et la Région ne dispose plus de budget suffisant pour soutenir l'ensemble des projets de rénovation.

## **II. Organes de gestion**

LE LOGIS – FLOREAL a adopté de nouveaux statuts au cours de l'Assemblée générale du 03 juin 2023.

La modification des statuts était rendue obligatoire pour se conformer aux dispositions du Code des Sociétés et Associations.

LE LOGIS – FLOREAL a revu ses Statuts en vue de répondre 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 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 SISF ;
- 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

Mais le plus grand changement a concerné le mode de Gouvernance de la Coopérative.

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.

Le Conseil d'administration et le Comité de Gestion gardent leur prérogatives.

7 administrateurs siègent actuellement au Conseil d'administration (les statuts prévoient 10 postes).

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 16 reprises au cours de l'année 2023. Le Comité de Gestion s'est réuni à 5 reprises.

Le Comité de Gestion est composé de la Présidente, de la Vice-Présidente, de la Directrice Générale et de la Directrice Générale adjointe.

Un délégué-social, désigné par la SLRB, assiste à toutes les réunions du Conseil d'administration et du Comité de gestion. Il contrôle et veille au respect de la législation en matière de logement social.

Cette fonction a été assurée jusque fin juin par Mme Caroline GERARDI. Mr Reda ELAMJI lui a succédé conformément aux dispositions du Code du Logement qui prévoit un renouvellement dans les SISP des délégués sociaux toutes les 3 années.

### **III. Cadre légal**

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

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

La société est sous la Tutelle de la S.L.R.B.

#### **Contrat de Gestion**

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 prévoit :

- L'accroissement de l'offre et la qualité des logements sociaux à travers des projets exemplaires et innovants dans l'objectif de répondre aux besoins de la population bruxelloise tout en 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'usager et vise ainsi à développer le contexte et les mesures pour y parvenir.

Au niveau du secteur, la finalité à l'horizon 2025 est de :

- Mettre l'usager 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 et d'actions.

### **Audit de la SISP**

En janvier 2020, suite à des difficultés rencontrées dans une société de logements sociaux, Le Logement Molembeekois, la SLRB a entamé, à la demande du Gouvernement bruxellois, une revue des processus organisationnels clés des SISP avec pour but d'évaluer les mesures mises en place pour maîtriser les risques dans différents domaines d'activité.

Le périmètre de la mission s'est porté sur :

- Gouvernance (des risques) : structure organisationnelle et coordination en vue d'atteindre les objectifs
- Achats : de l'identification du besoin au paiement des factures
- Gestion des stocks (des consommables) : depuis l'entrée d'un bien dans le stock, jusqu'à sa sortie, et incluant la sécurité physique du stock, la refacturation éventuelle des biens et les contrôles par rapport aux matières réutilisables
- Gestion des arriérés locatifs : depuis l'apparition de la créance jusqu'à sa dépréciation éventuelle
- Gestion des décomptes de charges et consommations : depuis le calcul des charges jusqu'à la communication vis-à-vis des locataires
- Gestion de la (re)mise en service des logements : communication entre les différents services impliqués depuis la sortie d'un locataire jusqu'à l'entrée d'un nouveau locataire.
- Gestion des ressources humaines : de l'identification du besoin à la fin du contrat, et du cadre général des ressources humaines.

Pour chacun de ces domaines, le niveau de risque a été évalué (« limité », « modéré », « élevé » et « extrême ») et des recommandations ont été faites le cas échéant.

L'audit du LOGIS – FLOREAL a été mené au cours du premier semestre 2023. Le rapport final a été remis en octobre 2023. Ce rapport conclut que la SISP a une organisation professionnelle et structurée. Dans chacune des matières évaluées, le niveau de risques a été évalué comme suit :

- 1 niveau de risque élevé (achats)
- 2 niveaux de risque modéré (gestion de remise en service des logements et gestion des ressources humaines)
- 4 niveaux de risque limité (Gouvernance, gestion des stocks, gestion des arriérés locatifs et décomptes de charges)

7 recommandations ont été faites sur ces différents domaines.

La société avait réagi sur certains points, notamment en ce qui concerne le domaine des achats. Elle a estimé que le risque avait été surévalué dans la mesure où il pointait un défaut de respect de la législation sur les marchés publics alors que les tests effectués n'ont pas relevé de manquement à la loi sur les marchés publics (factures de plus de 30.000€ HTVA). Ils pointaient des factures de moins de 2.500 €.

La SISP a tenu à souligner, que même si les points d'attention étaient connus d'elle, l'exercice mené est intéressant car il apporte un regard extérieur sur son fonctionnement et son organisation.

#### **IV. Création d'une Fédération des SISP**

Jusque fin 2023, il existait 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) qui rassemblait 2 sociétés de logements sociaux, dont LE LOGIS-FLOREAL est membre, et l'ALS-Construbru qui en comptait 14.

Les deux fédérations entretenaient depuis de nombreuses années des synergies de fonctionnement entre elles. En effet, les permanents sectoriels de l'une et l'autre participaient aux réunions des Conseils d'administration de la FESOCOLAB et de la section « Construbru » de l'ALS. Par ailleurs, les Présidents ou représentants, désignés en fonction de l'actualité, entretenaient des contacts sur des dossiers sectoriels au préalable des réunions dans les divers lieux de concertation.

Dans la continuité de cette collaboration, les 2 fédérations ont entamé en 2022 des négociations en vue de se rapprocher.

Un protocole d'accord entre les deux fédérations a été signé en décembre 2022. Depuis janvier 2023, différentes étapes avaient été menées afin de concrétiser la création de la nouvelle fédération.

Ces négociations ont abouti en décembre 2023 par la signature de l'acte constitutif de l'ASBL « Social Housing Brussels » (SHB). La Fédération est effective au 01/01/2024.

L'association a pour but désintéressé de représenter, rassembler, promouvoir et accompagner les sociétés immobilières de service public (SISP) en Région de Bruxelles-Capitale, quelle que soit leur organisation, leur spécificité ou leur philosophie.

La poursuite de ce but se réalisera notamment par les activités suivantes :

- Défendre les intérêts de ses membres dans l'exercice de leurs missions axées sur le bien-être du locataire, le développement de l'habitat durable, en ce compris les spécificités et les valeurs des coopératives de locataires ;
- Ester en justice pour défendre l'intérêt collectif de ses membres ;
- Développer des partenariats constructifs pour la mise en œuvre de la politique régionale bruxelloise au bénéfice du secteur du logement social et des locataires sociaux ;
- Être le porte-parole unique de ses membres vis-à-vis des instances régionales ;
- Opérer toute communication en général, en français et en néerlandais ;
- Procurer un lieu d'échange, de partage de connaissance et d'expertise pour ses membres et leurs membres du personnel ;
- Offrir un soutien opérationnel à ses membres en termes de support technique, juridique, socio-économique ;
- Organiser des formations, rencontres et séminaires pour ses membres et leurs membres du personnel ;
- Accompagner ses membres en favorisant l'écoute, l'entre-aide, les partages de connaissance et d'expertise dans un cadre bienveillant ;
- Procurer un lieu d'écoute et de débat pour ses membres et leurs instances respectives ;
- Assurer la concertation sociale sectorielle avec les organisations et les partenaires sociaux dans le cadre institutionnel de la concertation sociale ;
- Consolider et développer les relations avec les parties prenantes dans le domaine du logement ;
- Offrir à ses collaborateurs un cadre de travail pérenne, stable et motivant.

## V. 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.

Le 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.

## **VI. Patrimoine – chantiers de rénovation**

### **Perspectives financières**

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 SISF 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-ci fixe une enveloppe par SISF (en fonction du nombre de logements, de l'état du patrimoine, des rénovations antérieures qui ont été réalisées, ...) pour une période de 10 ans (900 M €). LE LOGIS – FLOREAL s'est ainsi vu attribuer, en avril 2022, un budget de 38,3 millions d'euros pour les 10 ans à venir. Ce budget complète les financements obtenus précédemment mais ne couvre pas les besoins en financement.

L'estimation des travaux à réaliser et repris au PSRD (Plan stratégique de Rénovation Durable) au cours de la même période s'élevait, en avril 2022, à 138 millions d'euros.

Au cours des derniers mois, les coûts des travaux ont augmenté en moyenne de 26 %.

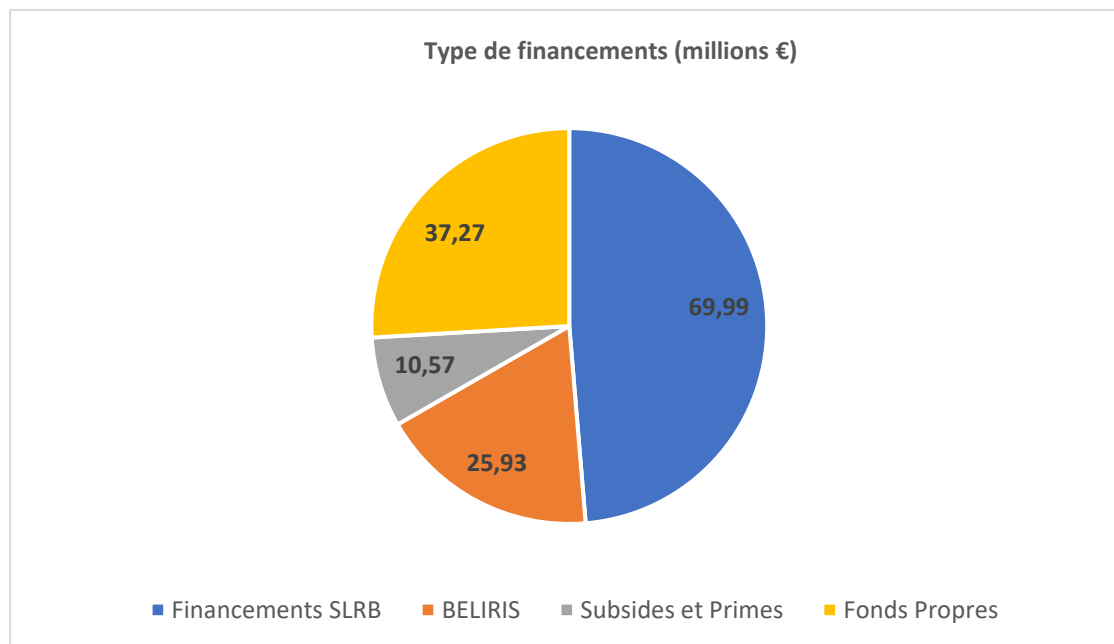


Tenant compte de cette augmentation, la nouvelle estimation des travaux prévus au PSRD s'élève à 173 millions d'euros pour une même enveloppe budgétaire.

