

## **I. Introduction**

2024 a été marquée par des élections aux différents niveaux de pouvoir : régionales en juin et communales en octobre. Généralement, s'en suivent certains changements au niveau de la politique en matière de logement social. Force est de constater qu'au moment de clôturer l'exercice, ceux-ci ne sont pas connus. En effet les formations politiques ne sont pas parvenues à s'entendre pour former un Gouvernement régional.

Les sociétés de logements sociaux, regroupées dans la nouvelle Fédération Social Housing Brussels, ont profité de cette occasion pour rédiger un mémorandum présentant aux futurs décideurs politiques leur vision des enjeux à venir et des propositions pour y faire face.

De nouveaux enjeux climatiques et objectifs régionaux se sont invités dans la réflexion du secteur (SLRB et SISF) sur la programmation des chantiers de rénovation du bâti – dans un contexte d'austérité en lien avec les finances régionales.

Au niveau communal, le paysage politique a peu changé. Ceci étant, les pouvoirs locaux n'ont pas réellement d'influence sur la vie de la coopérative. Ce qui n'empêche pas nos services de travailler en bonne collaboration avec ceux des 2 Communes.

Vous l'aurez compris, le logement social est, plus que jamais, à la croisée des chemins et doit faire face à des contraintes de plus en plus présentes au quotidien. Les défis pour les années à venir sont énormes, nous pourrons les rencontrer si des budgets sont trouvés. Mais ces défis sont passionnants.

## **II. Organes de gestion**

La composition et le fonctionnement des organes de gestion sont définis dans les statuts du LOGIS – FLOREAL adoptés par l'Assemblée générale du 03 juin 2023.

Les missions du LOGIS – FLOREAL, en tant que société de logement social, sont conférées en vertu du Code du Logement. Au travers ses statuts, LE LOGIS – FLOREAL a souhaité compléter son objet social par des missions qui découlent des valeurs de la coopérative :

- l'exercice de son 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

Le Conseil d'administration exerce ses compétences conformément aux dispositions du Code des Sociétés et Associations et du Code du Logement. Il a délégué certaines de ses compétences à un Comité de Gestion.

La gestion journalière de la société est quant à elle exercée par la Directrice Générale et la Directrice Générale Adjointe. Elles agissent suivant le mandat qui est conféré par le Conseil d'administration.

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 12 reprises au cours de l'année 2024. Le Comité de Gestion s'est réuni à 4 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 par Mr Reda ELAMJI

Les administrateurs, qui le souhaitent, perçoivent un jeton de présence pour les réunions des organes de gestion auxquelles ils assistent. L'Assemblée générale du 25 mai 2024 a porté le montant de ce jeton de présence à 50 € tant pour les séances du CA que celles du CG (auparavant pour les réunions du CG, les administrateurs ne percevaient pas de jetons de présence).

### **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 et garantissant un accompagnement social primordial à l'amélioration de la qualité de vie des usagers
- Que le secteur du logement social se positionne comme moteur dans la capacité d'agir de l'utilisateur et vise ainsi à développer le contexte et les mesures pour y parvenir.

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

- Mettre l'utilisateur au cœur des actions menées en portant une attention particulière au renforcement de la qualité de vie des locataires dans leur environnement.
- Garantir une politique de développement urbain axée sur le maintien et le développement du parc locatif, tant sur le plan qualitatif que 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.

#### **IV. Social Housing Brussels - la Fédération des SISP**

La nouvelle fédération des sociétés de logements sociaux à Bruxelles Social Housing Brussels, née de la fusion des 2 anciennes fédérations (FESOCOLAB et ALS-Construbru) est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 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 fédération s'est donné pour mission de porter d'une seule voix la parole et les positions communes de ses membres et, sur cette base, développe un partenariat constructif avec les instances régionales bruxelloises au bénéfice du secteur du logement social et des locataires sociaux

Elle a pour vision de renforcer notre position d'acteur professionnel majeur, ouvert sur le monde et reconnu dans le secteur du logement social bruxellois. Nous contribuerons à relever les défis sociétaux au travers d'un dialogue constructif avec l'ensemble de nos parties prenantes, en partageant notre expertise et nos prises de position collectives sur les enjeux liés à notre secteur.

La présidence de la fédération est assurée conjointement par 3 Co-Présidents dont l'un est issu des Coopératives de Locataires. Actuellement, c'est la Directrice Générale du Logis – Floréal qui assure la fonction de co-présidente.

La nouvelle Fédération a démarré dans un contexte régional difficile et à quelques mois des élections. Les 16 SISP, en tant qu'acteurs majeurs de la politique sociale du Logement, ne cessent de voir leurs missions croître afin de répondre aux nombreux défis tant sociétaux qu'environnementaux, le tout dans un contexte de paupérisation des locataires et de crise économique.

Afin d'inscrire ces nombreuses missions dans la durée, de performer l'action des SISP et d'assurer la pérennité du secteur du logement social tout en maintenant le locataire au centre de l'attention, Social Housing Brussels a formulé dans son Mémoire 2024 un ensemble de propositions. Celles-ci se déclinent selon 4 axes majeurs : une gestion et un cadre de vie durable, l'empowerment et le bien-être des locataires, le renforcement du professionnalisme et la pérennité financière du secteur.

Les directeurs des 16 SISP se réunissent tous les mois pour débattre des sujets sectoriels et porter la position des SISP auprès de leurs interlocuteurs (SLRB, Gouvernement, ...). Les sujets de discussion sont variés (financement du secteur, calcul du loyer, sans-abrisme, ...)

#### **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 la 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. Malheureusement, le coût de ces travaux sont importants (plus de 100.000 €/maison).

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.

La seconde étude est en cours. Elle vise à comparer 3 scénarios de rénovation énergétique de 2 maisons classées. 3 approches ont été évaluées :

- Scénario 1 :
  - o Objectif : préservation du patrimoine et essai d'amélioration de la PEB
  - o Approche : Intervention minimale, dans le respect du bâti existant
  - o Objectif PEB : varie en fonction des interventions
- Scénario 2 :
  - o Objectif : équilibre entre efficacité énergétique et préservation du patrimoine
  - o Approche : plus globale comprenant des améliorations telles que la ventilation C+, l'isolation toiture et isolation intérieure, la restauration des menuiseries et la récupération des eaux de pluie (toilette et arrosage)
  - o Objectifs PEB : D
- Scénario 3 :
  - o Objectif : atteindre la meilleure performance énergétique possible tout en préservant le patrimoine
  - o Approche : plus radicale impliquant des changements importants de l'enveloppe du bâtiment : ventilation double flux, isolation extérieure aérogel et intérieure remplacement des châssis avec double vitrage performant, récupération et filtrage des eaux de pluie
  - o Objectifs PEB : Révolution (PEB C+)
- Un 4<sup>ème</sup> scénario a été proposé à l'étude :
  - o Objectifs : site occupé
  - o Approche châssis double vitrage (plus de guillotine, isolation toiture, murs (option) et plancher des caves, ventilation C, panneaux solaires, PAC (option)
  - o Objectifs PEB : Révolution (PEB C+)

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

### **Perspectives financières**

La Région bruxelloise connaît des difficultés importantes. Celles-ci ont un impact direct sur le financement des projets de rénovation financés par la SLRB. Inévitablement ces difficultés ont des répercussions sur l'ensemble des sociétés de logements sociaux de la Région. L'absence de Gouvernement est un réel problème car nous sommes tributaires des décisions à prendre en matière de financements.

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

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

En 2022, un nouvel arrêté dit « arrêté de financement » a vu le jour. Celui-ci fixe une enveloppe par SISP (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 dispose d'une enveloppe pour les travaux de rénovation de 53,724 millions d'euros pour la période 2022 à 2035. Ce budget complète le solde des financements obtenus précédemment. L'ensemble de ces fonds ne permet néanmoins pas de couvrir l'ensemble des projets de rénovation que LE LOGIS-FLOREAL souhaiterait mener dans les années à venir. Ceci s'explique notamment par le fait que les coûts de rénovation ont fortement augmenté ces dernières années.

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.

La SISP bénéficie de subventions liées au classement du patrimoine. Il faut cependant souligner que ces subventions ne sont plus liquidées que de manière très aléatoire de telle sorte que la société est la plupart du temps dans l'obligation d'avancer des sommes importantes sur ces fonds propres sans avoir la certitude d'obtenir les subventions.

De plus, un nouvel arrêté de financement du patrimoine classé a sorti des effets en octobre 2024. Celui-ci prévoit que le patrimoine classé n'est éligible aux subventions que s'il est en conformité totale avec l'arrêté de classement. Concrètement, si un logement présente une non-conformité même mineure, les travaux de rénovation ne seront pas subventionnés. Le Plan de Gestion Patrimoniale étant ancien et incomplet, le risque est grand que les travaux réalisés ne soient pas totalement conformes (ex : mitrons de cheminée) et donc non subventionnables.

Enfin, le patrimoine de la SISP étant classé, il n'est généralement pas éligible aux primes Révolution dédiées à la rénovation énergétique des bâtiments. Notons que ces primes ne sont actuellement plus disponibles. Le nouveau Gouvernement bruxellois devra statuer de leur sort.

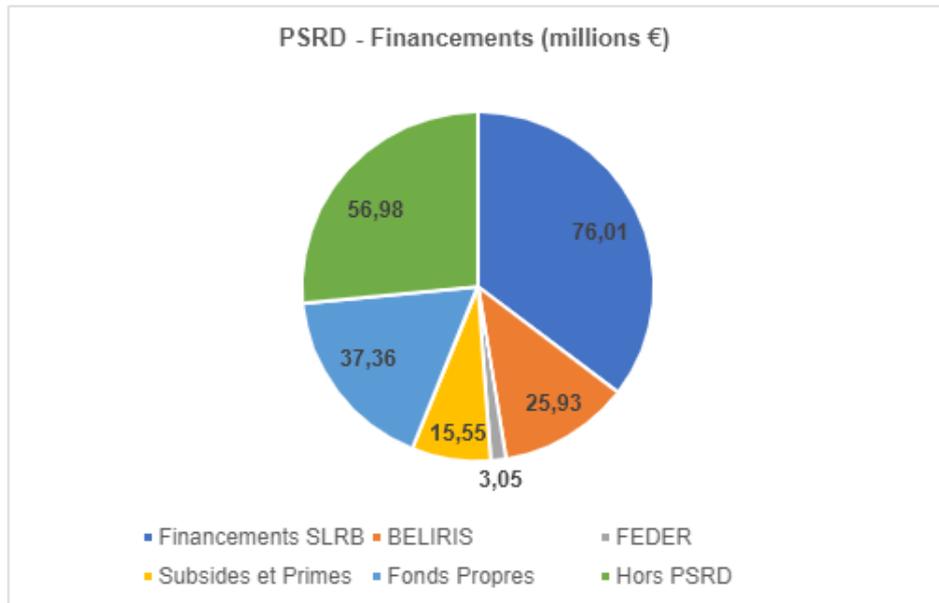
LE LOGIS – FLOREAL cherche donc des moyens financiers complémentaires pour financer les travaux de rénovation notamment par le biais de financements fédéraux (BELIRIS) ou européens (FEDER).

### **Plan stratégique de Rénovation Durable (PSRD) - 2025 à 2035**

Une estimation de l'ensemble des travaux qui sont à réaliser s'élèvent à 214,88 millions d'euros. Les travaux inscrits au PSRD sont évalués à 157,896 millions d'euros.

Ces travaux concernent la rénovation du patrimoine de la SISP visant l'amélioration des performances énergétiques, la conformité et la sécurité, l'éradication du vide locatif, le remplacement de composants vétustes, ....)

L'enveloppe globale disponible ne nous permet pas de réaliser l'ensemble des travaux envisagés.



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.

### **Plan Climat**

L'Europe s'est fixée des objectifs pour réduire à l'horizon 2040, les émissions de Gas à Effet de Serre (GES) de 90 % et atteindre la neutralité Carbone en 2050.

Le résidentiel (logement) représente 35 % de ces GES, soit la part la plus importante parmi les autres sources (transport routier, non résidentiel, l'industrie, ...)

La Région bruxelloise a transposé ces objectifs européens dans le CoBrACE (Code Bruxellois Air, Climat et maîtrise de l'Energie). Ce code prévoit des objectifs plus ambitieux que les objectifs européens notamment pour les logements publics qui doivent être « exemplaires ».

Il 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, les logements devront individuellement atteindre une consommation maximale de 150KWH/m<sup>2</sup> an, qu'ils soient classés ou non.

Les société de logements sociaux ont évalué le coût des travaux de rénovation pour atteindre ces objectifs 2040 au travers un « Plan Climat ». Le coût total pour les 41.000 unités de logements sociaux est évalué à 5,240.milliards d'euros (135% - montant non indexé)

Au niveau du Logis – Floréal, l'estimation est de 602,1 millions d'euros (135% - montant révisé). Le Logis-Floréal est la société qui représente le coût de rénovation le plus élevé du secteur pour atteindre les objectifs du Plan climat.

