



le logis
floréal

RAPPORT D'ACTIVITÉS

20

25

Faits marquants et chiffres clés



le logis
floreal

Société Coopérative

Société Immobilière de Service Public

Rapport d'activités du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire

Exercice 2025



Siège social

Avenue Georges Benoidt, 22 - 1170 Bruxelles

Tél : 02 / 672 33 59

E-mail : info@lelogisfloreal.be

www.lelogisfloreal.be

TVA BE0401.984.430

RPM Bruxelles

TABLE DES MATIERES

1.	Edito	3
2.	Présentation	4
3.	Rétrospective 2025 en images	3
4.	Gouvernance	5
5.	Entretien du Patrimoine	6
6.	Développement du Patrimoine	9
7.	Gestion Locative et Sociale	13
8.	Ressources Humaines	17
9.	Service comptabilité.....	20
10.	Pôles d'expertises	20
	Pôle juridique	20
	Pôle Communication.....	21
	Pôle Sécurité.....	21
11.	Comptes annuels 2025.....	23
	Les comptes du bilan 2025.....	23
	Actif	23
	Passif	23
	Les comptes de résultats 2025	24
	Recettes	24
	Coûts.....	25
12.	Perspectives 2026.....	26
	Finances régionales et répercutions sur la SISF	26
	La transformation digitale	26
	Service Entretien du Patrimoine	26
	Service Développement du Patrimoine	26
	SLS : FALC.....	26
	Projet mixte de constructions de cohésion sociale – terrain des Cailles.....	26
	Pôles d'expertises.....	26
	Ressources humaines.....	26

1. Edito

En 2025, les équipes du Logis-Floréal ont mis en œuvre de nombreux projets visant d'une part, l'amélioration des services aux locataires-coopérateurs, d'autre part, l'amélioration de la qualité des logements.

Un important travail sur la gouvernance a été initié et a permis de clarifier les responsabilités des différentes instances de décision pour une meilleure lisibilité de la gestion de la société et un renforcement de la coopération au sein de sa structure.

L'identité graphique a été modernisée et harmonisée pour assurer une meilleure visibilité de nos communications mais également pour être mieux compris par les locataires-coopérateurs. La création de pictogrammes et d'outils plus didactiques permet une compréhension plus rapide de nos contenus.

De nombreux projets de rénovation se sont clôturés : rénovation de maisons individuelles, réseau d'égouttage, remplacement des châssis, installation de chaudières collectives, etc. Et d'autres ont démarré : désamiantage des Phlox-Archiducs, rénovation de l'immeuble du 7 & 9 Vander Swaelmen.

Le diagnostic des Cités-Jardins a vu le jour et présente un important travail de recherche et de compilation de données socio-démographiques et patrimoniales. Il nous permet de mieux connaître nos locataires et d'identifier les défis sociaux de demain.

La gestion différenciée des espaces verts a pu s'étendre dans de nouveaux lieux de la Cité-jardin.

Enfin, n'oublions pas le travail d'entretien, les réparations techniques, le traitement de dossiers locatifs et comptables, l'encadrement juridique de nos activités et la gestion du personnel qui sont effectués avec cœur et enthousiasme par des équipes dont le travail est peut-être moins visible mais qui est essentiel pour la continuité de nos missions.

Cette rétrospective 2025, c'est avant tout l'occasion de remercier le travail des équipes qui réalisent leurs missions avec beaucoup de persévérance, de bienveillance et de professionnalisme.



Ana DE BOE, Présidente, Danielle DURAND, Vice-Présidente,
Daphné GODFIRNON, Directrice Générale et Ingrid PLANCQUEEL, Directrice Générale adjointe

2. Présentation

Le Logis - Floréal est un Société Immobilière de Service Public (SISP) constituée sous la forme d'une Société Coopérative. Elle est constituée de locataires-coopérateurs et a en gestion 1.730 logements sociaux situés sur les communes de Watermael-Boitsfort et Auderghem. 3800 habitants y vivent.

Les cités jardins du Logis et Floréal constituent le plus important ensemble paysager et architectural d'Europe.

Le Logis - Floréal a pour mission de mettre à disposition un logement accessible pour toutes et tous, il développe, rénove et entretient son patrimoine bâti et végétal pour en faire un lieu de vie de qualité et confortable.



Le Conseil d'administration de la Coopérative et les 91 travailleurs œuvrent au quotidien pour développer des synergies où bailleur et locataires 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.

Nos Valeurs

Coopération



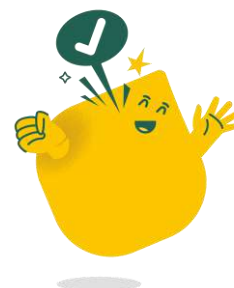
Bienveillance



Respect



Engagement



3. Rétrospective 2025 en images



Janvier

Modernisation de l'identité visuelle du Logis-Floréal avec TOUCH AGENCY.

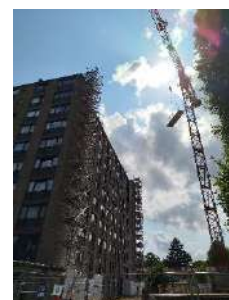
Février



Clôture d'un important chantier de rénovation du réseau d'égouttage situé dans le quartier de la Place Jules Messine

Mars

Démarrage du chantier de rénovation de l'immeuble 7 & 9 Vander Swaelmen.



Avril



Maintien du projet de gestion différenciée des espaces verts afin de favoriser la biodiversité

Mai

Publication du Diagnostic des Cités-jardins qui compile l'ensemble des données socio-démographiques et patrimoniales du Logis-Floréal.



Juin



Organisation de l'Assemblée Générale des locataires - coopérateurs du Logis-Floréal

Juillet

Été dans les cités-jardins : programmation de nombreuses activités et animations avec l'ensemble des partenaires du Logis-Floréal.



août



101 % artistique
Construction de briques avec les habitants du Logis-Floréal dans le cadre du projet "une autre brique dans le ventre d'Adrien Tirtiaux"

Septembre

Démarrage du désamiantage des 4 blocs d'appartements situés entre la rue de Phlox et l'Avenue des Archiducs



Octobre



Transformation digitale : démarrage de l'implémentation d'un nouveau logiciel comptable au Logis-Floréal

Novembre

Présentation du projet de construction Cailles et échanges avec les habitants en vue du dépôt de permis d'urbanisme



Décembre



Les Espaces à Tisser

Première Assemblée Générale des Espaces à Tisser, asbl dont l'objectif est de soutenir et favoriser la dynamique coopérative au sein du Logis-Floréal

4. Gouvernance

En 2025, Le Logis-Floréal a continué le travail de structuration et d'amélioration de son organisation.

Ce travail avait démarré fin 2023 et avait notamment abouti à la redéfinition des quatre valeurs, de la vision et des missions du Logis-Floréal.

