



RAPPORT ANNUEL



LOJEGA
JETTE & GANSHOREN

2020

TITRES DES CHAPITRES

1 LOJEGA UNE S.I.S.P. BRUXELLOISE

2 GESTION FINANCIÈRE

3 FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

4 GESTION PATRIMONIALE

5 GESTION LOCATIVE

6 TRAVAIL SOCIAL

7 GESTION DES ÉNERGIES

8 RESSOURCES HUMAINES



1 LOJEGA UNE S.I.S.P. BRUXELLOISE

Sommaire

LOJEGA, une Société Immobilière de Service Public (S.I.S.P.) bruxelloise	6
Le contrat de quartier durable Magritte	14
Appinest, une application digitale accessible 24h/24	15
Le Plan Stratégique de LOJEGA	16
Les sociétaires	22

LOJEGA, une Société Immobilière de Service Publique (S.I.S.P.) bruxelloise

Le cadre légal

LoJeGa est une société coopérative à responsabilité limitée, agréée par la société de logement de la région de Bruxelles-Capitale sous le numéro 02410, dont le siège social est situé à Ganshoren (1083 Bruxelles), avenue de Rusatira numéro 6 et reprise à la banque carrefour des entreprises sous le numéro BE 0401.962.357.

LoJeGa est naturellement régie par bon nombre de dispositions générales dont le code des sociétés, le code des impôts sur le revenu ou encore le code civil.

Le logement est une matière régionalisée

C'est-à-dire que les trois régions ont chacune des institutions compétentes en cette matière. Pour la région de Bruxelles-Capitale : c'est la Société du Logement de la région de Bruxelles-Capitale (SLRB) qui est compétente.

Le code bruxellois du logement

Il reprend l'ensemble des dispositions légales applicables à la matière logement. Outre le droit au logement, il fixe, notamment, le cadre de fonctionnement du secteur du logement social dont les compétences et les missions de la SLRB, les lignes directrices de la gestion des S.I.S.P. ou encore la procédure administrative de plainte.

L' Arrêté locatif (AGRBC du 26 septembre 1996)

Il concerne les candidats-locataires et les locataires des S.I.S.P. Il fixe, notamment, les conditions d'admission au logement social, les titres de priorité, les règles d'attribution de logements, le calcul des loyers de base et réels, ou encore les bases du calcul des charges locatives.

L'arrêté locatif est mis en exécution par différents arrêtés ministériels (cf. A.M. des 13.03.1997, 09.12.1999, 20.09.2001, 19.02.2004, 13.12.2012, 06.11.2014, 17.09.2015...) Les arrêtés ministériels du 7.12.2001 (moniteur belge du 28/12/2001) déterminent certains points pratiques relatifs à la gestion des candidats-locataires au sein du système d'inscription multiple.

LE CONTRAT TYPE DE BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE

(annexe 3 de l'AGRBC du 26 septembre 1996)

Ce contrat est de vigueur pour les locataires dont les baux ont pris effet avant le 1^{er} janvier 2013 et qui changent de logement après le 1^{er} janvier 2013. Il l'est également pour les locataires qui prennent en location un logement pour la première fois à partir du 1^{er} janvier 2013 et qui sont reconnus handicapés à 66% et/ou âgés de plus de 65 ans (ou un membre de leur ménage) à la date de prise d'effet du bail initial.

LE CONTRAT TYPE DE BAIL À DURÉE DÉTERMINÉE

(annexe 6 de l'AGRBC du 26 septembre 1996)

Ce contrat est applicable aux locataires dont le bail prend effet après le 1^{er} janvier 2013 sauf pour les locataires dont la situation est régie par le bail à durée indéterminée repris à l'annexe 3 de l'AGRBC du 26 septembre 1996.

Notre tutelle, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)

La société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est un organisme d'intérêt public, un para régional de type B de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle est une institution régionale en charge du logement social et contrôle les S.I.S.P. (sociétés immobilières de service public).

Comment fonctionne la SLRB ?

Les décisions de la SLRB sont prises par son conseil d'administration. Le contrôle régional des décisions du conseil d'administration est exercé par les deux commissaires, nommés par le gouvernement bruxellois. Ce sont eux qui ont la compétence pour introduire un recours contre une décision du conseil d'administration de la SLRB. Par contre, le contrôle financier des opérations et des comptes de la SLRB est effectué par un commissaire réviseur nommé par l'assemblée générale. Enfin, la cour des comptes exerce un contrôle sur l'ensemble des activités administratives.

LES MISSIONS DE LA SLRB

La SLRB exerce sa mission selon les priorités et les orientations définies dans le code bruxellois du logement (article 43 à 46) ainsi que dans le contrat de gestion de premier niveau conclu avec le gouvernement.

Le code bruxellois du logement instaure des missions à la SLRB, dont :

- ✓ Promouvoir le logement social et assister les S.I.S.P. dans leur gestion ; mettre à la disposition des S.I.S.P. les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur mission de service public
- ✓ Agréer les S.I.S.P., exercer le contrôle et la tutelle administrative de leurs activités et leur gestion
- ✓ Acquérir des biens immeubles, y construire, les aménager, les rénover, en assurer la gestion, les vendre, céder tout droit réel démembré sur eux ou les donner en location et imposer des servitudes et charges
- ✓ Promouvoir au sein des S.I.S.P. la création de relations sociales entre les locataires et la S.I.S.P.
- ✓ Donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du gouvernement
- ✓ Avec l'accord ou au nom et pour compte du gouvernement bruxellois, conclure des accords avec des tiers, contribuer à l'élaboration et à l'exécution de projets, devenir associée et participer au capital de sociétés en vue de réaliser les missions visées plus haut
- ✓ Développer toute étude nécessaire à la poursuite de ses missions et dresser annuellement un rapport d'activités adressé au gouvernement et au parlement, contenant un état du secteur du logement social.

Les valeurs de la SLRB sont : la neutralité, l'égalité de traitement, le respect.

Le contrat de gestion de second niveau 2017-2022 (4^e génération)

Le contrat de gestion de niveau 2 a été négocié en 2016 entre les Fédérations de S.I.S.P. et la SLRB. Il est entré en vigueur en mars **2017** pour une durée de **5 ans**.

Il définit les missions et les moyens mis en place autour de 4 axes :

1. La concertation, qui doit permettre aux parties de s'accorder en vue de projets communs
2. La simplification des procédures et des processus tant au niveau de la SLRB que des S.I.S.P.
3. L'expertise de la SLRB mise au service des S.I.S.P. dans les différents domaines de gestion
4. La professionnalisation afin de fournir un service de qualité à l'ensemble des usagers.

IL DÉFINIT AUSSI 6 OBJECTIFS STRATÉGIQUES

1) Contribuer à accroître la dynamique de production de nouveaux logements dans une perspective d'intégration transversale concertée, c'est-à-dire construire de nouveaux logements selon les besoins réels des quartiers.

En 2019, deux projets de production de nouveaux logements ont été lancés grâce à l'appui de notre tutelle :

Le projet « Miroir » à Jette

Projet Miroir (chaussée de Wemmel, rue Thomaes et rue Léon Théodor à Jette)
C'est un projet d'acquisition clef sur porte via la SLRB (Accord du CA du 21/03/2018) ; par une convention signée le 16 décembre 2019 (PU modificatif du 21/02/2017 et environnement du 22/02/2017 initialement 15/03/2007), le montant de l'acquisition 18.965.538 € hors TVA et frais.

Le projet est composé de 82 logements répartis de manière suivante, 73 issus de l'opérateur Motown Miroir SPRL + 9 issus de CityDev :

- **Phase 1** Bâtiment B: 46 logements (10 studios, 10 x 1 chambre, 25 x 2 chambres & 1 x 3 chambres + 1 local poubelles) + 9 logements (3 x 2 chambres et 6 x 3 chambres).
- **Phase 2** Bâtiment D1: 7 logements (1 x 1 chambre, 5 x 2 chambres, 1 x 3 chambres+ local poubelles + 8 emplacements vélos.
- **Phase 2** Bâtiment D2: 20 logements (4 studios, 2 x 2 chambres et 14 x 3 chambres + 24 vélos.
- **Phase 1** 85 parkings, 68 caves et 73 vélos.

Le projet « PRL/Van Overbeke »

Il s'agit de la mission complète d'étude et de suivi des travaux pour la construction d'un ensemble d'environ 97 logements, 1 crèche de 24 places, un espace média, une salle communautaire de +/- 200m² et un équipement sportif intérieur d'environ 200m² y compris l'aménagements des abords sis Avenue Van Overbeke à 1083 Ganshoren.

La répartition est de 80% pour des logements moyens et 20% de logements sociaux, la réception est prévue pour 2026.

Nous rappelons que le marché acceptait une variation de maximum 15 unités vers le haut ou vers le bas et respectant globalement la ventilation par type, sera admissible, tant que les deux obligations suivantes sont respectées : un minimum de 5% de logements adaptés PMR ; un minimum de 30% de grands logements (3 chambres et plus).

Pour une estimation de budget de 17.969. 023,01 € hors TVA (soit 98.000 €/logement).

Nouveaux projets en 2020

Acquisition ESSEGHEM 5

En 2005, dans le cadre du PRL, il a été construit au bénéfice de la commune 65 (34+31) logements moyens sur des terrains communaux et du Foyer Jettois, devenu LoJeGa, sur le site Essegheem ; Suivant la convention, après 27 ans, (en mi 2031) chacune des parties récupère ses logements ; **En 2020** la commune souhaite céder ces logements à LoJeGa (reprise de gestion, ou mieux rétrocession, et mutation des logements moyens en logements social.)

Le Conseil d'Administration de la SLRB devra marquer son accord pour la rétrocession anticipé des « 34 logements construit sur le terrain LoJeGa, avec révision des modalités de remboursement par LoJeGa (réduction du taux d'intérêt et majoration du subside).» L'accord du gouvernement Bruxellois sera sollicité également. La reprise en gestion des logements est prévue pour la fin de l'année 2021. Pour Les 31 logements construit sur fond communal, la commune de Jette poursuit les concertations sur les conditions de rétrocession.

2) Encourager la rénovation et l'entretien du parc de manière à en améliorer l'état, la conformité et les performances énergétiques, à réduire les situations d'inoccupation et à faire progresser la qualité de vie des habitants.

En 2020, comme en témoigne le CHAPITRE 4 « gestion patrimoniale » du présent rapport annuel, la rénovation et l'entretien du parc se sont poursuivis avec un nombre impressionnant de chantiers de rénovation du bâti aux normes « basse énergie » et de rénovation des installations techniques, dont les ascenseurs et les chaufferies, (cf. cogénération).

La tenue du comité de suivi des investissements deux fois par an et le PIG (Plan prévisionnel d'avancement) comme outil de suivi, permettent des échanges constructifs avec la direction du patrimoine de la SLRB ainsi que l'actualisation du PIG sur la base de facteurs exogènes.

3) Assurer une gestion locative performante compte tenu des spécificités socio-économiques.

En 2020, sont restés inchangés principalement :

le maintien de la BDR et l'accès aux données sources authentiques, le maintien de l'accueil, de l'information et du traitement des demandes des locataires et candidats-locataires, le maintien de la veille technique, la mise en place de groupes de travail sur différents sujets (calcul du loyer, procédures...).

En 2020, nous avons pu bénéficier de l'aide, du soutien et de la collaboration de la tutelle pour l'organisation de plusieurs réunions locataires relatives au chantier BELIRIS (Florair 2 et 3) dont la SLRB est maître d'ouvrage et qui est un chantier de grande ampleur dont les travaux lourds dans les logements occupés.

La SLRB organise chaque trimestre une réunion « communication » avec les S.I.S.P. afin de rester au courant des projets de chaque société et de mettre en valeur le travail qui est fait sur le terrain. L'objectif est de partager les bonnes pratiques en matière de communication.

4) Développer des politiques d'actions sociales visant à améliorer la qualité de vie des locataires.

La SLRB met à disposition des S.I.S.P. une plate-forme de connaissances et d'échange entre acteurs sociaux, un soutien financier et un suivi des PCS (Projet de Cohésion Sociale), un encadrement du dispositif CoCoLo, "Un pour cent culturel" dans une approche participative des locataires.

LoJeGa, comme en témoigne le volet « travail social » du présent rapport annuel, poursuit la politique en place à Jette et à Ganshoren en matière d'accompagnement social individuel et collectif.

Depuis 2018, nous poursuivons les initiatives, tel que les représentations sous chapiteau d'une pièce de théâtre de la « compagnie des nouveaux disparus » sur les sites de LoJeGa, le partenariat avec l'ASBL « article 27 » afin de permettre aux locataires de bénéficier de l'offre culturelle bruxelloise au tarif unique de 1,25-€, le partenariat avec l'ASBL L'oranger qui organise des activités pour les enfants le mercredi après-midi et pendant les congés scolaires. Depuis 2019, nous organisons la fête des voisins sur l'ensemble de nos sites.

En raison de la situation COVID-19, nous n'avons pas organisé d'évènement en 2020.

5) Garantir une gestion professionnelle et efficiente.

En 2020, comme par le passé, des formations à destination du personnel des S.I.S.P. ont été proposées. La simplification administrative, l'optimisation du processus de récolte des statistiques, l'identification et la réalisation d'une cartographie des processus ont été poursuivies en concertation avec la SLRB. Quant à LoJeGa, la communication intranet, rapide, efficace et « écologique », s'est généralisée en 2020 :

- ✓ Les agendas de tous sont consultables par tous sans exception (Outlook)
- ✓ Les invitations aux réunions sont envoyées par « Outlook »
- ✓ Les notes de service et/ou avis sont communiqués par intranet
- ✓ La correspondance interne se fait par intranet

Grâce au système INTRANET, intitulé « **SharePoint** », l'ensemble des documents d'entreprise peut être géré par service et par utilisateur avec beaucoup plus de sécurité :

Le système « SharePoint » permet également d'établir des forums, et de publier des informations internes à l'entreprise, comme des travailleurs en congé maladie, naissance, etc.

Quant à la gestion des documents, « SharePoint » offre beaucoup plus de sécurité, de possibilités de classement, de rapidité pour rechercher un document.

Entreprise Eco Dynamique

En plus des obligations légales, les bonnes pratiques implémentées chez LoJeGa sont les suivantes :

- ✓ Procédure pour éviter le gaspillage dans tous les cas d'achat de bien ou de service
- ✓ Se fournir uniquement en papier recyclé, blanchi sans chlore ou non blanchi
- ✓ Se fournir uniquement en papier dont le grammage est inférieur ou égal à 80g/m²
- ✓ Pour le nettoyage du bâtiment, utilisation privilégiée de produits naturels biodégradables ou de produits labellisés
- ✓ Suivi de la consommation en eau de distribution
- ✓ En 2020 le remboursement de la totalité des frais de transports en train selon le mode de déplacement domicile – travail du personnel
- ✓ En 2020 remboursement de la totalité des frais de transports en commun selon le mode de déplacement domicile – travail du personnel
- ✓ Octroi d'une indemnité kilométrique pour les cyclistes
- ✓ Télétravail pour certaines fonctions
- ✓ Déplacement entre sites avec voitures électriques (4 actuellement) et en vélos électriques (6 actuellement)
- ✓ Mise à disposition de deux bornes de recharge pour véhicules électriques privés du personnel sur nos deux sites Jette et Ganshoren
- ✓ Système de voitures partagées proposé pour déplacements professionnels du personnel
- ✓ Mise à disposition de vélos d'entreprise
- ✓ Liste des différents types de déchets générés par les activités de l'organisation et tri des déchets
- ✓ Réduction des déchets organiques lors des événements
- ✓ Paramétrage des ordinateurs et imprimantes en mode impression automatique recto/verso et noir/blanc
- ✓ Mise à disposition du personnel de bacs à brouillon à proximité des imprimantes
- ✓ Scanning des documents entrants pour les distribuer numériquement
- ✓ Système de distributeur avec recharges de savon dans les sanitaires communs
- ✓ L'utilisation de machines à café permettant des recharges en grande quantité
- ✓ Mise à disposition de vaisselle réutilisable dans les réfectoires
- ✓ Réemploi favorisé en donnant une seconde vie au mobilier de bureau
- ✓ Renoncer aux gadgets, matériels de promotion et cadeaux de fin d'année non durables
- ✓ Pas d'utilisation de vaisselle jetable lors de l'organisation d'événements
- ✓ Filière de récolte pour valorisation des gros déchets ménager et électronique

- ✓ Remplacement des imprimantes individuelles pour imprimantes multifonctions partagées
- ✓ Suivi de la consommation de feuilles de papier
- ✓ Identification de 50% des postes de consommations énergétiques des sites et évaluations de leurs performances (plage)
- ✓ Régulation du chauffage à la source dans la chaufferie pour tenir compte de l'occupation du bâtiment
- ✓ Isolation des conduites et accessoires
- ✓ Programmation de cascade de chaudières avec priorité de fonctionnement sur celle qui présente le meilleur rendement
- ✓ Robinets des toilettes réglés sur une sortie d'eau froide
- ✓ Mesures pour éviter la surchauffe du bâtiment
- ✓ 80% des châssis et vitrages isolants pour nos logements et 100% pour nos bureaux
- ✓ Régulation de l'éclairage extérieur et intérieur en fonction de l'activité sur le site
- ✓ Éclairages intérieurs et extérieurs ayant une meilleure performance énergétique
- ✓ Isolation des salles serveurs
- ✓ Étanchéification à l'air des conduits de ventilation
- ✓ Suivi de la consommation en chauffage du site des immeubles sur Jette
- ✓ Isolation des toitures
- ✓ Réduction des déperditions de chaleur à l'entrée du bâtiment
- ✓ Suivi de la consommation en électricité du site.