Ces travaux portent sur l'amélioration des performances énergétiques (isolation par l'intérieur, double vitrage, système de chauffage, ...) des logements mais inévitablement sur d'autres composants des logements (installation électrique, cuisine, salle de bain, ventilation) du fait que l'isolation des murs doive se faire par l'intérieur.

De ce fait, les travaux sont difficilement réalisables en logement occupé et cela induira inévitablement un accroissement du vide locatif et des pertes de loyers importantes pour la SISP.

Il est important de noter que ces rénovations apporteraient un gain énergétique important. Le ratio efficacité de l'investissement (€ dépensé par Gwh/ an économisé) est dans la moyenne sectorielle et est évalué à 9.278.820 €.

Il est évident que sans changement de la politique de financement, les SISP ne seront pas en mesure de mener la politique de rénovation ambitionnée par la Région. Par ailleurs, il y a d'autres contraintes et surtout urgence si nous voulons arriver aux objectifs CoBRACE en 2040. Nous devrions réaliser ces travaux à un rythme 4 fois plus élevé que celui que nous menons actuellement. La question de la disponibilité des entrepreneurs en capacité de réaliser les travaux et la disponibilité des matériaux de construction est posée.

### **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**

##### 1. Rénovation et isolation des toitures - 103 maisons

|                               |  |                                       |                                   |
|-------------------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Travaux</b>                | Rénovation et isolation des toitures             | <b>Adresse des travaux</b>            | Diverses adresses – site logis    |
| <b>Critères régionaux</b>     | Performance énergétique<br>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                         |

Le chantier a été réceptionné en date du 4 novembre 2024. Le montant final des travaux s'est élevé à 5.398.721,15 € à 135%

##### 2. 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, Ellébore et Scabieuses).

Ils nécessitent une coordination entre les différents propriétaires du site : la commune de Watermael-Boitsfort, la SISP 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 SISP 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 SISP.

La première phase des travaux a démarré au printemps 2023 (rues des Salvias, Ellébore et Scabieuses).

Le montant des travaux à charge de la SISP 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.

### 3. Le remplacement des chaudières mixtes individuelles de 12 appartements – Cailles 70

Fin octobre 2024, une habitante de l'immeuble a été victime d'une intoxication au monoxyde de carbone (CO) qui fort heureusement n'a pas prêté à conséquence pour sa santé.

Alors que dans un premier temps, nous avons conclu à l'hypothèse d'un incident comme en étant la cause (obstruction de la cheminée par un corps étranger), des investigations complémentaires nous ont permis d'identifier qu'un problème de tirage structurel était en cause (les 4 cheminées permettant l'évacuation des gaz ne présentaient pas de tirage suffisant).

Des travaux ont alors été effectués en toiture pour améliorer le tirage des cheminées. Ces travaux n'ont pas permis de solutionner le tirage. Il a alors été décidé de commander en urgence le remplacement de l'ensemble des chaudières de l'immeuble.

Les chaudières ont été remplacées dans un délai d'1 mois (commande, fourniture du matériel et 2 semaines de chantier). Des dispositions particulières ont été mises en place pour permettre aux locataires de se chauffer et de pouvoir prendre des douches. La situation n'a cependant pas été confortables pour les habitants de l'immeuble qui se sont montrés très coopératifs. Ils en sont remerciés.

Les travaux ont coûté 78.580 € HTVA. Une demande de financement sur un budget régional pour travaux urgents a été introduite auprès de la Tutelle.

La SISP compte 11 autres immeubles du même type. Le remplacement des chaudières étaient initialement prévu en 2027. Tenant compte de cet incident, il a été décidé de proposer à la SLRB d'avancer les travaux. Une première estimation des travaux s'élève à 900.000 € HTVA.

Dans l'intervalle, nous avons procédé au remplacement de l'ensemble des détecteurs de CO des 150 appartements.

## B. Chantiers en cours

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

|                               |  |                            |   |
|-------------------------------|--|----------------------------|---|
| <b>Travaux</b>                | Restauration des éléments classés :<br>toiture, façades, châssis, abords | <b>Adresse des travaux</b> | Diverses adresses –<br>site Floréal                                   |
| <b>Critères régionaux</b>     | Performance énergétique<br>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<br>et subsides)<br>3.411.654 € (Subsides<br>DPC) |
| <b>Début des travaux</b>      | 1 <sup>er</sup> septembre 2021   | <b>Délai de chantier</b>   | 830 jours   |

Le chantier devrait être réceptionné en avril 2025.



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

|                               |   |                                       |                                   |
|-------------------------------|---|---------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Travaux</b>                | Rénovation de l'enveloppe (façades – châssis – toitures et auvents)<br>Aménagement des abords | <b>Adresse des travaux</b>            | Houlette 37                       |
| <b>Critères régionaux</b>     | Performance énergétique<br>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>                    | 1.928.277 € (avances et subsides) |
| <b>Début des travaux</b>      | janvier 2024  | <b>Délai prévisionnel de chantier</b> | 420 jours                         |

## 3. 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<br>Salubrité et Sécurité                    | <b>Logements occupés</b>              | Oui                               |
| <b>Auteur de Projet</b>       | JAA   | <b>Entrepreneur</b>                   | Renotec nv                        |
| <b>Montant de la commande</b> | 1.512.419,35 € HTVA<br>Soit 2.041.766,12 € à 135%                   | <b>Financement</b>                    | 2.041.766 € (avances et subsides) |
| <b>Début des travaux</b>      | Avril 2024  | <b>Délai prévisionnel de chantier</b> | 420 jours                         |

## 4. La rénovation de 19 maisons vides

Ce chantier a été initié pour résorber le nombre de logements vides

|                               |   |   |                                |
|-------------------------------|---|---|--------------------------------|
| <b>Travaux</b>                | Rénovation intérieure (Gros œuvre – électricité -chauffage central) | <b>Adresse des travaux</b>                      | Diverses adresse               |
| <b>Critères régionaux</b>     | Normes habitabilité et de confort                                   | <b>Logements occupés</b>                        | non                            |
| <b>Auteur de Projet</b>       | Mathelart   | <b>Entrepreneur</b>                             | Malise SA                      |
| <b>Montant de la commande</b> | 1.424.978,46 € HTVA<br>Soit 1.923.721,06 € à 135 %                  | <b>Financement</b>                              | 1.206.781 € (droits de tirage) |
| <b>Début des travaux</b>      | 11 décembre 2023  | <b>Date de fin de chantier (prévisionnelle)</b> | 27 août 2028                   |

### 5. La rénovation de 25 maisons vides

Ce chantier a été initié pour résorber le nombre de logements vides

|                               |   |   |                              |
|-------------------------------|---|---|------------------------------|
| <b>Travaux</b>                | Rénovation intérieure (Gros œuvre – électricité -chauffage central) | <b>Adresse des travaux</b>                      | Diverses adresse             |
| <b>Critères régionaux</b>     | Normes habitabilité et de confort                                   | <b>Logements occupés</b>                        | non                          |
| <b>Auteur de Projet</b>       | ADR   | <b>Entrepreneur</b>                             | SBMI SA                      |
| <b>Montant de la commande</b> | 1.519.640,43 € HTVA<br>Soit 2.051.514,48 € à 135 %                  | <b>Financement</b>                              | 948.112 € (droits de tirage) |
| <b>Début des travaux</b>      | 18 novembre 2024  | <b>Date de fin de chantier (prévisionnelle)</b> | 14 octobre 2025              |

### 6. Rénovation de l'enveloppe et des techniques spéciales – sécurité incendie – 58 logements

|                               |   |                                       |  |
|-------------------------------|---|---------------------------------------|--|
| <b>Travaux</b>                | Remplacement des chaudières mixtes<br>Rénovation des façades<br>Extension des chambres et amélioration des cuisines<br>Amélioration sécurité incendie - bâtiment haut<br>Espace communautaire | <b>Adresse des travaux</b>            | Vander Swaelmen 7 & 9  |
| <b>Critères régionaux</b>     | Performance énergétique<br>Salubrité et Sécurité  | <b>Logements occupés</b>              | Oui  |
| <b>Auteur de Projet</b>       | JAA   | <b>Entrepreneur</b>                   | Louis de Waele   |
| <b>Montant de la commande</b> | 7.842.720,11 € HTVA<br>Soit 10.587.672,15 € à 135 %   | <b>Financement</b>                    | 9.858.795,40 €<br>(avances et subsides) – hors primes révolution |
| <b>Début des travaux</b>      | 3 mars 2025   | <b>Délai prévisionnel de chantier</b> | 840 jours  |



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 ont utilisés comme base pour la préparation de ce chantier.

## 7. Chantiers 2025 et 2026

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

### 1. Rénovation des façades et des techniques spéciales - 84 logements

|                               |  |                                       |  |
|-------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| <b>Travaux</b>                | Remplacement des chaudières mixtes<br>Rénovation et isolation des façades et châssis | <b>Adresse des travaux</b>            | 9 bâtiments de La Pointe                               |
| <b>Critères régionaux</b>     | Performance énergétique<br>Salubrité et Sécurité                                     | <b>Logements occupés</b>              | Oui  |
| <b>Auteur de Projet</b>       | BEAU   | <b>Entrepreneur</b>                   | septembre 2025   |
| <b>Estimation des travaux</b> | 5.237.501 € HTVA   | <b>Financement</b>                    | 7.040.950 € (avances et subsides)<br>3.048.467 € FEDER |
| <b>Début des travaux</b>      | octobre 2025   | <b>Délai prévisionnel de chantier</b> | 450 jours  |



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

Des analyses réalisées en 2023 dans le cadre d'inventaires amiante ont indiqué la présence de composants qui contiennent de l'amiante non volatile notamment dans les communs et les appartements situés dans les 4 immeubles 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 en 2025.

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, a mis en place un plan de relogement des habitants. Ce plan de relogement a démarré début 2024. L'ensemble des logements seront vides en fin avril 2025.

Les travaux de désamiantage concerneront tant les logements que les communs des 4 immeubles. Ils devraient démarrer au printemps 2025. Ils nécessiteront l'évacuation de nombreux composants (salles de bains, cuisines, tuyauterie de chauffage, ...), le traitement des plafonnages et revêtement de sols, ...

A l'issue des travaux de désamiantage, la rénovation complète ces appartements et communs des immeubles sera effectuée.

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



### 3. 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 une 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 subsides DPC sera sollicité pour entamer les travaux (estimation : 1.855.970 €)

### 4. 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)<br>Renouvellement de la production de chauffage et sanitaire<br>Aménagement des abords | <b>Adresse des travaux</b>            | Pétunias 1 à 9, Cyclamens 1-3, Passiflores 1-3, Pyrèthres 2 à 6, Saxifrages 2, Valérianes 1 à 5, Phlox 2 -4 à 6 et Spirées 7-9 à 12 et Pré des Agneaux 14 |
| <b>Critères régionaux</b>     | Performance énergétique<br>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  |



## **8. Rénovation des logements inoccupés**

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

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.

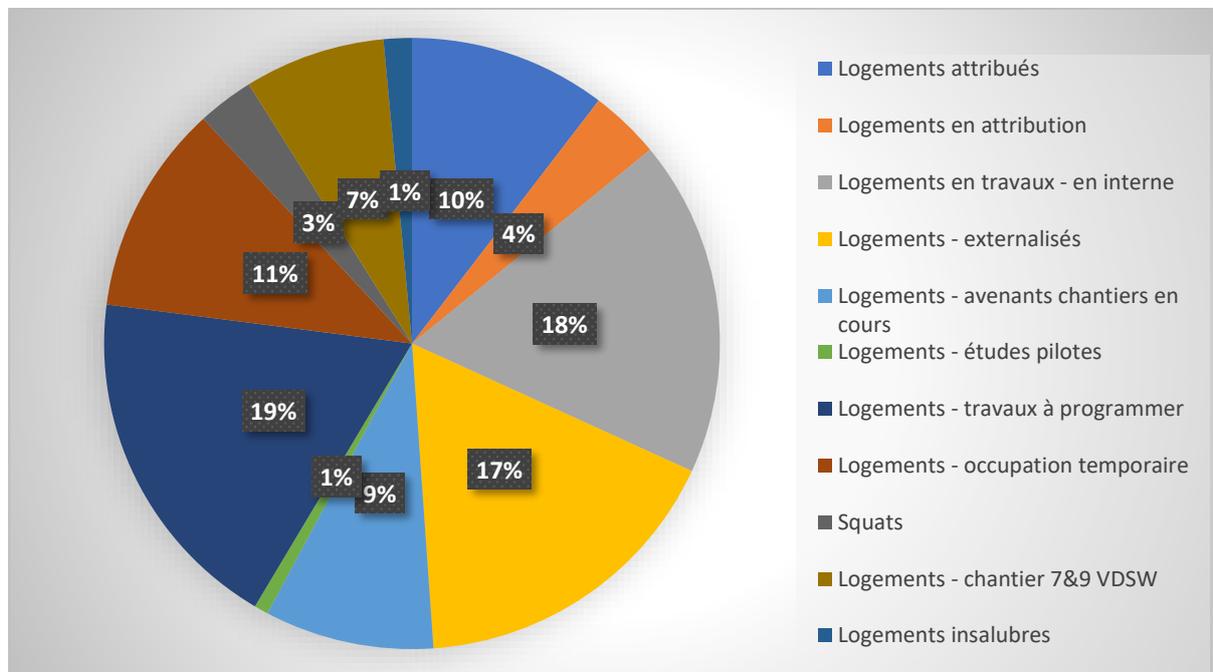
Les travaux sont programmés dès la sortie des locataires. Ils concernent la rénovation intérieure du logement (installation sanitaire, menuiserie, cuisine, plafonnage) ainsi que la mise aux normes des installations électriques, de l'installation de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, de 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 2.597.072,25 € pour 2024.