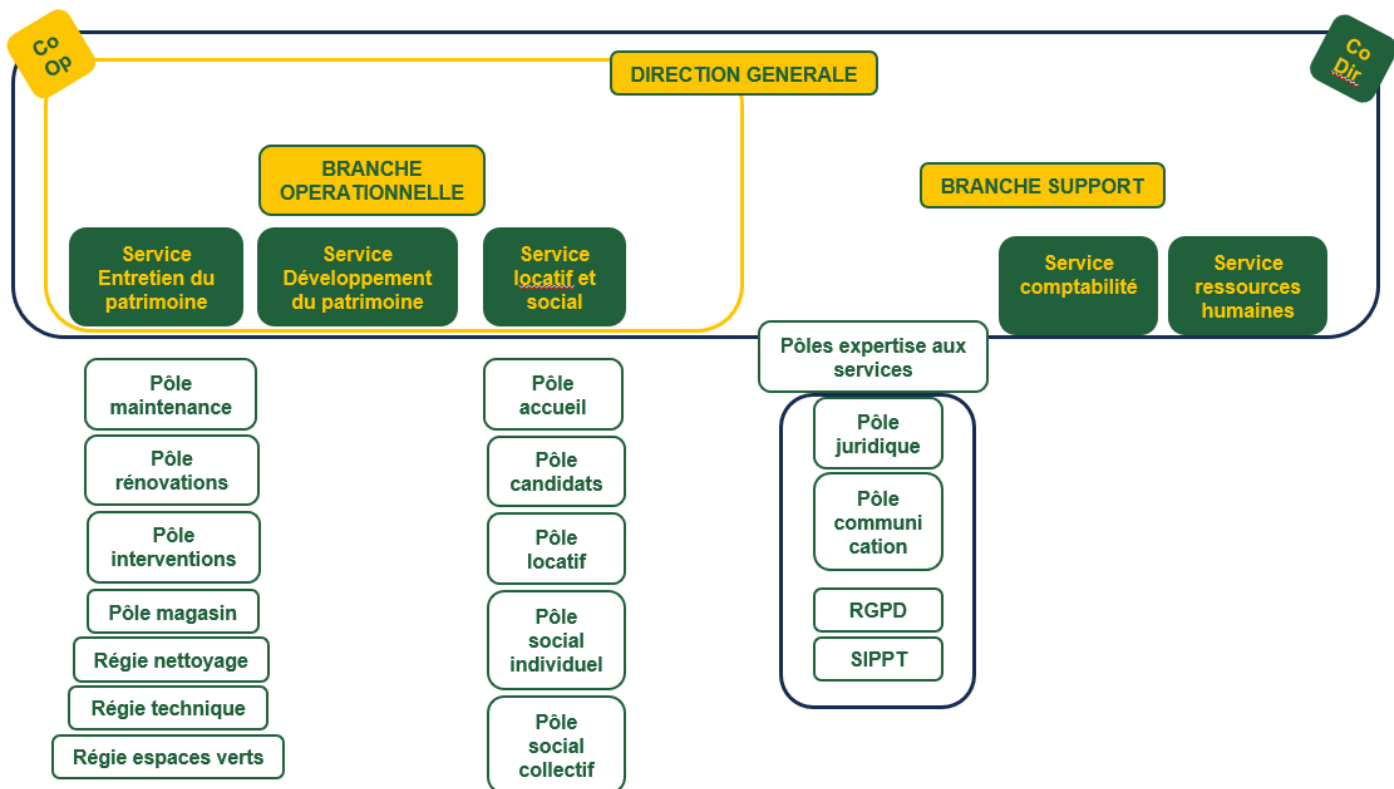
Il s'est poursuivi en 2025, afin d'améliorer la transversalité entre les services et permettre une meilleure prise en compte des différentes facettes des objectifs à réaliser (patrimoine, social, finances, etc.). Pour aboutir à des actions conjointes et coconstruites, différents lieux de codécision ont été formalisés, notamment le Comité de Direction et le Comité Opérationnel.

Le Comité de Direction propose des orientations stratégiques au Conseil d'Administration et met en œuvre le plan stratégique approuvé par le Conseil d'Administration et les actions qui en découlent. Il est composé de la Direction Générale et des 5 Directeurs des services opérationnels et support.

Le Comité opérationnel exécute les actions du plan stratégique qui concernent le patrimoine et/ou les locataires. Il facilite et stimule les échanges et la collaboration entre les services opérationnels (Entretien du Patrimoine, Développement du Patrimoine et Locatif et Social).

Par ailleurs, ce travail a notamment abouti à clarifier les modalités de prise de décisions au sein du Logis-Floréal et, à termes, devrait amener à plus d'autonomie dans le chef des collaborateurs (signature de courriers, ...).

Voici l'organigramme qui représente cette nouvelle gouvernance. Il a été finalisé début 2026.



5. Entretien du Patrimoine

Le service Entretien du Patrimoine est en charge des rénovations des logements vides, de la maintenance et de l'entretien des logements, des espaces verts et des communs.

Chiffres clés

Interventions techniques chez les locataires	
Demandes d'interventions techniques introduites	3.296
Demandes d'interventions techniques clôturées	3.563
Refacturation aux locataires	6.600,00 €
Rénovations de logements vides	
Logements rénovés pas des entrepreneurs externes	52
Logements rénovés par nos ouvriers	49
Coûts moyens des rénovations de maisons (hors chantiers financés par la SLRB)	43.000 €
Maintenance préventive	
Montant des contrats d'entretien préventifs en cours	985.000,00 €
Nombre de marché publics attribués dans la cadre de la maintenance	39

Focus sur les projets phares

La maintenance préventive du patrimoine

Chauffages individuels et collectifs

Les contrats en cours concernant la maintenance des chaudières collectives et individuelles étant arrivés à échéance en 2025, de nouvelles procédures de marché publics ont été menées et de nouveaux contrats ont été conclus avec Equans pour les chaudières individuelles et OTB pour les chaudières collectives.

Curage des égouts

En 2025, l'ensemble des égouts des immeubles à appartements du Logis-Floréal, ainsi que ceux des parkings et commerces, ont été curés dans le cadre d'un marché de services.

Nettoyage des corniches

Un marché de service a été conclu pour le nettoyage des corniches des maisons situées majoritairement en bordure de zones boisées, considérées comme les plus exposées aux risques. L'opération a été divisée en plusieurs lots. Le premier lot, comprenant 92 maisons et 14 immeubles, a été réalisé en novembre 2025.

La maintenance curative du patrimoine

Rénovation de plusieurs égouts privatifs

Plus de 13 maisons ont bénéficié d'un remplacement partiel ou complet de leurs égouts.

Remplacement des décharges communes

Les décharges des eaux usées des immeubles Tritons 38 et 40 ont été intégralement remplacées.

Interventions diverses

Dans le cadre de la sécurisation des bâtiments et de l'amélioration des espaces communs, plusieurs interventions ponctuelles ont été réalisées :

- Remplacement de la balustrade située au niveau de l'avenue des Dryades.

- Sécurisation des casquettes en béton de l'immeuble Wauters (Fer à Cheval).
- Réalisation d'un nouveau marquage au sol dans les garages de l'avenue des Dryades.
- Plus d'une vingtaine de petits chantiers divers : rénovations de salles de bain, pose de nouvelles taques d'égout, installation d'un nouvel escalier, diverses réparations courantes.

Nouvelle balustrade Dryades



Sécurisation casquettes en béton Wauters



La gestion des squats

Une grande attention a été accordée en 2025 dans la lutte contre les nombreux squats affectant le patrimoine.

En plus d'engendrer des coûts importants pour notre société (frais de justice, remise en état, consommations énergétiques, perte de loyers...), ces occupations illégales nous empêchent de remettre les logements à disposition et de remplir ainsi notre mission.

Les actions suivantes ont été menées :

- Nouvelle procédure de sécurisation dès réception d'un logement.
- Placement de systèmes d'alarmes dans les logements vides.
- Prise en charge rapide des logements vides par notre équipe rénovation ou mise en occupation précaire pour diminuer les périodes de vides.
- Collaboration active avec le service juridique pour les procédures d'expulsion.

Ces différentes mesures ont permis de diminuer drastiquement les situations de squats dans les Cités-Jardins.

La gestion différenciée des espaces verts

Le Logis Floréal met en œuvre une gestion différenciée de ses espaces verts à travers, entre autres, des actions concrètes telles que la création de zones de non-tonte et de prairies fleuries. Les déchets verts issus de l'entretien sont réutilisés sur place pour nourrir et enrichir les sols.