LoJeGa a mis en place un organe consultatif interne, « **le cercle de qualité** » qui réunit une fois par mois tous les services. Cette réunion a pour but d'informer le personnel des décisions prises par le conseil d'administration et de mettre en place leur réalisation et leur suivi.

D'autre part, le « cercle de qualité » est également consulté sur toutes les questions organisationnelles, sur les mises en place de procédures et d'actions diverses dans le cadre de la gestion quotidienne des différents services.

6) Optimiser la gestion des flux financiers à l'échelle de la société dans une perspective d'équilibres sectoriels.

C'est-à-dire gérer les dépenses en tenant compte de toutes les parties prenantes du logement social bruxellois.

Les pratiques en matière de finances & gestion des dépenses sont inchangées, dont entre autres : le respect des obligations financières vis-à-vis de la SLRB, le versement de l'ARS à la S.I.S.P. au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'exigibilité, la mise à disposition de moyens financiers par la SLRB

- investissement
- ARS
- formations du personnel
- les incitants
- programme PLAGE
- compensation de l'augmentation du précompte immobilier...

LoJeGa poursuit une politique de contrôle des dépenses, de contrôle de l'endettement, d'optimisation des recettes, de bonne gestion du compte courant SLRB.

Les dispositifs de mise en place d'un tableau de bord et d'indicateurs de performance, de suivi d'une comptabilité analytique, de suivi des arriérés locatifs, de suivi des ratios et des indicateurs de gestion sont restés de vigueur.

CES DIFFÉRENTS OBJECTIFS CIBLENT LA BONNE SANTÉ FINANCIÈRE DE NOTRE SOCIÉTÉ ET NOTRE CONTRIBUTION À L'ÉQUILIBRE FINANCIER DU SECTEUR.

Le contrat de gestion et ses annexes peuvent être téléchargés sur le site : www.SLRB.irisnet.be

Le contrat de quartier durable Magritte

LE CONTRAT DE QUARTIER DURABLE MAGRITTE 2017-2022



En avril 2017, la candidature de la commune de Jette a été retenue pour la réalisation d'un contrat de quartier sur la zone du quartier Essegheem-Magritte. **Le site de logements sociaux Essegheem bénéficie donc particulièrement de ce projet ; l'un des objectifs étant son désenclavement.** Ce contrat passé avec la région permet à la commune de bénéficier d'un subside de **14,7 millions d'euros** à utiliser en cinq ans pour créer des infrastructures de proximité, des espaces verts, pour réaménager l'espace public, pour créer ou rénover des logements, pour soutenir des projets du secteur associatif, pour renforcer le vivre-ensemble. Toutes ces actions sont menées avec un

souci spécifique pour l'environnement et les aspects durables qui sont une priorité fondamentale pour la commune et la région bruxelloise. Le contrat de quartier Magritte se déroule en trois phases sur une période de cinq ans (+ deux ans pour les chantiers). La première phase, la phase d'élaboration du dossier de base s'est terminée le 30 avril 2018 avec la remise du programme des projets à la région. La deuxième phase, la mise en œuvre opérationnelle a débuté en mai 2018. La troisième et dernière phase, la phase d'exécution des chantiers et leur finalisation se situent entre 2022 et 2025 (30 mois).

La direction générale de LoJeGa, la directrice de patrimoine Bénédicte LAMPIN, ainsi que Paola MICHIALINO et Serge DEVAUX se sont particulièrement investis en 2020 dans le projet de programme de base du contrat de quartier durable Magritte plus spécifiquement dans les projets qui concernent le réaménagement de la « cité » ESSEGHEM.

Appinest, une application digitale accessible 24h/24

APPINEST, PETIT HISTORIQUE...

En octobre 2019 la SLRB contacte LoJeGa pour connaître les moyens que nous avons pour communiquer avec nos locataires. Malgré les divers outils déjà en place chez LoJeGa, comme le téléphone, la messagerie, la poste, notre site internet avec le E-guichet, nous voulions améliorer notre communication et encore mieux répondre aux demandes de nos locataires.

Novembre 2019, début des ateliers pour un travail de réflexion afin d'étudier les besoins de nos locataires. En partenariat avec l'équipe de Deloitte Digital, et la SLRB, nous avons participé au développement d'un outil numérique accessible à tous les locataires des logements sociaux de la Région Bruxelles Capitale.

Un peu plus d'un an après notre première réunion, nous avons commencé la distribution en ligne de cette nouvelle application APPINEST :

- ✓ Accessible à tous nos locataires
- ✓ Personnelle et sécurisée
- ✓ Qui permet de consulter leur solde
- ✓ Qui permet aux locataires de consulter ses données et au besoin de signaler des changements
- ✓ Pour soumettre une demande d'intervention technique et de suivre leur demande
- ✓ Consultation des actualités de leur S.I.S.P. ou de la SLRB
- ✓ Accessible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7



Questions fréquentes

Puis-je accéder à l'application avec un ordinateur?
Non, elle est uniquement disponible sur smartphone.

Je n'ai pas de smartphone, que faire?
Si vous n'en avez pas, vous pouvez utiliser l'app via la borne **Appinest** située à l'entrée de votre société de logement.

Itsme, la façon futée de s'identifier

Terminée cette longue liste de mots de passe et de noms d'utilisateur. Avec l'application Itsme®, vous pouvez prouver facilement qui vous êtes et vous identifier partout en toute sécurité. Il s'agit d'un et 1 code, en toute tranquillité et sécurité.

Itsme® fonctionne uniquement avec votre smartphone, votre app Itsme® et votre code personnel Itsme®.

Plus d'informations ?
www.itsme.be

Le Plan Stratégique de LOJEGA

Le plan stratégique reprend la stratégie et les objectifs de LoJeGa à cinq ans pour l'ensemble des plans qui le compose :

- plan d'investissement
- plan d'entretien
- plan de gestion locative
- plan de gestion interne
- plan de gestion financière
- plan d'action sociale

Le Plan d'investissement

Le plan d'investissements implique une vision stratégique à 5 ans intégrant les patrimoines des sociétés récemment fusionnées (Foyer jettois et Villas de Ganshoren). Au départ de la situation actuelle, nous avons défini les objectifs à atteindre de même que les ressources à mettre en œuvre, en **s'assurant de la bonne adéquation entre la programmation et les besoins de la société.**



Les priorités stratégiques, en termes d'investissements définis dans le contrat de gestion de deuxième niveau, visent trois catégories d'interventions :

1. La rénovation des logements inoccupés en vue de la résorption du vide locatif.
2. Les travaux de mise en sécurité et en conformité au CBL, visant l'aspect qualitatif de sécurité (prévention incendie, conformité électrique, conformité ascenseurs) et salubrité du patrimoine.
3. Les travaux visant les performances énergétiques et la qualité environnementale des immeubles, afin de résoudre les problèmes majeurs en termes d'enveloppes et de chauffage, et d'améliorer les performances du patrimoine.

LES CONSÉQUENCES DIRECTES DES RÉNOVATIONS SONT :

- ✓ La réduction de l'impact du bâtiment sur l'environnement
- ✓ La réduction des charges
- ✓ L'amélioration du cadre de vie des locataires

Notre plan d'investissements répond aux besoins mis en évidence par le diagnostic de la situation du patrimoine, comme établi au cadastre technique, et aux objectifs stratégiques à atteindre, incluant à la fois les chantiers financés (en cours ou en projet), et les projets à financer dans le futur.

Il faut remarquer que, malgré cela, les financements (existants ou que l'on peut attendre) ne couvrent pas les besoins techniques, et que certains projets, bien que nécessaires et urgents, sont donc intégrés et reportés à un quadriennal futur.



Le Plan d'entretien

Il assure la programmation et la réalisation des entretiens nécessaires au maintien en l'état du patrimoine.

La distinction entre entretien, maintenance, prévention est ténue, tant l'influence réciproque de ces 3 concepts est importante.

En ce qui concerne plus particulièrement le point relatif à la sécurité du patrimoine et, par extension, à sa bonne conservation sur le long terme, le développement et le renforcement des fonctions en contact direct avec la population est très importante. Il s'agit en priorité de veiller à la sécurité des équipes d'entretien (en ce compris les concierges) et de stewards, tout en renforçant l'encadrement indispensable à la préservation des divers éléments du patrimoine (immeubles, mobilier urbain et alentours) dans un contexte où l'incivisme et la violence demeurent parmi les plus importants facteurs de « dégradation ».

Le rythme des entretiens ainsi que les montants qui y sont attribués sont étroitement liés au planning d'investissements.

NOTRE PLAN D'ENTRETIEN VISE 3 OBJECTIFS :

1. Garantir le maintien du patrimoine et des logements en bon état locatif.
2. Prolonger la durée de vie normale d'un immeuble, y compris ses divers composants, moyennant des entretiens planifiés. Cette planification permet d'équilibrer l'étalement des investissements pour les rénovations et/ou les reconstructions.
3. Établir des outils de suivi et de contrôle périodique.

Les nouvelles approches environnementales nous conduiront également sur de nouveaux chemins, moins énergivores, plus respectueux de l'environnement, mais aussi plus complexes et nécessitent une main d'œuvre techniquement plus spécialisée pour l'entretien des installations.

Le Plan de gestion locative

La S.I.S.P. veille à maintenir un accueil de qualité pour ses usagers. Les candidats locataires et les locataires ont la possibilité d'accéder aux services de la S.I.S.P. de manière permanente, soit à l'accueil de son siège social, ainsi qu'à l'accueil de son antenne jettoise, soit par téléphone, mail, etc. Une veille technique est assurée 24h/24h pour les situations d'urgences et les situations présentant un risque au niveau de la sécurité du patrimoine ou des habitants. En ce qui concerne le service contentieux, l'objectif est bien entendu de maîtriser et de résorber l'arriéré locatif global. Au vu de la récente fusion, le service contentieux s'est employé en 2019 à poursuivre le processus d'harmonisation des procédures.

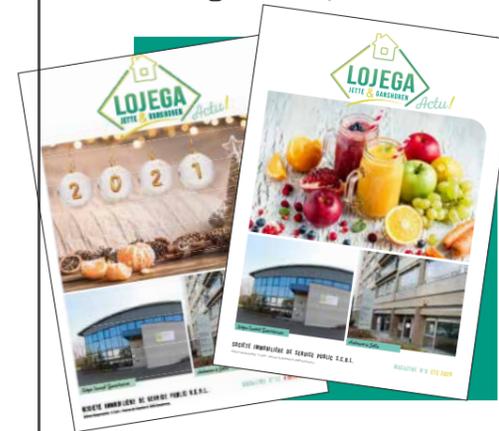
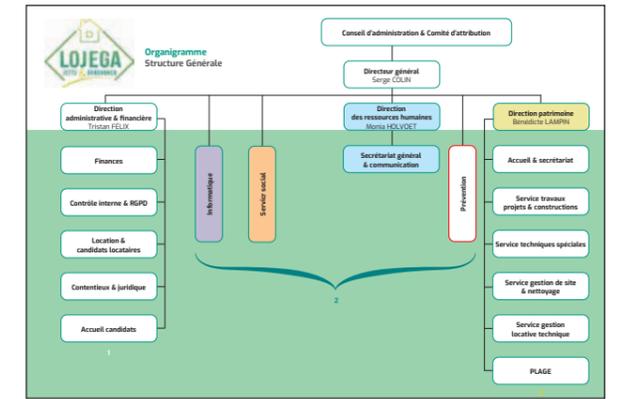
Pour éviter les vacances locatives, la gestion, des inoccupés reste une priorité, l'objectif étant de pouvoir loger un maximum de familles. Il est en effet primordial, au vu du nombre de candidats-locataires en attente de logement, d'avoir une politique proactive dans ce domaine. Une collaboration étroite et soutenue entre les différents services (service locataires & candidats-locataires, service technique et service social) est la clé de la réussite d'une politique d'attribution de logements performante et efficace : suivi rigoureux de l'avancement des chantiers rénovations, procédures visant à réduire au maximum les délais de relocation et à accélérer les attributions. Notre objectif est de limiter le vide locatif en-dessous de la moyenne régionale.

En ce qui concerne la préservation de l'environnement et les économies d'énergie, LoJeGa respecte les exigences techniques au niveau de la PEB, met en place les infrastructures utiles pour encourager la mobilité douce et active des locataires, réalise ou projette les investissements nécessaires pour réduire les consommations d'énergie et donc les charges (cf. Plan d'investissements et CHAPITRE 7).



Le Plan de gestion interne

La structure organisationnelle de la société se compose du conseil d'administration dont les membres sont désignés par l'assemblée générale, du comité de direction, des cadres supérieurs et des employés/ouvriers. LoJeGa fonctionne sur base d'un organigramme hiérarchique. L'organigramme permet à chacun de se situer dans l'organisation et le fonctionnement de la société. L'élaboration des procédures est prise en charge par le responsable du service concerné qui associe à son élaboration les utilisateurs directs et indirects. LoJeGa ne dispose pas de plan de formation, mais a recours à une pratique proactive d'information vers son personnel de toutes les formations qui lui sont proposées (par la SLRB, l'ALS ou d'autres organismes).



Au niveau de la communication interne, les moyens utilisés sont variés : intranet, SharePoint, dossiers partagés sur réseau, téléphonie, réunions mensuelles du personnel, et ponctuelles, lorsqu'utiles. Des groupes de travail ont été mis en place en 2019 dans le but de finaliser l'harmonisation des pratiques et des procédures.

Au niveau de la communication externe, les moyens utilisés sont également variés : le journal trimestriel de LOJEGA Actu, le site internet, les réunions de locataires, l'affichage et les courriers circulaires, l'information via les stewards et les concierges.

Concernant le « Plan informatique », nous utilisons les programmes PHENIKS pour le traitement des informations et des données liées à notre métier. Les autres informations sont partagées sur le SharePoint ainsi que sur le serveur en fonction des services, des personnes et du type de document. Les programmes PHENIKS évoluent sans discontinuation. Nous avons finalisé le programme scanning des factures d'achats, ce qui permet de suivre les factures d'achat à l'écran ainsi que tout le processus des autorisations et de validation du paiement des factures. Nous collaborons avec le CIRB pour la mise en place du programme « BOS ». Celui-ci nous permettra d'organiser, de sécuriser et de partager les documents pour les réunions des membres du conseil d'administration.

QUELLES RESSOURCES/MOYENS SONT CONSACRÉS À LA QUALITÉ ET LA SÉCURITÉ ?

La première ressource est le support d'ICT control dont le rôle est celui de conseiller qui assure également le suivi des actions et l'évolution en matière de conformité, la responsabilité opérationnelle restant la responsabilité de LoJeGa.

La seconde est le suivi des mesures mises en place et leur amélioration si nécessaire. Pour ce faire, la direction s'est engagée à donner suffisamment de moyens afin de permettre une sécurité de l'information adaptée aux réglementations en vigueur.

Le plan d'action sociale



Le travail d'harmonisation des pratiques a laissé place à la concrétisation et à l'application des pratiques définies. Le service social travaille désormais sur des bases communes en matière de travail individuel.

Un focus est mis sur le développement du pôle collectif et communautaire afin d'offrir à un maximum de locataires l'accès aux activités et initiatives communautaires et collectives.

LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX ET OPÉRATIONNELS QUI ONT ÉTÉ DÉFINIS SONT LES SUIVANTS :

- ✓ Poursuivre l'accompagnement social individuel pour des problématiques de toute nature, pas nécessairement liées au logement, mais pouvant y avoir un impact.
- ✓ Poursuivre la politique de récupération de grands logements sous-occupés.
- ✓ Poursuivre le développement du projet d'habitat communautaire et intergénérationnel dans le bâtiment VivaJette acquis en avril 2016.
- ✓ Maintenir une collaboration étroite avec les services externes tels que les services communaux (affaires sociales, état civil, population, prévention, etc.), les centres d'entraide, les services de santé mentale, le Service Jeunesse de la zone de Police de Bruxelles Ouest, le service d'aide aux victimes, le CPAS, etc, de manière à bien orienter les locataires en fonction de leurs besoins et demandes.
- ✓ Poursuivre les réunions de coordination sociale et maintenir le développement des collaborations établies avec les partenaires communaux.
- ✓ Maintenir un service de proximité, et donc des permanences hebdomadaires dans les différentes antennes.