Au 31 décembre 2024, 180 logements étaient inoccupés ce qui constitue plus de 10 % du parc de logements :

- 43 logements en rénovation. 19 d'entre eux ont été remis en location au début de l'année 2025 ;
- 25 logements pour lesquels les travaux doivent être programmés ;
- 35 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) ;
- 2 logements font l'objet d'une étude pilote énergétique
- 10 logements situés dans l'immeuble 7&9 Vander Swaelmen qui ne seront pas remis en location avant la fin des travaux ;
- 45 logements vides suite au plan de relogement (Phlox – Archiducs) ;
- 15 logements sont mis à disposition dans le cadre d'un projet d'occupation temporaire ;
- 4 occupations sans titre ni droit ;



#### Evolution pour les années à venir

L'évacuation temporaire complète des immeubles Phlox-Archiducs aura un impact significatif sur le nombre de logements inoccupés dans les années à venir puisqu'il concerne 56 logements. L'immeuble 7 & 9 Vander Swaelmen fait l'objet de lourdes rénovation. Il a été décidé de ne pas remettre en location avant la fin des travaux, les logements de l'immeuble qui se libèrent. 10 d'entre eux sont actuellement vides.

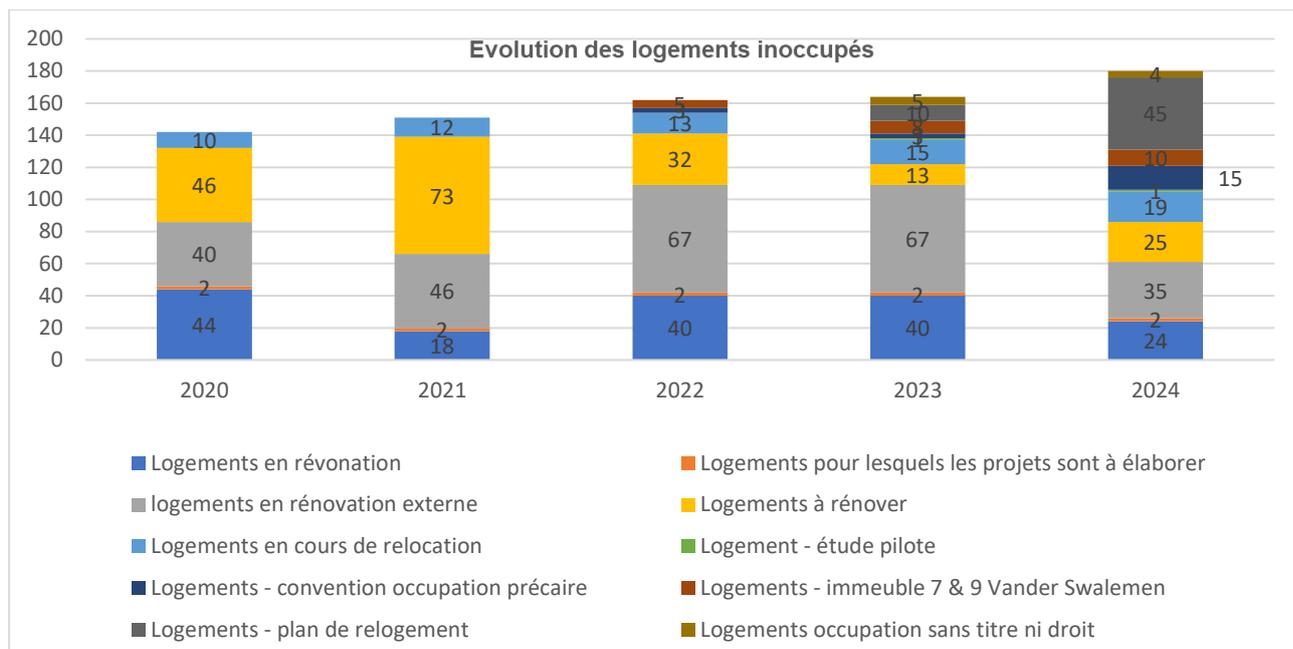
Si l'on décompte du total des logements vides, les logements du plan de relogement et les logements du 7 & 9 Vander Swaelmen, il y a 125 logements vides aux 31 décembre 2024. Cela représente 7,2 % du patrimoine de la SISF.

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 2024, près de 53.800 ménages, soit 141.000 personnes, étaient en attente d'un logement social, ce qui représente 8% des ménages bruxellois. Le nombre de ménages qui occupent un logement social est de 35.775.

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

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

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

- L'objet social (cfr statuts) : « *la société a pour objet la vente, l'acquisition ou la prise de bail emphytéotique de terrains destinés à être aménagés en vue de la construction ... de logements sociaux,* » ;

- Le projet conjoint introduit par la Commune de Watermael-Boitsfort et Le LOGIS pour l'obtention d'un subside en vue de construire des logements sociaux ou moyens sur le terrain (plan logement communal 2013) ;
- Le contrat de gestion entre la SISP et la SLRB qui prévoit notamment l'obligation pour cette première de contribuer à la politique régionale du logement.

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.

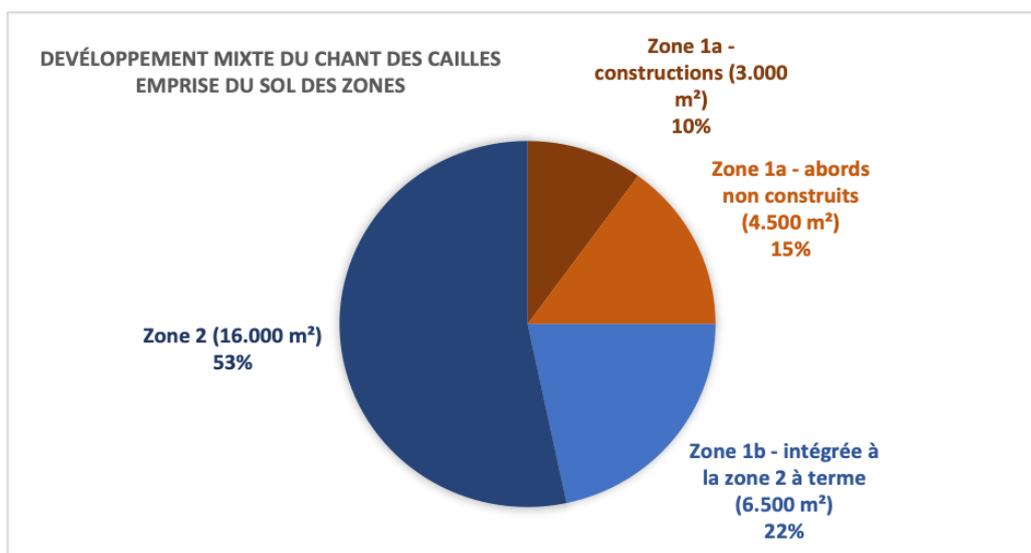
### Convention d'occupation d'une partie du terrain par la Ferme du Chant des Cailles

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 SISP 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-Floral avait lancé un appel à concession de services visant à implanter un projet d'agriculture urbaine sur 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 de l'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, l'asbl 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 : Le Logis – Floréal, Ferme du Chant des Cailles, DPC, BMA (Bouwmeester), BE (Bruxelles Environnement), Urban, Commune de Watermael-Boitsfort, le SIAMU

Un atelier participatif s'est également tenu avec les riverains.

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, le bureau d'architecture Blondel, LLF et la Ferme du Chant des Cailles pour travailler sur un permis commun, comme le souhaite URBAN La Ferme du Chant des Cailles 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 devait être déposé en 2024. Le projet a pris du retard et les discussions actuelles portent sur l'amélioration de l'intégration du projet de constructions et des activités de la Ferme du Chant des Cailles, tenant compte des contraintes patrimoniales, urbanistiques, environnementales, ...résultant des avis des différentes administrations concernées.

Le permis d'urbanisme devrait être déposé en 2025. 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.

Un renouvellement du permis d'urbanisme a été introduit récemment pour prolonger l'implantation des modules sur le terrain des Cailles

## **VIII. Patrimoine - Entretien**

### **A. L'entretien du patrimoine végétal**

Le Logis Floréal s'étend sur près de 80 ha, dont à peine 1/3 est bâti. Cité-jardin qui porte bien son nom, notre cité est constituée d'espaces verts aussi différents que variés : près de 25 ha de pelouses ou de zones de fauche tardive, environ 15 km de venelles bordées de 25 km haies, 15 km de voiries encadrées du double de trottoir et autres accès aux logements ou entrées de garages, des centaines d'arbres d'alignement de voirie, une centaine d'arbres fruitiers et quelques sujets remarquables, 750 tilleuls palissés, 5 talus boisés dont certains classés en zone naturelle Natura 2000.

L'équipe de 16 jardiniers, plus réduite qu'auparavant, encadrée par un chef jardinier et son adjoint, gère cette belle diversité avec beaucoup d'enthousiasme en étant tributaire des aléas météorologiques.

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.

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

Cela fait plus de 7 années que la gestion différenciée des espaces verts a été mise en place au LOGIS – FLOREAL. Les équipes de jardiniers maîtrisent bien les techniques de gestion différenciée. L'objectif est d'arriver 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 »

Malgré le timing météorologique imparfait de cette année 2024 qui nous a frustré de ne pas arriver en toute saison à allier l'esthétique au « naturel », nous sommes néanmoins fiers de contribuer de la sorte à favoriser la biodiversité et de s'inscrire dans le maillage écologique du réseau nature de Natagora. La gestion différenciée, mise en œuvre depuis 7 ans, porte ses fruits : de nouvelles variétés d'orchidées sauvages et de champignons rares font leur apparition, la collaboration avec le Bercail permet de gérer de grands espaces de manière plus naturelle, de nombreuses variétés de plantes indigènes et de batraciens remontent le bout de leur nez. La floraison de fleurs sauvages offre la nourriture nécessaire aux butineurs en toute saison.

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 !

#### **Les projets**

- L'aménagement du square des trois tilleuls suit son cours dans le cadre du 101ème % de la SLRB. L'artiste Adrien Tirtiaux a été sélectionné pour réaliser sa proposition artistique « Une Brique Dans Le Ventre ». La fabrication avec les habitants de briques d'argile (extraction et cuisson sur site) permettra la construction d'une sorte d'amphithéâtre sur le square. La forme définitive n'est pas encore arrêtée.
- Lors de la rénovation de 108 logements, les abords d'immeuble seront repensés et incluront la création d'une mare qui récupérera les eaux de pluie de 4 immeubles. Des zones de détente et de culture nourricière seront installés par et pour les habitants.

- Nous poursuivons notre collaboration avec Le Chant Des Cailles : évacuation de déchets végétaux, récupération de boutures et plantes aromatiques non utilisées, zones d'éco-pâturage pour le Bercaïl mises à disposition, récupération de fumier destiné à enrichir le sol de nos plantations,...
- Et encore et toujours, plantation d'arbres, fruitiers ou non, et autres arbustes
- Restauration de jardin d'habitations vides, quand cela s'avère nécessaire
- En ce qui concerne la restauration des bancs dans les espaces publics, nous avons été sollicités par la commune pour définir ensemble les emplacements historiques où les bancs ont disparus. Dans le cadre d'un projet citoyen, un budget a été débloqué pour l'installation de nouveaux bancs sur l'ensemble du territoire de la commune, et donc au Logis Floréal également (sous réserve d'approbation par la DPC du modèle proposé !)
- Nous avons fait l'acquisition de machines d'entretien sur batterie, afin de réduire les nuisances pour les habitants et d'améliorer le confort et la sécurité de travail des jardiniers ; Cela demande des efforts de changement d'habitude pour eux...
- De nombreux gros chantiers de rénovation d'immeubles nous permettront de réhabiliter certains abords, mais nous incitent à la plus grande prudence lors du déroulement du chantier pour veiller à la préservation des végétaux et du respect de la propreté.