Ces pratiques permettent de favoriser la biodiversité et de renforcer les écosystèmes locaux. Elles contribuent également à réduire l'empreinte carbone en limitant l'évacuation et le transport des déchets verts.

...sans oublier l'engagement journalier de notre équipe de nettoyeur et délégué d'immeuble qui œuvre en permanence pour maintenir nos immeubles propres...



6. Développement du Patrimoine

Le Service Développement du Patrimoine est chargé de la conception, de l'attribution et du suivi des chantiers de rénovation ou de construction du Patrimoine. Il met en œuvre le Plan Stratégique de Rénovation Durable qui a été défini avec la SLRB.

Chiffres clés

SDP – Projets et chantiers	Nombre de dossiers	Nombre de logements*	Montant total
Projets en préparation	16	1051	54.268.356,64 €
Chantiers en cours	11	518	16.570.249,77 €
Chantiers récemment ou bientôt terminés	9	508	22.174.256,14 €

* des logements sont concernés par plusieurs chantiers

SDP – Autres chiffres utiles	
Logements ayant une enveloppe bien isolée	153
Réunions locataires durant l'année concernant les chantiers en cours ou futurs	9
Permis d'urbanisme (nombre de dossiers concernés par des PU)	9
Financement moyen annuel du PSRD	3.828,22 €
Estimation totale du Plan Climat	602.086.665,00 €

Le Plan Stratégique de Rénovation Durable (PSRD)

Le Plan Stratégique de Rénovation Durable est la feuille de route des gros projets de rénovation de notre patrimoine. Il fixe, par société immobilière de service public, les chantiers prioritaires et les chantiers futurs. Il est suivi par Le Logis-Floréal et la SLRB. Il a pour objectif de rénover les logements sociaux à Bruxelles.

Il vise notamment à :

- Augmenter la performance énergétique des logements :
 - o Isolation des façades et toitures
 - o Installation de double vitrage
 - o Amélioration du chauffage
 - o Amélioration de la ventilation
- Rendre les logements plus sûrs et plus sains
- Améliorer le confort des habitants
- Réduire le vide locatif

Les travaux prévus au PSRD sont financés par la Région de Bruxelles-Capitale avec une moyenne de 3,828 millions d'euros par an. Il ne permet pas de rénover tous les logements en une fois. Les travaux sont planifiés sur une période de 10 années.

Le Plan Climat

La Région de Bruxelles-Capitale prévoit des objectifs climatiques ambitieux pour le logement social d'ici 2040 :

- Moyenne de consommation maximale de chaque SISF (hors logements classés) : PEB C+ (100kWh/m²/an)
- Consommation maximale de chaque logement individuellement (dont logements classés) : PEB C (150 kWh/m²/an)

Les investissements nécessaires pour atteindre ces objectifs sont très importants :

- 5,24 milliards d'euros pour l'ensemble des 41.000 logements sociaux bruxellois
- 602,1 millions d'euros pour les logements du Logis-Floréal

La Région Bruxelloise ne s'est pas engagée à financer ces travaux. Seuls les financements du PSRD sont prévus pour l'instant, dans la limite des budgets actuellement disponibles.

Focus sur les projets phares

Rénovation Vander Swaelmen 7-9

Ce chantier important, qui concerne 58 logements, a commencé au printemps 2025 et se poursuivra jusqu'à l'été 2027. Le chantier est mené en milieu habité, les locataires bénéficient d'un accompagnement spécifique. Des réunions ont lieu régulièrement avec les locataires pour les tenir informés de l'avancement du chantier.

Travaux extérieurs :

- Isolation, parement et nouveau châssis
- Nouveaux balcons
- Extension de 36 chambres
- Installation de panneaux solaires
- Réaménagement des abords

Travaux intérieurs :

- Remplacement des radiateurs et circuits de chauffage raccordés à une chaudière commune en toiture
- Démontage des chaudières individuelles
- Nouvelle ventilation mécanique
- Remplacement des tuyaux d'eau chaude et d'eau froide
- Remplacement des décharges d'eaux usées et d'eaux fécales
- Suppression du gaz dans les logements
- Amélioration de la prévention incendie
- Création d'un espace communautaire



Travaux de désamiantage de 4 immeubles Archiducs 1-3 et Phlox 8-10

À la suite de la découverte de composants contenant de l'amiante, Le Logis - Floréal a décidé de réaliser des travaux de désamiantage dans les immeubles Archiducs 1 et 3 ainsi que Phlox 8 et 10. Ces travaux ont nécessité le relogement de l'ensemble des locataires de ces 4 immeubles, soit 56 ménages.

Les travaux de désamiantage ont démarré en septembre 2025. Les conditions sont très strictes pour l'entreprise, le désamiantage se fait en zones totalement hermétiques. L'entreprise a également balisé ou fermé certains chemins afin de protéger les piétons lors de l'évacuation des matériaux pour le placement des conteneurs et l'installation des équipements nécessaires au désamiantage. Un permis d'environnement encadre les travaux

Photo 2 Archiducs 1 après désamiantage



Rénovation Houlette 37

L'immeuble de 32 logements situé avenue de la Houlette 37 à Auderghem a bénéficié de 2024 à 2025 d'une rénovation énergétique et de la rénovation de ses abords. Ces travaux ont été réalisés en milieu habité.

Travaux sur l'enveloppe :

- Remplacement des châssis en aluminium par des châssis bois plus performants
- Isolation thermique par l'extérieur et pose d'un crépi (façade avant et façade arrière)
- Réparation des bétons et remise en état des garde-corps des balcons
- Pose d'un nouveau sol pour les balcons (plus étanche et mieux isolé)

Remise à niveau des installations techniques :

- Remplacement des radiateurs et des conduites de chauffage
- Remplacement du système de ventilation (passage à un système C+ avec extraction d'air modulable)

Réaménagement des espaces extérieurs :

- Création de locaux vélos sécurisés et d'un local à poussettes
- Création de locaux communs polyvalents extérieurs et sécurisés
- Réaménagement des espaces verts et création d'un potager



Rénovation maisons Crock-Houlette

16 maisons en briques (15 maisons individuelles et 1 comportant deux appartements et un commerce), situées avenue Guillaume Crock et avenue de la Houlette ont bénéficié de 2024 à 2025 d'une rénovation énergétique complète. Ces travaux ont été réalisés en milieu habité.

Travaux réalisés :

- Remplacement complet des toitures (remplacement des charpentes, isolation, remplacement de la couverture de tuiles)
- Remplacement des menuiseries extérieures (châssis et portes) avec du double vitrage plus performant
- Nettoyage des façades à rue (caractère patrimonial à conserver)
- Isolation par l'extérieur et pose d'un crépi pour les façades arrière
- Agrandissement de certains séjours en façade arrière
- Installation d'un nouveau système de ventilation (système C+ avec extraction d'air modulable)



7. Gestion Locative et Sociale

Le service Locatif et Social se charge de la gestion de la relation locative depuis l'entrée d'un candidat-locataire jusqu'à sa sortie. Il gère notamment, les attributions de logements, les signatures des baux, les changements dans le ménage du locataire, les calculs de loyers, les arriérés de loyer, l'accompagnement social des locataires, les réunions d'informations et les activités coopératives.