- ✓ Rester en réflexion permanente pour l'amélioration des procédures, le développement des méthodes utilisées.
- ✓ Développer une approche collective pour trouver des solutions collectives à des problèmes individuels récurrents, pour dynamiser les relations entre les locataires, pour « promouvoir » certaines valeurs fondamentales (respect du patrimoine, respect de l'autre, civisme, etc.)
- ✓ Poursuivre le travail social communautaire sur le site jetteo notamment dans le cadre du PCS (PCS Essegheem) et garantir le maintien du développement du travail communautaire sur le site ganshorenois.
- ✓ Maintenir, développer et mettre en œuvre la politique d'action



Les sociétaires

NOM	PARTS	Capital total EURO
Région Bruxelles-Capitale (représentée par la SLRB)	2.886	7.157,28-€
LoJeGa	871	2.160,08-€
Commune de Jette	13.965	34.633,20-€
Commune de Ganshoren	21.542	53.424,16-€
CPAS de Jette	6.200	15.376,00-€
CPAS de Ganshoren	3.627	8.994,96-€
D'HAINAUT Jean-Marie	10	24,80-€
PIROTTIN Jean-Louis	10	24,80-€
SERKEYN Ronald	12	29,76-€
WILLEMS Louise	5	12,40-€
CLERMONT Béatrice	3.605	8.940,40-€
FRISON Jean-Pierre	5	12,40-€
EMPAIN Paul-Marie	35	86,80-€
NEIRINCK Claude	5	12,40-€
WERRIE Jean	255	632,40-€
VAN CRAENENBROECK John	100	248,00-€
FRISON Louis	5	12,40-€
MARY Alix	5	12,40-€
SCHUEREMANS Michèle	15	37,20-€
BREWAEYS Renée	5	12,40-€
VANDERHAEGHE François	10	24,80-€
VERMOUT Marcel	10	24,80-€
HERMANUS Auguste	5	12,40-€
DUQUENNE Félicien	10	24,80-€
LEROY Paul	7	17,36-€
WARMAN Marcel	5	12,40-€
MOULART Paul	5	12,40-€
MATERNE Christian	10	24,80-€
HUYGENS Charles	5	12,40-€
BALDAUF Rosette	5	12,40-€

GODET Marie-Hélène	5	12,40-€
VANHAELEN Francis	5	12,40-€
DENIS Jean-Paul	5	12,40-€
MARIN Gianni	6	14,88-€
LACROIX Bernard	6	14,88-€
DE KEYSER Marina	5	12,40-€
FALJAOUI Abdesselam	5	12,40-€
GUY Gérard	5	12,40-€
DEMOL Christophe	9	22,32-€
VAN NUFFEL Bernard	8	19,84-€
ADAM Marie-Paule	5	12,40-€
MOLHANT Valérie	2	4,96-€
DEKONINCK Christine	7	17,36-€
DAMMAN Joanna	18	44,64-€
DESUTER Gauthier	15	37,20-€
BEAUTHIER R.	15	37,20-€
COPPENS René	11	27,28-€
FONTAINE Paul	7	17,36-€
DEBUYCK Ginette	7	17,36-€
DEMESMAEKER Hendrik	7	17,36-€
ARENTS ANNE	7	17,36-€
CARTHÉ Michèle	33	81,84-€
DELVAUX Marc	7	17,36-€
COPPENS Joseph	7	17,36-€
OBEID Stéphane	11	27,28-€
	53.453	132.563,44-€

2 GESTION FINANCIÈRE

Sommaire

Introduction	26
Commentaires sur les résultats	27
Les produits d'exploitation	28
Conclusion sur les produits d'exploitation	35
Les coûts d'exploitation	36
Conclusion sur les coûts d'exploitation	49
Les produits financiers	50
Les charges financières	51
Comptes de résultats	52
Comptes annuels (extrait)	54

Introduction

Deux années après sa fusion, LoJeGa confirme la fusion des entités de Ganshoren et de Jette. Son bilan se renforce et présente des atouts aussi bien au niveau de la rentabilité, la liquidité que de la solvabilité.

Suite aux mesures du gouvernement fédéral prises dans le cadre de la pandémie du Covid, LOJEGA a pris des dispositions adéquates afin de préserver son personnel mais aussi ses locataires.

Le télétravail a été favorisé pour les fonctions qui le permettaient. Ceci a mené LOJEGA à revoir aussi sa stratégie IT afin d'autoriser le travail à distance et d'en envisager que cette nouvelle manière d'organisation perdurera dans les usages.

En outre cette pandémie a ralenti certains projets d'investissements ainsi que les travaux de la régie.

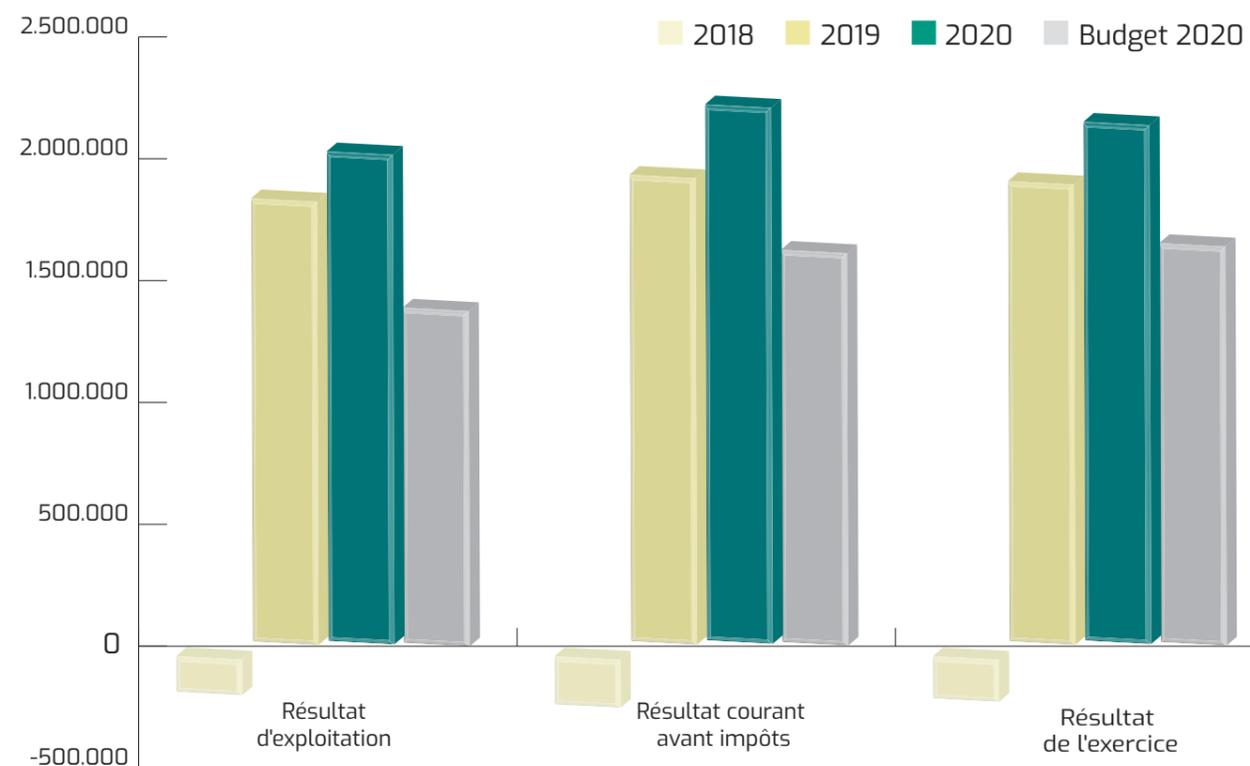
Enfin LOJEGA a entamé et poursuivi une large réflexion et concertation concernant son organisation (organigramme, cadre fonctionnel, description de fonction, évaluation du personnel, etc ...) et de ses processus, eu égard aux objectifs définis par le contrat de gestion Lojega/SLRB et à une volonté ferme de progresser significativement à tous les niveaux.

Cette concertation a abouti à plusieurs mesures arrêtées par le Conseil d'Attribution début 2021.

D'autres mesures suivront !

Il n'y a pas de gestion possible sans la vérité des chiffres et il n'y a pas de réalité de ceux-ci sans un système comptable en mesure de produire une information détaillée et des données de qualité pour notre S.I.S.P. Aussi, la situation des comptes reflète la réalité économique de LoJeGa .

Commentaires sur les résultats



Résultats	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
d'exploitation	-149.631 €	1.863.443 €	2.058.260 €	1.409.263 €	10,45 %	146,05%
courant avant impôts	-201.993 €	1.961.189 €	2.253.587 €	1.649.499 €	14,91%	136,62%
de l'exercice	-177.136 €	1.935.000 €	2.181.293 €	1.677.290 €	12,73%	130,05%

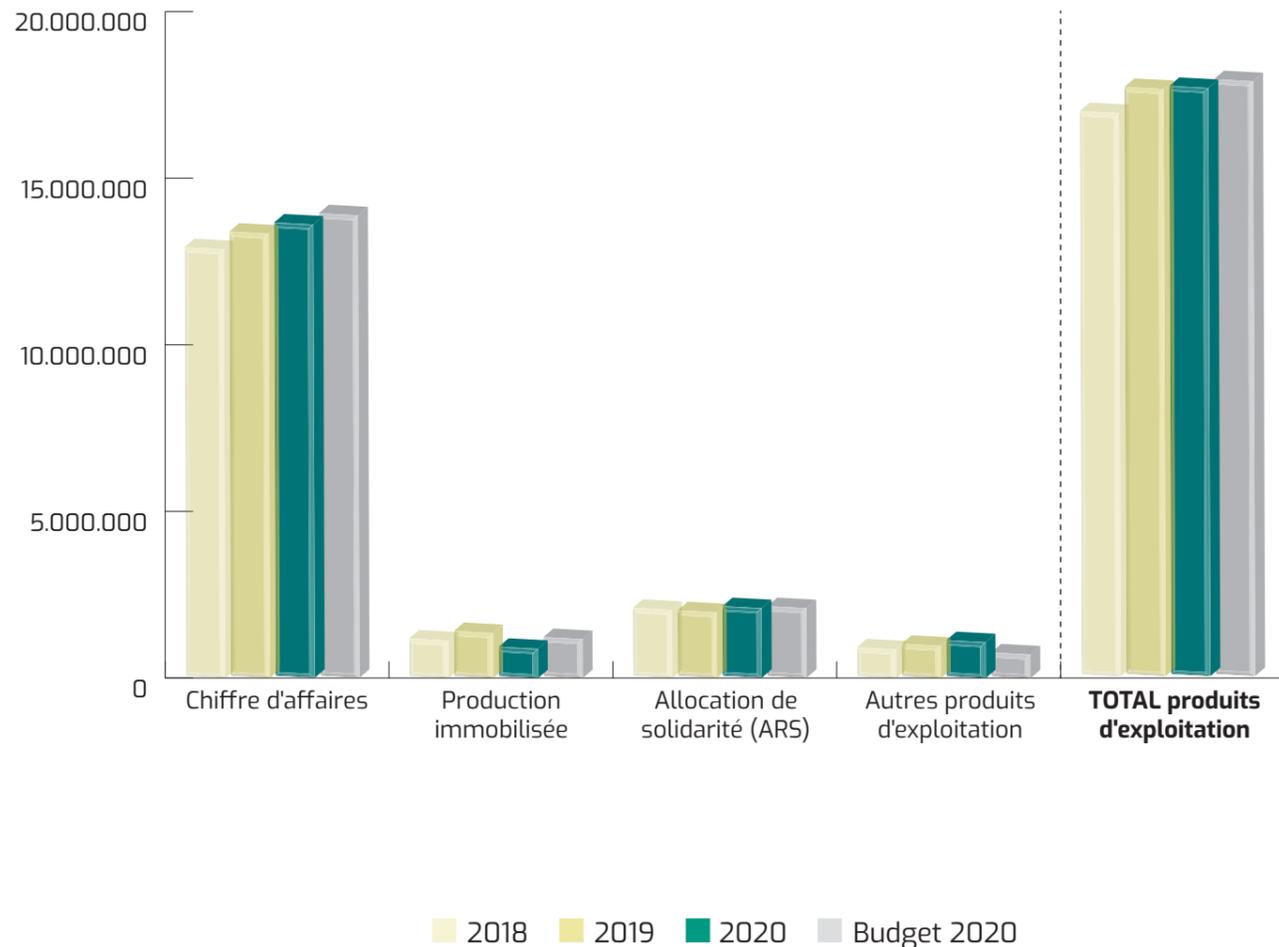
Le résultat d'exploitation de 2020 s'établit à 2.058.260 € dû d'une part, à une légère augmentation de nos revenus, + 0,17%, et d'autre part, à une diminution de nos coûts d'exploitation de 1,01% par rapport à 2019 et se trouve à 98,88% du plan 2020.

Nos coûts d'exploitation s'élèvent à 15.922.538 € et sont en nette diminution par rapport à 2019 de 1,65% et se trouvent à 94,94 % du plan. Ils bénéficient principalement de méthodologie sur l'évaluation de la provision *grosses réparations* (-641.893 €) et aussi à une diminution de notre activité.

Hors impact de la reprise de la provision *grosses réparations*, notre résultat d'exploitation reste bénéficiaire et s'établit à 1.416.367 €, en comparaison avec 1.293.107 € en 2019.

Le résultat de l'exercice est de 2.181.293 € et progresse de 18,09% par rapport à 2020. Les pages suivantes apportent un éclaircissement détaillé du résultat ainsi que le récapitulatif.

Les produits d'exploitation



Rubrique 700 : Chiffre d'affaires

Cette rubrique se compose des revenus résultant de notre activité principale, à savoir les loyers de base de nos logements sociaux calculés en fonction du prix de revient actualisé du logement. Elle reprend également les loyers de nos garages, des locaux et magasin, ainsi que les loyers des conciergeries.

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019-2020	% budget 2019
Loyers de base logements sociaux	13.666.595 €	14.238.063 €	14.581.436 €	14.594.015 €	2,41%	99,91%
Loyers de base autres	338.137 €	600.300 €	624.918 €	621.460 €	4,10%	100,56%
	14.004.732,56 €	14.838.362,90 €	15.206.354,05 €	15.215.475,05 €	2,48%	99,94%

Notre chiffre d'affaires a progressé de 2,48% par rapport à 2019 et est quasi égal au budget 2020.

Il est à noter que le chiffre d'affaires est inhérent à la réglementation de notre tutelle :

Moyenne en €	2018	2019	2020
Loyer de base mensuel moyen	440,66 €	463,62 €	474,76 €
Coefficient d'actualisation (SLRB)	1,0164	1,0177	1,0141

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : Notre politique d'indexation des loyers pour 2020 se traduit par une indexation de 1,41% des loyers de base complété d'une majoration de 1% pour les logements conformes ; soit un accroissement de 2,41%.

En ce qui concerne les loyers des garages et autres loyers, nous avons limité l'augmentation des revenus budgétisés à l'indexation de 1,41%.

Rubrique 701 : Pertes des loyers de base

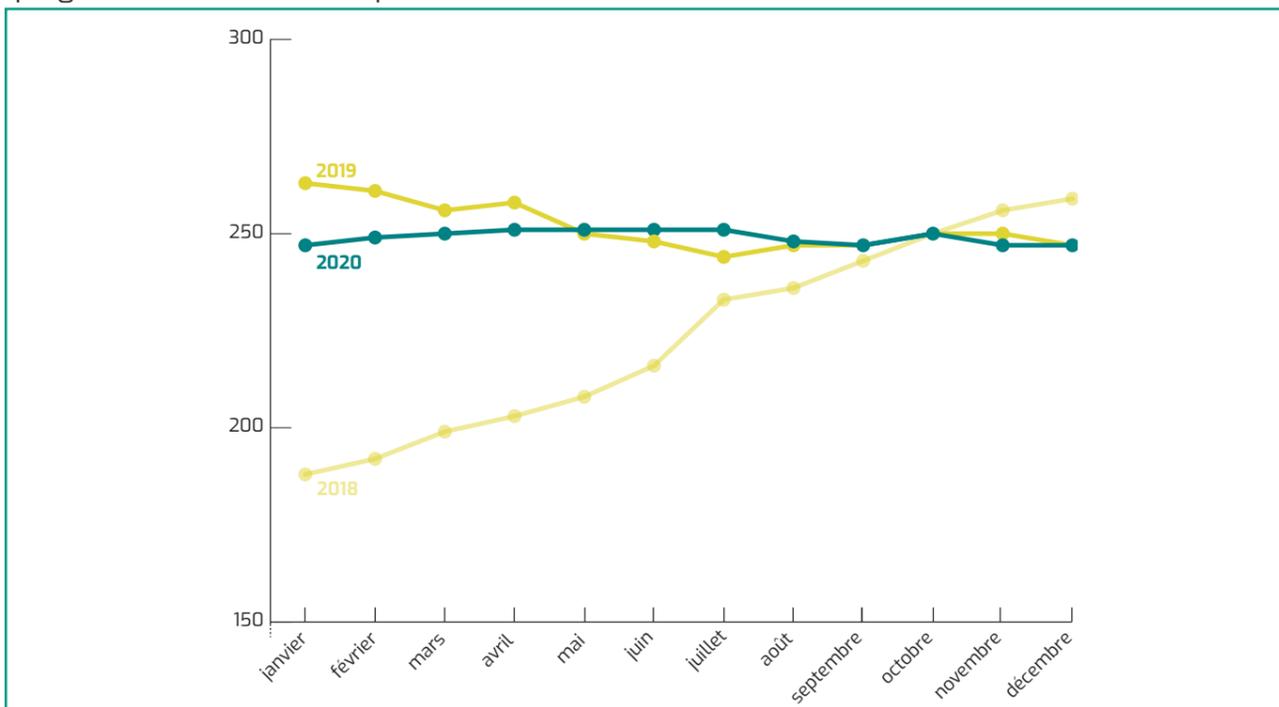
Nous retrouvons dans cette rubrique le montant des pertes de revenus liées aux logements inoccupés ainsi que les garages inoccupés.