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

L'entretien des espaces verts constitue un coût important pour la SISP 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 est toujours interpellant que l'entièreté des charges liées aux espaces verts soient assumées exclusivement par les habitants (locataires sociaux et propriétaires), sans aucune responsabilité ni de la Commune, ni de la Région, alors que le bénéfice et l'attrait du lieu est beaucoup plus vaste que cela, et rayonne même au-delà de nos frontières.

Il s'est élevé en 2024 à 1.076.061 € ce qui représente un coût annuel de 513 € 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 2024, 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 2024 à 387.022,20 € contre 422.708,12 € en 2023.

| <b>Postes</b>  | <b>2024</b>       |
|--|-------------------|
| Egouttage, citernes, fosses d'aisance                  | 37.725,46         |
| Espaces verts  | 25.657,38         |
| Toitures, Façades, cheminées, descentes d'eau pluviale | 66.357,67         |
| Châssis - vitrerie - portes                            | 14.569,24         |
| Quincaillerie, ferronnerie, serrurerie                 | 2.097,88          |
| Autres travaux à charge de la SISP                     | 4.157,10          |
| Installations d'ascenseurs                             | 3.661,74          |
| Installations de chauffage, chaudières                 | 111.532,80        |
| Installations électriques et électroniques             | 12.472,40         |
| Protection incendie et vols                            | 9.104,26          |
| Maçonnerie intérieure et plafonnage                    | 594,19            |
| Menuiserie intérieure, quincaillerie, serrurerie       | 408,10            |
| Frais à refacter                                       | 43.798,65         |
| Enlèvement déchets                                     | 50.380,94         |
| Réhabilitation diverses                                | 3.402,12          |
| Travaux Garages et boxes                               | 1.102,27          |
| <b>Total</b>   | <b>387.022,20</b> |

### **Perspectives 2025 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. Benoît 22 : le service technique, les services financiers, le service RH, le service juridique et la Direction
- Avenue G. Benoît 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
  - o Service locatif et service social : au Fer à Cheval (place Joseph Wauters n°2)
  - o Service Candidat : Avenue G. Benoît 26
- MARDIS et JEUDIS entre 9 heures et 11 heures
  - o Service locatif et service social : Avenue G. Benoît 26
  - o Service candidats (uniquement les jeudis): Avenue G. Benoît 26
  - o Service technique : Villa Miraval (Avenue G. Benoît 22)

- Permanences téléphoniques

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

Le nombre d'appels ayant augmenté ces derniers temps, les lignes téléphoniques pour joindre les services étaient vite saturées. Un nouveau central téléphonique a été mis en place en décembre 2024 pour améliorer l'accessibilité des services.

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**

### 1. Une nouvelle identité graphique

En 2023, une cellule communication a vu le jour.

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.

L'un des premiers objectifs était de redéfinir une identité visuelle plus visible, plus moderne, plus simple et plus facile à décliner dans nos différentes communications.

Début 2024, nous avons lancé un marché public visant à désigner une agence de communication qui nous accompagnerait dans ce travail considérable.

La nouvelle identité devait se décliner sur tous supports et rester visible et lisible. Elle devait insuffler davantage de dynamisme et refléter plus clairement la vision, les missions et les valeurs du Logis-Floréal, son ADN de coopérative, ainsi que son lien avec la nature et la végétation.

A l'issue de la procédure, l'agence TOUCH AGENCY a été désignée. L'agence, située boulevard du Souverain, est dotée d'une équipe professionnelle, jeune et dynamique. Elle présentait un nombre important de références intéressantes.

Un long travail créatif a alors démarré, celui-ci s'est basé sur le diagnostic réalisé par la responsable communication du Logis-Floréal (interviews, analyses, recherches, etc.).

Un groupe de travail composé à la fois de membres du personnel et d'administrateurs-coopérateurs, a été constitué pour valider les orientations proposées par l'Agence TOUCH AGENCY.

Fin 2024, le Conseil d'administration a approuvé la version finale de cette nouvelle identité. Celle-ci a pu être largement diffusée début 2025 auprès de l'ensemble de nos publics dont les retours étaient très enthousiastes.

Ce nouvel univers graphique se compose à la fois de :

- Un nouveau logo
- Des illustrations
- Des pictogrammes
- Des couleurs
- Une typographie

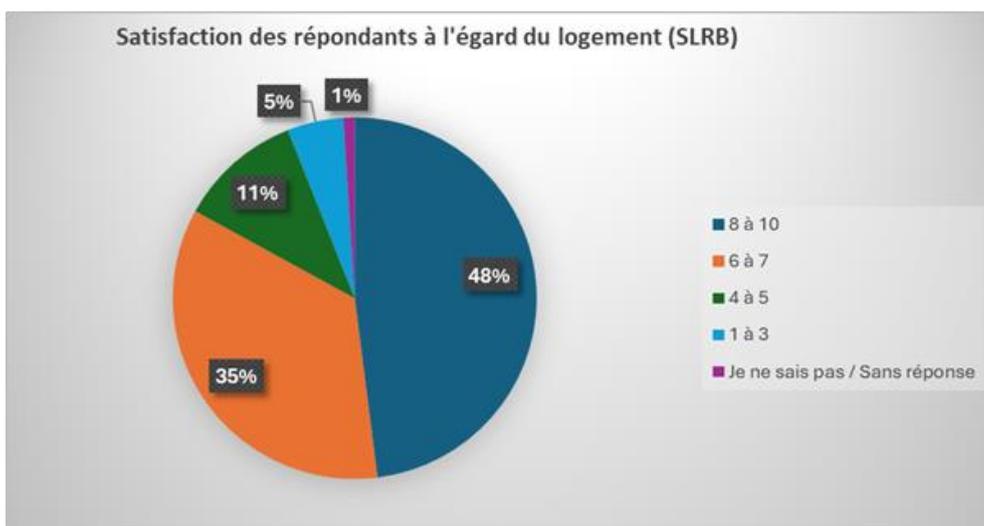
## 2. Réalisation d'une enquête de satisfaction

En 2024, la SLRB a publié les résultats d'une enquête de satisfaction qu'elle a organisée en collaboration avec une dizaine de Société Immobilière de Service Public, dont LE LOGIS-FLOREAL.

### Synthèse de l'enquête SLRB – Mesure de satisfaction auprès des locataires

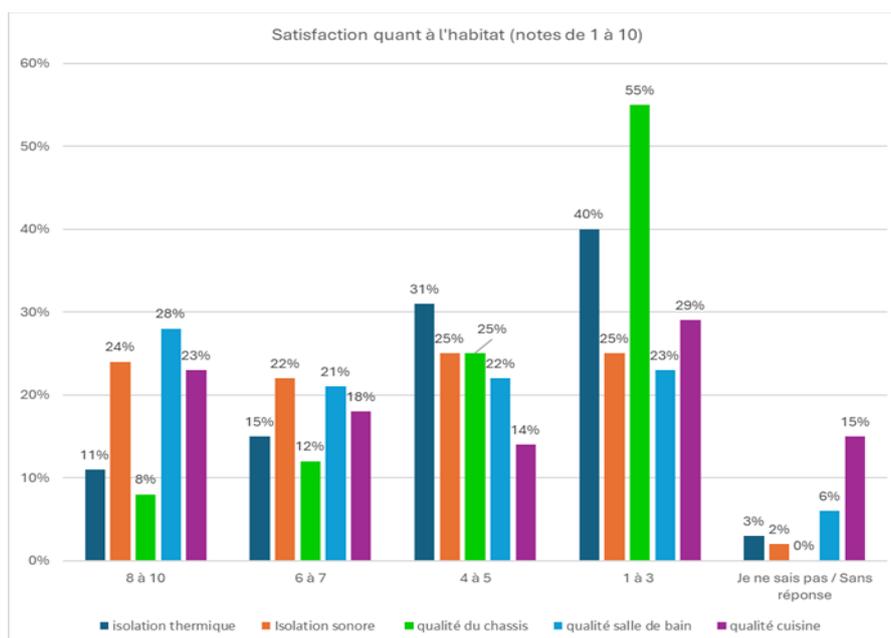
Malgré l'échantillonnage aléatoire réalisé par la société en charge de l'enquête, la grande majorité des répondants occupaient des maisons. En effet, sur les 209 répondants, seuls 8 répondants vivaient en appartement), les résultats de l'enquête ne peuvent donc pas être généralisés. **1% des locataires d'appartements et 18% des locataires de maisons sont ici représentés.**

L'enquête offre cependant des pistes d'approfondissement et pourrait faire émerger de nouveaux questionnements.



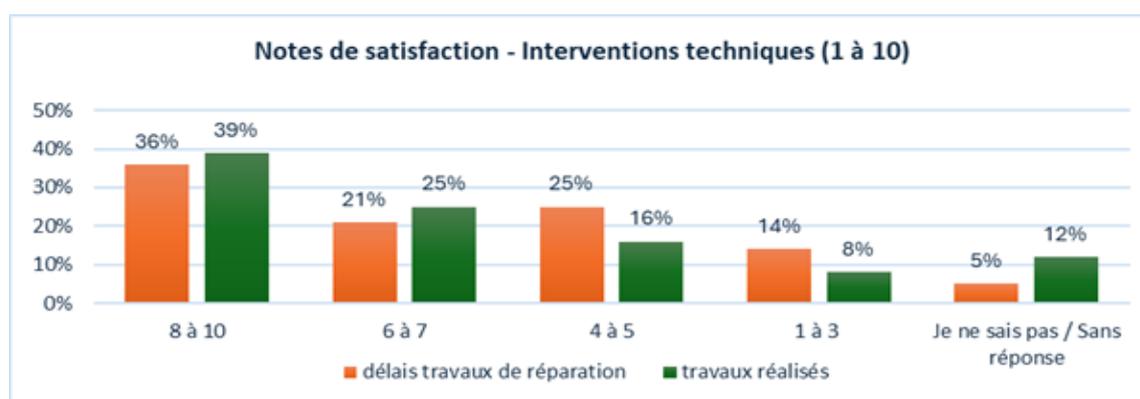
- 83% des répondants s'estiment assez satisfaits ou très satisfaits à l'égard de leur logement (>5)
- 16 % des répondants s'estiment assez insatisfait ou très insatisfait à l'égard de leur logement (notes inférieures ou égales à 5)

La problématique la plus citée au sein de la section commentaires du questionnaire est celle du problème d'isolation et de l'effet de l'humidité sur les habitats.



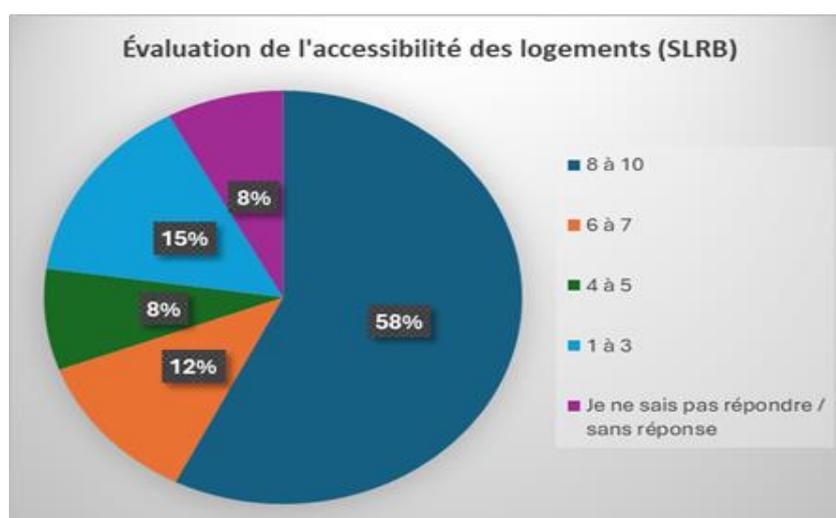
- 80 % des répondants sont assez insatisfaits ou très insatisfaits de leurs châssis (notes inférieures ou égales à 5)
- 71% des répondants sont assez insatisfaits ou très insatisfaits de l'isolation thermique de leur habitat châssis (notes inférieures ou égales à 5)
- 43 % des répondants sont assez insatisfaits ou très insatisfaits de la qualité des matériaux de leur cuisine (notes inférieures ou égales à 5)
- 49% des répondants sont satisfaits ou très satisfaits de l'isolation sonore de leur habitat (>5)
- 46% des répondants sont satisfaits ou très satisfaits de la qualité des matériaux de leur salle de bain (>5)

Sur les 209 personnes interrogées lors de l'enquête SRLB\*, 146 ont fait appel au service technique.