Les prêts à longs termes qui permettaient aux SISP de compenser le manque de budget pour certains chantiers ont été supprimés. Ce qui réduit d'autant la capacité de financer les travaux de rénovation.

De même, les subventions auxquelles nous pouvons prétendre pour la restauration des composants classés ne sont actuellement plus versés.

Les besoins de financements ne sont couverts qu'à concurrence de 38 %, au mieux 69 % - si les subsides DPC et BELIRIS sont effectivement disponibles.



En conséquence, LE LOGIS – FLOREAL, comme toutes les SISP, a dû revoir considérablement ses ambitions à la baisse. La SISP n'a eu d'autres choix que de faire des arbitrages pour les années et les mois à venir. Le plan d'investissements a été adapté et le nombre de projets réduits.

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.

Par ailleurs, 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 initions au niveau de la politique des travaux visant l'amélioration des performances énergétiques auront un impact financier considérable.

Enfin, les normes notamment en matière de performance énergétique des logements sont de plus en plus strictes,

- au travers son contrat de gestion de niveau 1 signé fin 2020, la SLRB s'est engagée sur l'atteinte d'un niveau PEB C d'ici 2030-2050 et ce, hors maison unifamiliale, patrimoine classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ;

- le CoBrACE (Code Bruxellois Air, Climat et maîtrise de l’Energie) prévoit l’atteinte d’un score PEB C+ (100KWH/m<sup>2</sup> an) en moyenne pour le secteur du logement social d’ici 2040 sans déduire les maisons unifamiliales, le patrimoine classé ou sur la liste de sauvegarde. Le coût estimé de cette mesure s’élève à 5.000 M € pour les SISP.

Il est évident que sans changement de politique de financement, les SISP ne seront pas en mesure de mener la politique de rénovation ambitionnée par la Région.

### **Les projets de rénovation**

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 2023, 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**

##### 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 – non acquis)
<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 : 2.978.486 € HTVA Lots 3 et 4 : 2.643.503 € HTVA		

En parallèle à ces travaux, un marché pour la restauration des volets de 72 maisons (site LOGIS) a été initié dans le courant du premier trimestre 2022. Le montant de la commande est de 295.496 €. Ces travaux sont subsidiés à 80 % par la DPC.

La poursuite du chantier est tributaire de nombreux facteurs :

- Évolution des coûts : ce chantier subit, au même titre que les autres chantiers, une forte augmentation des coûts des matériaux et de la main d'œuvre.  
Le coût moyen des travaux pour une maison est de 107.000 € TVAC
- Nouvelles directives de la DPC : suite à l'étude pilote qui a été menée par LE LOGIS - FLOREAL pour améliorer la PEB des logements classés, la DPC a autorisé la pose de vitrage performant (restauration) ou double vitrage (remplacement). Cette nouvelle programmation induit une augmentation significative des coûts de travaux. La DPC n'a pas voulu revoir le montant de la subvention accordée dans ce chantier.
- Budgets régionaux: les budgets régionaux ont été fixés dans une enveloppe fermée pour les 10 années à venir. Les prêts à long terme qui étaient accordés aux SISF pour compléter les budgets alloués ne sont plus disponibles.

## **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.

Une partie des travaux est 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 le seront en 2024.

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

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



<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>	3.444.872 € (avances et subsides) 3.411.654 € (Subsides DPC)
<b>Début des travaux</b>	1 <sup>er</sup> septembre 2021	<b>Délai de chantier</b>	830 jours

### 3. 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>Montant de la commande</b>	3.773.467,95 € HTVA	<b>Financement</b>	5.213.352 € (avances et subsides)
<b>Début des travaux</b>	Janvier 2023	<b>Délai prévisionnel de chantier</b>	467 jours

### 4. 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. Ces travaux se dérouleront en plusieurs phases et sont menés par la société gestionnaire du réseau d'égouttage en Région de Bruxelles-Capitale VIVAQUA.

Un premier chantier a démarré en mai 2023, sur le site de Floréal (rues des Salvias, Ellébores et Scabieuses).

Ils nécessitent une coordination entre les différents propriétaires du site : la commune de Watermael-Boitsfort, la SISF et les propriétaires-privés. A cet effet, VIVAQUA agit au titre de pouvoir adjudicataire des travaux dans le cadre de la passation et l'exécution du marché de travaux. La société représente la Commune et la SISF pour les installations dont elles ont la gestion. VIVAQUA agit 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, Ellébores et Scabieuses).

Le montant des travaux à charge de la SISF a été évalué à 564.607 € HTVA soit 762.219 € TTC.

Une seconde phase de travaux est prévue, toujours sur le site de Floréal. VIVAQUA souhaite démarrer les travaux courant 2026.

### 5. Rénovation de l'enveloppe - 32 logements

<b>Travaux</b>	Rénovation de l'enveloppe (façades – châssis – toitures et auvents) Aménagement des abords	<b>Adresse des travaux</b>	Houlette 37
<b>Critères régionaux</b>	Performance énergétique Salubrité et Sécurité	<b>Logements occupés</b>	Oui
<b>Auteur de Projet</b>	JAA	<b>Entrepreneur</b>	PIC bv
<b>Montant de la commande</b>	1.931.816,94 € HTVA	<b>Financement</b>	2.402.464 € (avances et subsides)
<b>Début des travaux</b>	janvier 2024	<b>Délai prévisionnel de chantier</b>	420 jours

### C. Chantiers – à venir

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

#### 1. Rénovation de l'enveloppe - 17 logements

<b>Travaux</b>	Rénovation de l'enveloppe (façades – châssis – toitures et auvents)	<b>Adresse des travaux</b>	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>	Renotec nv (désignation février 2024)
<b>Estimation de la commande</b>	1.512.419,35 € HTVA	<b>Financement</b>	1.487.549 € (avances et subsides)
<b>Début des travaux</b>	Avril 2024	<b>Délai prévisionnel de chantier</b>	420 jours

#### 2. Rénovation de l'enveloppe et des techniques spéciales – sécurité incendie – 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>	Automne 2024
<b>Estimation des travaux</b>	6.335.796 € HTVA	<b>Financement</b>	7.824.447 € (avances et subsides)
<b>Début des travaux</b>	Début 2025	<b>Délai prévisionnel de chantier</b>	2 ans



Le projet de rénovation de l'immeuble situé avenue Vander Swaelmen devrait démarrer début 2025. Les travaux seront conséquents puisqu'ils concernent tant l'enveloppe que l'intérieur des logements. Des recommandations imposées par le SIAMU doivent également être mises en œuvre : suppression du gaz aux étages, compartimentage des chemins de fuite, éclairage de secours, amélioration des escaliers de secours.

La demande de permis d'urbanisme a été déposée en mai 2022. Celle-ci a fait l'objet d'un article 191, demandant certaines modifications aux documents graphiques (notamment suite au rapport SIAMU pour le tracé de la voirie pompier et suite aux remarques d'URBAN concernant l'impact visuel des nouveaux éléments en toiture). Ceci a rallongé le délai de réception du permis de plusieurs mois. Le permis d'urbanisme a été délivré le 05/05/2023. La publication de l'avis de marché est prévue en mai 2024.

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.

En janvier 2023, quatre habitants ont été désignés (un par typologie d'appartement, deux hommes et deux femmes). Le groupe de travail s'est réuni 3 fois entre février et mai 2023 pour travailler sur les thématiques suivantes : explication approfondie du projet et réception par les habitants – communication autour du chantier – mesures refuges pendant le chantier. Ces rencontres ont permis d'apporter de nombreuses pistes de réflexion et d'actions (tant pour ce projet, que pour les chantiers en site occupé de façon générale). La gestionnaire de projet et l'accompagnatrice sociale les utilisent comme base pour la préparation de ce chantier.

### 3. Rénovation des façades et des techniques spéciales - 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>	Début 2025
<b>Estimation des travaux</b>	5.237.501 € HTVA	<b>Financement</b>	7.040.950 € (avances et subsides)

<b>Début des travaux</b>	fin 2024 ou début 2025	<b>Délai prévisionnel de chantier</b>	À déterminer
--------------------------	------------------------	---------------------------------------	--------------



Le permis d'urbanisme a été obtenu. L'auteur de projet travaille actuellement au dossier de base adjudication en vue de la désignation de l'entrepreneur qui sera en charge des travaux.

#### 4. Travaux de désamiantage et de rénovation complète des immeuble situés Rue des Phlox 8 & 10 – Avenue des Archiducs 1 & 3

Des analyses récentes réalisées dans le cadre d'inventaires amiantes ont indiqué la présence de composants qui contiennent de l'amiante non volatile notamment dans les communs et les appartements situés dans les 4 immeuble sis Archiducs 1 et 3 et Phlox 8 et 10.

Le principe de précaution ainsi que l'obligation de désamianter ont amené la SISF à lancer une étude qui sera suivie des travaux dans les mois à venir.

Ces travaux sont importants, ils dureront plusieurs années, et nécessitent d'évacuer entièrement les immeubles pour pouvoir les traiter.

La SISF, avec l'accord de la SLRB, met en place un plan de relogement des habitants. Ils ont été conviés à une réunion d'information le 24 janvier 2024. Les habitants ont également été reçus individuellement par le service locatif et social et le service technique pour convenir des modalités de leur relogement.

Les premiers relogements sont en cours. Nous estimons à 18 mois le temps nécessaires pour déménager les 48 ménages encore présents.

Le coût des travaux est estimé à 5.925.926 € HTVA. Des financements ont été obtenus.

#### 5. La restauration des menuiseries de 199 maisons classées – Lots 5 et 6 – site du LOGIS

Pour rappel, ce chantier est divisé en 10 lots et les 4 premiers lots ont été réceptionnés en avril 2024.

La poursuite du chantier devra se faire en étapes, les budgets régionaux ayant été gelés.