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Logements inoccupés	-1.039.377 €	-1.234.707 €	-1.220.938 €	-768.960 €	-1,12%	158,78%
Autres pertes		-156.116 €	-189.193 €	-318.424 €	21,19%	59,42%
TOTAL	-1.039.377 €	-1.390.823 €	-1.410.131 €	-1.087.384 €	1,39%	129,68%

Nos pertes de loyers de base sont en augmentation de 1,12% et sont inhérentes à notre vide locatif. Lojega n'a pas été en capacité en 2020, de résorber partiellement le vide locatif. Au 31/12/2020, 247 logements étaient inoccupés.

Cette situation s'est encore légèrement aggravée comme le montre l'écart entre le réalisé 2020 et le budget 2020 (158,78%).

Heureusement, des mesures concrètes seront prises au cours de 2021 pour entamer progressivement cette résorption.



HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : La gestion de nos inoccupés et la réduction du nombre de logements inoccupés reste plus que jamais une de nos priorités stratégiques. La maîtrise de ces inoccupés doit toutefois être considérée dans un contexte plus global tenant compte de notre programme de rénovation et d'investissements de notre patrimoine. Notre volonté est de diminuer le nombre des logements inoccupés dans les cinq années et d'atteindre le taux de 5% maximum.

Rubrique 702 : Réductions sociales nettes

Cette rubrique est constituée des adaptations à la hausse ou à la baisse ou réductions des revenus locatifs de base par rapport au loyer réel pour enfants à charge, pour personnes handicapées ainsi que les régularisations aux revenus et la réduction de loyer pour les mutations forcées.

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Réductions sociales nettes	-2.686.553 €	-2.852.368 €	-3.120.439 €	-2.916.478 €	9,40%	111,79%

Ce poste augmente de 9,40% par rapport à 2019 et est en progression par rapport au budget.

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : L'évolution de cette rubrique suit la tendance de l'évolution des loyers de base. Nous avons toutefois limité l'accroissement du revenu au montant de l'indexation, sans tenir compte de la majoration de 2,41%.

Rubriques 703 à 705 : Frais et consommation à charge des locataires

Ces rubriques sont composées de l'ensemble des frais et consommations pouvant être mis à charge des locataires selon les termes du régime locatif des logements sociaux. Ils reprennent à la fois les provisions mensuelles versées par les locataires mais également les régularisations (positives ou négatives) au moment des décomptes de charges établis annuellement sur la base du prix de revient réel des services reçus et des biens consommés. Le montant des provisions est adapté le cas échéant en fonction du décompte de charges de l'année écoulée. Avec les travaux de rénovations dans les grands immeubles, comme les isolations des façades, les ascenseurs, l'installation de « mini-cogénération », nous diminuerons les charges locatives de manière significative.

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Charges locatives	2.813.071 €	3.089.658 €	3.149.782 €	2.915.661 €	1,95%	108,03%

Nos revenus ont progressé de 1,95% par rapport à l'année passée. Cependant, il est à noter que nous avons acté un montant provisionné de 365.846,68 € car la société ISTA n'a pu nous fournir les données inhérentes aux décomptes des charges locatives, au contraire de Caloribel. Ces données ISTA ne seraient disponibles que dans 2 à 3 semaines.

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : Nous avons diminué ces revenus de 3% par an.

Rubrique 720 : Production immobilisée

Cette rubrique enregistre le transfert du coût des travaux exécutés, éventuellement par la société elle-même, à son patrimoine immobilisé et qui fait partie intégrante du prix de revient de ces actifs. Ces dépenses (achats de matériaux et frais de personnel) sont initialement comptabilisées aux comptes des rubriques 60, 61 et 62.

Le transfert à l'immobilisé s'effectue, en fin d'exercice, par les comptes de la rubrique 72.

La production immobilisée est à mettre en relation avec l'évolution de notre plan d'investissements. Elle traduit la contribution de l'entreprise à la réalisation des travaux de rénovation de notre patrimoine prévu dans ce plan d'investissements. Elle reprend le coût des travaux exécutés par la société elle-même à son patrimoine immobilisé et qui fait partie intégrante du prix de revient des actifs constitutifs du patrimoine de la société et apparaissant à l'actif du bilan.

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Production immobilisée	1.156.652 €	1.383.751 €	904.183 €	1.200.000 €	-34,66%	75,35%

Nos revenus de notre régie sont en diminution par rapport à 2019, mais aussi par rapport aux hypothèses du budget. La perte de revenu est liée à la pandémie que nous avons et sommes occupés à traverser. En effet, les périodes de confinement ont perturbés pendant plusieurs jours, semaines, nos projets, travaux d'investissement.

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 :

Nous avons estimé ce montant de manière forfaitaire à 1.200 K€ par an.

Rubrique 730 : Allocation de solidarité

Cette rubrique correspond à 75% du déficit social de l'année N-1.

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Allocation de solidarité	2.088.485 €	2.014.914 €	2.139.276 €	2.139.276 €	6,17%	100%

L'évolution de l'allocation de solidarité (ARS) est à mettre en relation avec l'évolution du déficit social de l'année précédente et est en diminution par rapport à 2019 de 6,17%, et correspond au plan.

Rubrique 740 : Autres produits d'exploitation

Cette rubrique rassemble les différents revenus ayant un caractère « accessoire » par rapport à l'activité principale de la société.

Il s'agit notamment de récupération de frais divers liés à des travaux effectués pour le compte de locataires, au précompte immobilier, à l'enregistrement de baux, de frais de rappels, de frais administratifs, des les primes obtenues dans le cadre de la rénovation de notre patrimoine.

On y retrouve aussi des indemnités d'occupation (*), les indemnités obtenues par les assurances suite aux sinistres, les incitants de la SLRB, ainsi que les indemnités «ACTIRIS».

(*) Lorsqu'un locataire désire entrer plus tôt dans son logement, nous lui donnons la possibilité d'occuper son logement à partir du 15 du mois qui précède le début de sa location. Le montant de cette indemnité correspond à la moitié du loyer à payer, ainsi que le montant de la provision des charges.

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Autres produits d'exploitation	779.427 €	896.368 €	998.478 €	633.732 €	11,39%	157,56%
Incitants contrat gestion	109.681 €	98.849 €	106.950 €	100.000 €	8,20%	106,95%
TOTAL	889.108 €	995.217 €	1.105.428 €	733.732 €	11,93%	135,64%

Ce poste est en augmentation par rapport à 2019, et aussi versus le budget 2020 à cause des primes inhérentes à la rénovation (basses énergies) d'un montant de 200.000 € pour le bâtiments Esseghe2 :

PRIME ÉNERGIE B4	vitrage super isolant :	60.679,99 €
PRIME ÉNERGIE B2	isolation des murs :	62.353,01 €
PRIME ÉNERGIE B2	isolation :	76.967,00 €

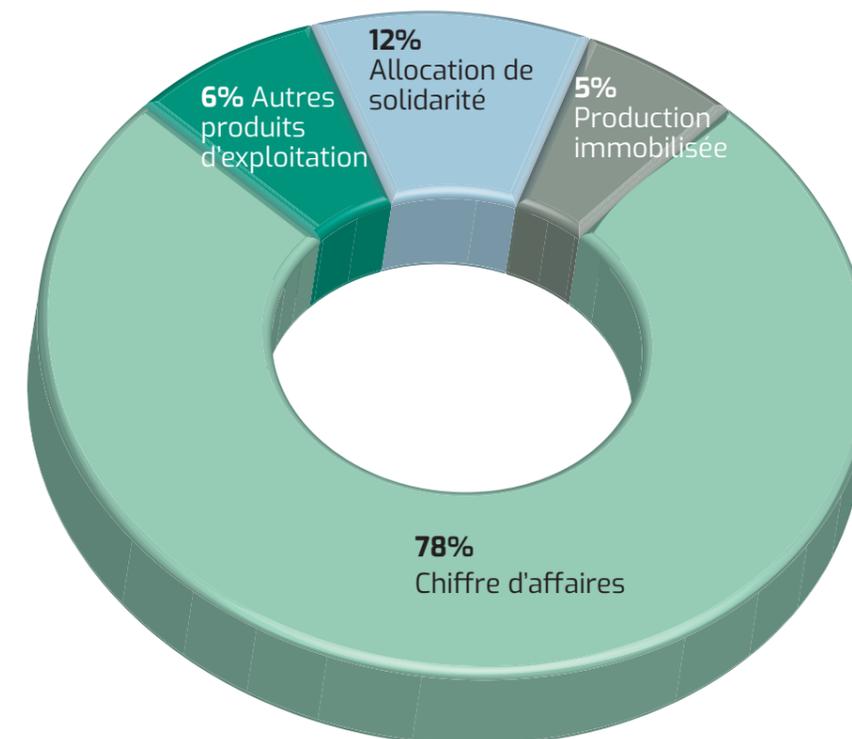
Tous nos dossiers inhérents à ces primes ont été acceptés et toutes conditions suspensives ont été remplies.

Le poste Indemnité Orbem-VFSIPH, passe de 297.303,37 € en 2019 à 360.976,78 € en 2020.

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : Compte tenu de la diversité de ces différents types de revenus et de leur caractère aléatoire, ceux-ci restent difficiles à quantifier. Nous nous sommes basés sur les réellement perçus en 2019 auquel nous avons appliqué une augmentation de 1%. Nous avons également considéré la probabilité de percevoir des primes dans le cadre des travaux de rénovation de nos bâtiments Florair et Esseghe. Par prudence, nous avons limité ces revenus à 100 K€ pour 2020

Conclusion sur les produits d'exploitation

LES REVENUS DE LOJEGA SONT EN AUGMENTATION PAR RAPPORT À L'ANNÉE PASSÉE ET CE, TOUS POSTES CONFONDUS.

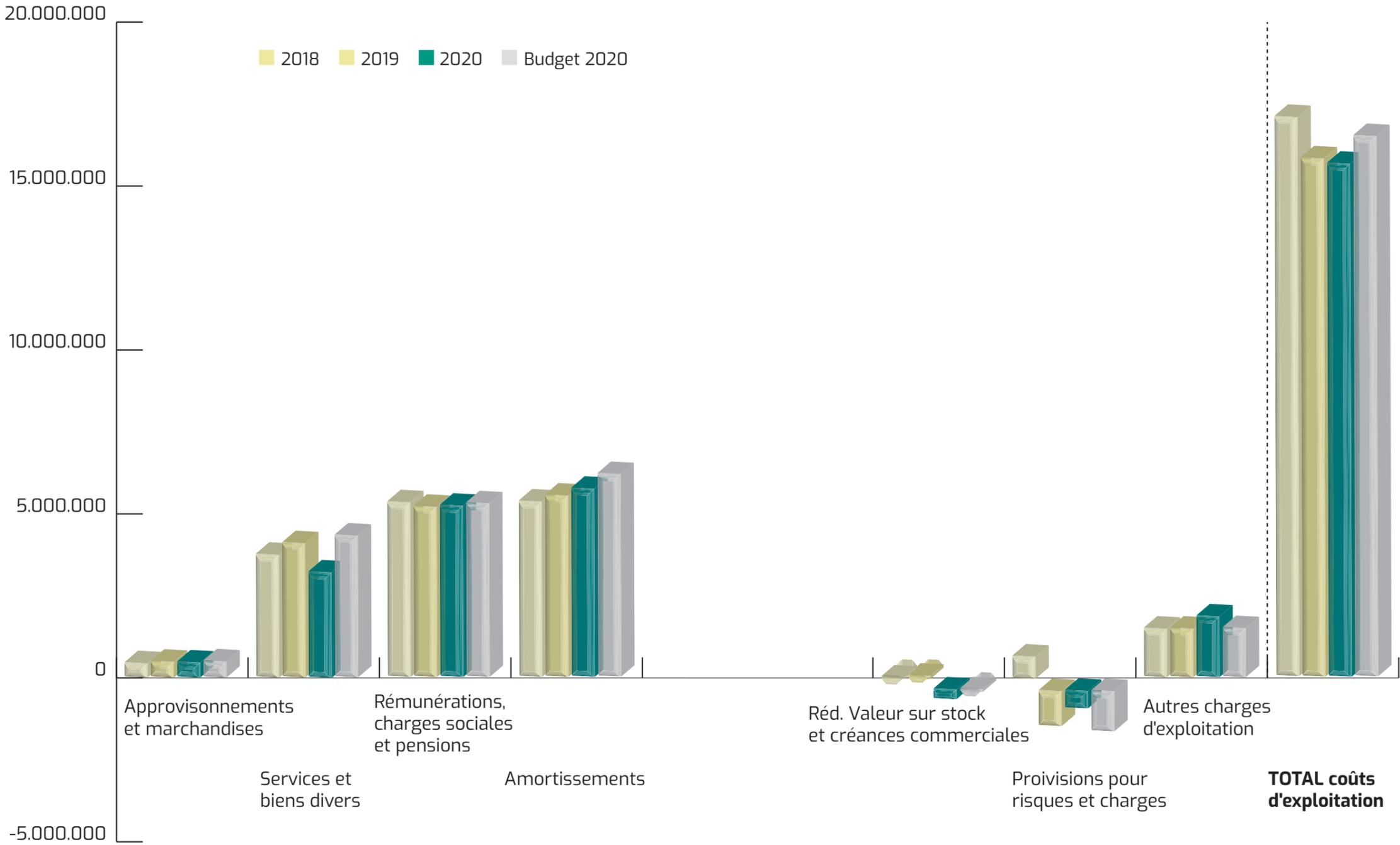


Notre chiffre d'affaires qui correspondent aux loyers de base y compris les pertes (inoccupés) est quasi-stable par rapport à 2019, et représentent 78% du total de nos revenus d'exploitation.

La production immobilisée, qui correspond à des travaux qui font partie intégrante du prix de revient des immobilisés, est en diminution de 34,66 % et représente 5% du total de nos revenus d'exploitation (en diminution de 3% par rapport à 2019).

Les autres produits d'exploitation sont aussi en augmentation, engendrée par des primes non récurrentes inhérentes à la rénovation (basses énergie), mais aussi aux indemnités compensatoires de l'ORBEM pour un montant de ± 270.000 €.

Les coûts d'exploitation



Rubrique 600 : Achats de marchandises et fournitures

Cette rubrique enregistre les achats de fournitures, consommables, petit matériel et outillage repris dans notre stock et destinés à être utilisés lors des entretiens et travaux de rénovation via les bons de travaux.

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Approvisionnement et marchandises	499.191 €	444.141 €	472.516 €		6,39%	
Variation de stock	-52.373 €	48.356 €	-3.767 €		-107,79%	
TOTAL	446.817 €	492.497 €	468.749 €	-502.396 €	-4,82%	-93,30%

Ce poste est en diminution en total, mais en augmentation en approvisionnement, et ce qui est positif, en diminution par rapport à la variation. L'écart avec l'inventaire physique est moindre, mais négatif.

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : Nous avons appliqué une croissance de 1% par rapport au montant réellement dépensé en 2019. Nous avons estimé qu'une analyse d'obsolescence de la situation de notre inventaire permanent tel qu'il est présenté à l'actif du bilan sous la rubrique 3 *Stock* devrait résulter en une correction de valeur que nous avons estimé de façon tout à fait arbitraire à 30 K€ pour 2020.

Rubrique 610 : Services et biens divers

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Services et biens divers	3.834.160 €	4.190.248 €	3.288.868 €	4.427.275 €	-21,51%	74,29%

Cette rubrique est en diminution par rapport à 2019 de 21,51%, et représente 74,29% du budget 2020. Ce poste reprend l'ensemble des coûts des services et biens fournis à l'entreprise en de ceux qui viennent influencer le stock de la société. On y retrouve notamment :

Les frais d'administration générale qui comprennent les loyers, les frais d'entretien des locaux, les frais de secrétariat social, les honoraires d'audit et de réviseur, traduction, les prestations informatiques, les frais liés aux imprimés, fournitures de bureaux et traduction, les frais de télécommunication, de documentation.