Le Pôle candidats-locataires

Chiffres clés

Dossiers de candidats-locataires	
Nombre de dossiers « SISP mère »	1.100
Nombre de dossiers inscrits sur la liste d'attente du Logis-Floréal	33.046
Dont dossiers gérés directement par Le Logis-Floréal	31.946
Nombre attributions	230
Nombre de dossiers d'attributions acceptés dont	93
Candidats	48
Candidats issus de la liste régionale	2
Candidats issus de la convention CPAS WB	3
Candidats issus des conventions Maison d'accueil - victime de violences intra-familiales	1
Mutations obligatoires	28
Transfert	1
Convocations pour 2026	8
Nombre de refus de logements	129
Rejets	28
Refus motivés	30
Refus entraînant une radiation	39
Annulation	32
Mutation : délai moyen d'attente avant attribution	
1 chambre	1,75 ans
2 chambres	2,5 ans
3 chambres	2,5 ans
4 chambres	4 ans
5 chambres	4 ans

Focus sur les projets phares

Conventions article 36

Deux conventions d'attribution en dérogation via l'article 36 bis ont été signées en 2025. Les premières attributions auront lieu en 2026. Deux structures ont été choisies pour attribuer des logements à des ménages sans abri, ou en passe de l'être :



Occupation temporaire avec Belrefugees



Depuis le 21 mai 2024, des logements vides sont mis à disposition de l'asbl Belrefugees, Plateforme d'hébergement citoyenne. Ce partenariat a plusieurs objectifs :

- Limiter le nombre de squats potentiels
- Permettre à des ménages fragilisés et sans papier de bénéficier d'un logement temporaire
- Développer le réseau de solidarité bénévole à Watermael-Boitsfort autour de l'accompagnement de ces familles.

En 2025, 9 logements ont été mis en occupation temporaire. 5 occupations se sont arrêtées à l'été 2025 pour permettre à un chantier de rénovation de démarrer. 4 logements sont restés en occupation jusqu'à aujourd'hui.

Le Pôle Locatif

Chiffres clés

Dossiers locatifs	
Nombre total de demandes locatives	763
Demandes de cohabitation	21
Demandes d'hébergement	68
Conflits de voisinage	59
Demandes de location de garage	56
Notifications de modification de composition de ménage	141
Notifications de modification de revenus	164
Demandes de mutation	64
Demandes de transfert	19
Renons (décès ou départ)	68
Questions sur les nouveaux calculs de loyer	47
Nombre de baux d'habitation conclus	93
Nombre de baux de garage conclus	31
Nombre de dossiers présentés au Comité de Gestion	75

Révision des loyers	
Nombre de dossiers traités	1549
Nombre de Mises en Demeure	67
Nombre de renseignements complémentaires	307
Nombre de rdv d'explications du calcul de loyer	68
Nombre d'explications hors rdv calcul de loyer	15

Focus : projet phare

Plan de relogement Phlox-Archiduc

L'année 2024 et 2025 ont été marquées par le relogement des 43 ménages habitant les immeubles Phlox-Archiducs. En 2025, nous avons terminé l'attribution des logements pour tous les ménages qui habitaient encore dans les immeubles, soit 8 ménages.

Le Pôle Social individuel

Chiffres clés

Actions du Pôle social individuel	
Nombre de visites de logement	329
Nombre de familles suivies autour de l'éducation au logement	43
Nombre d'actions pour prévenir la dette	133
Nombre d'aides administratives (révision des loyers, par rapport au Logis-Floréal ou à la sécurité sociale)	408
Nombre de rendez-vous au bureau	480
Nombre de rapports sociaux pour Comité de Gestion	32
% des VAD effectuées (TSC Vivre ensemble - AC)	18/50
Actions Vivre ensemble (agent de prévention et convivialité)	
Nombre de conflits de voisinage traités	16
Nombre de médiations réalisées en présence des deux parties	5

Focus sur les projets phares

Conflits de voisinage

En 2025, un nouveau partenariat s'est construit avec le service de médiation de la commune d'Auderghem pour la gestion des conflits de voisinage.

Juridiquement, les SISP ne sont pas compétentes pour traiter les conflits de voisinage. Nous avons pour habitude précédemment de renvoyer un courrier formel signalant que la gestion de ces conflits sortait de notre champ de compétences, tout en renvoyant vers le service de médiation. Cependant, les conflits revenaient de manière cyclique, chargés souvent de connotation encore plus négative, voire virulente avec le temps.

Dorénavant, le Logis-Floréal propose un rendez-vous de médiation en présence de la médiatrice communale et d'un travailleur en charge du Vivre Ensemble. Selon la médiatrice, la présence rassurante ou cadrante du Logis-Floréal permet d'aboutir plus facilement à une médiation en présence des deux parties.

Le Pôle Social collectif

Chiffres clés

Projets menés par le pôle social collectif	
Soutien à des projets de groupes d'habitants	10
Soutien à des projets de partenaires	4
Nombre de projets co-construits/ initiés par le social collectif	3
Nombre de rencontres conviviales organisées	5
Nombre de rencontres informatives	15
Taux de participation aux réunions de locataires	36%/immeuble 5% tout LLF
Nombre de personnes qui ont participé à un moment d'accueil	29
% des personnes qui font tout le cycle d'accueil	10%
Nombre d'immeubles touchés par une campagne de sensibilisation propreté	2
Nombre de réunions sectorielles	60
ASBL Les espaces à tisser	
Nombre de locations de salles ponctuelles	105
Nombre de locations de salles payantes	89
Occupations hebdomadaires des salles (payantes et gratuites)	15
Nombre de bénévoles signataires de la charte de l'asbl (membres adhérents)	11
Nombre de bénévoles investis dans l'asbl	11

Focus sur les projets phares

Le diagnostic des Cités-jardins

2025 a été l'occasion de finaliser à la rédaction du diagnostic du Logis-Floréal. Cette étude s'est étirée sur presque un an. L'équipe sociale collectif l'a construit sur base d'analyses statistiques et d'une enquête qualitative par voie numérique mais aussi sur base d'interviews avec une sélection de locataires, de propriétaires et de partenaires. Ce diagnostic nous a permis d'objectiver l'évolution des enjeux et des besoins des locataires avec lesquels nous travaillons. Elle constitue une base solide pour construire notre plan d'action stratégique et prioriser nos projets sociaux