Par ailleurs, la DPC a validé une nouvelle méthodologie d'intervention sur les châssis classés. Celle-ci sort du cadre du Plan de Gestion Patrimonial qui nous est imposé :

- En cas de restauration de châssis existants : remplacement des vitrages anciens par un feuille unique de vitrage munie de petits bois appliqués (non structurels donc).
- En cas de remplacement suite au déclassement d'un châssis en raison d'un état sanitaire ne permettant pas sa restauration (déclassement en vue d'une restitution) : principe de



réaliser un nouveau châssis dont l'aspect extérieur se base sur le principe de mise en œuvre développé dans le PGP.

Ces directives sont assorties de conditions de mises en œuvre très strictes.

Suite à ce changement d'orientation, la programmation du chantier doit être revue. L'auteur de projet, Architecture Parallèle doit adapter le cahier des charges avant de lancer le marché des travaux pour les lots 5 et 6. Un avenant à sa mission a été signé le 17 octobre 2023.

Une nouvelle estimation du budget a été établie pour un montant de 3.712.000 € (pour 43 maisons). Un financement d'un montant de 3.155.150 € a été réservé. Un complément du subsidés DPC sera sollicité pour entamer les travaux (estimation : 1.855.970 €)

#### 6. 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 25 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, Pyrèthes 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>	Association Ph. SAMYN et JAA	<b>Entrepreneur</b>	Désignation courant 2026
<b>Estimation des travaux</b>	20.595.415 € HTVA	<b>Financement (étude)</b>	3.664.000 € (subsidés acquis)

<b>Début des travaux</b>	Courant 2026	<b>Délai prévisionnel de chantier</b>	À déterminer
--------------------------	--------------	---------------------------------------	--------------

#### D. Rénovation des logements inoccupés

Le nombre de logements inoccupés reste un point d'attention prioritaire pour la SISP.

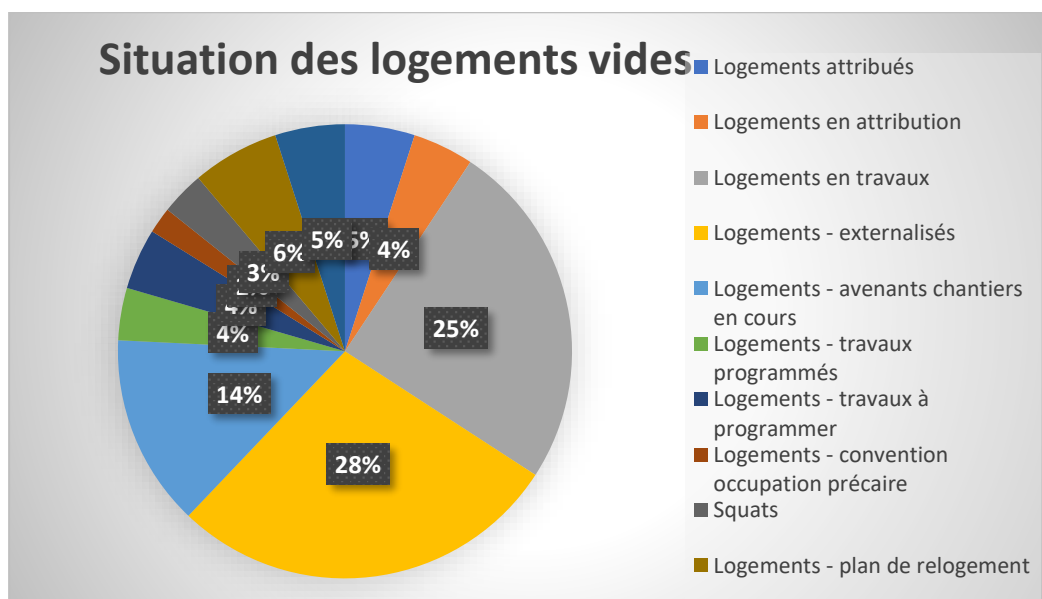
Afin de réduire le nombre de logements inoccupés et la période d'inoccupation de ces logements, la société a opté pour une politique de rénovations de 2 types : les rénovations par ensemble qui sont réalisées en site occupé et les rénovations ponctuelles. Ces dernières concernent des logements dont les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

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

Les rénovations ponctuelles sont financées sur les fonds propres de la société. Elles ont constitué des dépenses qui s'élèvent à 2.569.024,41 € pour 2023.

Au 31 décembre 2023, 163 logements étaient inoccupés ce qui constitue plus de 9.4 % du parc de logements :

- 55 logements en rénovation. 15 d'entre eux ont été remis en location au début de l'année 2024 ;
- 13 logements pour lesquels les travaux doivent être programmés ;
- 67 logements dont les travaux ont été externalisés ;
- 2 logements sont inoccupables (Gardénias 6 – logement classé en intérieur et Emerillons 16 qui sera réaffecté en bureau à terme) ;
- 8 logements situés dans l'immeuble 7&9 Vander Swaelmen qui ne seront pas remis en location avant la fin des travaux ;
- 10 logements vides suite au plan de relogement (Phlox – Archiducs) ;
- 3 logements sont mis à disposition dans le cadre d'un projet d'occupation temporaire ;
- 5 occupations sans titre ni droit ;



## Evolution pour les années à venir

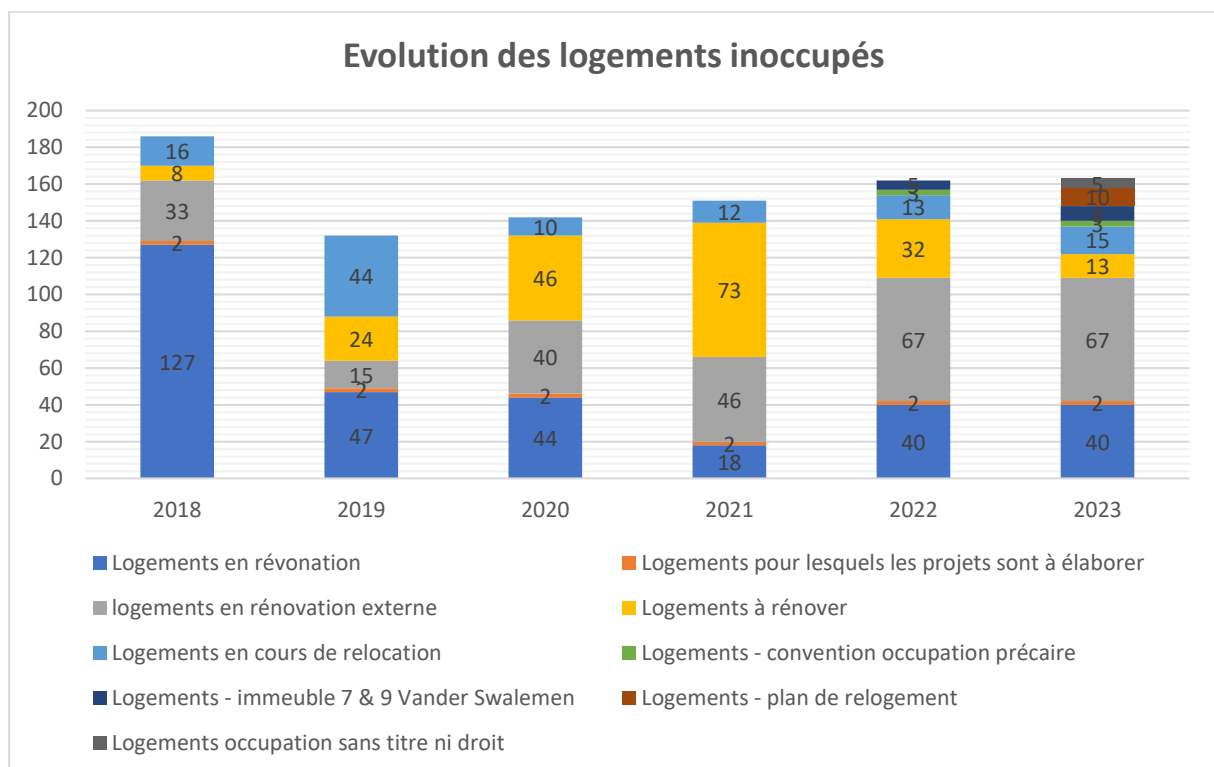
Le plan de relogement aura un impact significatif sur le nombre de logements inoccupés dans les années à venir puisqu'il concerne 56 logements. C'est la raison qui a poussé le Conseil d'administration de la SISP à ralentir le plan de mutation en 2024. Cette mesure sera certainement reconduite en 2025.

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

- Le renforcement de l'équipe en charge des rénovations de logements
- réductions des délais de marchés publics par la mise en place d'accords cadre : marché de rénovation des installations électriques, des installations de chauffage et travaux de gros-œuvre.
- L'externalisation de l'étude et du suivi des travaux pour certains logements

Malgré ces mesures Il est vraisemblable qu'il sera difficile de réduire ce nombre en deçà d'un certain seuil (100 logements). Plusieurs facteurs entrent en ligne de compte :

- La durée des travaux et notamment ceux liés aux composants classés (châssis) ;
- Le nombre de renons locatifs ;
- Le nombre de refus de logements par les candidat- locataires : 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.
- Le plan de relogement en cours



## VII. Projets de constructions

Fin 2023, près de 56.000 ménages étaient en attente d'un logement social.

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.

Ces deux derniers projets sont actuellement gelés faute de budgets régionaux.

### 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 (cf. 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.

L'occupation du terrain par la Ferme du Chant des Cailles a fait longtemps parler d'elle. Temporaire, elle n'assurait aucun cadre juridique à la Ferme, laquelle risquait à tout moment de devoir quitter les lieux.