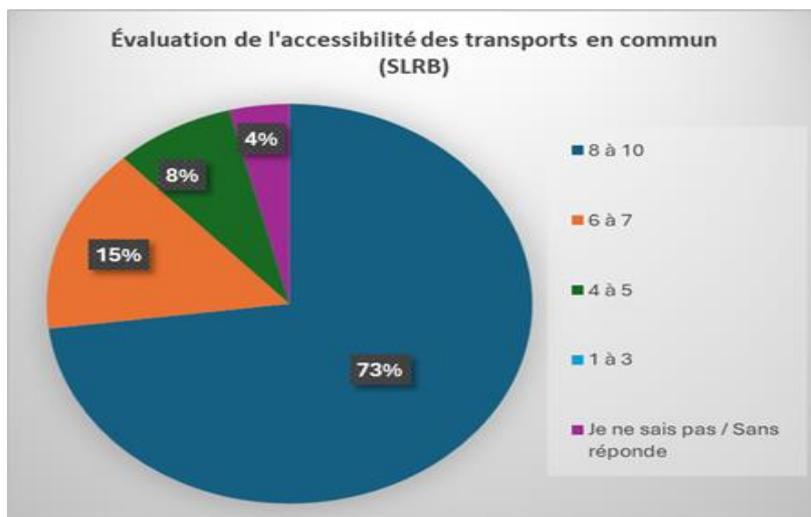
- 57% des répondants s'estiment assez satisfaits ou très satisfaits du délai des travaux de réparations (>5)
- 64% des répondants s'estiment assez satisfaits ou très satisfaits des travaux réalisés (>5)
- 39% des répondants s'estiment peu satisfaits ou très insatisfaits du délai des travaux de réparations (notes inférieures ou égales à 5)
- 24% des répondants s'estiment peu satisfaits ou très insatisfaits des travaux réalisés (notes inférieures ou égales à 5)

Dans le cadre de l'enquête de satisfaction de la SLRB, 26 répondants PMR ont évalué l'accessibilité de leur habitation.



- Sur les 26 répondants seule 1 personne vit en appartement
- 70% des répondants évaluent l'accessibilité de leur logement comme satisfaisante (>5)
- 23% des répondants évaluent l'accessibilité de leur logement comme insatisfaisante (<5)

81% des répondants (PMR) estiment que la proximité entre leur lieu d'habitation et les transports en commun est un facteur (très) important, pour eux.



- 88% des répondants (PMR) juge l'accessibilité des transports en commun satisfaisante (>5)
- 8% d'entre eux évaluent cet accès comme juste (4 à 5)

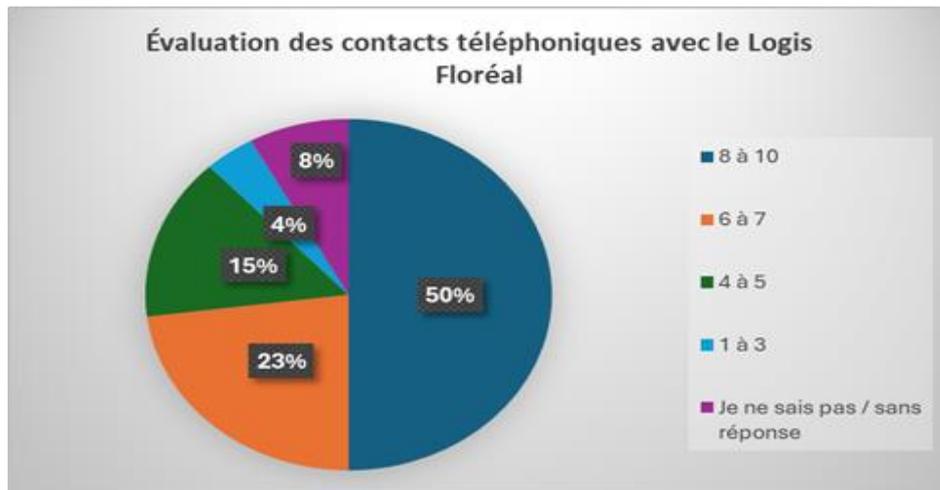
Aucun répondant n'a jugé l'accès au transport entièrement insatisfaisant (1 à 3)

La grande majorité des répondants (PMR) se dit satisfaite de la qualité de vie au sein du quartier.



Contacts avec Le Logis-Floréal

Parmi les 6 modalités de contact présentées dans le questionnaire (permanence au guichet, appel téléphonique, courrier postal, courrier électronique, site web, application Appinest), seuls les contacts téléphoniques ont réellement été évalués par les répondants.



- 73% des répondants (PMR) jugent les contacts téléphoniques satisfaisants (>5)
- 19% jugent les contacts téléphoniques insatisfaisants
- 8% ne se prononcent pas

#### a) Amélioration continue des différents outils de communication

A travers l'amélioration continue des outils de communications LE LOGIS-FLOREAL poursuit l'objectif de diffuser un message pertinent et adapté afin qu'il soit compris et retenu par le public visé. Ce travail a pu être visible, notamment, dans les outils de communication suivants :

- Le Logis-Floréal Mag

Publié et distribué 3 fois par an, le Logis-Floréal Mag a fait peau neuve. Des visuels plus dynamiques illustrant de manière opportune les contenus, des textes plus simples et plus clairs, un comité de rédaction composé à la fois de travailleurs et de coopérateurs.

- Site internet et newsletters

Le Logis-Floréal a également modifié l'identité visuelle du site internet pour l'harmoniser avec sa nouvelle identité. Nous en avons profité pour restructurer les contenus et rendre la circulation des utilisateurs de notre site plus intuitive. La newsletter reprend les dernières actualités du Logis-Floréal et des partenaires et invite les destinataires à plus de mobilisation.

- Envoi de sms

Le Logis-Floréal a implémenté un nouveau module de communication qui lui permet d'envoyer facilement des sms aux locataires pour leur transmettre de nombreuses informations utiles (événements, rappels, informations sur les interventions techniques,...).

Après plusieurs mois d'utilisation, nous avons déjà pu constater que la communication par sms était l'une des plus mobilisatrice pour nos locataires.

- Présentation lors des réunions d'information

Le Logis-Floréal a organisé de nombreuses réunions d'information pour présenter aux locataires concernés différents projets de rénovation. Une attention particulière a été portée à la présentation des informations utiles et pertinentes pour les locataires.

## **X. Gestion locative**

### **A. Le Plan de relogement**

Fin 2023, Le Conseil d'administration et la SLRB ont validé l'exécution d'un vaste plan de relogement pour les locataires qui occupaient les immeubles situés aux Phlox 8 et 10 et Archiducs 1 et 3.

Pour rappel, la présence d'amiante avait été identifiée dans un nombre important de composants du logement. Même s'il s'agit d'amiante encapsulée, LE LOGIS-FLOREAL a préféré, sur base du principe de précaution, entièrement vider les immeubles afin de démarrer un vaste chantier de désamiantage.

45 ménages étaient donc concernés par le plan de relogement. Un déménagement devait leur être proposé dans les plus brefs délais.

En 2024, l'équipe locative et sociale a donc rencontré individuellement chacun des ménages afin de leur expliquer comment le plan de relogement allait se dérouler, mais aussi pour mieux comprendre leurs besoins en termes de logement et ce afin de pouvoir leur proposer le logement le plus adapté à leurs souhaits, dans la mesure de notre patrimoine disponible. Lors de ces rencontres, l'équipe analysait également avec les locataires, les aides auxquelles ils avaient droit ainsi que les ressources qu'ils pouvaient activer afin de faciliter leur déménagement.

Ces rencontres ont débouché sur 35 déménagements en 2024. Les 10 ménages restants déménageront dans le courant du premier semestre 2025.

L'immeuble Phlox 8 a pu être entièrement libéré et sécurisé contre les squats.

### **B. Les squats**

Le LOGIS-FLOREAL a dû faire face à une augmentation significative du nombre de squats dans ses logements en rénovation. Le phénomène s'étend au-delà de notre territoire et de nombreuses SISF doivent faire face à une amplification de ces installations sauvages.

Des réseaux s'organisent pour repérer les logements vides et y mettre des squatteurs.

Le Logis-Floréal a revu l'ensemble de sa procédure de lutte contre les squats, afin de diminuer les deux temps principaux de vulnérabilité des logements :

- Période entre l'état des lieux de sortie et le démarrage des travaux.

Durant ce laps de temps, Le Logis-Floréal doit établir l'inventaire des travaux à réaliser dans le logement en vue de passer un marché public, rédiger et publier le cahier des charges afin de désigner l'entrepreneur qui réalisera les travaux, attribuer le marché et démarrer son installation.

- Période entre la fin du chantier de rénovation et l'entrée dans le logement du nouveau locataire.

Durant cette période, les candidats-locataires doivent venir visiter le logement, l'accepter ou le refuser, organiser leur déménagement, constituer une garantie locative, réaliser l'état des lieux d'entrée et signer le bail.

Ces délais ne peuvent évidemment pas être compressés totalement. Ainsi deux de nos logements ont été squattés alors qu'ils venaient d'être entièrement rénovés.

En 2024, Le LOGIS-FLOREAL a dénombré et organisé l'expulsion de 12 squats.

Le coût moyen pour évacuer un squat est de 4.500 €.Ce coût est entièrement payé par la coopérative.

### **C. 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 :

- o Si les revenus du ménage sont équivalents aux revenus de référence, le ménage payera un loyer qui correspond au loyer de base ;
- o Si les revenus du ménage sont inférieurs aux revenus de référence, le ménage payera un loyer inférieur au montant du loyer de base ;
- o 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 2025, le montant des revenus de référence était de 24.583,12 EUR.

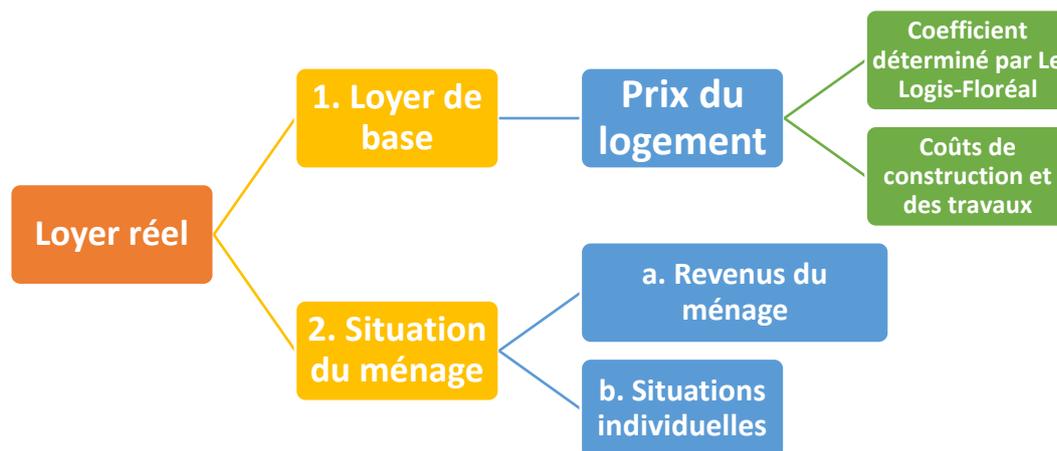
Le loyer réel dépend donc de la capacité contributive du ménage. Il ne dépasse pas 20 à 24 % des revenus annuels du ménage (sauf dispositions particulières).

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 2025

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

Comme chaque année, l'indexation des loyers a suivi l'indexation des revenus. De nombreux locataires se sont néanmoins interrogés par rapport à l'augmentation de leur loyer.

Celle-ci s'explique généralement pour les motifs suivants :

- L'indexation des revenus
- L'intégration, dans le prix du logement, des coûts de travaux réalisés dans celui-ci
- L'absence du bénéfice des plafonnements prévus par la Région.  
Ces mécanismes ne s'appliquent pas aux locataires dont les revenus dépassent un certain plafond et qui vivent dans un logement trop grand par rapport à leur composition de ménage.

Le mécanisme spécifiques d'encadrement des loyers sont les suivants :

- ✓ 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.
- ✓ 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)

### **Indexation des loyers au 01/01/2025**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, les loyers de base ont été indexés :

- Indexation de 3,20% (indice des prix - août 2021) ;
- Le Conseil d'administration a décidé d'appliquer en 2024, une hausse modérée des coefficients de loyers de 2,5 %. Cette indexation était d'application depuis de très nombreuses années pour les logements situés sur le site du LOGIS. Face à l'augmentation importante des coûts de fonctionnement de la SISF, le Conseil d'administration a décidé de généraliser cette indexation à tous les locataires. Sachant que les loyers des logements sociaux au LOGIS-FLOREAL font partie des plus bas du secteur.

### **D. 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 2024**

Les décomptes de charge ont été établis sur base des frais réels supportés par la société au cours de l'exercice 2024. Elles sont en augmentation par rapport à l'exercice précédent. Notamment les charges liées à l'entretien des espaces verts (renforcement de l'équipe jardiniers suite à la nomination d'un responsable adjoint) et les charges

d'entretien des communs des immeubles. Suite à des absences-maladie, une société externe a été sollicitée pour effectuer le travail. Le coût d'externalisation de ces services est plus important.