L'asbl Les Espaces à Tisser

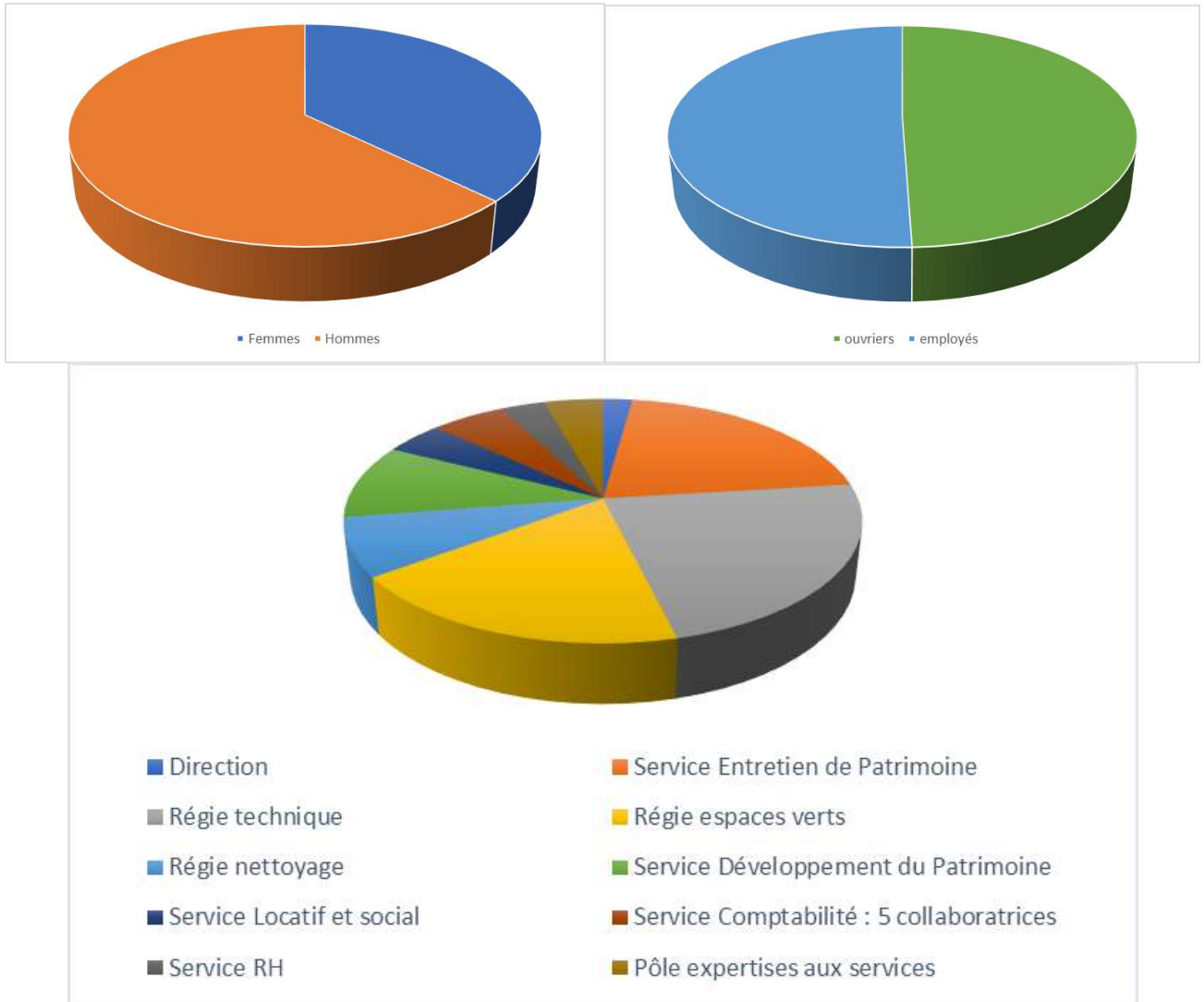
2025 a été l'année de mise en ordre administrative de l'asbl : assurance, registre UBO, code NACE-BEL, création adresse courriel, ouverture compte bancaire et système de comptabilité, nouvelles conventions d'occupation, outil de suivi des locations, enregistrement TVA, développement d'outils de communication, etc. Parallèlement à cela, la gestion quotidienne des activités a été assurée : suivi des locations, réunion avec les occupants réguliers, mise en ordre technique des salles, accueil de nouveaux projets et membres effectifs, organisation des CA et de l'AG, etc.



8. Ressources Humaines

Composition de l'équipe

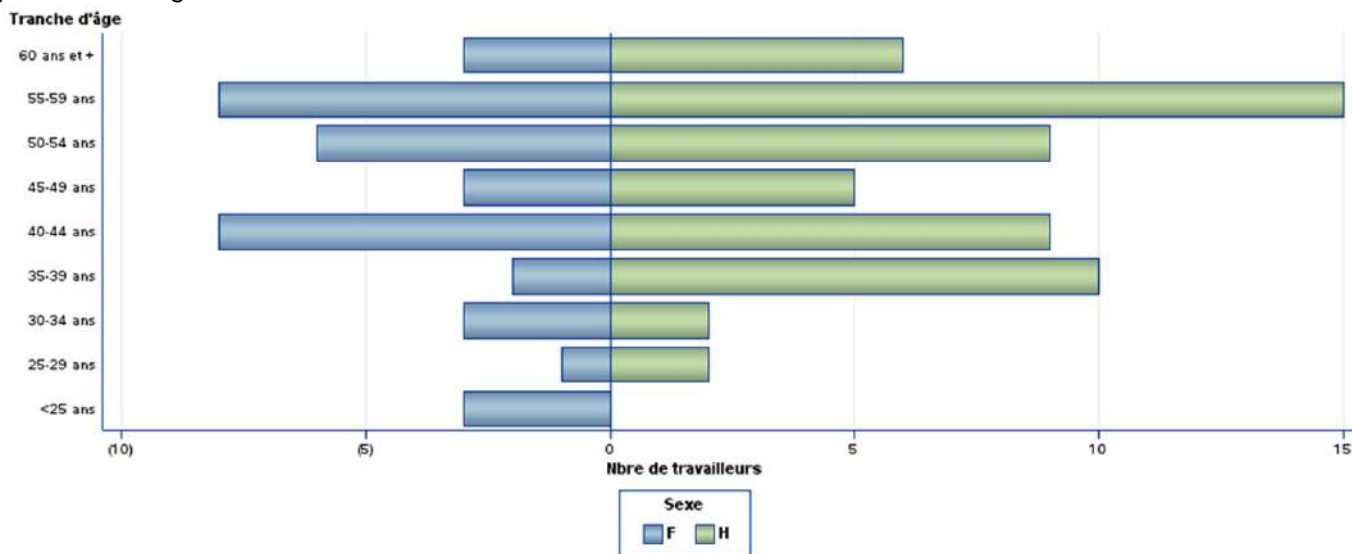
Le Logis-Floréal occupait 91 collaborateurs fin 2025.



Pour diverses raisons (départ en pension, licenciement, démission, force majeure médicale, ...), Le Logis-Floréal a connu un nombre plus important de mouvements de personnel en 2025 que l'année précédente.

Nouveauté en 2025 : Le Logis-Floréal a bénéficié de la mise à disposition par le CPAS de Watermael-Boitsfort de 4 travailleurs sous statut article 60. Ceux-ci sont venus renforcer l'équipe des jardiniers, du service Locatif et Social et du service Entretien du patrimoine. Ces collaborateurs sont rémunérés par le CPAS.

Pyramide des âges



Les travailleurs de 50 ans et plus composent 46% du personnel du Logis-Floréal. La catégorie des “moins de 30 ans” est quant à elle particulièrement peu représentée au sein des équipes. Ces deux constats amènent à une réflexion sur le mode de recrutements et l’image des SISF auprès du jeune public ainsi que sur la mise en place de mesures ciblées qui intègrent les enjeux spécifiques pour les travailleurs plus âgés.

Chiffres clés

RH - Gestion administrative	
Nombre de collaborateurs	91
Dont ouvriers	46
Dont employés	45
Nombre de travailleurs article 60	4
Nombre d'étudiants	20
Nombre de stagiaires	4
Nombre d'entrées de collaborateurs	36
Nombre de sorties de collaborateurs	35
Nombres de candidatures reçues	329
RH - Développement des compétences	
Nombre d'heures de formation formelle et informelle	1.259 h 30 soit +/-172 jours
Nombre de coachings	10

Focus sur les projets phares

Le plan de formation

Le Logis-Floréal veille à assurer un service de qualité aux locataires. En 2025, une attention particulière a été portée au développement des compétences des collaborateurs. Afin de répondre au mieux à cet objectif stratégique, le service RH a élaboré et mis en œuvre un plan de formation sur trois ans et a développé l’accompagnement individuel des collaborateurs notamment par du coaching.

Désignation d'un secrétariat social

En 2025, le service des ressources humaines a réalisé un marché public visant à désigner un nouveau secrétariat social. Le marché a été attribué pour 4 ans à l'UCM.

Nouveau règlement de travail

La réécriture d'un nouveau règlement de travail devenait nécessaire. De nombreuses dispositions, législatives ou organisationnelles avaient évoluées et devaient être intégrées dans le règlement de travail, par exemple les règles de protection de données personnelles. Ce nouveau règlement de travail a vu le jour fin 2025.