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Administration générale	527.426 €	557.158 €	477.746 €	542.445 €	-14,25%	88,07%

Ils sont en diminution de 14,25% par rapport à 2019, inférieur de 11,93% au budget 2020, et représentent 14,53 % du total des *Services et biens divers*.

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : Ils représentent environ 12% de ces frais généraux et nous avons limité l'augmentation de cette rubrique à 1% pour 2020.

Les frais liés aux travaux réalisés dans les immeubles à charge de la S.I.S.P. et à charge des locataires.

Le budget pour la première nature de coûts correspond au montant annuel renseigné dans le plan d'entretien de la société. Il convient de souligner que le montant de ces charges est intégralement neutralisé par l'utilisation de notre provision pour « grosses réparations » pour un montant identique si bien que l'impact net de ces dépenses est nul au niveau de notre compte de résultat de chaque exercice comptable.

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Travaux à charge S.I.S.P.	449.180 €	554.728 €	479.350 €	523.668 €	-13,59%	91,54%
Travaux à charge locataires	739.752 €	845.578 €	690.927 €	769.638 €	-18,29%	89,77%
TOTAL	1.188.932 €	1.400.307 €	1.170.277 €	1.293.306 €	-16,43%	90,49%

Les travaux à charge locataires sont en nette diminution par rapport au réalisé 2019 mais aussi par rapport au budget. La situation financière de cette rubrique est le reflet de l'activité de la branche Patrimoine qui a été impacté par les mesures prises à l'encontre de la pandémie. Ce poste représente 29,21 % du total des Services et biens divers par rapport à 33,42 % en 2019

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : Pour ce qui concerne les travaux à charge des locataires, nous avons appliqué une croissance de 2,05% par rapport au montant réellement réalisé à fin 2019.

Les frais liés aux consommations d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que la « Co-Génération »

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Eau	560.167 €	554.904 €	595.973 €		7,40%	
Gaz	635.456 €	592.333 €	485.544 €		-18,03%	
Électricité	245.905 €	230.402 €	183.634 €		-20,30%	
Chaleur Co-Génération	179.603 €	197.115 €	98.017 €		-50,27%	
TOTAL	1.621.132 €	1.574.754 €	1.363.168 €	-1.534.834 €	-13,44%	-88,82%

Excepté les frais inhérents à la consommation d'eau, les autres frais sont en nettes diminution par rapport à 2019, et également vis-à-vis du budget. Ils représentent 41,45% des frais de *Services et biens divers*.

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : Le plan est basé sur les charges réelles de 2019 sur lesquels nous avons appliqué une diminution de 3% par an (sauf pour la « Co-Génération »). Cette hypothèse se fonde sur l'évolution à la baisse observée au cours des dernières années et renforcée par la conviction que l'amélioration constante de la qualité de notre patrimoine devrait contribuer à une diminution des consommations en énergie.

Les frais de location et d'entretien des machines et matériels divers, les frais d'assurances, les frais de carburant et les frais d'actes et de contentieux.

Le poste assurance est impacté par une augmentation importante des primes assurance incendie (85.427 € en 2018, 123.524 € en 2019 et 137.425,38 € en 2020).

Le poste frais d'actes et de contentieux est impacté par une reprise de la facture à recevoir d'un montant de 265.600 € inhérent à des honoraires et frais de procédure pour un avocat.

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Matériel et machines	86.128 €	84.145 €	76.093 €	84.987 €	-9,57%	89,54%
Assurances	123.589 €	154.911 €	182.615 €	156.460 €	17,88%	116,72%
Frais d'actes et de contentieux	210.960 €	341.512 €	-83.599 €	344.927 €	-124,48%	-24,24%
Divers	14.470 €	11.796 €	4.608 €	32.199 €	-60,93%	14,31%
TOTAL	435.147 €	592.365 €	179.717 €	618.573 €	-69,66%	29,05%

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : Le plan est basé sur les montants réellement enregistrés en 2020 avec une indexation de 2% par an.

Les frais d'Intérimaires

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Intérimaires	3.231 €	7.452 €	40.856 €	7.527 €	448,23%	542,81%

Deux intérimaires ont été employés durant cette année, l'un à la branche Patrimoine pour le service Stock et l'autre à la branche Finance/Administration pour le service contentieux.

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : Le plan est basé sur les montants réellement enregistrés en 2019 avec une indexation de 1 % par an.

Les rémunérations des administrateurs sont constituées des jetons de présence alloués au Président, Vice-président et Administrateurs de la société ainsi que l'ONSS sur les mandats politiques.

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2019
Administrateurs	58.293 €	58.213 €	57.104 €	58.795 €	-1,90%	97,12%

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : Le budget est laissé constant entre 2019 et 2020 et indexé de 1% au-delà de 2020.

Rubrique 620 : Rémunérations

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Employés	2.031.029 €	2.068.318 €	2.125.883 €		2,78%	
Ouvriers	1.634.589 €	1.499.203 €	1.481.663 €		-1,17%	
ONSS	1.148.500 €	1.128.731 €	1.126.750 €		-0,18%	
Extra-légal	286.404 €	327.705 €	321.957 €		-1,75%	
Autres frais de personnel	327.752 €	292.177 €	306.386 €		4,86%	
Provisions PV et primes	27.143 €	-318 €	-14.504 €			
TOTAL	5.455.417 €	5.315.816 €	5.348.135 €	5.422.664 €	0,61%	98,63%

La masse salariale est quasi stable entre 2019 et 2020.

en ETP	2018	2019	2020
Employés	38,70	43,60	43,00
Ouvriers	58,40	54,80	54,80

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : A l'exception de quelques fins de carrières prévues 2020, le montant des rémunérations budgétées pour 2020 devrait se limiter à la progression barémique liée au secteur. Par conséquent, notre budget 2020 est établi sur base des chiffres réalisés au 31 décembre 2019 et extrapolés de façon linéaire avec une indexation de 3% par an.

Rubrique 630 : Amortissements

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Amortissements	5.478.274 €	5.662.317 €	5.873.367 €	6.325.335 €	3,73%	92,85%

Les amortissements représentent 36,89% de la totalité des charges d'exploitation, enregistrent une augmentation de plus de 211.050 € entre les deux exercices. Les travaux d'amélioration réalisés depuis plusieurs années au niveau de notre patrimoine se traduit par un accroissement de valeur au niveau du bilan mais également une augmentation de la prise en charge annuelle des amortissements. Cependant, nous sommes en deçà du budget de 7,15 %.

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : les amortissements pour 2020 et les années suivantes ont été calculés selon cette « nouvelle » règle. Il en va de même pour les amortissements appliqués aux nouveaux investissements prévus dans notre plan d'investissements. Notre planning d'investissements ambitieux se traduit par une charge annuelle d'amortissements qui reste significative pour l'année 2019 et les années à venir. Il convient de souligner que la règle retenue pour l'établissement de notre budget d'amortissements est la suivante : l'amortissement des nouveaux investissements est directement lié au montant renseigné dans le plan d'investissement et le montant d'investissement renseigné dans ce plan correspond au montant théorique estimé de la réception provisoire prévue par chantier. Cette réception provisoire marque le début de l'amortissement reconnu en compte de résultat.

Rubrique 634 : Réductions de valeur sur créances locatives

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
RDV s/créances commerciales	47.121 €	103.495 €	337.321 €	-75.273 €		
Reprise de provision			-300.998 €			
TOTAL	47.121 €	103.495 €	36.323 €	-75.273 €	-64,90%	-48,26%

En cours d'année, différents dossiers ont été mise en non-valeur pour un montant de 337.324,21 € (voir chapitre 5 : Contentieux)

Sur base des créances ouvertes au 31/12/2020, l'application de la règle de la SLRB dégage une reprise nette de 300.997,78 €.

L'évolution de cette rubrique est à mettre en relation avec l'évolution du montant repris en « créances commerciales » à l'actif du bilan.
Les règles appliquées pour la reconnaissance de ces réductions de valeurs sont celles définies par la SLRB,
à savoir :

- ✓ Une réduction de valeur de 100% pour les créances impayées depuis plus d'un an ;
- ✓ Une réduction de valeur de 50% pour les créances impayées par des locataires qui sont sortis **et** dont la créance est ouverte depuis plus de 6 mois mais moins d'un an ;
- ✓ Une réduction de valeur de 25% pour les créances impayées par des locataires qui sont **toujours** présents et dont la créance est ouverte depuis plus de 6 mois mais moins d'un an.

Montants en € des créances ouvertes

au 31/12/2020	Présent	Sortie - 1 an	Sortie + 1 an	TOTAL
Selon règles SLRB	32.887,44 €	-9.270,19 €	-324.615,03 €	-300.997,78 €

au 31/12/2020	Présent	Sortie - 1 an	Sortie + 1 an	TOTAL
Déjà provisionné 31/12/2019	55.049,13 €	25.938,42 €	533.539,06 €	-614.526,61 €
A passer au 31/12/2020	32.887,44 €	-9.270,19 €	-324.615,03 €	-300.997,78 €
Provision au 31/12/2020	87.936,57 €	16.668,23 €	208.924,03 €	313.528,83 €
TOTAL LoJeGa	32.887,44 €	-9.270,19 €	-324.615,03 €	-300.997,78 €
	25 %	50 %	100 %	

Rubrique 636 : Provisions pour grosses réparations

Cette rubrique se compose d'une part de la dotation annuelle de 0,5% du prix de revient actualisé telle que définie par la SLRB et de l'utilisation de cette provision à concurrence des montants comptabilisés sous la rubrique « travaux à charge de la S.I.S.P. ».

Cette dotation est comptabilisée à la date du 31 décembre quel que soit le résultat de l'exercice. Elle est égale à la quotité fixée par le Conseil d'administration en application des articles 28 et 50 à 55 de l'arrêté royal du 30 janvier 2014 et des règles spécifiques imposées par la SLRB (actuellement 0,5% du PRA avec un maximum cumulé de 1,5% du PRA).

Depuis 2019 et pour se conformer aux critères tant économiques que fiscaux et comptables, ainsi qu'aux pratiques en Régions Wallonne et Flamande, la nouvelle règle serait la suivante : la dotation annuelle sera égale à 1/5ème du total des coûts d'entretien sur 5 ans prévus, à charge de la S.I.S.P., dans le plan stratégique à 5 ans, et l'utilisation de la provision se calculera en fonction du réalisé de l'année.

Les frais des entretiens et réparation (travaux extérieurs et intérieurs) s'élevaient respectivement à

2018 449.179,55 €

2019 448.368,54 €

2020 346.218,35 €.

(Moyenne 414.588,81 €, soit 420.000 €)

Par conséquent, cette provision, dans nos comptes au 31/12/2020, de 6.227.037,84 € est surévaluée par rapport à charges réelles et il est donc nécessaire d'aligner cette provision.

Une dotation de cette provision s'élève à 420.000 €.

Une utilisation de la provision a été comptabilisée conformément aux dépenses de 2020, soit 346.218,35 €.

Le solde de cette provision s'élève donc à 6.418.930,93 €, qui sera amorti sur 10 ans, soit une reprise de -641.893,09 par an.

L'IMPACT COMPTE DE RÉSULTAT DE 2020 s'élève à -346.218,35 € - 641.893,09 € = -988.111,44 €

En 2020, cette provision s'élève dont à 5.648.926,40 €.

Provisions pour grosses réparations

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Dotation	1.355.665 €		420.000 €	0		
Utilisation	-662.292 €	-448.369 €	-346.218 €	0		
Reprise		-641.893 €	-641.893 €			
TOTAL	693.373 €	-1.090.262 €	-568.111 €	0		

La reprise de la provision «grosses réparations» n'est pas prévue dans le budget.

Cependant, l'hypothèse est en contraction avec ce qui est mentionné en page 39 car il devrait y avoir une utilisation de la provision suite aux frais budgétés en 61 : les frais liés aux travaux réalisés dans les immeubles à charge de la S.I.S.P. et à charge des locataires

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : Nous comptabiliserons une dotation/utilisation/reprise à partir du réalisé 2019.

Rubrique 637 : Provisions pour autres risques et charges

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Provisions pour autres risques et charges			-312.197 €			

Différents litiges ont été jugés, sans aucun coût et risque pour LoJeGa, donc ces provisions ont été reprises :

- ✓ Litige licenciement : 37.600,00 €
- ✓ Litige SOTRELCO : 90.573,66 €
- ✓ Litige Segui: 184.023,14 €

Rubrique 640 : Autres charges d'exploitation

Ce poste comprend principalement les précomptes immobiliers et, dans une moindre mesure, les taxes de roulages du parc de véhicules.

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Précompte immobilier	-1.511.323 €	-1.510.988 €	-1.552.733 €	-1.530.919 €	2,76%	101,42%
Autres	-4.157 €	-4.774 €	-4.184 €			
TOTAL	-1.515.480 €	-1.515.762 €	-1.556.917 €	-1.530.919 €	2,72%	101,7%

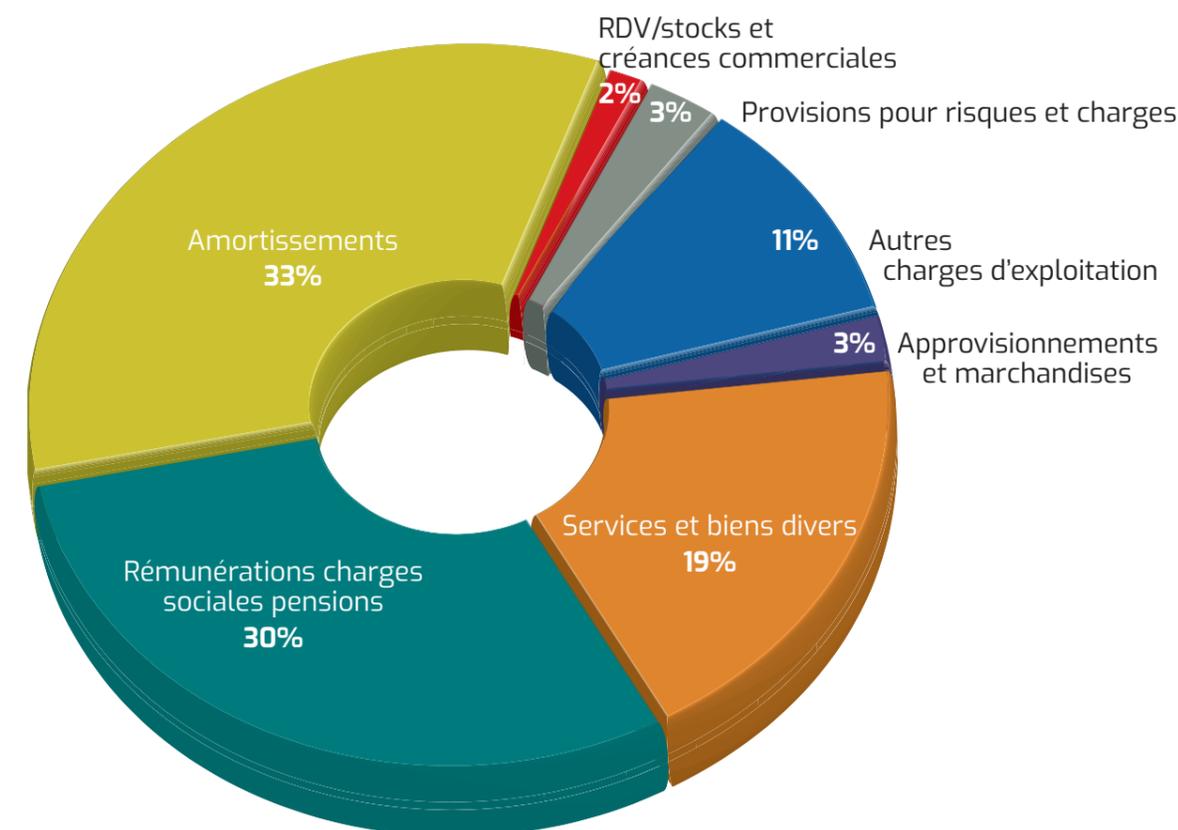
HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : Les prévisions budgétaires sont basées sur les montants de 2019 indexés à hauteur de 2% par an.

Notons que le précompte immobilier lié au projet *Miroir* n'est pas reflété dans ces prévisions.

Conclusion sur les coûts d'exploitation

LE COÛT DES VENTES ET PRESTATIONS SONT EN DIMINUTION DE 7,33% PAR RAPPORT À 2018 ET SE TROUVENT À 95,20% VIS-À-VIS DU PLAN 2019.

Ils se répartissent comme suit :



Les postes les plus importants sont :

Les amortissements (5.873 k€) ; représente 36,89% du total des frais et sont un accroissement de valeur de nos bâtiments. Et sont en augmentation de 3.73% par rapport à 2019.

Les rémunérations et charges sociales (5.348 k€) sont le 2^{ème} poste le plus important avec 33,59% du total des frais d'exploitation, et est quasi stable par rapport à 2019.