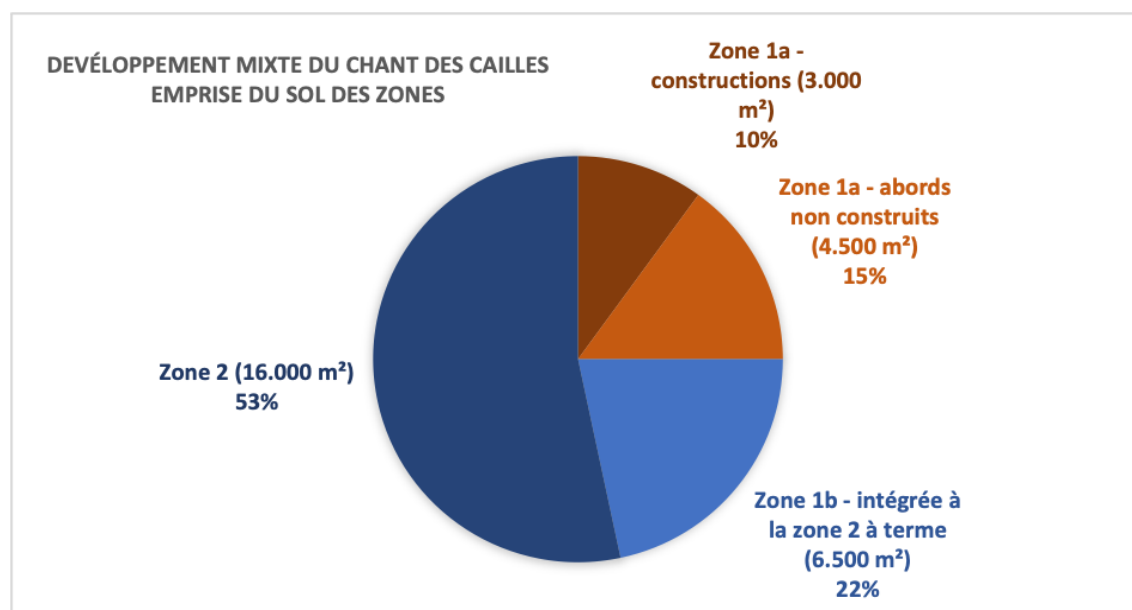
### **Convention d'occupation d'une partie du terrain par la Ferme du Chant des Cailles**

En juin 2021, un protocole qui définit les principes du projet sur le terrain a été établi par les différents acteurs concernés : 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.

Le protocole a été signé en août 2021 entre la SLRB et la SISF afin de garantir le maintien des conclusions du groupe de travail et garantir l'exemplarité du projet en renforçant sa vocation sociale.

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





A la suite de la signature du protocole d'accord SISP-SLRB, Le Logis-Floréal avait lancé un appel d'offres pour une concession de services relative à la zone 2 du terrain. Au terme de la procédure d'appel d'offres publique, Le Logis-Floréal a ainsi décidé d'attribuer à l'ASBL La Ferme du Chant des Cailles une concession de services « agriculture en milieu urbain et cohésion sociale » pour 10 ans sur la partie de la parcelle qui ne sera pas bâtie.

Fort d'une expérience de 10 ans déjà, l'ASBL La Ferme du Chant des Cailles a en effet démontré sa capacité à créer et mettre en œuvre des activités très variées, aussi bien agricoles que pédagogiques et sociales, à l'aide de membres engagés dans une dynamique citoyenne et démocratique.

Dans la continuité de ses activités, la Ferme du Chant des Cailles a pour mission de promouvoir l'agroécologie et l'économie circulaire et locale, d'en développer le potentiel pédagogique et de favoriser l'inclusion des locataires de logements sociaux, en particulier les plus précarisés, tout en veillant à la bonne articulation de ces activités avec le projet de construction initié sur la parcelle.

LLF et la FCC se réunissent toutes les 6 semaines pour collaborer à la mise en œuvre du projet.

### **Le programme de constructions et de collaboration avec la Ferme du Chant des Cailles**

Suite à un appel à candidatures pour la désignation d'une équipe pluridisciplinaire « auteur de projet » (architecte, ingénieur en stabilité, ingénieur en techniques spéciales, conseiller PEB, urbaniste, architecte-paysagiste, conseiller durabilité), le bureau Blondel a été désigné.

Depuis plusieurs réunions de travail se sont tenues avec les différentes parties prenantes au projet :

- Avril à juin 2023 : Logis – Floréal, Ferme du Chant des Cailles, DPC, BMA (Bouwmeester), BE (Bruxelles Environnement), Urban, Commune de Watermael-Boitsfort)
- Juin 2023 : atelier de participation en présence de la Ferme du Chant des Cailles, riverains, facilitateurs Agriculture urbaine et bâtiment durable
- Juillet à septembre 2023 : rencontre avec le SIAMU

Sur base de ces rencontres, le projet a été adapté.

En septembre 2023, suite à une réunion au Cabinet de Mme Ans Persoons – Secrétaire d'Etat à la Région, en charge de l'urbanisme et du Patrimoine, il a été demandé qu'un permis d'urbanisme commun soit introduit (projet de construction et installation de la Ferme du Chant des Cailles).

Pour rappel, en 2022, la Ferme du Chant des Cailles a reçu un PV d'infraction de la Région. Les installations présentes sur le terrain n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme. En réponse, une demande de permis de régularisation a été introduite en juin 2022. Malheureusement, le dossier a été déclaré incomplet, charge pour la Ferme d'introduire les éléments complémentaires dans les 6 mois (à dater du 04/08/2022).

En août 2023, la Ferme a reçu un « article 191 » portant une demande de modification de la demande initiale (dans un délai de 6 mois) aux motifs de :

- Revoir l'implantation des installations dans une vision urbanistique
- Revoir l'architecture des installations « peu qualitatives » dans un contexte urbanistique classé

Depuis la réunion qui s'est tenue au Cabinet en septembre 2023, des réunions de travail se sont tenues entre la SLRB, Blondel, LLF et la FCC pour travailler sur un permis commun. La FCC a obtenu un délai complémentaire pour régulariser sa situation.

Plusieurs réunions se sont également tenues avec les acteurs régionaux (DPC, BMA, BE, WB, CRMS, ...). Le dossier a été introduit auprès de la Commission Royale des Monuments et Sites en mars 2024 pour un premier avis.

Le permis d'urbanisme sera déposé en 2024.

Les travaux devraient débuter au plus tôt en 2026. Le coût des travaux est estimé à 15.865.315 € HTVA

### **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 végétal**

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 est encadrée par un chef-jardinier et un chef-jardinier adjoint. Les équipes se répartissent 4 secteurs.

#### **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. Un suivi bisannuel par Natagora nous conforte dans nos choix de mode de gestion respectueuse de l'environnement moyennant quelques ajustements, et nous permet de conserver le label « Réseau Nature »

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'îlots. L'abattage d'arbres trop volumineux proches des habitations suscite parfois de la tristesse ou de l'incompréhension. Mais nous nous efforçons de replanter à chaque fois un ou plusieurs arbres afin d'assurer l'avenir arboricole de la cité.

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. Ces 2 dernières années, le nombre de plainte d'habitant a sensiblement diminué. Notre mode de gestion est de mieux en mieux perçu et entre dans les mœurs. C'est pourquoi le Logis-Floral 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 Culturel pour pouvoir les installer de manière temporaire dans divers endroits du Logis-Floral. Malheureusement notre demande de permis a été refusée tacitement par manque de réponse de l'administration dans les délais impartis par cette même administration. Il va nous falloir recommencer toute la procédure pour arriver à informer les habitants sur nos efforts de sauvegarde de la biodiversité.

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. A noter que des variétés rares de champignons ont été répertoriées par l'association Natuurpunt, ainsi qu'une variété d'orchidée sauvage.

### **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 2023/2024, une vingtaine d'arbres, principalement fruitiers, a été plantée ainsi que près de 500 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 sont également entrepris, de même que l'amendement des zones de plantation proches des façades et des plates-bandes.

### **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 Cailles, 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. Une présélection de 5 candidats a été faite. Le choix définitif se décidera sur base des avant-projets. Suite au prochain épisode.
- 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. Une première réalisation est à l'étude dans le cadre de la rénovation des « blocs gris » (108 logements) côté floral.
- La poursuite de la collaboration avec le Bercaill pour l'éco-pâturage itinérant qui, bien qu'étant couteux, apporte une plus-value sociale indéniable.
- Le réaménagement en profondeur des venelles au Floral. 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). Le permis d'urbanisme a été déposé. Nous sommes dans l'attente d'une réponse.
- 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 2023 à 1.009.200 € ce qui représente un coût annuel de 477 € par ménage.

Depuis 2023, les prestations d'entretien des espaces verts qui sont réclamées aux propriétaires sont assujetties à la TVA.

## **B. L'entretien du bâti**

La société a procédé, au cours de l'exercice 2023, 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 2023 à 422.708,12 € contre 405.902,53 € en 2022.

<b>Postes</b>	<b>2023</b>
Egouttage, citernes, fosses d'aisance	53.536,97 €
Espaces verts	24.654,70 €
Maçonnerie extérieure	0,00 €
Toitures, Façades, cheminées, descentes d'eau pluviale	33.755,58 €
Châssis - vitrerie - portes	12.526,65 €
Quincaillerie, ferronnerie, serrurerie	11.107,94 €
Autres travaux à charge de la SISP	9.174,65 €
Installations d'ascenseurs	3.090,91 €
Installations de chauffage, chaudières, productions eau-chaude	135.497,71 €
Installations électriques et électroniques	21.340,91 €
Installations sanitaires	65,90 €
Protection incendie et vols	16.515,13 €
Maçonnerie intérieure et plafonnage	1.110,90 €
Menuiserie intérieure, quincaillerie, serrurerie	0,00 €
Peinture (menuiseries intérieures, murs, plafonds et papier-peint	0,00 €
Frais à refacturer	46.633,43 €
Enlèvement déchets	35.041,25 €
Réhabilitation diverses	18.655,49 €
Travaux Garages et boxes	0,00 €
<b>Total</b>	<b>422.708,12 €</b>

### **Perspectives 2024 et années suivantes**

Une série de marchés publics seront initiés, notamment :

- Entretien des corniches et gouttières
- Débouchage des canalisations
- Abattages et élagages des arbres
- Peinture des châssis
- ...