20 km de Bruxelles



Une vingtaine de collaborateurs ont courageusement porté les couleurs du Logis-Floréal lors des 20 km de Bruxelles.

Le travail du Comité pour la Prévention et la Protection au Travail (CPPT)

Constitué pour la première fois en 2024, le CPPT qui se compose à la fois de représentants des membres du personnel et de représentants de la direction, s'est réuni régulièrement en 2025. Il s'est penché plus spécifiquement sur l'établissement d'un plan chaleur, la mise en place d'une enquête de satisfaction, l'arrivée d'un nouveau conseiller interne en prévention, ainsi que diverses problématiques en lien avec le bien-être des collaborateurs.

9. Service comptabilité

Le service comptable se charge de la gestion des comptes du Logis-Floréal. Il organise, entre autres, le paiement des factures, les décomptes de charge, le paramétrage des calculs de loyer, les déclarations TVA, la clôture des comptes.

Chiffres clés

ENDETTEMENT DES LOCATAIRES	
Nombre de locataires endettés	294
Nombre de PP	144
Montant total endettement (décembre 2025)	258 608,30 €
Nombre de recommandés envoyés	220
CONTENTIEUX JURIDIQUE LIE A L'ENDETTEMENT	
Nombre de dossiers avocat	45 dossiers
Nombre d'expulsion/exclusion	3

Focus sur les projets phares

Changement de logiciel comptable

Le logiciel comptable n'était plus suffisamment performant pour répondre aux besoins du service comptabilité. Nous ne disposons pas d'une comptabilité analytique et budgétaire répondant aux besoins de la gestion financière courante.

L'implémentation d'un nouveau logiciel devenait indispensable. Un nouveau marché public a donc été attribué dans le courant du troisième trimestre. L'équipe comptable a travaillé d'arrache-pied afin de paramétrer l'ensemble des données nécessaires à l'utilisation optimale de ce nouveau logiciel. La mise en production est effective depuis janvier 2026.

10. Pôles d'expertises

Pôle juridique

Le Pôle juridique attribue ou supervise les attributions des marchés publics. Il fournit un appui juridique aux différents services et à la Direction générale. Il orchestre le suivi des contentieux, à l'exception des arriérés, instruit les dossiers de sinistres, gère les relations avec les propriétaires et celles issues des baux commerciaux ou d'occupation de bureaux.

Chiffres clés

Dossiers traités par le Pôle juridique	
Nombre de MP attribués/renouvelés	185 MP 24 > 30.000 € et 185 entre 3.000 et 30.000 €
Dont MP > 30 000 EUR	24
Dont MP > 3000 EUR et < 30 000 EUR	209
Nombre de propriétaires endettés/montant	20 propriétaires – montant de 10.000 €
Montant de l'endettement des propriétaires	10.000 €
Nombre de sinistres	6
Nombre de dossiers contentieux non-locatif	6
Nombre de dossiers pré-contentieux non-locatif	6

Pôle Communication

Le Pôle communication coordonne l'ensemble des communications externes et internes du Logis-Floréal. Il développe des campagnes de communication, crée de nouveaux outils de communication (brochures, tutos, affiches, etc.) et veille à leur compréhension par les locataires.

Chiffres clés

Projets traités par le Pôle Communication	
Newsletters envoyées	18
Nombre d'abonnés à la newsletter	1.822 dont 1.167 locataires
Le Logis-Floréal Mag	4 numéros édités à 2.200 exemplaires
Campagnes de sensibilisation	3
Interactions site web via la fiche google	6.088
Création de nouveaux outils	7

Focus : Projets phares

Modernisation de l'identité graphique et développement des outils de communication

En 2025, Le Logis-Floréal s'est paré d'une nouvelle identité visuelle plus moderne, plus dynamique, plus simple. Ce travail a été mené avec l'agence de communication TOUCH AGENCY et a abouti à la création d'un nouveau logo, de pictogrammes, d'une charte graphique qui se déclinent dans tous les outils de communication.

2025 a été consacrée à la refonte des outils de communication existants (Le Logis-Floréal Mag, le site internet) au développement de templates utiles aux équipes internes et à la conception de nouveaux outils de communication.

Création de la brochure : Entretien et réparations dans votre logement : qui fait quoi ?

Les équipes du Logis-Floréal et un groupe de locataires ont travaillé ensemble pour créer une brochure qui explique clairement et simplement comment se répartissent les entretiens et réparations entre le locataire et Le Logis-Floréal. La brochure a été distribuée à l'ensemble des locataires.

Modernisation du site internet et développement de QR-Codes

Nous avons adapté le site internet à la nouvelle charte graphique, simplifié la navigation et développé de nouveaux modules permettant d'intégrer des QR-Codes dans les communications écrites du Logis-Floréal afin de diminuer l'envoi de documents papiers et d'inciter au téléchargement des pdfs.

Nous avons également développé de nouveaux formulaires permettant aux locataires qui le souhaitent de nous transmettre les documents de révision des loyers d'une manière digitale, via le site internet.



Pôle Sécurité et Protection

Le pôle sécurité et protection rassemble les projets et les actions liés à la sécurité de travailleurs dont la prévention, mais également à la sécurité des données à caractère personnel.

Chiffres clés

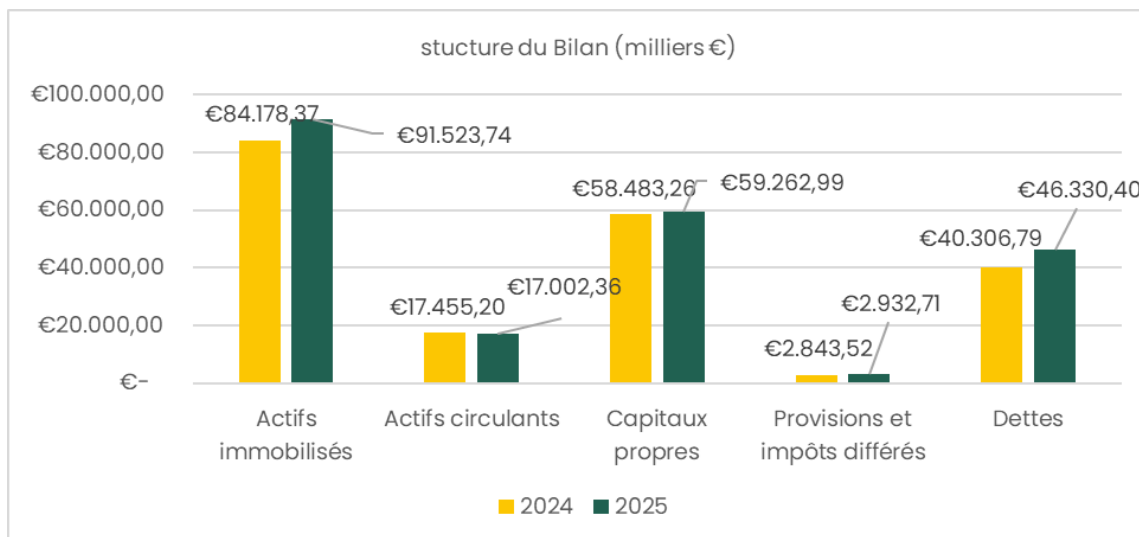
Actions traitées par le Pôle Sécurité et Protection	
Nombre d'incidents RGPD	8
Nombre d'accidents de travail	13
Nombre d'accidents sur le chemin du travail	1

FOCUS : désignation d'un nouveau Délégué à la protection des données

Un marché public a été octroyé pour une durée de 4 ans à la société Octogone pour assurer l'accompagnement du Logis-Floréal dans la gestion de ses données à caractère personnel et le respect des obligations en matière de RGPD (Règlement Général pour la Protection des Données). La société Octogone assure également le rôle de Conseiller en Sécurité de l'Information auprès du Logis - Floréal, notamment sur les aspects liés à l'informatique.