Pour la plupart des locataires, le montant global des provisions permet de compenser ces augmentations. Pour certains groupes d'immeubles, un appel à complément de charges devra être sollicité auprès des locataires.

### Provisions de charges 2025

Pour l'exercice 2025, certaines provisions de charges ont été réévaluées pour tenir compte de l'augmentation des coûts de l'énergie prévue. Une provision de charges relative à l'entretien des canalisations a également été rajoutée.

En conclusion, les locataires payent mensuellement un loyer :



### **E. Mouvements locatifs**

Évolution des mouvements locatifs (signature de baux)

| Type d'attribution       | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 | 31/12/2024 |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Attributions             | 62         | 40         | 53         | 51         | 41         | 32         |
| Mutations                | 17         | 16         | 26         | 20         | 16         | 47 *       |
| Transferts               | 5          | 2          | 0          | 5          | 5          | 1          |
| Dérogation (article 33)  | 1          | 1          | 1          | 0          | 0          | 0          |
| Dérogations (article 35) | NA         | NA         | 2          | 2          | 2          | 0          |
| Dérogations (article 36) | 6          | 5          | 4          | 3          | 2          | 2          |

\*(dont 35 déménagements effectués dans le cadre du plan de relogement)

En 2024, seules 47% des attributions ont pu aboutir à la signature d'un contrat de bail : 45 contrats de bail à durée indéterminée et 37 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). Les mutations sont prioritaires par rapport aux attributions de logements.

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

Au 31/12/2024 : les mutations en attente étaient les suivantes

| De/vers | studio | 1ch | 2ch | 3ch | 4ch | 5ch | 6ch | 7ch | 8ch | Total |
|---------|--------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
| studio  |        |     |     |     |     |     |     |     |     |       |
| 1ch     |        |     | 2   | 1   | 0   |     |     |     |     |       |
| 2ch     |        | 12  |     | 28  | 3   | 2   |     |     |     |       |
| 3ch     |        | 11  | 13  |     | 32  | 8   | 1   |     |     |       |
| 4ch     |        |     |     | 4   |     | 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.

### Dérogation – article 33

Le Conseil d'administration de toute société peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger aux dispositions de l'article 8, sur base d'une décision motivée. Cette décision est prise, sur base d'un dossier complet et après accord du délégué social.

### Dérogations – article 35

L'Arrêté du 26/09/1996 ouvre la possibilité pour les SISF, 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 2024. Elle ouvrirait la possibilité d'attributions prioritaires pour un maximum de 3 logements dont 1 grand logement.

### Dérogations – article 36

Dans le cadre de l'article 36 de l'AGRBC du 26 septembre 1996, chaque SISF 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 2024 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.

### Dérogations – article 36 bis

L'arrêté locatif a fait l'objet d'une modification et un nouvel article imposant aux SISF un pourcentage minimum d'attribution par dérogation à l'ordre des attributions a vu le jour.

Le même mécanisme que celui prévu à l'article 36 sera applicable aux personnes sans-abri.

Chaque SISF sera donc amenée à conclure une ou plusieurs conventions de collaboration, portant sur l'attribution prioritaire de logements pour 6 % minimum du total des attributions de l'année précédente, avec un ou des organismes bruxellois chargé de l'aide d'urgence et à l'insertion des personnes sans abri, aux maisons d'accueil, et à tout autres organismes bruxellois chargé de l'aide sociale générale, sous réserve que ces organismes garantissent l'accompagnement des personnes relogées.

Le cadre de mise en œuvre de cet article n'a pas encore été établi. Le Logis-Floréal attend d'obtenir les instructions nécessaires pour pouvoir activer ces attributions et chercher des organismes partenaires qui seront en mesure d'assurer de manière adéquate l'accompagnement de ce public très fragilisé et précarisé.

### **Perspectives 2025**

#### Article 36 bis

Comme expliqué ci-dessus, le cadre de mise en œuvre de cet article n'a pas encore été établi. Le Logis-Floréal attend d'obtenir les instructions nécessaires pour pouvoir activer ces attributions et chercher des organismes partenaires qui seront en mesure d'assurer de manière adéquate l'accompagnement de ce public très fragilisé et précarisé.

#### 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 :

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

Suite aux modifications de l'arrêté, une augmentation progressive du nombre d'attributions à réaliser est programmée.

A savoir :

- En 2025, un minimum de 3 % des attributions de 2024 doit être atteint toutes conventions confondues.
- En 2026, un minimum de 4,5 % des attributions de 2025 doit être atteint toutes conventions confondues.
- En 2027, un minimum de 6 % des attributions de 2026 doit être atteint toutes conventions confondues.

#### 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 pour favoriser la dynamique des quartiers du Logis-Floréal

Pour lutter contre les squats et l'inoccupation des logements, Le Logis-Floréal a initié des projets d'occupation temporaire mêlant logement et activités socio-culturelles.

Celles-ci sont décrites plus amplement dans la partie consacrée à l'action sociale.

#### **F. 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 2024

Suite à la nécessité d'établir un plan de relogement qui allait impliquer le déménagement de 45 ménages, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas effectuer de mutations en 2024. Le taux de 0% a donc été soumis et approuvé par la SLRB.

Une dizaine de mutations, principalement celles effectuées vers des plus grands logements, ont toutefois été activées pour répondre à des difficultés de cohabitation de nos locataires qui vivent dans des logements trop petits.

## Situation des logements au 31/12/2024

Tableau d'adaptation des logements

| Situation au 31/12/2024    | Nombre de chambres | Nombre total de logements | SUR-OCCUPES (SOUS-ADAPTES) |    |    |    |    |    |     | ADAPTES | SOUS-OCCUPES |     |    |    |    |    |    | Total nationale occupée |
|----------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|----|----|----|----|----|-----|---------|--------------|-----|----|----|----|----|----|-------------------------|
|                            |                    |                           | SUR-OCCUPES (SOUS-ADAPTES) |    |    |    |    |    |     |         | SUR-ADAPTES  |     |    |    |    |    |    |                         |
|                            |                    |                           | -7                         | -6 | -5 | -4 | -3 | -2 | -1  |         | +1           | +2  | +3 | +4 | +5 | +6 | +7 |                         |
| Studio                     | 12                 |                           | 0                          | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   | 11      | 0            | 0   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 11                      |
| 1 chambre                  | 229                |                           | 0                          | 0  | 0  | 0  | 0  | 1  | 5   | 208     | 0            | 0   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 214                     |
| 2 chambres                 | 674                |                           | 0                          | 0  | 0  | 1  | 2  | 8  | 57  | 273     | 248          | 0   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 589                     |
| 3 chambres                 | 733                |                           | 0                          | 0  | 0  | 0  | 8  | 36 | 94  | 164     | 128          | 229 | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 659                     |
| 4 chambres                 | 65                 |                           | 0                          | 0  | 0  | 0  | 0  | 2  | 8   | 25      | 9            | 3   | 13 | 0  | 0  | 0  | 0  | 60                      |
| 5 chambres                 | 17                 |                           | 0                          | 0  | 0  | 0  | 1  | 1  | 2   | 7       | 4            | 0   | 0  | 2  | 0  | 0  | 0  | 17                      |
| 6 chambres                 |                    |                           | 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                       |
| 8 chambres                 |                    |                           | 0                          | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |         | 0            | 0   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0                       |
| Total par type de chambre  | 1730               |                           |                            |    |    | 1  | 11 | 48 | 166 | 688     | 389          | 232 | 13 | 2  | 0  | 0  | 0  | 1550                    |
| <b>Total par catégorie</b> |                    |                           |                            |    |    |    |    |    |     |         |              |     |    |    |    |    |    |                         |

|   |  |  |  |   |   |    |     |  |  |     |     |    |   |   |   |   |   |  |
|---|--|--|--|---|---|----|-----|--|--|-----|-----|----|---|---|---|---|---|--|
| En demande de mutation                          |  |  |  |   | 3 | 12 | 64  |  |  |     |     |    |   |   |   |   |   |  |
| Sans demande de mutation                        |  |  |  | 1 | 8 | 36 | 102 |  |  |     |     |    |   |   |   |   |   |  |
| Demande de mutation – ménages protégés          |  |  |  |   |   |    |     |  |  | 6   | 7   | 0  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |  |
| Demande de mutation – ménages non protégés      |  |  |  |   |   |    |     |  |  | 24  | 4   | 0  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |  |
| Sans demande de mutation – ménages protégés     |  |  |  |   |   |    |     |  |  | 137 | 147 | 13 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |  |
| Sans demande de mutation – ménages non protégés |  |  |  |   |   |    |     |  |  | 222 | 74  | 0  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |  |

### G. Recouvrements des arriérés locatifs

La société a poursuivi tout au long de l'année 2024, 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 2024, il y a eu une expulsion liée à une situation d'arriérés locatifs.

## XI. Action sociale

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



## **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

Les assistantes sociales reçoivent les locataires lors de 3 permanences (lundi après-midi à la place Wauters, mardi et jeudi matin avenue Georges Benoît 26) et lors d'entretiens individuels.

### **B. Le travail social collectif**

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

#### 1. Les activités de cohésion sociale et de vivre-ensemble

En 2024, nous avons continué notre travail visant à favoriser la rencontre entre les habitants du Logis-Floréal et contribuer ainsi à créer du lien.

Nous avons organisé ou collaboré à l'organisation de plusieurs fêtes, notamment :

- L'Été dans les cités-jardins : saison 5

Comme chaque année depuis 2020, un programme conséquent d'activités s'est déroulé 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 à une très bonne collaboration entre les différents organismes et collectifs citoyens du quartier.

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

Le programme de "l'Été dans les cités-jardins" est disponible sur notre site web [www.lelogisfloreal.be](http://www.lelogisfloreal.be)

- Le projet photo "de 0 à 100 ans"

Une nouvelle exposition avec l'entièreté des 100 portraits a eu lieu du 25/1 au 04/02/2024 à la Gare de Watermael-Boitsfort, et un livre photo a été édité à cette occasion. L'expo s'est déroulée dans le cadre du "Brusselsphoto Festival" donnant une belle visibilité à ce travail et valorisant une centaine d'habitants et de travailleurs du Logis-Floréal. Environ 650 personnes ont visité l'exposition.

- "Festival Dévore Watermael-Boitsfort
- En partenariat avec le CPAS, la Commune, la Vénérie et le Chant des Cailles, le Logis-Floréal a participé à l'organisation d'un festival autour de l'alimentation durable les 12 et 13 novembre : atelier "pain/soupes" + dégustation sur la Place Wauters, avec "Kom chez nous", la Ferme du Chant des Cailles et la Maison de quartier ; organisation d'un atelier de cuisine "récup" au 167.

#### 2. L'amélioration du cadre de vie des locataires

En 2024, nous avons systématisé le travail social collectif et découpé le territoire des cités-jardins en plusieurs zones. Nous organisons des maraudes régulières au sein de chaque zone, ainsi que des diagnostics interservices

(social et technique) et souhaitons à terme organiser une réunion de locataires par an dans chaque immeuble ou dans chaque zone.

- Réunions et rencontres de locataires :

En 2024, nous avons organisé 8 rencontres de locataires par quartier :

- 2 ateliers participatifs à la Houlette concernant l'aménagement extérieur des abords (26/3/2024) + 1 fête de mi-chantier (19/11)
- 2 réunions des locataires des immeubles Dryades et VDS 11 (30/4 + 2/5) pour discuter de l'aménagement des locaux vélos et poubelles
- 1 réunion des locataires de la Place Wauters (le 14/5)
- 1 réunion des locataires de Trois Tilleuls (24/9)
- 1 réunion de locataires du quartier Ortolans / Octogone / Arbalète (04/11)

Nous avons également organisé 2 réunions de locataires générales pour l'ensemble des locataires du Logis-Floréal, les 13/6 et 28/11 sur les thèmes de la propreté, l'entretien du jardin, la création de l'asbl "les Espaces à tisser", la communication, l'entretien des logements en hiver, ... Entre 60 et 80 habitants ont participé à chacune de ces réunions.

En l'absence de COCOLO (Conseil Consultatif de Locataires), ce dispositif permet de rencontrer les locataires de façon plus informelle, notamment ceux qui vivent en maison, et d'aborder des thématiques "saisonniers" ou des préoccupations collectives.

- Projets verts et propreté :

La collaboration avec le service propreté de la Commune a continué en 2024. Nous faisons régulièrement des maraudes en commun pour cibler les endroits plus problématiques. Hormis quelques points plus sensibles, la propreté publique à l'échelle du quartier s'est améliorée, grâce entre autres, 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.

Un "diagnostic propreté" a été organisé avec l'équipe sociale, l'équipe technique et les jardiniers et a mené à une série de propositions et de recommandations.