## **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, le service 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 : au Fer à Cheval (place Joseph Wauters n°2)
  - Service Candidat : Avenue G. Benoidt 26
- Mardis et Jeudis entre 9 heures et 11 heures
  - Service locatif et service social : Avenue G. Benoidt 26
  - Service candidats (uniquement les jeudis): 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 8h à 12h. Un central téléphonique permet l'orientation des appels vers les différents services. Nos équipes de première ligne font le maximum pour apporter le meilleur suivi aux demandes des locataires. Cependant, le nombre d'appels ayant augmenté ces derniers temps, nous constatons que nos lignes téléphoniques sont souvent saturées ce qui augmente le temps d'attente. Un nouveau marché public sera lancé en 2024 pour l'installation d'un central téléphonique plus performant. En attendant, les services ont travaillé à la mise en place d'une réorganisation du traitement des appels entrants afin d'éviter les transferts d'appels téléphoniques entre les bâtiments du Logis – Floréal, qui bloquent inutilement des lignes téléphoniques et diminuent le nombre d'appels que nos équipes peuvent gérer en simultanée. Pour nous joindre par téléphone, nous demandons dorénavant de former le 02 672 33 59 pour joindre le service technique et le 02 672 31 42 pour joindre le services locatif et social et pour toute question relative aux services administratifs. Les locataires peuvent également contacter 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 sont 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. Communication**

### **a) Création du service Communication**

Face à la nécessité d'informer toujours mieux l'ensemble des locataires, le Conseil d'Administration a approuvé la création d'un service communication au sein de la société.

En 2023, cette décision s'est concrétisée par l'engagement d'une responsable communication (juin 2023).

Le premier travail qu'a effectué la responsable communication est la réalisation d'un diagnostic. Celui-ci a permis de définir les enjeux de la communication interne et externe du Logis-Floréal, d'inventorier les outils et canaux de communication existants mais également d'identifier les besoins de développements futurs.

Cet important travail de diagnostic a permis de définir les objectifs du service communication pour 2024-2025.

Ceux-ci s'articulent autour de deux axes.

#### Communication externe :

- Améliorer et simplifier la communication vers nos locataires : être compris et transparents
- Développer la communication de prévention ("mieux vaut prévenir que guérir")
- Développer notre identité visuelle
- Faire reconnaître notre spécificité de Société Coopérative et faire connaître nos valeurs. Renforcer la perception positive de notre organisation en tant que SISP en mettant en évidence nos réalisations et notre professionnalisme auprès de nos locataires, du secteur, des pouvoirs subsidiaires et de la presse.

#### Communication interne :

- Répondre au besoin d'information des collaborateurs
- Expliquer l'organisation et ses orientations stratégiques aux collaborateurs; accompagner le changement
- Aider la hiérarchie à faire descendre l'information... et aider les collaborateurs à faire remonter l'information et circuler entre les services (transversalité)
- Sensibiliser le personnel aux enjeux de l'organisation
- Fédérer le personnel autour de valeurs communes
- Donner du sens à l'action de chacun.e

## b) Présentation des principaux outils 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 a fait traduire l'ensemble de ses contenus.

Il 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.

- Les réunions d'information

Le Logis-Floréal a organisé de nombreuses réunions d'information pour présenter aux locataires concernés différents projets de rénovation. Ces réunions ont permis de présenter les travaux programmés ainsi que l'impact qu'ils auront sur les locataires. Les différents acteurs présents (architecte, entrepreneur, service technique) répondent ainsi directement à l'ensemble des questions posées par les locataires.

## 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 2023, le montant des revenus de référence était de **22.869,48** EUR.

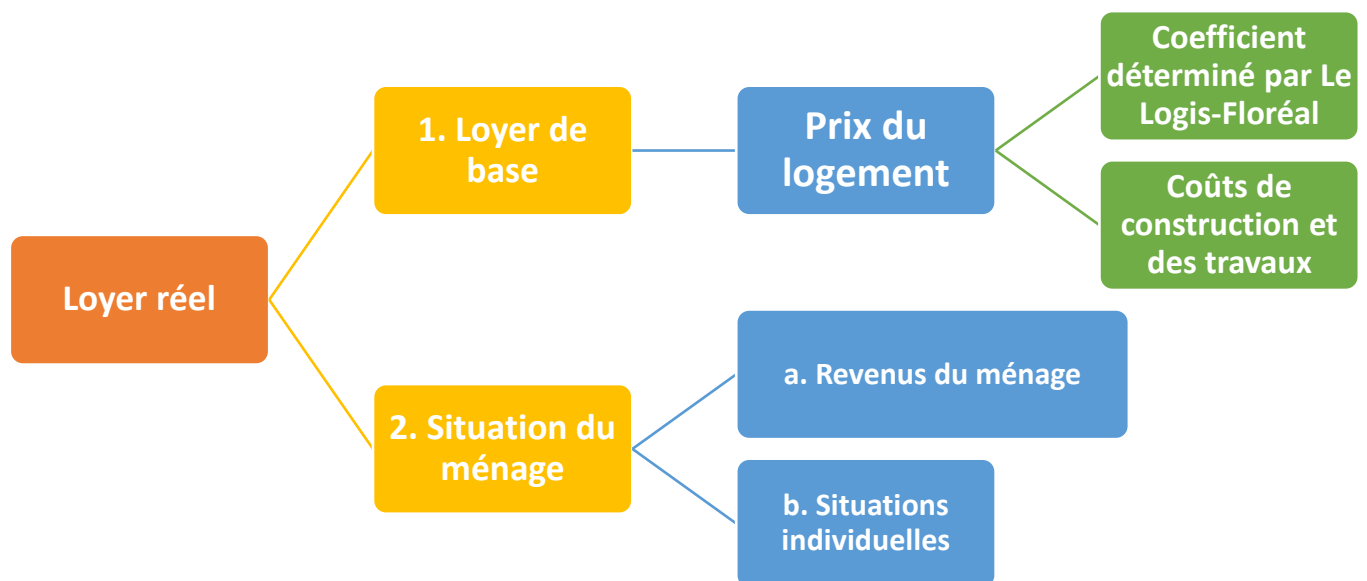
Le loyer réel dépend donc de la capacité contributive du ménage. Il ne dépasse pas 20 à 24 % des revenus annuels du ménage (sauf dispositions particulières).

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

Les loyers sont donc établis en fonction de différents paramètres :

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

En résumé :



### **Loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2023**

Suite à la conjoncture (inflation importante, crise énergétique), l'augmentation des loyers a été particulièrement importante pour les locataires bénéficiant des revenus les plus élevés.

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

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 :

- ✓ Plafonnement des loyers à 20% - 22% ou 24 % des revenus du ménage lorsque le logement est adapté (c'est-à-dire s'il n'y a pas de chambre excédentaire par rapport à la composition de ménage) et que les revenus du ménage ne dépassent pas certains plafonds.
- ✓ En 2023, suppression de la possibilité d'appliquer le coefficient supplémentaire de majoration des loyers.
- ✓ Plafonnement des loyers à 20 % du loyer du mois d'août de l'année précédente (hors paiement de la cotisation de solidarité et s'il n'y pas eu de mutation ou de changement du nombre de personnes ayant des revenus dans le ménage)

Cependant, pour diminuer l'impact de l'augmentation des prix de l'énergie, la Région a voté l'octroi d'une prime Energie à l'ensemble des locataires sociaux occupant des logements dont la PEB était de E, F ou G.

Cette prime a été partiellement financée par Le Logis-Floral.

Par ailleurs, il est important de rappeler qu'un nombre important de locataires sociaux bénéficient du tarif social pour leurs consommations énergétiques.

### **Indexation des loyers au 01/01/2024**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, les loyers de base ont été indexés :

- Indexation de 4,16% (indice des prix - août 2020) ;
- Pour les mêmes raisons que celles qui ont prévalu en 2022, le Conseil d'administration a décidé d'appliquer en 2024, une hausse modérée des coefficients de loyers pour les logements situés sur l'ancien site du LOGIS de 2,5 %.

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.

### **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, ...

Par ailleurs, elle s'est associée aux autres sociétés de logement pour revendiquer la prise en charge par la Région des coûts de ces entretiens.

#### Décomptes de charges – exercice 2023

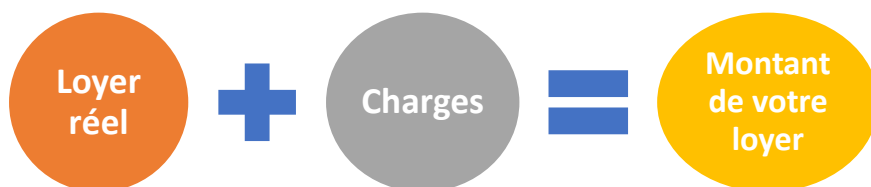
Les décomptes de charge ont été établis sur base des frais réels supportés par la société au cours de l'exercice 2022. Elles sont en léger recul par rapport à l'exercice précédent.

Ce décompte incluait la prime ENERGIE de 120EUR octroyée à tous les locataires occupant un logement énergivore. Il s'agit d'une prime unique versée au titre d'aide face à l'augmentation des coûts de l'énergie. Elle a concerné 1513 locataires et représenté un coût de 171.660 € à la SISF.

#### Provisions de charges 2024

Pour l'exercice 2024, 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 (signature de baux)

	31/12/2019	31/12/2020	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2023
Attributions ordre utile liste régionale	62	40	53	51	41
Mutations	17	16	26	20	16
Transferts	5	2	0	5	0
Dérogation (article 33)	1	1	1	0	0
Dérogations (article 35)	NA	NA	2	2	2
Dérogations (article 36)	6	5	4	3	2

En 2023, seule 42% des attributions ont pu aboutir à la signature d'un contrat de bail: 32 contrats de bail à durée indéterminée et 29 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.

Au 31/12/2023 : les mutations en attente étaient les suivantes

De/vers	studio	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	7ch	8ch	Total
studio										
1ch			1	1	0					
2ch		10		27	2					
3ch		7	12		28	5	1			
4ch				0		2	0			
5ch					1					
6ch										
7ch										
8ch										

#### 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.

### Déroqation – 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.

### Déroqations – 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 et rencontrant des situations exceptionnelles, de trouver rapidement un logement leur permettant de se reconstruire dans un environnement connu.

Une convention a été signée pour l'année 2023. Elle ouvrirait la possibilité d'attributions prioritaires pour un maximum de 3 logements dont 1 grand logement.

### Déroqations – 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 2023 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 2024**

### **Article 36**

Pour 2024, Le Conseil d'administration a décidé de maintenir le nombre d'attributions prioritaires 'article 36'. Ce qui signifie que 3 attributions de logement pourront être effectuées.

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 2024 pour :

- Maximum 3 logements
- Dont 1 grand logement

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

Les délais de rénovation étant actuellement plus longs, Le Logis-Floréal avait souhaité initier un projet d'occupation temporaire mêlant logement et activités socio-culturelles.