II. Comptes annuels 2025

Les comptes du bilan 2025



Actif

L'actif représente ce que l'entreprise possède. Pour une société de logements sociaux, l'actif est principalement constitué :

- Actifs immobilisés : patrimoine
- Actifs circulants = principalement des liquidités, stock, et créances

Les actifs immobilisés augmentent car des travaux de rénovation sont réalisés sur le patrimoine de la SISF.

En revanche, les actifs circulants sont en baisse : la SISF finance une partie des rénovations sur ses fonds propres quand il n'y a pas suffisamment de financement régional pour réaliser les travaux.

Passif

Le passif représente ce que l'entreprise doit à des tiers.

- Capitaux propres sont les réserves financières de la SISF :
 - Les réserves : bénéfices accumulés au fil des ans
 - Les subsides en capital : aides publiques reçues pour financer des projets de rénovation par exemples
- Provisions sont des montants constitués pour supporter des charges à venir un avenir. Exemple les travaux d'entretien, charges fiscales à venir, litiges en cours
- Dettes sont principalement emprunts remboursables contractés par la SISF pour financer les travaux de rénovation

Les capitaux propres augmentent avec le bénéfice enregistré par la SISF. Il varie également en fonction du nombre de parts sociales détenues par les coopérateurs.

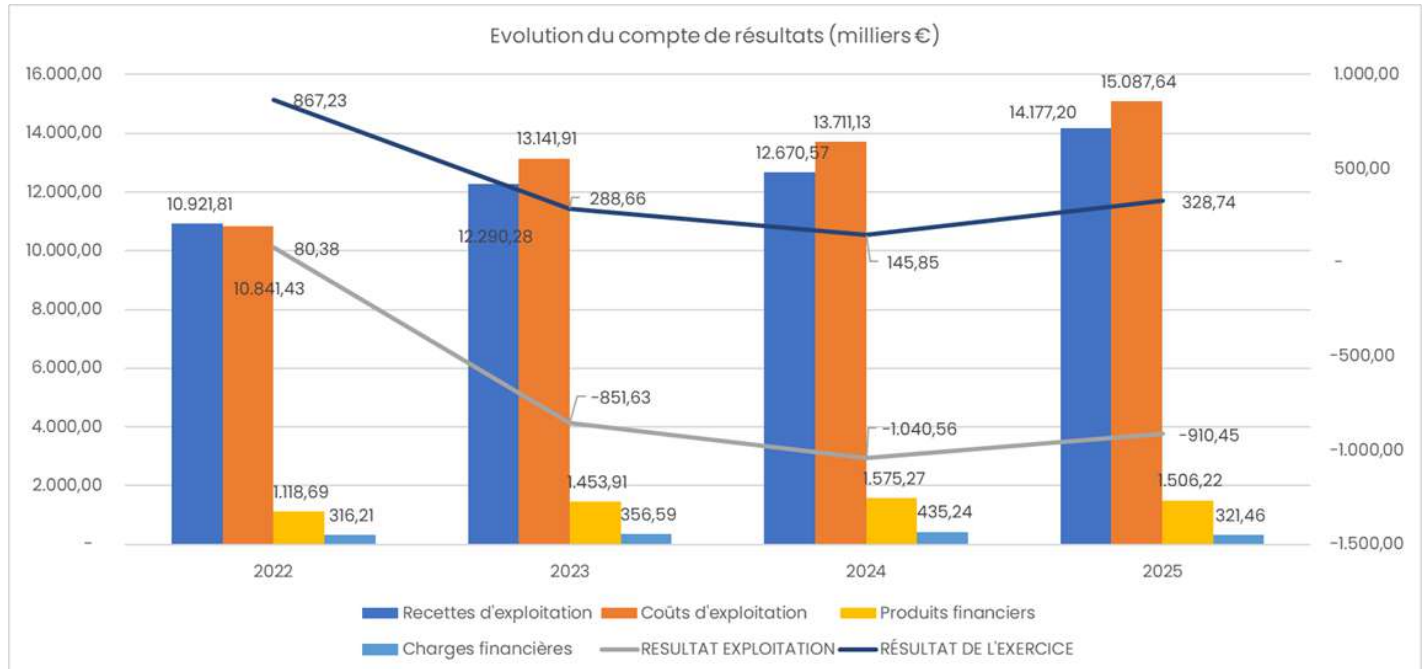
Les provisions augmentent pour permettre à la SISF de faire face aux gros travaux d'entretien et de réparations.

Les dettes augmentent de manière plus importante : la SISF emprunte auprès de la Région afin de financer les rénovations lourdes de son patrimoine.

Les comptes de résultats 2025

L'exercice 2025 se clôture avec **un bénéfice de 328.737 €**

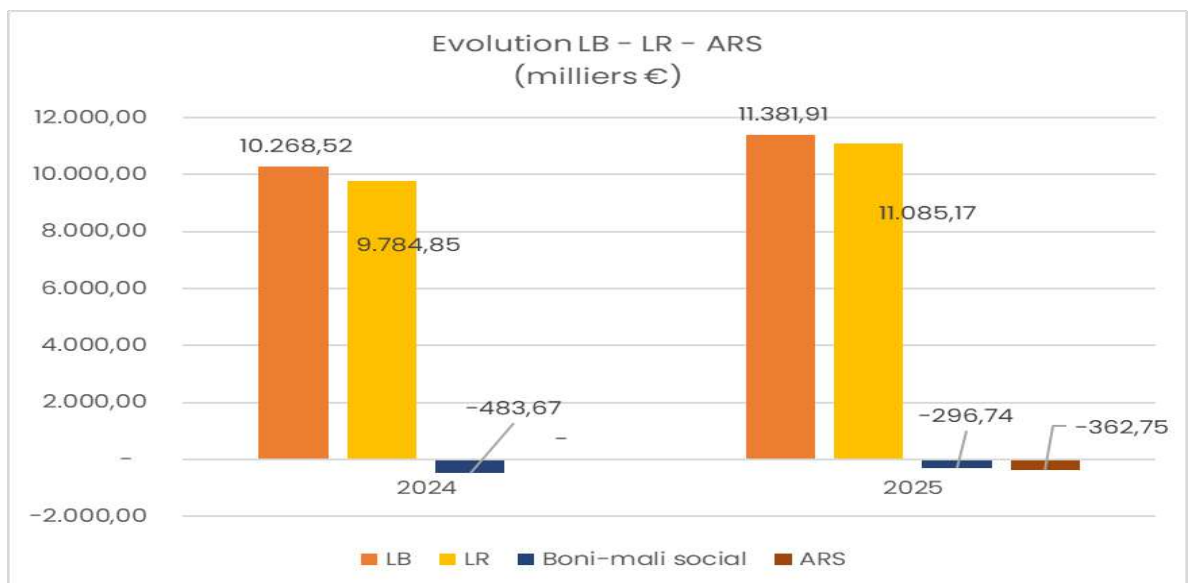
Le résultat d'exploitation accuse une perte. Les coûts d'exploitation augmentent de 10 %, les recettes d'exploitation sont en hausse de 11.90 %. L'augmentation des loyers a permis de ne pas creuser le déficit d'exploitation.



Recettes

La société n'a pas de réel levier pour augmenter ses recettes. Celles-ci sont essentiellement constituées des produits des loyers, lesquels sont calculés sur base de paramètres imposés par la Région et fortement corrélés aux revenus des locataires. Depuis de nombreuses années, nous constatons une paupérisation des locataires.