Les services des biens divers (3.289 k€) sont le 3^{ème} poste en importance par sa nature, soit 20,66% et est en augmentation de 9.29%. Dans cette rubrique se trouvent les travaux à charge locataires et ceux-ci sont en nette diminution par rapport au réalisé 2019 mais aussi par rapport au budget. La situation financière de cette rubrique est le reflet de l'activité de la branche Patrimoine qui a été impacté par les mesures prises à l'encontre de la pandémie.

La dotation/reprise et l'utilisation de la provision pour grosses réparations : -568.111 €

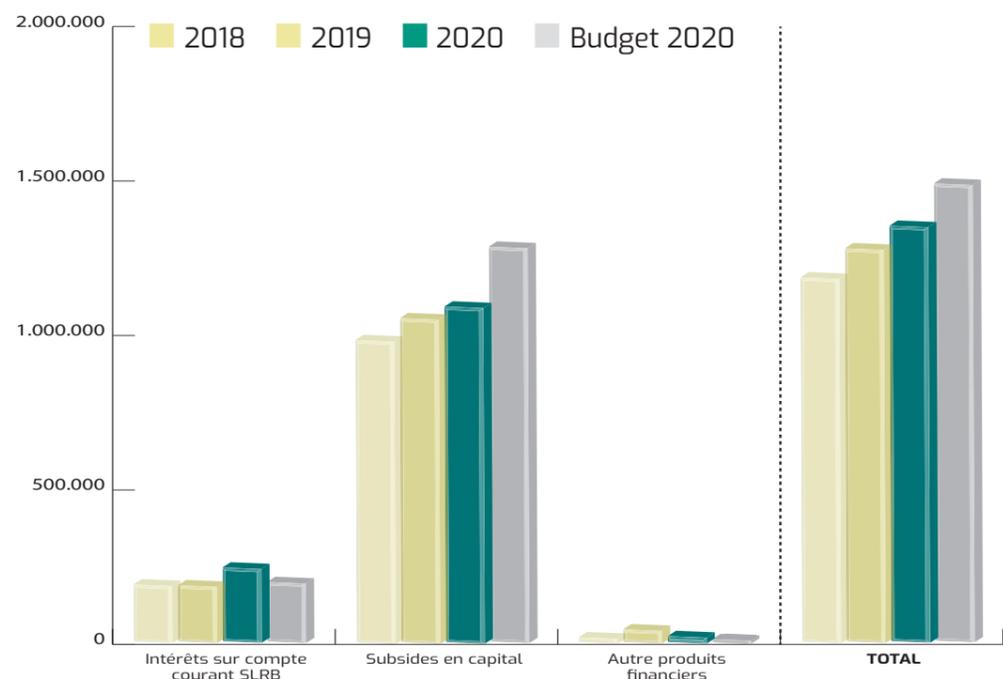
La reprise des autres provisions constituées ultérieurement : 312.197 €

La mise en non-valeur de certains dossiers : 337.321 €

La reprise de la provision créances douteuses : 300.997,78 €

Les produits financiers

Rubrique 75 : Produits financiers



Les comptes de cette rubrique enregistrent les différentes catégories d'intérêts et de produits financiers recueillis par la S.I.S.P. au cours de l'exercice considéré. Nous y trouvons l'intérêt perçu sur notre compte courant SLRB et notre compte « allocation de solidarité » mais aussi les intérêts sur les comptes bancaires détenus auprès d'établissements financiers tiers.

Les produits financiers reprennent également la quote-part des subsides pris annuellement en résultats. Cette prise en résultat se fait sur la même durée et selon les mêmes modalités que le plan d'amortissement des immobilisations corporelles qui ont été financées à l'aide de ces subsides.

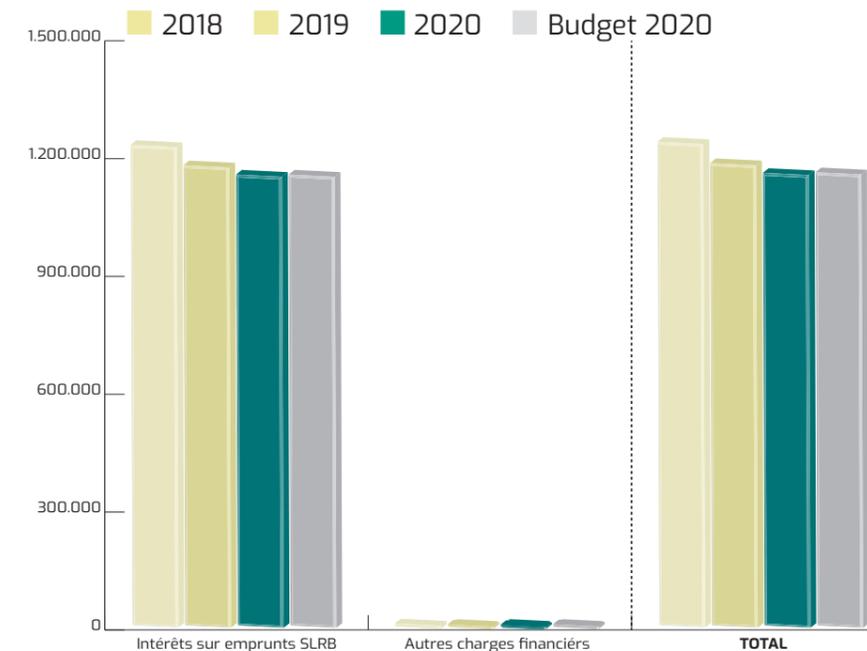
Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Variation 2019 2020	% budget 2020
Intérêts sur compte courant SLRB	189.260 €	186.600 €	244.684 €	197.204 €	31,13%	124,08%
Subsidés en capital	1.003.460 €	1.075.322 €	1.113.349 €	1.309.474 €	3,54%	85,02%
Autres produits financiers	16.160 €	42.266 €	20.112 €	10.000 €	-52,42%	201,12%
TOTAL	1.208.881 €	1.304.188 €	1.378.145 €	1.516.678 €	5,67%	90,87%

Le poste intérêts sur compte courant SLRB augmente de 31,13% car nous avons versé pour l'année 2020, +/- 812,4 K€ et se monte à 10.579,6 K€

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : Nous avons estimé ces revenus à 2% des soldes respectifs figurant à l'actif du bilan au niveau de la rubrique « établissements de crédits ».

Les charges financières

Rubrique 65 : Charges financières



Les charges financières des S.I.S.P. sont, en ordre principal, les intérêts et le chargement à payer sur avances et prêts accordés par la SLRB.

Cette rubrique comprend également les intérêts à payer sur les emprunts auprès d'autres organismes de crédit (soumis à l'approbation de la SLRB) ainsi que les autres charges financières (frais de banques, intérêts de retard...).

Libellés comptes	2018	2019	2020	Budget 2020	Var 2019 2020	% budget 2020
Intérêts sur emprunts SLRB	1.253.225,81 €	1.200.895,65 €	1.176.894,64 €	1.176.894,64 €	-2,00%	100%
Autres charges financières	8.017,39 €	5.546,02 €	4.240,00 €	5.922,17 €	-23,55%	71,60%
TOTAL	1.261.243,20 €	1.206.441,67 €	1.181.134,64 €	1.182.816,81 €	-2,10%	99,86%

HYPOTHÈSES BUDGET 2020 : Les projections futures pour les financements en cours sont basées sur les tableaux de la SLRB et sont complétées, pour les nouveaux financements, d'une estimation de charge d'intérêts à 0,15% paran.

Comptes de résultats		2018	2019	2020	Varia. 2019 2020
VENTES ET PRESTATIONS	70/74	17.321.010	18.053.316	18.084.579	0,17%
A. Chiffres d'affaires	70	13.186.765	13.659.434	13.935.692	2,02%
A.1. Loyers de base	700	14.004.733	14.838.363	15.206.354	2,48%
A.2. Pertes de loyers de base	701	-1.039.377	-1.390.823	-1.410.131	1,39%
A.3. Réductions sociales nettes	702	-2.686.553	-2.852.368	-3.120.439	9,40%
A.4. Charges locatives	703/4/5/7	2.813.071	3.089.658	3.149.782	1,95%
A.5. Ventes de maisons	706	0	0	0	
A.6. Cotisation de solidarité	709	94.892	88.187	110.126	24,88%
A.7. Divers	708	0	-113.583	0	
C. Production immobilisée	71+72	1.156.652	1.383.751	904.183	-34,66%
D. Allocation de solidarité	73	2.088.485	2.014.914	2.139.276	6,17%
E. Autres produits d'exploitation	74	779.427	896.368	998.478	11,39%
F Incitants contrats de gestion	740	109.681	98.849	106.950	8,20%
COÛT DES VENTES ET PRESTATIONS	60/64	-17.470.641	-16.189.873	-16.880.087	-1,01%
A. Approvisionnements et marchandises	60	-446.817	-492.497	-468.749	-4,82%
B. Services et biens divers	61	-3.834.160	-4.190.248	-3.288.868	-21,51%
B.1. Administration générale	610	-511.292	-557.158	-477.746	-14,25%
B.20. Travaux à charge S.I.S.P.	6110 + 6112	-637.737	-554.728	-479.350	-13,59%
B.21. Travaux à charge locataires	6111/9	-551.195	-845.578	-690.927	-18,29%
B.3. Consommations	612	-1.621.132	-1.574.754	-1.363.168	-13,44%
B.4. Matériel et machines	613	-86.128	-84.145	-76.093	-9,57%
B.5. Assurances	614	-123.589	-154.911	-182.615	17,88%
B.6. Frais d'actes et contentieux	615	-210.960	-341.512	83.599	-124,48%
B.7. Divers	616	-30.603	-11.796	-4.608	-60,93%
B.8. Intérimaires	617+626	-3.231	-7.452	-40.856	448,23%
B.9. Administrateur	618 + 6200	-58.293	-58.213	-57.104	-1,90%
C. Rémunération, charges sociales, pensions	62	-5.455.417	-5.315.816	-5.348.135	0,61%
C.1. Employés	6201 + 6202	-2.031.029	-2.068.318	-2.125.883	2,78%
C.2. Ouvriers	6203 + 6204	-1.634.589	-1.499.203	-1.481.663	-1,17%
C.3. ONSS	621	-1.148.500	-1.128.731	-1.126.750	-0,18%
C.4. Extra-légal	622	-286.404	-327.705	-321.957	-1,75%
C.5. Autres frais de personnel	623	-327.752	-292.177	-306.386	4,86%
C.6. Pensions	624	0	0	0	
C.7. Provisions PV et primes	625+627	-27.143	318	14.504	

		2018	2019	2020	Varia. 2019 2020
D. Amortissements	630	-5.478.274	-5.662.317	-5.873.367	3,73%
D.1. Constructions	6302	-5.349.732	-5.546.643	-5.756.036	3,78%
D.2. Autres	630 hors 6302	-128.542	-115.674	-117.331	1,43%
E. RDV/stocks et créances commerciales	631/4	-47.121	-103.495	300.998	-390,83%
F. Provisions pour risques et charges	635/9	-693.373	1.090.262	544.351	-50,07%
F.1. Grosses réparations et entretiens	636	-693.373	1.090.262	568.111	-47,89%
F.2. Autres	635+ 637+ 639	0	0	-23.760	
G. Autres charges d'exploitation	640/8	-1.515.480	-1.515.762	-1.892.550	24,86%
G.1. Précompte immobilier	64000	-1.511.323	-1.510.988	-1.552.733	2,76%
G.2. Autres	640/ 8-64000	-4.157	-4.774	-339.817	
RESULTAT D'EXPLOITATION	70/64	-149.631	1.863.443	2.058.260	10,45%
Produits financiers	75	1.208.881	1.304.188	1.378.145	5,67%
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0	186.600	244.684	31,13%
Intérêts sur emprunts SLRB	65000/ 65008	-1.253.226	1.075.322	1.113.349	3,54%
Charges financières diverses	6501/ 6503	-8.017	42.266	20.112	-52,42%
Charges financières	65	-1.261.243	-1.206.442	-1.182.817	-1,96%
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	70/65	-201.993	1.961.189	2.253.587	14,91%
Produits exceptionnels	76	8.690	16.766	7.650	-54,37%
Charges exceptionnelles	66	-18.104	-767	-4.397	473,47%
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPOTS	70/66	-211.407	2.033.785	2.256.841	14,14%
Impôts	67/77	-25.254	-98.785	-134.146	35,80%
Prélèvements	68/78	59.525	56.596	58.597	3,54%
RESULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER	70/68	-177.136	1.935.000	2.181.293	12,73%

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	114.291.490,98	108.305.775,51
Immobilisations incorporelles	6.2	21	495,46	994,53
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	114.290.995,52	108.289.012,93
Terrains et constructions		22	102.579.791,44	106.271.410,75
Installations, machines et outillage		23	67.664,96	60.700,63
Mobilier et matériel roulant		24	233.545,96	120.273,63
Location-financement et droits similaires		25	196.227,24	202.959,36
Autres immobilisations corporelles		26	440.493,11	475.032,11
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	10.773.272,81	1.158.636,45
Immobilisations financières	6.4 / 6.5.1	28		15.768,05
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8		15.768,05
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8		15.768,05

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	17.321.485,96	16.031.038,27
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	282.245,99	282.245,99
Stocks		30/36	282.245,99	282.245,99
Approvisionnements		30/31	282.245,99	282.245,99
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	3.337.164,65	1.831.646,09
Créances commerciales		40	542.788,77	486.077,46
Autres créances		41	2.794.375,88	1.345.568,63
Placements de trésorerie	6.5.1 / 6.6	50/53	1.817,23	779.442,65
Actions propres		50		
Autres placements		51/53	1.817,23	779.442,65
Valeurs disponibles		54/58	13.377.863,35	12.847.488,38
Comptes de régularisation	6.6	490/1	322.394,74	290.215,16
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	131.612.976,94	124.336.813,78

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF			
	CAPITAUX PROPRES		
	10/15	45.488.798,17	39.747.661,81
6.7.1	10/11	94.973,74	94.973,74
	10	94.973,74	94.973,74
	100	132.563,44	132.563,44
	101	37.589,70	37.589,70
	11		
	1100/1		
	1109/1		
	12		
	Réserves	22.133.625,29	19.649.488,59
	130/1	13.256,34	13.256,34
	130	13.256,34	13.256,34
	1311		
	1312		
	1313		
	1319		
	132	441.457,76	441.457,76
	133	21.678.911,19	19.194.774,49
	14		
	15	23.260.199,14	20.003.199,48
	19		
	16	7.385.099,39	8.150.002,70
	160/5	6.216.319,18	7.096.627,42
	160		
	161		
	162	5.658.926,40	6.227.037,84
	163		
6.8	164/5	557.392,78	869.589,58
	168	1.168.780,21	1.053.375,28

⁴ Montant venant en déduction du capital souscrit.

⁵ Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES			
	17/49	78.739.079,38	76.439.149,27
6.9	17	71.118.909,58	69.017.536,55
	170/4	70.865.929,58	68.764.556,15
	170		
	171		
	172		
	173		
	174	70.865.929,58	68.764.556,15
	175		
	1750		
	1751		
	176		
	178/9	252.980,00	252.980,40
6.9	42/48	7.461.320,06	7.262.284,90
	42	2.816.162,51	2.640.799,66
	43		
	430/8		
	439		
	44	3.339.792,22	3.501.070,13
	440/4	3.339.792,22	3.501.070,13
	441		
	46		358,97
6.9	45	700.357,44	652.948,64
	450/3	226.543,85	157.206,73
	454/9	473.813,59	495.741,91
	47/48	605.007,89	467.107,50
6.9	492/3	158.849,74	159.327,82
	10/49	131.612.976,94	124.336.813,78

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	18.092.229,55	18.070.082,17
Chiffre d'affaires	6.10	70	13.935.692,11	13.659.433,75
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)(+)/(-)		71		
Production immobilisée		72	904.183,35	1.383.750,90
Autres produits d'exploitation	6.10	74	3.244.704,00	3.010.131,31
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	7.650,09	16.766,21
Coût des ventes et des prestations		60/66A	16.030.716,32	16.190.639,45
Approvisionnements et marchandises		60	468.749,15	492.496,84
Achats		600/8	472.515,76	444.141,01
Stocks: réduction (augmentation)(+)/(-)		609	-3.766,61	48.355,83
Services et biens divers		61	3.288.867,95	4.190.248,23
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	6.10	62	5.348.134,84	5.315.815,78
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	5.873.367,14	5.662.316,74
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)	6.10	631/4	-300.997,78	103.495,25
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	6.10	635/8	-544.351,24	-1.090.261,63
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	1.892.549,66	1.515.761,58
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	4.396,60	766,66
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	2.061.513,23	1.879.442,72

DOTATIONS ET PRELEVEMENTS

Benefice (Perte) à affecter	(+)/(-)
Benefice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)
Benefice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)
Reporté sur les capitaux propres	
Report	
Reserves	
Reporté aux capitaux propres	
Report	
Reserve légale	
Autres réserves	
Benefice (Perte) à reporter	(+)/(-)
Reporté des associés dans la perte	
Benefice à distribuer	
Reporté de l'apport	
Administrateurs ou gérants	
Associés	
Associés allocataires	

Codes	Exercice	Exercice précédent
9906	2.181.292,65	1.935.000
(9905)	2.181.292,65	1.935.000,00
14P		
791/2	104.619,53	
791		
792	104.619,53	
691/2	2.076.673,12	1.935.000
691		
6920		
6921	2.076.673,12	1.935.000,00
(14)		
794		
694/7		
694		
695		
696		
697		

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter -----(+)(-)	9906	1.935.000,00	16.257.298,76
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter -----(+)(-)	(9905)	1.935.000,00	-177.136,24
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent -----(+)(-)	14P		16.434.435,00
Prélèvements sur les capitaux propres -----	791/2		
sur le capital et les primes d'émission -----	791		
sur les réserves -----	792		
Affectations aux capitaux propres -----	691/2	1.935.000,00	16.257.298,76
au capital et aux primes d'émission -----	691		
à la réserve légale -----	6920		6.894,24
aux autres réserves -----	6921	1.935.000,00	16.250.414,52
Bénéfice (Perte) à reporter -----(+)(-)	(14)		
Intervention d'associés dans le poste -----	794		
Bénéfice à distribuer -----	694/7		
Rémunération de capital -----	694		
Administrateurs ou gérants -----	695		
Employés -----	696		
Autres allocations -----	697		

3 FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS



Sommaire

Droits de tirage - Plans quadriennaux d'investissements - Avances récupérables et subsides	64
Allocation de solidarité	65

Droits de tirage

Plans quadriennaux d'investissements

Avances récupérables et subsides

LoJeGa voit une partie importante de ses investissements financés par la SLRB via les droits de tirage et les programmes quadriennaux d'investissements.