Fin décembre 2022, 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 étaient situés au Berensheide 72, Place du Logis 1 et 19. Cette occupation est autorisée le temps que les travaux de rénovation débutent.

Après une première période de 6 mois, le partenariat a été évalué positivement. Une reconduction de la convention a donc été proposée pour 6 mois supplémentaires. Le logement situé au Berensheide 72 a été récupéré. Il a été remplacé par celui situé au Pic-vert 8.

Différentes activités ont été proposées aux habitants des quartiers avoisinants, notamment :

- Des ateliers musicaux pour enfants
- Des apéros
- Des ateliers de jardinage
- Des spectacles de cirque ou musicaux

En 2024, seul le projet de la CASA UNA situé Place du Logis 1 sera proposé pour une reconduction.

Par contre, l'expérience temporaire étant globalement positive, le Conseil d'Administration a décidé de mettre les logements vides occupables à disposition d'autres acteurs, notamment l'asbl « La Ferme du Chant des Cailles et l'asbl « Plateforme citoyenne de Soutien aux réfugiés » (Belrefugees)).

De nouvelles conventions d'occupation précaire verront donc le jour en 2024.

## **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 figure la mise en place d'un plan de mutation.

C'est ainsi que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la société met en place un plan de mutation annuel afin de réduire le nombre de logements sur-adaptés. Elle doit déterminer le pourcentage annuel de mutations qu'elle réalisera, ainsi que les critères sur base desquels les locataires seront mutés. Ce pourcentage est soumis à l'approbation de la SLRB.

### Plan de mutation obligatoire 2023

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

Il a été proposé d'attribuer 20% des logements en mutation obligatoire ou volontaire pour l'année 2023.

Ce qui représentait 16 mutations à effectuer en 2023.

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 31/12/2023

Tableau d'adaptation des logements au 31/12/2023																		
Situation au 31/12/2022	SUR-OCCUPES							ADAPTES	SOUS-OCCUPES	SUR-ADAPTES							Total patrimoine occupé	
Nombre de chambres	nbre	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1		+1	+2	+3	+4	+5	+6	+7		
Studio	12	0	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	12	
1 chambre	230	0	0	0	0	0	1	5	206	0	0	0	0	0	0	0	212	
2 chambres	673	0	0	0	0	2	13	57	291	256	0	0	0	0	0	0	619	
3 chambres	736	0	0	0	0	8	33	98	152	131	231	0	0	0	0	0	653	
4 chambres	66	0	0	0	0	0	2	10	24	7	2	13	0	0	0	0	58	
5 chambres	15	0	0	0	0	0	3	1	5	4	0	1	1	0	0	0	15	
6 chambres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7 chambres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8 chambres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total par type de chambre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total par catégorie</b>	<b>1732</b>	<b>233</b>							<b>690</b>	<b>398</b>	<b>248</b>							<b>1569</b>
En demande de mutation						1	9	62									72	
Sans demande de mutation						9	43	109									161	
Demande de mutation - ménages protégés										5	1	0	0	0	0	0	6	
Demande de mutation - ménages non protégés										20	2	0	0	0	0	0	22	
Sans demande de mutation - ménages protégés										129	152	14	1	0	0	0	296	
Sans demande de mutation - ménages non protégés										244	78	0	0	0	0	0	322	

### Plan de relogement

Des matériaux contenant de l'amiante ont été détectés dans les immeubles Avenue des Archiducs 1 et 3 ainsi que Phlox 8 et 10.

Dès lors, fin 2023, par mesure de précaution, Le Logis – Floréal a décidé de réaliser les travaux de désamiantage de l'ensemble des immeubles. Ces travaux seront planifiés prochainement.

Cette situation exceptionnelle a rendu nécessaire de reloger l'ensemble des locataires des quatre immeubles concernés.

Un important plan de relogement a donc été proposé et validé par la SLRB. Celui-ci prévoit d'effectuer le déménagement des 45 ménages concernés avant mi-2025.

Les habitants ont reçu toutes les informations détaillées lors d'une séance d'information obligatoire ainsi que durant des rencontres individuelles avec le service locatif et social. Ils ont pu exprimer leurs souhaits par rapport à leur relogement et il en sera tenu compte dans la mesure du possible.

### **E. Recouvrements des arriérés locatifs**

La société a poursuivi tout au long de l'année 2023, 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.

En 2023, il y a eu deux expulsions liées à une situation d'arriérés locatifs.

## **XI. Action sociale**

L'action sociale s'articule principalement autour des champs d'actions suivants :

- L'accompagnement social individuel
- Les projets de type social collectif et coopératif
- Le Projet de Cohésion Sociale (Espace Mosaïque)
- L'Action Sociale du Logis-Floréal à travers les appels à projets
- L'Action Sociale du Logis-Floréal à travers la gestion des locaux, salles et espaces extérieurs

### **A. L'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 et coopératif**

Au Logis-Floréal, le travail social collectif a, entre autres, pour objectif de dynamiser 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.

**En 2023, ce travail de type social collectif a été mené à travers 3 axes :**

#### **Axe 1 : le travail social collectif**

**Activités de cohésion sociale et de vivre-ensemble**

*Fêtes organisées en 2023 :*

- Fête de printemps et Bourse aux graines, le samedi 18/3, devant le Studio Logis, en partenariat avec la Ferme du Chant des Cailles, les Marcottes et l'Espace Mosaïque

- Fête des voisins dans l'immeuble VDS 7-9, le mercredi 17 mai
- Fête de clôture du 100<sup>e</sup> anniversaire du 23 au 25 juin (voir plus bas)
- Été dans les cités-jardins, juillet-août + Fête de fin d'été, avec les partenaires du quartier
- La Fête de la courge & l'École des sorciers le 04/11, en partenariat avec l'Espace Mosaïque, la Ferme du Chant des Cailles, la bibliothèque, Casa Una, la Vénérie,
- La Fête des lumières, le samedi 2/12, en partenariat avec la Maison de quartier, la Commune, la Vénérie, les habitants,...

#### *L'Été dans les cités-jardins : saison 4*

Comme chaque année depuis 2020, nous avons pu mettre en place un programme conséquent d'activités pendant l'été, en partenariat avec des acteurs socio-culturels de la commune.

Ce programme d'activités gratuites est mis en place grâce à une volonté collective et une très bonne collaboration entre les différents organismes et collectifs citoyens du quartier. Cette année, le groupe « Casa Una » s'est ajouté aux partenaires, et a proposé des activités créatives autour de la musique et de la nature, pour les enfants.

La Fête de fin d'été s'est déroulée cette année sur la Place Wauters. Cette fête permet de fédérer et de faire se rencontrer les différents publics touchés pendant l'été.

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

- Festival des jardins, en plein-air et au Studio Logis
- Petits-déjeuners en plein air 1x par semaine + balades / Espace Mosaïque
- Rencontre & apéros de quartier / collectif Archi-citoyens + les « Joyeux grisonnants » + les Compagnons du quartier Floréal
- Visites guidées / les compagnons du quartier Floréal
- Activités enfants / la Casa Una
- Qi gong
- Spectacles en plein air dans les venelles
- Ateliers photo à la Maison de Tous
- Marchés hebdomadaires, ateliers et activités enfants/ Ferme du Chant des Cailles

#### **L'amélioration du cadre de vie des locataires**

##### *Réunions et rencontres de locataires :*

Nous avons pour projet d'organiser une réunion de locataires par an dans chaque immeuble ou groupe d'immeubles. Pour plusieurs raisons, il n'a pas été possible d'organiser toutes ces rencontres en 2023. Néanmoins, nous avons organisé :

- 1 réunion de locataires dans l'immeuble Fauconnerie (le 21/3)
- 1 réunion de locataires à Vander Swaelmen le 6/7 pour discuter de l'implantation d'un local communautaire.
- 1 réunion propreté à la Place Wauters (le 12/9)
- 1 réunion de locataires au Square des Archiducs 1-3 (le 6/12).

##### *Projets verts et propreté :*

La collaboration avec le service propreté de la Commune a continué en 2023. En mai, une rencontre des acteurs de quartier a eu lieu pour accompagner la nouvelle règle du tri des déchets alimentaires à l'échelle de la Région. Nous avons continué à distribuer des poubelles rigides, et les maraudes de notre « Agent de convivialité » a permis de cibler les endroits plus problématiques (que ce soit à l'intérieur des immeubles, ou aux abords).

Hormis quelques points plus sensibles (Wauters, Dryades), la propreté publique à l'échelle du quartier s'est améliorée. Merci aux habitants regroupés sous le « label » Ambassadeurs propretés

(coordonnés par les Marcottes), très actifs sur la Commune, et aux jardiniers du Logis-Floréal qui sont très réactifs également.

### **L'intégration des nouveaux locataires**

#### *Séances d'accueil et visites de quartier :*

Nous avons organisé 3 séances d'accueil, qui ont réuni 32 nouveaux locataires. Lors de chaque séance d'accueil, une « farde d'accueil » est remise. Nous avons également organisé 2 visites de quartier, en partenariat avec le PCS/Espace Mosaïque, et avec la présence de nouveaux (et pas si nouveaux) habitants.

#### *Lancement groupe « voisins – voisines ressources » :*

Un appel a réuni un groupe d'une quinzaine de personnes pour l'accueil des nouveaux locataires du Logis-Floréal. Les "personne ressources" sont disponibles pour donner plus d'information sur le quartier (activités, tissu social du quartier, bons plans,...). Nous avons divisé les cités-jardins en différents quartiers, et identifié (au moins) une personne dans chaque quartier. La mise en lien entre les nouveaux locataires et les personnes ressources est faite le service locatif du Logis-Floréal. Ce projet est géré en partenariat avec le PCS.