Un "cleaning day" collectif, rassemblant l'équipe du Logis-Floréal ainsi que les "Ambassadeurs propreté" a été organisé sur tout le territoire le 20/3. Il a rassemblé une quarantaine de participants, et a montré la volonté conjointe des membres du personnel du Logis-Floréal et des habitants d'améliorer le cadre de vie du quartier.

- Des actions spécifiques ont été menées dans deux quartiers

Dryades (immeubles) : deux réunions de locataires touchant à la propreté ont abouti à une charte d'utilisation des espaces communs et à une distribution de poubelles rigides en porte-à-porte.

Une autre action a été menée dans le quartier Archiducs / Phlox, pour soutenir la réinstallation de locataires vers d'autres logements : réunion de locataire et placement de conteneurs. Il s'agit d'une collaboration transversale entre le service social individuel et collectif.

### 3. L'intégration des nouveaux locataires

Séances d'accueil et visites de quartier :

Nous avons organisé 2 séances d'accueil, qui ont réuni 14 nouveaux locataires. Lors de chaque séance d'accueil, une « farde d'accueil » est remise. (En 2024, les mutations organisées pour les locataires de Phlox et Archiducs ont eu pour impact de diminuer le nombre de nouveaux entrants).

### 4. Diagnostic

En 2024, un travail conséquent d'analyse et d'entretiens a été entrepris afin de mieux cerner le territoire des cités-jardins et ses habitants et de prioriser nos actions :

- Ressources locales (réseau psycho-social, culturel, sportif, communal,)
- Description du bâti
- Statistiques générales et par quartier
- Espaces verts et propreté
- Entretiens avec des partenaires et avec des habitants

Ce travail nous permettra d'affiner notre intervention à l'échelle des différents quartiers et d'être plus proche de la réalité des habitants.

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

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 2024, il a assuré une présence quasi-quotidienne dans les quartiers.

Il a contribué à la sensibilisation des habitants et des jeunes.

L'agent de prévention du Logis-Floréal collabore aussi de près avec les nettoyeur/ses pour assurer l'évacuation des encombrants dans les immeubles et sensibiliser les habitants à cette problématique.

Fin 2024, Le Logis-Floréal a recruté un nouvel agent de prévention et de convivialité en remplacement du précédent.

### D. Les dynamiques coopératives

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.

Dans le prolongement des activités du 100<sup>ème</sup> anniversaire, une asbl a été créée et Le Logis-Floréal a répondu et obtenu des appels à projet.

#### 1. L'Asbl "les Espaces à tisser"

« Les espaces à tisser » : une nouvelle asbl pour co-gérer les espaces coopératifs

Fin 2024, un groupe constitué à la fois d'habitants, de membres du personnel du Logis-Floréal et de représentants associatifs du quartier s'est réuni pour créer l'asbl « Les espaces à tisser ». Cette asbl a pour mission de gérer les espaces coopératifs des cités-jardins et de soutenir et favoriser l'implication des habitants dans cette dynamique.

La forme associative de l'asbl permet de déléguer le pouvoir de décision et de gestion aux usagers des espaces coopératifs.

Quatre espaces coopératifs sont à disposition pour les associations, les collectifs d'habitants et les locataires des cités-jardins :

- Le Studio Logis, rue des Trois Tilleuls : une salle de spectacles et un bar
- La Maison de Tous, Square des Archiducs : une petite salle idéale pour organiser une fête de famille ou une rencontre entre voisins lorsque votre logement est trop petit
- Le « 167 », avenue de la Fauconnerie/ Trois Tilleuls : un espace communautaire pour les ateliers et projets de quartier (ateliers bien-être, soutien scolaire, cuisine de quartier,).
- Le Visitor Center, Place Wauters 2-4 : un local cosy, géré le dimanche par les Compagnons du quartier Floréal.

L'asbl « Les Espaces à tisser » a pour but de soutenir les habitants ou les collectifs qui souhaitent développer un projet dans ce cadre.

Pour avoir accès à un de ces espaces gratuitement, les activités doivent être gratuites et à destination des locataires du Logis-Floréal.

Les porteurs de projets deviennent membres de l'asbl et s'impliquent dans la co-gestion du lieu.

Cinq ateliers participatifs ont eu lieu au cours de l'année pour co-construire l'asbl: son nom, ses valeurs, la charte, le ROI, les finances, son CA.

Les statuts de l'asbl ont été déposés fin 2024 et l'asbl est effective depuis début 2025.

## 2. Le projet 101% artistique : " une brique dans le ventre " de Adrien Tirtiaux

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.

Les artistes pré-sélectionnés par la Comité d'accompagnement étaient venus présenter leur projet artistique aux habitants du quartier.

A l'issue de la procédure, c'est Adrien Tirtiaux, architecte et sculpteur qui a été retenu pour créer une œuvre.

Il propose une démarche créative participative sur une durée de 3 ans et une appropriation de l'œuvre par les habitants.

Adrien Tirtiaux a trouvé des photos d'archives sur les anciennes briqueteries du Logis-Floréal. A l'époque de la construction des cités-jardins, les briques étaient créées sur place. Ce système était utilisé par soucis d'économie. Aujourd'hui, il souhaite réutiliser ce système de production de briques pour créer son œuvre.

L'artiste projette de remettre en place des argilières pour rechercher de la terre glaise et façonner des briques avec les habitants.

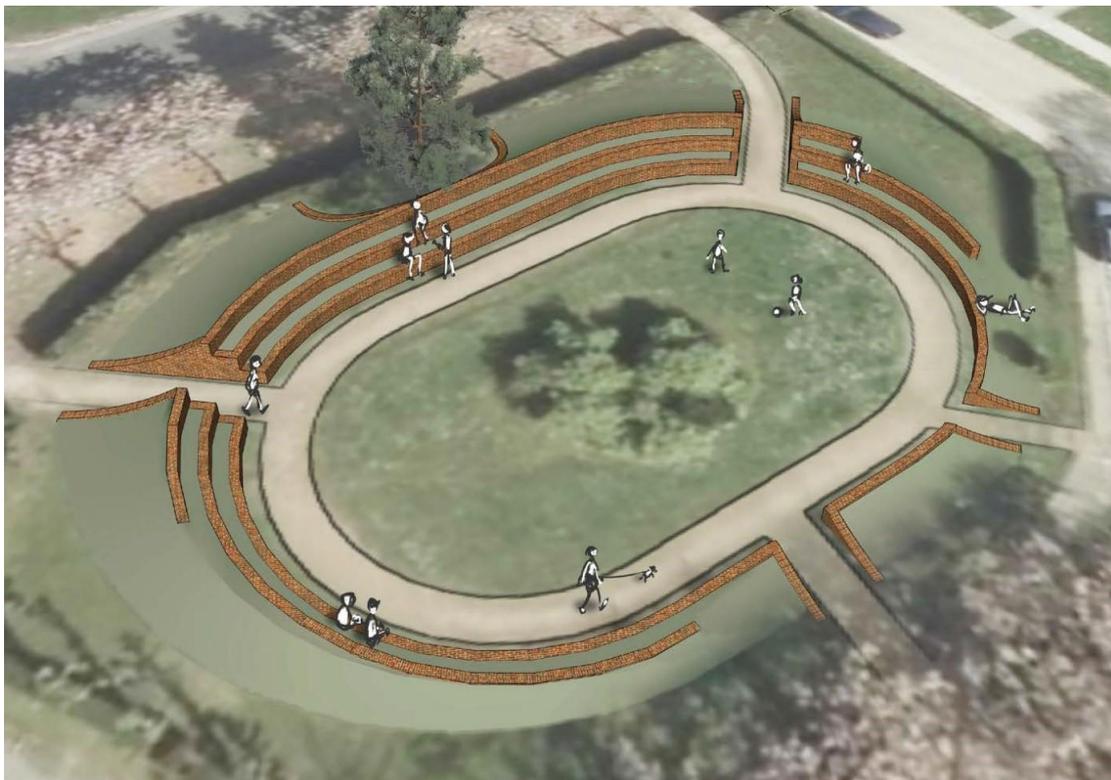
Ces briques seront ensuite utilisées pour faire émerger une structure au départ du sol et en faire un espace de rencontre qui pourrait prendre la forme d'un « amphithéâtre ».

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

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

Durant la phase de conception de l'oeuvre, Adrien Tirtiaux est allé à la rencontre des habitants et des travailleurs de terrain. Cinq moments de rencontres ont eu lieu (Concertation de quartier, Espaces mosaïque, Visitor Center, Vènerie, déambulations dans les quartiers, au Chant des cailles, etc.)

Voici une projection de l'œuvre prévue :



### Le projet 101% collectif – Aménagement du Studio Logis

Grâce à un subside de la SLRB ; 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.

Le studio logis a fait peau neuve et se dote de :

- Une salle polyvalente équipée d'une régie et d'équipements sons et lumières plus simples à utiliser
- Un système de chauffage distinct pour chaque pièce.
- Une cuisine et d'un espace « bar » plus fonctionnels
- Un espace de bureau « co-working » au 1<sup>er</sup> étage

Les travaux devraient se terminer courant du premier semestre 2025. L'équipe sociale collective s'est chargée de la gestion des aspects suivants : coordonner la rénovation avec le service technique, trouver une nouvelle vie aux 250 strapontins, achat du matériel son et lumière et de l'ameublement... Cet espace est géré par l'asbl « Les espaces à tisser ».

#### 4. Le projet empowerment - 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 visait à développer les compétences individuelles et collectives des locataires du Logis-Floréal en matière de production et de transformation alimentaire, sur le modèle de l'asbl "Cuisine de quartier". Dans un quartier avec peu d'endroits pour se retrouver (comme des bars ou des cafés) l'important était aussi d'offrir un espace et une activité qui permette aux habitants de se retrouver et de faire ensemble. Rien de tel que la cuisine pour tisser le lien et faire de la cohésion sociale.

Une animatrice a été recrutée par la Ferme pour assurer la coordination du projet et mobiliser un groupe de locataires et d'habitants des cités-jardins. A partir de mai, un groupe s'est retrouvé chaque semaine pour cuisiner et manger ensemble au "167". En plus de la cuisine classique, des animatrices extérieures ont été invitées à animer des ateliers et plusieurs événements ont été organisés en collaboration avec les principaux acteurs associatifs du quartier.

L'équipe "social collectif" a participé à l'engagement et au suivi de l'animatrice, à la mobilisation des locataires, à la communication autour des événements, et à l'animation de certains ateliers (notamment pendant le Festival "Watermael-Boitsfort dévore").

Début 2025, malgré la fin du projet dans sa forme actuelle, le groupe a décidé de continuer de se voir deux fois par mois pour cuisiner et manger ensemble. Les participantes ont appris des outils qui leur permettront de continuer à mener l'activité de manière autonome.

#### 5. Le projet empowerment - 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 a permis de mettre en place un groupe d'échanges destiné à des parents solos. Ce groupe a été encadré par deux professionnels issus du secteur psycho-social et s'est retrouvé de façon hebdomadaire pour partager ses difficultés, trouver des ressources, découvrir les structures existantes sur la commune et aux alentours tel que (échanges de service via le SEL, maison de quartier, restaurant de quartier "KOM CHEZ NOUS", le petit vélo jaune, hamac).

L'investissement de l'équipe social collectif a été plus limité dans ce projet, s'investissant principalement dans le volet communication et mobilisation au début du lancement du groupe ainsi que des moments d'évaluation en cours d'année.

## E. Les partenariats

Le Logis-Floréal travaille en réseau, collabore et renforce ses actions grâce à ses nombreux partenaires, notamment :

### 1. Espace Mosaïque

Le Logis-Floréal et l'asbl Vivre à Watermael-Boitsfort ont conclu une convention visant à implémenter un Projet de Cohésion Social au Trois-Tilleuls.

Le PCS – Espace Mosaïque – a vu le jour en 2016 et depuis lors est devenu un acteur très actif du quartier.

Trois travailleurs/ses sociaux y accueillent et accompagnent 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 contribué à la gestion d'un potager de quartier, etc.

En 2024, il a initié des groupes de travail thématiques sur le logement, la fracture numérique, le pouvoir d'agir, et la mixité. Il soutient également le développement d'activités portées par des habitants du quartier au "167".

Plusieurs projets conjoints ont été menés cette année :

- Participation aux réunions des locataires vivant dans le périmètre de l'Espace Mosaïque
- Participation au projet du 101è% collectif (jury)
- Soutien à l'accueil des nouveaux locataires, via le réseau des "voisins-voisines ressources". Il n'y a malheureusement pas eu de "visite de quartier" en 2024, faute de participation.

### 2. La Ferme du Chant des Cailles

En 2024, le partenariat entre la Ferme du Chant de Cailles et Le Logis-Floréal a continué à se développer autour de plusieurs axes :

- Comité de suivi de la Concession « Cailles »

Plusieurs réunions ont été organisées afin de discuter des activités de cohésion initiées par la Ferme, du projet de construction mais aussi des actions communes aux deux structures, notamment le projet « cuisines de quartier ».