Les droits de tirage permettent à toutes les S.I.S.P. d'émarger aux programmes quadriennaux afin d'assurer la maintenance de leur patrimoine immobilier et remplir correctement les missions de rénovation.

Les sommes allouées aux S.I.S.P. se font sous forme d'avances remboursables sur une période de 33 ou 20 annuités constantes, exonérées d'intérêts, avec des frais de chargement maintenus à 0,15% du montant du crédit obtenu.

Depuis le début des années 2000, une partie des crédits d'investissements alloués aux S.I.S.P. le sont aussi par le biais de subsides à un taux de 25% ou 50% des investissements. Ces subsides ne doivent pas être remboursés.

Les montants octroyés dans le cadre des droits de tirage sont répartis entre les sociétés signataires d'un contrat de gestion en fonction de l'importance de leur patrimoine. Pour ce faire, chaque S.I.S.P. doit transmettre à la SLRB un « plan d'affectation » correspondant aux objectifs à prendre en considération de façon prioritaire tels que les travaux urgents ainsi que les travaux liés à la sécurité et les travaux permettant de respecter les normes minimales de salubrité et de confort.

La liquidation des droits de tirage est également conditionnée à la réalisation par les S.I.S.P. de leurs missions au niveau du développement du cadastre technique.

Le Conseil d'Administration de LoJeGa a fait le choix stratégique fort de demander l'affectation prioritaire des droits de tirage à la remise en état des logements vides en vue de remise en location, afin de se donner les moyens de réduire et maîtriser le vide locatif.

Allocation de solidarité

LoJeGa bénéficie de subsides pour compenser les pertes financières qu'elle accuse du fait de la faiblesse des loyers perçus. En effet, lorsque la S.I.S.P. octroie un logement à un locataire dont les revenus sont inférieurs au revenu de référence, sa recette locative sera également inférieure à la recette locative de base. Cette différence négative constitue ce que l'on appelle un déficit social qui est compensé par **l'allocation de solidarité**.

Le montant global de l'allocation de solidarité versé aux S.I.S.P. est affecté:

- ✓ Au remboursement, anticipé ou non, de leurs emprunts ou annuités dont la SLRB est créancière
- ✓ À l'accompagnement social de leurs locataires
- ✓ Aux frais d'entretien, de réparation, de réhabilitation du patrimoine ainsi qu'aux frais d'aménagement des abords et équipements collectifs

En 2020, LoJeGa a perçu un montant de 2.139.276 € correspondant à 75% du déficit social de 2019.



4 GESTION PATRIMONIALE

Sommaire

Inventaire du patrimoine	68
Projets récemment exécutés ou en cours	69
Rénovation des inoccupés pour remise en location	78
Mise en conformité des installations d'ascenseurs	79

Inventaire du patrimoine

LoJeGa gère actuellement un patrimoine de 2.579 logements répartis sur les communes de Ganshoren et Jette.

La composition des logements est la suivante :

Appartement 0 chambre (studio)	374
Appartement 1 chambre	614
Appartement 2 chambres	1.036
Appartement 3 chambres	387
Appartement 4 chambres	18
Appartement 5 chambres	8
Appartement 6 chambres	7
Logement concierge 1 chambre	2
Logement concierge 2 chambres	13
Logement concierge 3 chambres et plus	4
TOTAL Appartements	2.463

Maison 1 chambre	2
Maison 2 chambres	10
Maison 3 chambres	66
Maison 4 chambres	37
TOTAL Maisons	115

Projets récemment exécutés ou en cours

Les maisons

Clos St-Martin 26 à 56 sur le site de Ganshoren

Objectif et nature des travaux :

Rénovation de 15 maisons

Chantier : 2330/2005/11/01

Nombre de logements concernés : 15

Montant des crédits obtenus : 1.855.451,12 €

État d'avancement du projet : chantier en cours de réalisation



Les 56 maisons sur le site de Ganshoren

Objectif et nature des travaux :

Remplacement et isolation des toitures

Chantier : 2330/2015/04/01

Nombre de logements concernés : 56

Montant des crédits obtenus : 1.651.860 €

État d'avancement du projet : phases 1 et 2 en cours de réalisation



Objectif et nature des travaux:

Isolation des façades et installation de ventilations

Nombre de logements concernés : 56

Montant des crédits à demander : 1.775.000 €

État d'avancement du projet : à réaliser après le remplacement des toitures (Budget à prévoir QD 22-25)

Les maisons

La cité jardin sur le site de Jette

Adresses : Av. Depaire 200
Av. Rommelaere, 54 à 60
Av. De Heyn 29
Av. du Heymbosch 27, 37, 39
Av. Hoornaert 3



Objectif et nature des travaux : **Rénovation (enveloppe et salubrité et chauffage) étude globale de l'enveloppe**



Première phase :

Nombre de logements concernés : 5
Montant des crédits obtenus : 1.000.000 €
État d'avancement du projet : permis d'urbanisme octroyé
Dossier de base d'adjudication en cours
Chantier : 2022

Deuxième phase :

Nombre de logements concernés : 5
Montant des crédits (demande en cours) : 1.000.000 €
État d'avancement du projet : avant-projet en approbation
Le permis d'urbanisme a été introduit



Les appartements

Vanderperre A et B

Chantier : 2410/2014/04/01
Nombre de logements concernés : 54
Montant des crédits obtenus : 3.492.855 €
État d'avancement du projet : dossier de permis d'urbanisme approuvé,
dossier de base d'adjudication en cours



Plusieurs appartements

Rue Delathouwer 4-6 &
Rue Loossens 38-40
Serkeyn 35 ; Baeck ;
Rue De Grijsse 8 et 10
Rue Baudoux 43 et 44
Stiénon 1 et 2



Objectif et nature des travaux :
Prévention incendie, sécurisation, conformité électrique

Nombre de logements concernés : 151
Montant des crédits obtenus : 248.230 €
État d'avancement du projet : études à démarrer



Florair 1 et 4

Adresse : Florair 1 et 4, avenue Guillaume de Greef
Objectif et nature des travaux : **Mise en conformité des immeubles Florair I et IV (installations de gaz, installations électriques, ascenseurs, accessibilité, sécurité incendie)**
Chantier : 2410/2012/01/01
Nombre de logements concernés : 184
Montant des crédits obtenus : 2.193.517,80 €
État d'avancement du projet : étude en cours



Objectif et nature des travaux :
Rénovation chaufferie, remplacement chaudières, désamiantage. Les vannes thermostatiques (sauf Florair 4)
Chantier : 2410/2019/01/01
Nombre de logements concernés : 365
Montant des crédits obtenus : 1.215.000 €
État d'avancement du projet : dossier de base d'adjudication en cours



Objectif et nature des travaux : **Escalier de secours**
Chantier : 2410/2020/02/02
Nombre de logements concernés : 184
Montant des crédits obtenus : 4.708.800 €
État d'avancement du projet : étude en cours

Florair 2 et 3

Objectif et nature des travaux :
Rénovation des enveloppes sécurité et conformités, et salles de bain
Chantier : 2410/2013/05/01
Nombre de logements concernés : 179
Montant des crédits obtenus : 13.451.348,60 €
(dont financement Beliris)
État d'avancement du projet : chantier en cours

Chantier en cours et
maîtrise d'ouvrage déléguée à la SLRB

Rénovation chaufferie, remplacement des chaudières, désamiantage et vannes thermostatiques
Crédits à prévoir quadriennal 22/25



Esseghem 1 et 6

Objectif et nature des travaux :
Rénovation toitures (1 et 6), châssis et terrasses (1), sécurisation (6)
Chantier : 2410-2018-04-01
Nombre de logements concernés : 241
Montant des crédits obtenus : 2.508.975 €



Première phase : Esseghem 1
Montant des crédits obtenus : 1.730.385,47 €
État d'avancement du projet : chantier réalisé
Réception provisoire : Juin 2020

Deuxième phase : Esseghem 6
Montant des crédits obtenus : 778.589,59 €
État d'avancement du projet : marché de travaux en cours d'adjudication
Chantier : 2022

Esseghem 4

Objectif et nature des travaux :
Rénovation des enveloppes sécurité et conformités
Chantier : 2410/2014/03/01
Nombre de logements concernés : 66
Montant des crédits obtenus : 3.800.000 €
État d'avancement du projet : marché de travaux en cours d'adjudication, chantier fin 2021 - 2022



Van Overbeke 231 à 237

Objectif et nature des travaux :

Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble

Chantier : 2330/2015/02/01

Nombre de logements concernés : 97

Montant des crédits obtenus : 5.312.250 €

État d'avancement du projet : en cours de réalisation



Van Overbeke 243, 245 et 247 et 9 Provinces 34 et 36

Objectif et nature des travaux:

Réfection d'étanchéité des joints des façades

Nombre de logements concernés : 540

Montant des crédits obtenus : 293.297 €

État d'avancement du projet : chantier en cours



Van Overbeke 245

Objectif et nature des travaux :

Remplacement cogénération (575 kw)

Nombre de logements concernés : 108

Montant des crédits : coût à charge du tiers investisseur

État d'avancement du projet : début du chantier prévu en 2021



Van Overbeke 231, 237 et 243, 245, 247

Objectif et nature des travaux :

Rénovation des chaufferies

Chantier : 2410/2020/04/01

Nombre de logements concernés : 637

Montant des crédits obtenus : 986.445 €

État d'avancement du projet : étude en cours de finalisation



Tous les immeubles Van Overbeke et Peereboom

Adresses : Av. Peereboom, 2 à 8

Av. Van Overbeke, 216 à 222, 231-237, 243, 245, 247

Av. des Neuf Provinces, 34-36



Van Overbeke 243

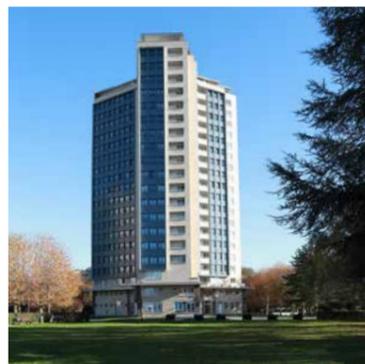
Objectif et nature des travaux :

Rénovation chaufferie

Nombre de logements concernés : 102

Montant des crédits obtenus : 240.300 €

État d'avancement du projet : dossier de base d'adjudication en cours



Objectif et nature des travaux :

Mise en conformité installations électriques

Chantier : 2410/2020/0501

Nombre de logements concernés : 1.155

Montant des crédits obtenus : 6.476.152 €

État d'avancement du projet : attribution du marché de service en cours





Vanderveken 108

Objectif et nature des travaux :

Réhabilitation d'un immeuble de 8 logements

Chantier : 2330/2015/03/01

Nombre de logements concernés : 8

Montant des crédits obtenus : 1.515.000 €

État d'avancement du projet : PU obtenu, mise à jour du dossier de base d'adjudication

Pour tout le patrimoine LoJeGa

Objectif et nature des travaux :

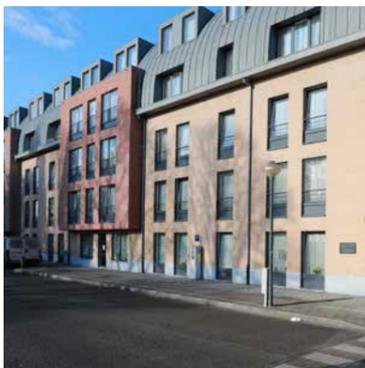
Réseau centrale incendie

Chantier : 2410/2020/02/03

Nombre de logements concernés : 2.578

Montant des crédits obtenus : 2.077.279 €

État d'avancement du projet : à programmer



Plan Régional du Logement et Alliance Habitat

LoJeGa contribue à la réalisation du plan régional du logement et au programme de construction de nouveaux logements de Alliance Habitat via plusieurs projets.



Acquisition de l'immeuble **VivaJette** comportant **32 flats**
rue Saint-Vincent de Paul + rue Léon Théodor à Jette

Objectif et nature des travaux : **Installation chauffage**

Nombre de logements concernés : 32

Montant des crédits obtenus : 420.000 €

État d'avancement du projet : réception provisoire février 2020, chantier terminé

Objectif et nature des travaux : **Rénovation et adaptation du rez-de-chaussée**

Nombre de logements concernés : 32

Montant des crédits obtenus : 330.000 €

État d'avancement du projet : marché de travaux en cours d'adjudication (chantier 2022)

Acquisition « clé sur porte » de 82 logements sur le site Miroir à Jette

Maitrise d'ouvrage : SLRB

Adresse : chaussée de Wemmel - rue Léon Theodore, Jette

Objectif et nature des travaux : **Acquisition de nouveaux logements clé sur porte**

Nombre de logements concernés : 82 logements

Budget : 21.378.040 €

État d'avancement du projet : chantier en cours

Construction d'un immeuble de 98 logements à Ganshoren

Maitrise d'ouvrage : SLRB

Adresse : Av. van Overbeeke 200, Ganshoren

Objectif et nature des travaux : **Construction de nouveaux logements**

Nombre de logements concernés : 98 logements (dont 80% de logements moyens et 20% de logements sociaux)

Budget : 19.252.293,64 €

État d'avancement du projet : en cours d'attribution

Rénovation des inoccupés pour remise en location

La maîtrise du vide locatif est un objectif stratégique fondamental de LoJeGa. La rénovation des inoccupés exige des moyens importants, puisque dans un pourcentage croissant de logements il est indispensable de rénover complètement les techniques pour pallier le vieillissement des installations.



Dans ce cadre, LoJeGa fait recours à sa propre régie interne ainsi qu'à des entreprises extérieures.

La régie ouvrière réalise la plupart des travaux dans les logements inoccupés, à la fois pour des simples mises en état, et pour des travaux de rénovation qui incluent le remplacement des tuyauteries en chape, la réfection complète des installations sanitaires et électriques, la réfection de sols, murs et plafonds, la rénovation des salles de bain et des cuisines, et la suppression du gaz.

L'option choisie de confier les rénovations de logements à la régie ouvrière plutôt qu'à des entreprises extérieures permet une plus grande souplesse dans l'organisation du travail en fonction des priorités et permet de réaliser les travaux à moindre coût.

Une partie des travaux de rénovation est confiée à des entreprises extérieures, notamment les chantiers de rénovation de maisons, et la remise en état de logements supplémentaires qui ne peuvent pas être pris en charge par la régie.

**LOJEGA A REMIS EN ÉTAT ET EN LOCATION
149 LOGEMENTS** au cours de l'année 2020.
Par rapport au **PATRIMOINE** de **2.579 LOGEMENTS**,
cela représente **5,78%**.



Mise en conformité des installations d'ascenseurs

Conformément aux arrêtés royaux du 9 mars 2003 et du 10 décembre 2012, les ascenseurs doivent répondre à un certain nombre d'exigences techniques afin d'assurer la sécurité des utilisateurs.