### **Travail en réseau**

- Partenariat avec le PCS/Espace Mosaïque et la Maisons de quartier des cités-jardins
- Partenariat avec la Ferme du Chant des Cailles (cohésion sociale, ateliers autour de la construction des nouveaux logements) et le Bercaïl (éco-pâturage)
- Participation à la Coordination sociale du CPAS de Watermael-Boitsfort
- Participation au groupe de travail « Alimentation durable » coordonné par le CPAS de Watermael-Boitsfort et à la mise en place du « resto de quartier »
- Participation à la Concertation de quartier Archiducs – cités-jardins (réunions de quartier avec les partenaires et les collectifs d'habitants – Compagnons de quartier Floréal, Archicitoyens, les Trapézistes, le quartier durable du LF...)
- Partenariat avec la Vénérie et les bibliothèques et ludothèques de WB
- Partenariats dans le cadre d'occupations temporaires : Hyperinstinct et Casa Una
- Mise en place d'un réseau autour de « jeunes et police » par le service prévention de Watermael-Boitsfort
- Participation au diagnostic de la SLRB par segment des réalités de terrain vécues par les habitants sur le territoire de la cité-jardin

### **Axe 2 : la Clôture du 100ème anniversaire du Logis-Floréal**

L'année 2023 clôturait l'année du 100ème anniversaire avec :

- **Le tournoi des 100 ans : journée sportive au Stade des 3 tilleuls – avril 2023**  
Une course pas comme les autres en partenariat avec l'asbl Les Platanes.  
Une initiation au foot, à la boxe en partenariat avec l'asbl Wake up, au basket avec les anciennes joueuses du « Logis », un tournoi de pétanques, des activités ludiques pour les enfants.
- **Une exposition « la cité jardin hier, aujourd'hui et demain » à la Maison haute – juin 2023**  
Un groupe d'habitants a conçu toute la trame de l'exposition, depuis la mise en valeur des archives jusqu'à la scénographie de l'exposition, les visites commentées de l'exposition, les interviews des



habitants sur les différents thèmes qu'ils souhaitaient illustrer en collaboration avec « Mémoire vive ». Cette exposition a permis de faire le lien entre passé, présent et futur des cités-jardins.

- **Remise du costume « le melting pot » à Manneken-pis – juin 2023**

En partenariat avec l'atelier couture de la maison de quartier : conception du costume, depuis sa création : avec un élément représentant les différentes cultures présentes dans la cité jardin, jusqu'à sa confection par les participantes de l'atelier de couture.

L'aboutissement de ce projet par la remise officielle à l'hôtel de ville du costume a permis de rassembler tous les travailleurs du logis floréal, les représentants de la commune et de mettre à l'honneur le talent des couturières de la maison de quartier et la mise en avant de toute la diversité culturelle de la cité jardin.

- **Projet photo « de 0 à 100 ans » - de janvier à juin 2023**

On a rêvé de réunir 100 personnes, entre 0 et 100 ans, pour en faire le portrait et montrer toute la diversité des habitantes et des habitants des cités-jardins. Pendant 3 mois, des séances de prises de vue ont eu lieu dans plusieurs maisons vides du Logis-Floréal, avec un groupe de 4 photographes du quartier. Une cinquantaine de ces portraits ont été exposés (en extérieur) pendant le week-end de clôture du 100<sup>ème</sup>. Une nouvelle exposition avec l'entièreté des portraits a eu lieu en janvier 2024, et un livre a été édité à cette occasion.

- **Clôture du 100<sup>ème</sup> anniversaire : 3 jours de festivités reprenant :**

- Du théâtre : « Ici on voit le ciel » en collaboration avec la Maison de quartier des cités-jardins : un récit de vie de 5 habitantes qui évoquent leur arrivée dans la cité-jardin.
- L'exposition des « portraits de 0 à 100 ans » en plein air sur le square des Archiducs
- Un concert de musique du monde
- La plus grande table du monde du monde : une grande auberge espagnole installée sur le Square des Archiducs, en collaboration avec la Maison de quartier, le PCS et le CPAS. Des ateliers de cuisine ont été organisés avec les habitants qui proposaient leurs recettes traditionnelles.
- La Tour de Babel de nos venelles : spectacle de fables des habitants dans leur langue d'origine, en collaboration avec les bibliothèques de Watermael-Boitsfort. Afin de faire découvrir la diversité des langues présentes au sein de la cité jardin, les habitants ont racontés des fables de leur pays d'origine dans leurs langues maternelles qui étaient ensuite traduites en français.
- Jeu de piste familial : « nos centenaires ont disparus », au départ de la place Wauters jusqu'à l'arrivée Place du Colibri, les équipes ont pu découvrir différents endroits de la cité jardin afin de résoudre l'énigme de la disparation de nos centenaires.
- Bal musette et concert de jazz pour clore ce WE festif et cette année du 100<sup>ème</sup> en collaboration avec Hyperinstinct et l'Académie de musique de Watermael-Boitsfort.

**Axe 3 : 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.

Au cours de l'année 2023, il a assuré une présence quasi-quotidienne dans les quartiers.

Il a mis en place une gestion systématique des squats axée sur la prévention et la dissuasion, coordonnée en grande partie avec le service technique et les équipes de jardiniers. Le nombre de squats ayant augmenté ces derniers mois, le travail est important.

L'agent de convivialité a également activé un partenariat ponctuel avec l'éducateur de rue du service de prévention et de cohésion de la Commune de Watermael-Boitsfort. Ils ont organisé ensemble plusieurs rencontres avec les jeunes du quartier Vander Swaelmen et Hector Denis.

Ces actions ont abouti à l'organisation plus systématique de moments de rencontre avec les jeunes à la Maison de Tous.

Enfin, l'agent de convivialité a participé à la rédaction du nouveau ROI et a pu sensibiliser et informer les locataires de son existence, ainsi que rappeler certaines règles.

Son travail de terrain est venu renforcer utilement les actions sociales menées par d'autres services.

### **C. 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-Floréal . Depuis le début, de nombreux liens s'y sont tissés et de nombreuses activités s'y sont développées.

En 2023, l'enveloppe budgétaire des PCS a augmenté et l'espace Mosaïque a pu engager une personne supplémentaire à temps partiel.

Elles sont désormais trois travailleuses sociales pour accueillir et accompagner les habitants du quartier dans la réalisation et l'organisation de projets.

Le PCS (Espace Mosaïque), a notamment maintenu le développement d'activités de soutien scolaire, en collaboration avec l'Antenne scolaire, il a organisé des cafés papotes, a participé à la mise en place de la fête de la Courge, contribué à la gestion d'un potager de quartier, etc.

### **D. l'Action Sociale du Logis-Floréal à travers les appels à projets**

En 2023, Le Logis-Floréal a proposé et obtenu plusieurs financements de projets qui contribueront chacun à l'amélioration du vivre ensemble, au renforcement de l'empowerment (capacité d'agir et de renforcer l'autonomie) des locataires et à la cohésion sociale des quartiers.

#### **- Le 101% artistique**

Le programme du 101<sup>e</sup> est une initiative de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Il s'agit d'un processus de création et de production d'une œuvre d'art contemporaine, conçue pour un lieu et un contexte spécifique.

Le lieu qui accueillera cette installation est le parc attenant au rond-point des Trois Tilleuls et situé entre l'avenue de la Fauconnerie et Berensheide.

Cette création artistique sera issue de l'aboutissement d'un parcours au cours duquel les habitants, la SISF et l'artiste se rencontreront et dialogueront.

Cette expérience est à la croisée des chemins des mondes artistique, social et urbanistique :

- Enjeu social

Implication des habitants dans le processus d'élaboration de l'œuvre d'art pour favoriser le dialogue et créer des liens. Promotion de l'appropriation des espaces collectifs. Rencontre entre les habitants, la société du logement et le/les artiste(s).

- Enjeu artistique

Intégration de l'Art dans l'espace « public » ou collectif. Création d'œuvres d'art originales et qualitatives.

- Enjeu urbanistique

Processus créatif d'une œuvre d'art originale imaginée pour un contexte et un espace spécifiques ; le logement social.

- **Le 101% collectif**

Plusieurs projets du Logis-Floréal ont été sélectionnés suite à deux appels à projets lancé par la SLRB.

- Le Studio-Logis

Le Logis-Floréal a obtenu le financement d'une partie des travaux d'aménagement et de rénovation du Studio Logis, espace qui, faute d'équipement et d'aménagement suffisants, est actuellement peu utilisé.

Implanté au sein d'un immeuble de 70 logements, le STUDIO LOGIS est un espace idéal pour renforcer le travail de cohésion sociale initié au sein de la Cité-jardin.

La renommée de la salle, sa capacité et sa position centrale à Boitsfort sont des atouts qui permettront d'attirer de nombreux publics, de les faire cohabiter au sein de cet espace et de contribuer à la création de mixités.

Lorsqu'il sera aménagé, cet espace pourra être cogéré par les habitants sur base du principe de dynamique coopérative (càd inclusive, participative et autonome). Un travail de création d'asbl est actuellement en cours avec des habitants intéressés par cette dynamique.

- La création d'ateliers cuisine de quartier

Le Logis-Floréal a obtenu, de la SLRB, le financement d'un projet d'ateliers de cuisine de quartier organisés par la Ferme du Chant des Cailles.

Le projet vise à développer les compétences individuelles et collectives des locataires du Logis-Floréal en matière de production et de transformation alimentaire. Le but : briser l'isolement, favoriser l'entraide et donner des moyens à chacun d'améliorer son quotidien alimentaire, que ce soit d'un point de vue économique (manger mieux sans surcoût ou à moindre frais), social (développer les solidarités et la convivialité), environnemental (alimentation locale et de saison) et de santé (valoriser une cuisine maison, saine et nourrissante).

Il s'agira principalement de constituer et d'accompagner des groupes de cuisine collective, selon la méthodologie développée par l'asbl bruxelloise Cuisines de Quartier. Des personnes mettent en commun temps, argent et compétences pour cuisiner ensemble des plats à rapporter chez elles.

Les groupes seront également initiés à d'autres expérimentations en matière d'alimentation, en lien avec les différents pôles professionnels et citoyens de la Ferme du Chant des Cailles :

- Achats groupés
- Récupération ou glanage de légumes en surplus
- Récolte de plantes sauvages comestibles
- Fabrication de yaourt et fromage frais
- Conseils pour une autoproduction en pots/bacs, ou de chicons et champignons dans les caves, par ex.
- Accompagnement à la culture d'une parcelle « pédagogique »
- Atelier de préparation et de cuisson du pain avec le four à pain collectif,...

#### La mise en place d'un groupe de soutien aux parents solos

Le Logis-Floréal a obtenu, de la SLRB, le financement de la mise en place d'un groupe de soutien aux parents solos animé par le CEFAS (Service de Prévention et de Cohésion Social de la Commune).