Actuellement, la SISF perçoit des loyers réels (LR) inférieurs aux loyers de base (LB). Ce différentiel (mali social) est compensé à hauteur de 75 % par l'Allocation Régionale de Solidarité (ARS).



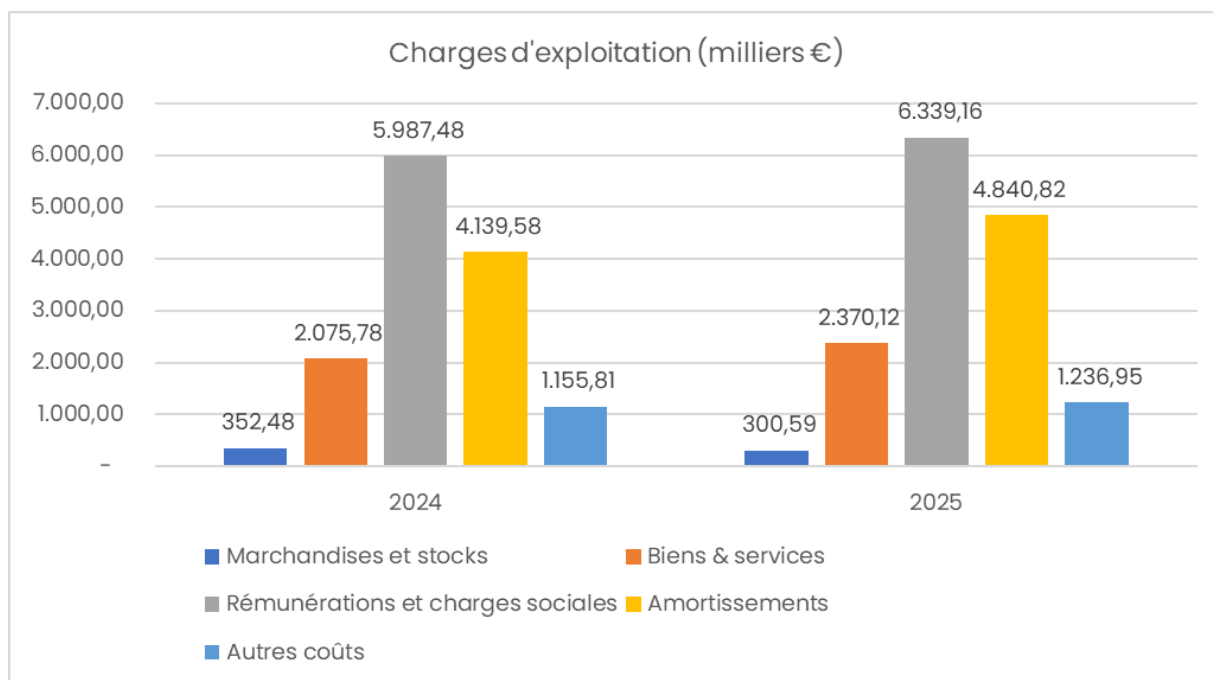
Le chiffre d'affaires s'élève à 12.671.676 €. Il est en augmentation de 1.074.089 € par rapport à 2024. Cette hausse est principalement liée à l'augmentation des loyers par le biais de :

- Indexation des loyers de base fixée par la SLRB ;
- Augmentation des paramètres de loyers décidée par le Conseil d'administration pour résorber le déficit d'exploitation ;
- Incorporation des coûts de rénovation des logements qui impactent les loyers.

La SISP accorde des réductions sociales nettes de loyers pour un montant de 296.739 € : réductions enfants à charge ou adultes handicapés, plafonnement des loyers à 20 - 22 - 24 % des revenus, lissage des loyers, ...

La SISP perçoit des cotisations de solidarité pour un montant de 440.971 €. Les locataires dont les revenus dépassent les revenus de référence payent un supplément de loyer.

Coûts



Les principales charges d'exploitation pour la SISP sont les salaires des travailleurs et les amortissements. Elles représentent à elles près de 75 % des charges d'exploitation.

12. Perspectives 2026

Finances régionales et répercussions sur la SISP

L'absence de Gouvernement pendant des très (trop) nombreux mois a eu des impacts dans de nombreux secteurs. Le logement social n'a pas été épargné. Dès l'automne 2024, la SLRB a fait face à des problèmes de liquidités de plus en plus importants dont les impacts concrets ont été observés dans le SISP dès l'été 2025. En novembre 2025, Le Logis-Floréal a été informé que les budgets réservés pour les chantiers de rénovation prévus fin 2025 et en 2026 ne pouvaient pas être libérés. En effet, les problèmes de trésorerie ne permettaient plus à la SLRB de souscrire à de nouveaux engagements financiers.

La transformation digitale

La migration vers de nouveaux outils informatiques se poursuit en 2026, avec le choix et la mise en place de nouvelles solutions informatiques pour les services du Patrimoine et Locatif et Social. Nous devrions aboutir au 1^{er} janvier 2027. Ce projet mobilise les équipes en plus de leurs missions quotidiennes.

Service Entretien du Patrimoine

Afin d'améliorer la qualité du service aux locataires, la SISP a décidé d'externaliser le traitement des appels téléphoniques pour les demandes d'interventions techniques. L'objectif est de consacrer plus de temps sur le terrain qu'au téléphone. Par ailleurs, en 2026, il est prévu de lancer un premier chantier de remise en peinture des châssis de nos maisons. Cette campagne pour donner suite à plusieurs chantiers de restauration des menuiseries extérieures.

Service Développement du Patrimoine

Le Logis - Floréal et l'ASBL LFDU (Logis- Floréal Durable) – composée de propriétaires habitant la cité ont décidé d'unir leurs forces afin de rédiger un Mémoire pour la rénovation durable de notre magnifique patrimoine classé. Ce Mémoire s'adresse aux décideurs politiques, aux administrations et aux professionnels afin de proposer des pistes solutions et œuvrer ainsi à un meilleur équilibre entre préservation du patrimoine classé et enjeux climatiques, environnementaux, économiques et sociétaux.

La constitution d'un Gouvernement en mars 2026 devrait permettre à la Région d'arrêter un budget pour la rénovation des logements sociaux. A ce stade, la SISP a été invitée à remettre à la SLRB les priorités pour le lancement des prochains chantiers. Un arbitrage au niveau de l'ensemble des projets des SISP sera opéré.

Service Locatif et Social

Un changement de logiciel de gestion locative et sociale est programmé pour 2027. Les équipes devront donc préparer l'implémentation de ce nouvel outil. Ce dernier améliorera l'automatisation du suivi des demandes des locataires et permettra de visualiser plus rapidement l'ensemble de celles-ci.

Projet mixte de constructions de cohésion sociale – terrain des Cailles

Le projet suit son cours. Le permis d'urbanisme a été déposé en janvier 2026. Il appartiendra au Gouvernement de décider du calendrier des prochaines étapes.

La collaboration du Logis – Floréal et de la Ferme du Chant de Cailles se poursuit pour développer la cohésion autour des activités de la Ferme.

Pôles d'expertises

- Juridique : Mise en place d'un processus visant à optimiser la gestion des marchés publics
- Communication : Capsules vidéo
- Sécurité et Protection : Travail sur l'amélioration de la sécurité des données - Charte d'utilisation des outils informatiques et élaborations de plans d'évacuation en cas d'incendie dans les immeubles

Ressources humaines

Le service RH travaillera notamment sur un plan "travailleurs âgés", l'élaboration d'une politique salariale, le plan d'actions qui fait suite à l'enquête de satisfaction réalisée au sein du personnel, l'harmonisation des intitulés de fonction.