- Mise à disposition d'une maison en occupation temporaire pour abriter les bureaux de la Ferme du Chant des Cailles (rue des Hanneçons), ainsi que les stocks de l'Épicerie participative qui a dû renoncer à son contrat de bail Place Wauters. Cette occupation s'est terminée fin février 2025. La Ferme a désormais installé ses bureaux dans l'espace de co-working créé au Studio Logis.

Le travail conjoint a été fort renforcé cette année via la co-construction du projet "cuisine de quartier".

### 3. Le Kom chez nous et Epi'dorp

Initié en 2021 par Le Logis-Floréal et le CPAS de Watermael-Boitsfort, le restaurant de quartier « KOM chez nous » a été inauguré en juin 2024.

Kom chez nous est un restaurant convivial et ouvert à toutes et tous. Le resto a déjà trouvé son public, un public de quartier, assez fidèle. Il peut accueillir une trentaine de couverts (en intérieur), et déploie une terrasse pendant l'été.

Kom chez nous est ouvert les mercredis et jeudis sur le temps de midi ainsi que lors d'événements festifs ponctuels. Ce lieu sera également ouvert aux initiatives menées par les habitants, bénévoles et partenaires.

À terme, le projet est d'ouvrir un troisième jour, et d'impliquer davantage les habitants dans la préparation des repas (sur le modèle du resto de quartier "Kom à la maison").

L'épicerie sociale Epi'Dorp est venue s'installer en avril 2024 à l'arrière de la tour Wauters. Elle propose des produits alimentaires variés, à prix réduits, pour les personnes répondant à certaines conditions budgétaires.

## XII. La gestion interne

### A. L'organisation du travail

La SISF a connu d'importants changements organisationnels au cours des deux années précédentes (réorganisation du service technique en 2 pôles (investissements et opérationnel et maintenance) en 2022 et création d'un poste de Directrice générale adjointe et d'un service Communication en 2023). 2024 s'est inscrite dans une volonté de stabiliser l'organisation et pour lancer de nouveaux projets : redéfinir nos missions, vision et valeurs, élaboration d'un plan stratégique 2025-2029.

En 2024, le régime d'horaires flottants a été mis en place pour les travailleurs sous statut employé afin de mieux équilibrer vie professionnelle et vie privée.

Comme toute société, Le Logis – Floréal a connu des mouvements du personnel en 2024

Au niveau de l'équipe administrative :

- Engagement d'une assistante technico-administrative, pôle opérationnel et maintenance, Alicia MOTTE en renforcement de l'équipe (CDD). En 2025, elle réalisera son stage d'architecture au Logis - Floréal ;
- Engagement d'un agent de prévention et de convivialité, Ibrahim TARHAN, suite à un départ ;
- Engagement d'un responsable du Pôle opérationnel et Maintenance, Jean-Christophe LECLERQ, suite à un départ (début de contrat 27/01/2025) ;
- Engagement d'un assistant technico-administratif, pôle opérationnel et maintenance, Quentin VANDELOISE, en renforcement de l'équipe (début de contrat 04/02/2025)
- Engagement d'un conseiller interne en prévention de niveau 1 (début de contrat), Thierry MAILLARD (début de contrat le 2/4/2024)

Au niveau de la Régie :

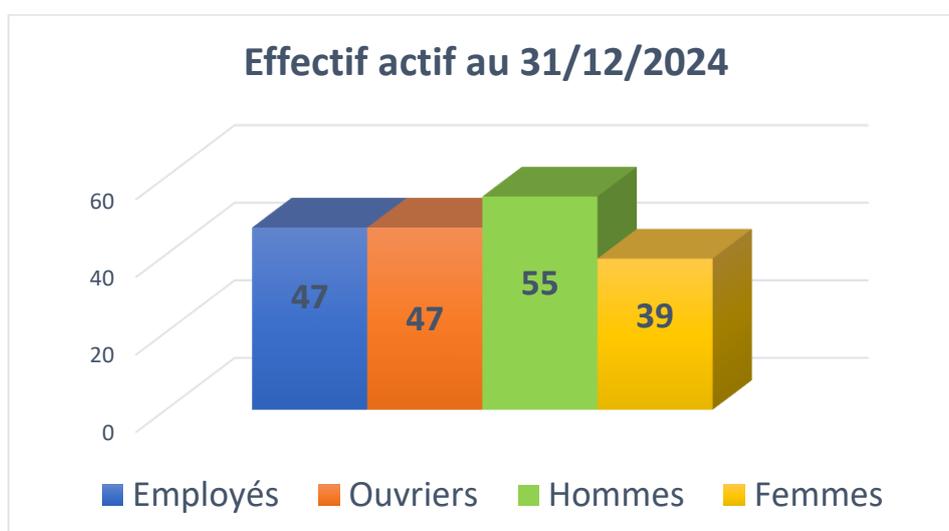
- Engagement d'un jardinier, Kevin KEGELART, pour compléter l'équipe ;
- Engagement d'un menuisier, Claudio VIRLAN, suite à un départ à la pension ;
- Engagement d'un jardinier, David QUINET (janvier 2025), pour compléter l'équipe.

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

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

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

Au 31/12/2024, l'équipe comptait au total 47 ouvriers et 47 employés actifs, répartis comme suit :



## **B. Missions – Vision - Valeurs**

Au cours de l'année 2024, l'équipe du Logis – Floréal et les membres du conseil d'administration ont redéfini nos missions, notre vision et nos valeurs lors de plusieurs ateliers participatifs.



Il nous a en effet semblé important :

- ✓ de préciser nos missions au regard de notre ADN de Coopérative
- ✓ de décliner nos missions dans la vision qui nous guidera pour atteindre nos objectifs
- ✓ de choisir ensemble les valeurs que nous partageons et qui donnent du sens à notre travail

Quelles sont ces missions, visions et valeurs que nous portons ?

### **Missions**

Le Logis - Floréal est un **acteur** de la Région bruxelloise qui œuvre pour le **droit à un logement** accessible pour tous. Au travers de ses missions, il souhaite renforcer une **image positive** du logement social et de ses habitants.

Le Logis - Floréal développe, rénove et entretient son **patrimoine** et les abords pour en faire un lieu de vie de qualité et confortable.

Le Logis - Floréal met au centre de son **projet l'humain**. Il veille à offrir un **accueil** et un **service** de qualité, adapté aux besoins des usagers et ce, dans le respect du **principe d'égalité** de traitement et de **non-discrimination**.

Le Logis - Floréal promeut le **bien-être** des habitants en soutenant la **dynamique coopérative et de quartiers**. Pour soutenir les habitants, il développe des **actions sociales collectives** et **communautaires** en partenariat avec les acteurs locaux. Il met à disposition les **espaces collectifs**.

Le Logis - Floréal soutient ses travailleurs dans leur mission en mettant en place un cadre de travail **bienveillant**, riche de **sens** où la **coopération** et l'**entraide** sont des valeurs essentielles.

Le Logis - Floréal remplit ses différentes missions selon le principe d'une **gestion transparente**, tout en assurant l'équilibre financier.

### **Vision**

Le Logis - Floréal poursuit l'ambition d'être un **acteur social** de première ligne de la Région de Bruxelles-Capitale.

Il peut répondre aux enjeux sociaux, économiques, environnementaux et climatiques dans un objectif de recherche permanente d'**innovation** et d'**exemplarité**.

Le Logis - Floréal fait évoluer le cadre réglementaire et propose des **solutions novatrices**, financièrement soutenables, pour rénover son patrimoine (classé) dans une perspective d'**exemplarité** et de **durabilité** et offre des logements qui répondent aux normes de confort et d'habitabilité.

Le Logis - Floréal développe une **synergie** où bailleur et locataire sont partenaires et construisent ensemble un cadre de vie porteur d'**émancipation sociale** dans lequel les locataires participent activement au **vivre-ensemble** à l'échelle du quartier.

#### **Valeurs**

- ✓ Coopération
- ✓ Bienveillance
- ✓ Respect
- ✓ Engagement

Tout ce travail a abouti à l'élaboration d'une charte éthique interne dont l'objectif est de créer un cadre éthique qui guidera nos actions et comportements dans notre travail quotidien.

#### **C. Plan stratégique 2025- 2030**

Au cours de l'année 2024, l'équipe de Direction et le Conseil d'administration se sont attelés à rédiger le nouveau plan stratégique portant sur les 5 années à venir.

Partant des objectifs stratégiques et opérationnels définis dans le contrat de gestion SLRB – SISP, l'équipe de Direction a fixé des orientations stratégiques spécifiques au Logis – Floréal.

Nous avons travaillé en plusieurs ateliers rassemblant tour à tour l'équipe de direction, les responsables de la régie et le Conseil d'administration.

Partant des forces et faiblesses mais également des menaces et des opportunités, nous avons élaboré un plan stratégique visant à définir des mesures concrètes pour atteindre nos objectifs. Les objectifs stratégiques sont au nombre de 9 :

- Améliorer la performance de la SISP (qualité et quantité)
- Poursuivre le développement des compétences du personnel et de l'attractivité de la SISP en tant qu'employeur
- Développer une approche de maîtrise des risques en vue d'améliorer la performance de la SISP
- Améliorer la qualité du service aux usagers
- Garantir une interactivité sociale et une mixité fonctionnelle qui renforce la qualité de vie au sein des quartiers
- Assurer l'entretien du patrimoine
- Assurer la rénovation et l'amélioration PEB du patrimoine
- Être exemplaire et innovant
- Assurer l'équilibre financier et améliorer la performance financière de la SISP

En découlent, une cinquantaine d'objectifs opérationnels et des plans d'actions pour les atteindre.

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

Au cours de l'année 2024, la sous-commission paritaire 339 (logement social – Bruxelles) s'est réunie à plusieurs reprises pour négocier un accord sectoriel 2023-2024. 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 à la rédaction de CCT, d'autres points font encore l'objet de discussions. Les points de l'accord sectoriel concernent notamment :

- Prime pouvoir d'achat
- Chèque repas
- Prime syndicale
- Dispositions de fin de carrière
- Fond de sécurité d'existence
- Formations
- Allocations fin de carrière, ...

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

Des élections sociales ont été organisées en mai 2024 au Logis – Floréal.

Suite au dépôt de listes de candidats aux élections sociales début avril, un CPPT a été instauré au sein du Logis-Floréal en juin 2024.

Le CPPT est un organe paritaire composé de représentants des travailleurs (2 représentants des ouvriers et 2 représentants des employés) et de l'employeur (3 représentants) dont la mission fondamentale est de veiller à améliorer le bien-être au travail.

Au cours de l'année 2024, Le CCPT a tenu 5 réunions. Les premières réunions ont porté sur l'élaboration d'un Règlement d'ordre intérieur définissant les modalités de fonctionnement de l'organe. Par la suite, les travaux du CPPT se sont concentrés sur le plan global de prévention et le plan annuel d'actions 2025. Ils définissent les priorités de la société en matière de sécurité et bien-être au travail, comme par exemple :

- Prévention en matière d'accidents au travail
- Prévention incendie
- Gestion et le suivi de l'inventaire amiante
- Prévention en matière de charge mentale
- Prévention en matière de port de charges

## **F. Quelques activités marquantes en 2024**

- Participation aux 20 km de Bruxelles

En 2024, les SISP ont décidé de participer ensemble aux 20km de Bruxelles en proposant aux membres de leur personnel de former une équipe commune, l'objectif étant de soutenir une association en lien avec la lutte contre le sans-abrisme.

L'édition 2024 avait déjà rassemblé une dizaine de collaborateurs du Logis-Floréal. Devant le succès de cette initiative, le projet a été renouvelé et l'équipe du Logis-Floréal s'est encore étoffée pour les 20 km de 2025.

- Participation au Clean Challenge de Watermael-Boitsfort

Les équipes du Logis-Floréal se sont à nouveau mobilisées afin de nettoyer durant quelques heures les espaces extérieurs de notre cité-jardin et ainsi de participer à l'améliorer du cadre de vie de nos locataires.

## **G. Perspectives 2025**

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 2025, des priorités ont été définies. Elles sont dictées par des impératifs organisationnels ou légaux. Parmi celles-ci, notamment :

- Accueil des travailleurs « article 60 »

Du fait de la mise à disposition de logements du Logis-Floréal auprès du CPAS de Watermael-Boitsfort, Le Logis-Floréal s'est vu octroyer la possibilité de recourir à des travailleurs article 60 du CPAS. Ces travailleurs sont mis à disposition du Logis-Floréal durant une durée d'un an. Cette mise à disposition est « gratuite » et permet d'apporter un soutien supplémentaire aux équipes. En 2025, deux travailleurs article 60 rejoindront Le Logis-Floréal : un jardinier et une assistante administrative.

- 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.

- Développer les compétences des travailleurs par le biais d'un plan de formation, la valorisation des acquis de l'expérience
- Mise en place d'un intranet pour améliorer la communication interne