Le projet consiste à mettre en place un groupe d'échanges destiné à des parents solos. Ce groupe sera encadré par deux professionnels issus du secteur psycho-social. Les réunions du groupe permettront d'identifier des besoins, de dégager des pistes de solutions et de les expérimenter. Les résultats de ce processus figureront dans une brochure qui bénéficiera ensuite à tout locataire en situation de monoparentalité. A l'issue du projet, l'intention est de pérenniser le groupe qui deviendrait un interlocuteur privilégié pour d'autres parents.

#### La mise en valeur des cités-jardins Le Logis-Floréal

Fin 2022, Le Logis-Floréal a obtenu un financement « HABI CITY » de URBAN.

Le projet financé consistait à accueillir et informer les visiteurs des différentes formules possibles pour visiter Le Logis et Floréal (visites guidées par des guides-habitants, guide promenade, balades audio-guidées), leur proposer différentes publications et leur présenter les autres cités-jardins bruxelloises.

Il s'agissait également de proposer des activités à caractère culturel mettant en valeur les cités-jardins et leurs habitants.

Ce projet a été porté et mis en place par les Compagnons du Quartier Floréal, un groupe d'habitants qui a pour objectif, notamment, de favoriser la convivialité et la valorisation patrimoniale des cités-jardins. Ce sont Les Compagnons du Quartier Floréal qui font vivre le « visitor center » grâce à l'implication bénévole d'habitants.

L'originalité du projet financé est de mettre les habitants au cœur de la valorisation patrimoniale des cités-jardins, ceux-ci en étant les acteurs centraux, et de valoriser la richesse humaine des cités-jardins en termes de talents divers, de connaissances etc. Les cités-jardins sont un patrimoine vivant et habité et c'est comme tel qu'il a été valorisé, grâce notamment à l'organisation de concerts donnés par des habitants, à la présentation d'artistes habitants Le Logis-Floréal ou encore aux photographies d'intérieurs d'habitants.

### **E. L'action sociale de 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.

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.

Plusieurs projets en partenariat avec Le Logis-Floréal ont été organisés en 2023. Ils sont détaillés plus haut.

#### **Le Visitor Center/ 1 local Place Wauters 4**

En 2023, les Compagnons du quartier Floréal, ont fait vivre cet espace en y organisant des nombreuses activités :

- Expositions d'artistes issus des Cités-jardins Le Logis-Floréal
- Concerts
- Lectures et activités pour enfants
- Moments de rencontres

#### **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.

#### **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 et d'épicerie sociale dans les anciens bureaux de Floréal.

Les travaux de rénovation sont pratiquement terminés. Les locaux ont fait l'objet de mise aux normes électriques, de travaux de compartimentage, d'installation de sanitaires et d'un nouveau système de chauffage.

L'aménagement intérieur doit encore être finalisé avant l'ouverture officielle de cet espace dédié à l'alimentation et accessible à tous.

Afin d'orchestrer les derniers préparatifs de cette ouverture, plusieurs rencontres ont été organisées avec les habitants du quartier et les différents partenaires.

Le restaurant de quartier sera ouvert à tous : habitants, visiteurs, promeneurs, travailleurs, etc.

L'épicerie sociale sera accessible au public qui bénéficie de l'aide sociale du CPAS.

L'objectif étant de continuer le développement de la dynamisation de la vie du quartier Wauters.

### **Epicierie 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.

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. En 2023, Le Logis-Floréal a maintenu l'octroi d'une aide financière mensuelle à l'épicierie participative. Malgré l'implication de membres actifs et motivés, la santé financière de l'épicierie participative est en difficulté, dès lors, pour l'année 2024, Le Logis-Floréal, outre le maintien de l'aide financière, a assoupli les modalités de location du local afin de favoriser et de maintenir ses activités

### **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 fera peau neuve en 2024 dans le cadre d'un projet de conservation d'archives du Logis-Floréal.

## **XII. La gestion interne**

### **A. L'organisation du travail**

Pour rappel, 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 ;
- 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.

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, tout comme le renforcement de certaines équipes et la création de nouveaux postes.

La SISF a engagé plusieurs membres du personnel au cours de l'exercice 2023. La plupart de ces engagements étaient prévus.

Au niveau de l'équipe administrative :

- Engagement d'une gestionnaire administrative au sein du pôle investissement, Emilie DEBATTY – suite à un changement de fonction en interne
- Engagement d'une assistante technico-administrative, pôle opérationnel et maintenance, Faïza EL MOHMOUHI – suite à un départ
- Engagement d'une gestionnaire de projet – Architecte, Ines FERREIRA DA SILVA, pour renforcer l'équipe du pôle investissement
- Engagement d'un gestionnaire maintenance, Eric VANDEREST, pour renforcer l'équipe du pôle opérationnel et maintenance ;
- Engagement d'une travailleuse en charge de l'accompagnement – chantier des locataires, Clara RIGAUD, en renforcement de l'équipe ;
- Engagement d'un responsable du Pôle opérationnel et Maintenance, Frédéric FRANCUCK, suite à un départ ;
- Engagement d'une responsable du service locatif et social, Noémie PICALET, suite à un changement de fonction en interne ;
- Engagement d'une Assistante en Ressources Humaines et juridique, Donatienne FONTAINE, pour renforcer l'équipe RH et juridique ;
- Engagement d'une responsable de la communication, Françoise LARDENEOY, nouveau poste
- Engagement d'une architecte gestionnaire de rénovation, Julie MERSCHAERT, pour le pôle Opérationnel et Maintenance (CDD).
- Engagement d'une assistante technico-administrative , pôle opérationnel et maintenance, Priscilla VAN LOOCK, en remplacement d'une travailleuse en repos de maternité (CDD)

D'autres engagements se sont concrétisés début 2024 :

- un employé en charge du SIPPT (service interne de prévention et de protection au travail), Thierry MAILLARD (entrée en service en avril 2024), suite une redéfinition de la mission

Enfin, certains engagements ont été momentanément suspendus, suite au ralentissement des projets de rénovation financés par la Région :

- Conducteur de chantier
- Remplacement d'un travailleur en charge de l'accompagnement – chantier des locataires

Au niveau de la Régie :

- Engagement de 4 jardiniers : Ali AKROUCHI, Adrien GODEFROIT (remplacement d'un travailleur en incapacité de longue durée), Paul Henri HARMS et Mohamad RASHID SARHAN, suite à des départs.

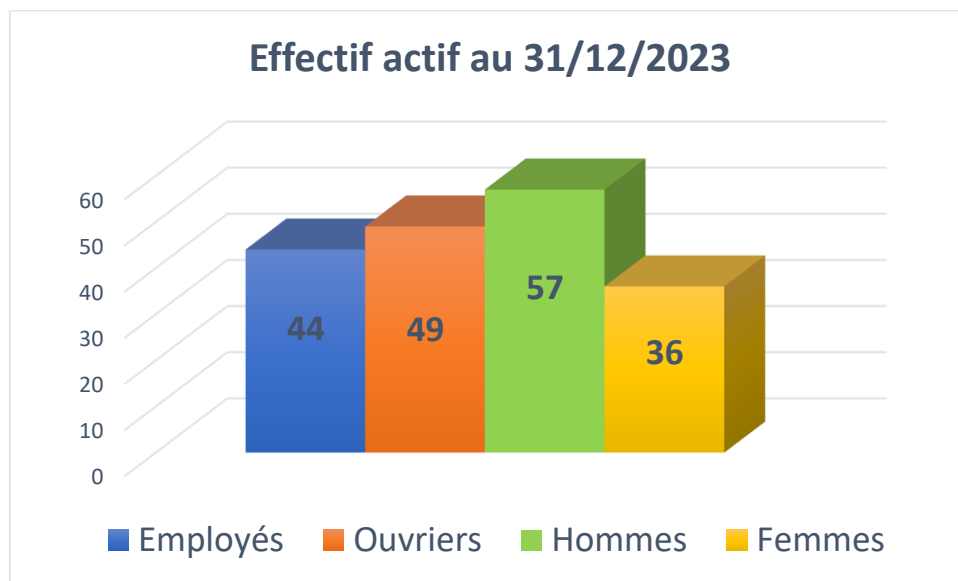
Outre ces engagements, il y a eu quelques mouvements en interne :

- Ingrid PLANCQUEEL a été nommée Directrice générale adjointe. Auparavant, elle était responsable du service locatif et social ;
- Aurélie PIRARD a pris la fonction d'assistante de rénovation. Auparavant, elle était assistante technico-administrative, pôle opérationnel et maintenance ;
- Sophie DELFOSSE a pris la fonction de gestionnaire des rénovation. Auparavant, elle était employée administrative – référente Patrimoine au sein du service technique
- Corentin HAUWAERT a été nommé chef-jardinier adjoint. Auparavant, il était chef de secteur

- Kevin VAN ASSELT a repris la fonction de chef de secteur. Auparavant, il était jardinier ;
- Isabelle GILBERT, a pris la fonction de responsable du pôle nettoyage, nouvelle fonction ;
- Nicolas LEMOINE, initialement jardinier, a rejoint le pôle Opérationnel et Maintenance en qualité d'assistant technique.

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

L'équipe compte au total 49 ouvriers et 44 employés actifs, répartis comme suit :



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

Au cours de l'année 2023, 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

### **C. Elections sociales - institution d'un CPPT – Comité de Prévention et de Protection au Travail**

Des élections sociales sont organisées en mai 2024 au Logis - Floréal. Il s'agit de la seconde fois que la société est tenue de les organiser. En effet, depuis la fusion du Logis et de Floréal, la SISP dénombre



plus de 50 collaborateurs. En 2020, aucun travailleur n'ayant posé sa candidature, les élections ne s'étaient finalement pas tenues.

Suite au dépôt de listes de candidats aux élections sociales début avril, un CPPT sera instauré au sein du Logis-Floréal.

Le CPPT est un organe paritaire composé de représentants des travailleurs et de l'employeur dont la mission fondamentale est de veiller à améliorer le bien-être au travail.

#### **D. Perspectives 2024**

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 2024, 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 et l'intégration de nombreuses nouvelles réglementations 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 des horaires flottants
- Mise en place d'un plan de développement des compétences