Van Overbeke 231 à 237 et 245, Neuf Provinces 34

Objectif et nature des travaux :

Mise en conformité ascenseurs

Chantier : 2330/2016/01/01

Nombre de logements concernés : 315

Montant des crédits obtenus : 297.000 €

État d'avancement du projet : chantier en cours de réalisation

Nombre d'ascenseurs concernés :

Van Overbeke 231 à 237 : 4 ascenseurs

Van Overbeke 245 : 2 ascenseurs

Neuf Provinces 34 : 2 ascenseurs

Van Overbeke 243 et 247, Neuf Provinces 36

Objectif et nature des travaux :

Mise en conformité ascenseurs

Chantier : 2330/2005/08/02

Nombre de logements concernés : 430

Montant des crédits obtenus : 407.488 €

État d'avancement du projet : chantier en cours de réalisation

Nombre d'ascenseurs concernés :

Van Overbeke 243 : 2 ascenseurs

Van Overbeke 247 : 2 ascenseurs

Neuf Provinces 36 : 2 ascenseurs





5 GESTION LOCATIVE



Sommaire

Les candidats au logement social	82
Attribution des logements et mode d'attribution	85
Renseignements statistiques	87
La gestion de la rotation locative	92
Contentieux locatif	96



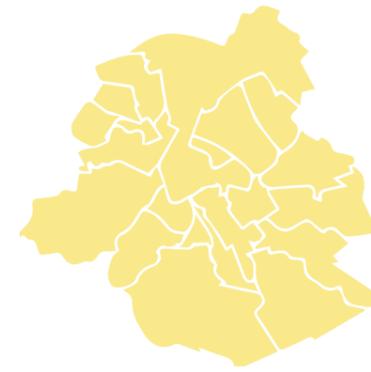
Le candidat locataire a la possibilité de s'inscrire par une procédure unique dans plusieurs S.I.S.P. de son choix. C'est la S.I.S.P. auprès de laquelle il s'inscrit qui est la société de référence ou la «société mère» et qui se charge de son inscription auprès des autres sociétés de son choix. Ces dernières sont les sociétés de seconde ligne ou «sociétés-fille»

Les candidats au logement social

AU 31/12/2020, le registre des candidats locataires en Belgique, pour tous les types de logements social confondus, se répartissait comme suit :

Nombre de candidats toutes S.I.S.P's confondues		50.443
Dont domiciliés en	Région bruxelloise	45.044
	Région wallonne	2.094
	Région flamande	3.305
Dont domiciliés à	Ganshoren	865
	Jette	1.951

Nombre de candidats LoJeGa		31.352
Dont domiciliés en	Région bruxelloise	27.905
	Région wallonne	1.235
	Région flamande	2.212
Dont domiciliés à	Ganshoren	775
	Jette	1.736



AU 31/12/2020, le registre des candidats locataires dans la Région de Bruxelles-Capitale, pour tous les types de logements social confondus, déduction faite des dossiers radiés, se répartissait comme suit :

Logement social	4.025 S.I.S.P. Mère	27.003 S.I.S.P. Fille	31.028 S.I.S.P. Mère et Fille
Logement modéré	48 S.I.S.P. Mère	250 S.I.S.P. Fille	298 S.I.S.P. Mère et Fille
Logement moyen	5 S.I.S.P. Mère	21 S.I.S.P. Fille	26 S.I.S.P. Mère et Fille

Au 31 décembre 2020, LoJeGa gère 4.078 dossiers comme société mère, 27.274 dossiers comme société-fille soit un total de 31.352 dossiers logements.

Pour ce qui concerne les inscriptions pour un logement social, LoJeGa gère 4.078 dossiers (cf. S.I.S.P mère) ce qui représente 8,08 % du volume total de la Région de Bruxelles-Capitale.

Logements modérés et moyens

Depuis le 1^{er} mars 2018, trois types de logements peuvent être mis en location par les sociétés immobilières de service public :

- les logements sociaux,
- les logements modérés et
- les logements moyens.

Un candidat-locataire ne peut être inscrit que dans une catégorie de logement : soit un logement social, soit un logement modéré, soit un logement moyen.

Le choix de la catégorie de logement est déterminé en fonction des revenus du candidat-locataire.

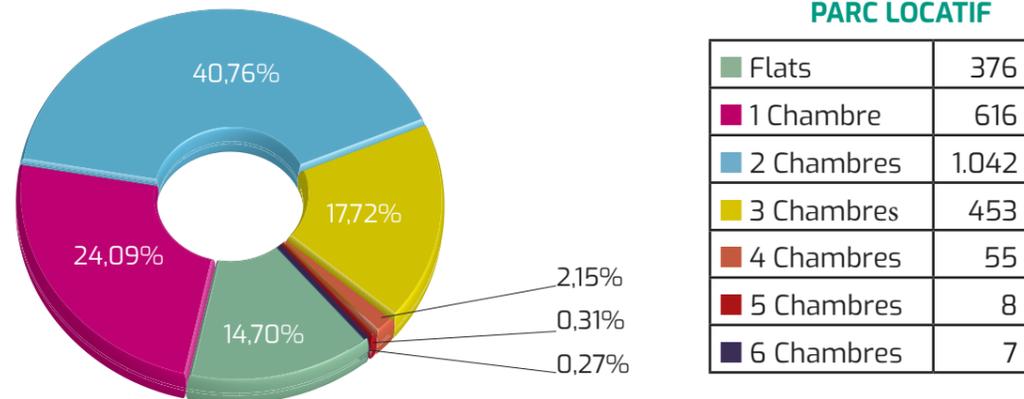
Force est de constater que le nombre de **refus** de logement (refus du logement proposé et absence de réaction à la proposition d'attribution) augmentent d'année en année. Le nombre de **radiations** effectuées par LoJeGa en 2020 : 123 dossiers.

L'occupation des logements

Le candidat locataire se voit attribuer un logement adapté à sa composition de ménage lorsqu'il réunit le plus grand nombre de titres de priorité.

Par logement adapté, on entend : un logement conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'Article 3 de l'Arrêté locatif du 26 septembre 1996.

Le patrimoine de LoJeGa (hors loges des concierges et les bureaux) compte un total de 2.557 logements, ainsi répartis :



ADAPTATION DES LOGEMENTS

Situation au 31/12/2020	SUR-OCCUPÉS (SOUS-ADAPTÉS)					ADAPTÉS	SOUS-OCCUPÉS	
	-5	-4	-3	-2	-1		+1	+2
Studio				1	7	317		
1 chambre			1	2	26	548		
2 chambres			6	33	157	409	334	
3 chambres			9	29	108	163	52	38
4 chambres			4	5	15	22	8	1
5 chambres				1	1	3	2	1
6 chambres					1	1	2	3
7 chambres								
8 chambres								
Total type de chambre	0	0	20	71	315		398	43
Total par catégorie	406					1.463	441	

En demande de mutation			2	29	115			
ménages protégés							5	
ménages non protégés							60	10
Sans demande de mutation	0	0	18	42	200			
ménages protégés							166	28
ménages non protégés							167	5

Le taux de logements adaptés est de 57,21% ; le **taux de logements sur-adaptés** est de 1,68%

Attribution des logements et mode d'Attribution

Attribution d'un logement

Principe général

L'attribution d'un logement – et plus précisément l'ordre d'accès à un logement – est réglée en fonction de certaines caractéristiques du ménage : ce sont les **TITRES** de priorité, les **POINTS** de priorité.

LES TITRES DE PRIORITÉ que le candidat acquiert en fonction des situations qui lui sont propres sont additionnés (perte de logement, isolé avec enfants à charge, handicap, ancienneté de l'inscription...)

Le candidat qui réunit le plus grand nombre de priorités se voit attribuer le logement adapté.

Durant l'exercice 2020, LoJeGa a attribué 121 logements se ventilant comme suit : 49 nouveaux locataires ayant reçu un logement en ordre utile, 22 logements ont été attribués dans le cadre de mutations, 20 logements dans le cadre de transferts. 30 logements ont été attribués par dérogation* à l'ordre utile et sur base des diverses conventions.

Le taux de rotation pour 2020 est de 4,77%

*Attribution par dérogation : dans certaines situations urgentes et exceptionnelles, le Comité d'attribution peut déroger au principe général d'attribution.

Nouveaux locataires	2020
Flat technique	2
Flat	14
1 chambre	6
2 chambres	22
3 chambres	5
4 chambres	0
5 chambres et plus	0
TOTAL	49

Type de dérogation	2020
Art.33 (situation urgente et exceptionnelle)	12
Art.34 (dépassement de revenus)	0
Art.35 (convention CPAS)	8
Art.36 (La Porte Ouverte - CPVCF - Escalé)	5
Art.37 (Lhiving - Accueil Monfort - Saham)	5
TOTAL	30

L'attribution dans le cadre d'une mutation

Une demande de mutation peut être introduite par le locataire qui occupe un logement inadapté à sa composition de ménage. La demande est traitée conformément à la procédure mise en place et approuvée par le Comité d'attribution.

Demandes de mutations au 31/12/2020 selon le type de logement concerné

De	vers	Studio	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	6 ch.	7 ch.	8 ch.
Studio	/	/	4	0	0	0	0	0	0	0
1 chambre	/	/	1	0	0	0	0	0	0	0
2 chambres	/	54	/	76	18	1	0	0	0	0
3 chambres	/	4	5	/	32	11	1	0	0	0
4 chambres	/	0	1	4	/	2	0	0	0	0
5 chambres	/	0	0	2	2	/	0	0	0	0
6 chambres	/	0	0	0	3	0	/	0	0	0
7 chambres	/	0	0	0	0	0	0	/	0	0
8 chambres	/	0	0	0	0	0	0	0	/	0

Attributions par mutation en 2020 :

Mutations	2020
Flat technique	0
Flat	0
1 chambre	3
2 chambres	11
3 chambres	8
4 chambres	0
5 chambres et plus	0
TOTAL	22

RENSEIGNEMENTS STATISTIQUES AU 31-12-2020

Nombre de ménages composés de	
1 personne	1.123
2 personnes	467
3 personnes	263
4 personnes	193
5 personnes	149
6 personnes	84
7 personnes	24
8 personnes	6
9 personnes et +	1
TOTAL	2.310

Nombre d'enfants répartis par genre et par taille de famille		
	Garçons	Filles
1 enfant	146	173
2 enfants	271	245
3 enfants	263	238
4 enfants	175	145
5 enfants	67	63
6 enfants	9	15
7 enfants et +	10	11
TOTAL	941	890

Nombre de chefs de ménages âgés de	
18 ans	2
19 à 24 ans	22
25 à 34 ans	77
35 à 44 ans	324
45 à 54 ans	552
55 à 59 ans	263
60 à 70 ans	536
71 ans et plus	534
TOTAL	2.310

Nombre de membres de ménages par tranche d'âge			
	TOTAL	Masculin	Féminin
0 à 5 ans	274	139	135
6 à 11 ans	524	274	250
12 à 17 ans	612	320	292
18 à 20 ans	276	145	131
21 à 40 ans	867	362	505
41 à 60 ans	1.370	560	810
61 à 70 ans	548	196	352
71 ans et +	621	205	416
TOTAL	5.092	2.201	2.891

Nombre de ménages ayant des revenus nets imposables	
Pas de revenus déclarés	6
< 2.500 €	1
2.500,01 € à 6.250,00 €	5
6.250,01 € à 12.500,00 €	229
12.500,01 € à 18.515,32 €	1.429
18.515,33 € à 18.750,00 €	317
18.750,01 € à 25.000,00 €	163
25.000,01 € à 31.250,00 €	96
31.250,01 € à 37.500,00 €	34
37.500,01 € à 43.750,00 €	17
43.750,01 € à 50.000,00 €	13
> 50.000,01 €	
TOTAL	2.310

Origine des revenus		
	Chef de ménage	Autres membres du ménage
Pas de revenus	48	508
Salarié	364	149
Indépendant	15	6
Pension	770	94
Chômage	450	81
Mutualité	388	47
Handicapé	118	31
RIS/CPAS	152	25
Autres	5	0
TOTAL	2.310	941

MESURES PRISES DANS LE CADRE DE LA CRISE SANITAIRE COVID-19 OCTROI DE RÉDUCTIONS SOCIALES SPÉCIFIQUES (OU RSS):

La crise sanitaire a eu de nombreuses conséquences, entre autres en termes de revenus des ménages. Une partie de nos locataires ont subi des diminutions temporaires de revenus, cette diminution résultant des mesures prises dans le cadre de la lutte contre la crise COVID-19 (ex : chômage temporaire en suite du lockdown, de la fermeture des magasins non essentiels,...).

Afin de soutenir ces locataires qui éprouvent temporairement des difficultés à payer leur loyer, il a été convenu d'utiliser le dispositif prévu dans l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/1996, à savoir la réduction sociale spécifique qui est prévue aux articles 2, 51^{er}, 22° et 57, 51^{er} de cet arrêté.

L'octroi de cette réduction sociale spécifique peut être accordée pour toute la période au cours de laquelle le locataire subit une diminution de revenus temporaire dans le cadre des mesures précitées (COVID-19). Cette procédure a été mise en place au 01/04/2020 sans pour cela pouvoir déterminer combien de temps ces mesures pourraient perdurer.

Le texte légal prévoit que c'est le Conseil d'Administration qui prend la décision d'octroyer ou non la réduction et que cette décision nécessite l'accord du délégué social.

Des documents-type ont été établis par la SLRB à l'initiative des délégués sociaux et des locataires permettant de fluidifier le processus de décision des organes de la société et de validation par le délégué social.

Pour l'année 2020 :

83 demandes RSS COVID-19 ont été introduites, 37 ont été acceptées, 22 refusées et 24 sont toujours en attente de documents complémentaires (restées à ce jour sans réponse de la part des locataires concernés).

Types RSS (Réduction Sociale Spécifique)	Nombre
RSS demandées	46
RSS refusées	22
RSS incomplètes et à traiter	24
RSS acceptées	37
Total RSS acceptées	9.150,89 €

EXTRAIT DU RAPPORT DU DÉLÉGUÉ SOCIAL RELATIF A LA PERIODE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020 :

Concernant l'accueil des candidats et des locataires :

« Les permanences ont bien entendu été adaptées en raison de la crise sanitaire. Elle se sont donc déroulées comme suit:

- Du 13/03/2020 jusqu'au 07/06/2020, permanences physiques suspendues et remplacées par des permanences téléphoniques. Le service social était accessible pour les locataires et candidats sur rendez-vous en cas d'urgence;
- Du 08/06/2020 au 02/11/2020, reprise des permanences physiques selon le rythme habituel tout en respectant les mesures de distanciation sociale et les règles de sécurité en vigueur;
- Du 03/11/2020 à ce jour, les permanences physiques sont suspendues et remplacées par des permanences téléphoniques. Le service social reste accessible pour les locataires et candidats sur rendez-vous en cas d'urgence. »

Concernant le pourcentage de mutations réalisées par la S.I.S.P sur base de l'article 7 de l'AGRBC du 26/09/1996 :

« Pourcentage prévu pour l'exercice 2020: 20%

La S.I.S.P. a réalisé 22 mutations en 2020, dont 1 mutation d'un logement sur-adapté vers un logement adapté (3 vers 1) et 8 d'un logement avec chambre excédentaire vers un logement adapté (3 mutations de 2 vers 1 et 5 mutations de 3 vers 2). Le pourcentage de mutation réalisé en 2020 est donc de 18%. L'objectif n'a pas été atteint mais il peut s'expliquer de par le nombre important de transferts réalisés et le nombre important de conventions à honorer.

Au 31/12/2019, 381 ménages occupaient un logement avec chambre excédentaire (dont 8 ménages protégés en demande de mutation, 60 ménages non-protégés en demande de mutation, et 145 ménages non-protégés sans demande de mutation – les 168 ménages restant sont protégés et sans demande de mutation), et 39 ménages seulement occupaient un logement sur-adapté (dont 3 ménages non-protégés en demande de mutation et 6 ménages non-protégés sans demande de mutation – les 30 ménages restant sont protégés et sans demande de mutation).

Pour l'exercice 2021, la S.I.S.P s'est fixé un objectif de 25% de mutations. Cet objectif semble ambitieux, d'autant plus si l'on considère que 18% ont été réalisés en 2020. La S.I.S.P devra en effet jongler entre les urgences techniques et médicales, les attributions par ordre chronologique, honorer les nombreuses conventions conclues en 2021 représentant 26 logements au total (35, 36 et 37), tout en tenant compte de son plan de mutation. Elle devra donc faire en sorte de récupérer de grands logements pour limiter la pression des listes d'attente concernant les logements 3 chambres et 4 chambres, et limiter aussi ses inoccupés.

Etant donné que le taux de ménage en sur-adaptation de logement est très faible (0,64% sans les ménages protégés) et que 15 ménages seulement dans cette catégorie sont non protégés (dont 5 ménages en demande de mutation), la société devra poursuivre ses efforts, comme elle l'a fait en 2020, en libérant des logements 3 chambres (6 logements 3 chambres libérés en 2020) et en proposant ces logements par mutation (10 logements 3 chambres proposés par mutation en 2020), catégorie de logement pour laquelle il y a la plus forte demande (76 demandes de mutation). »

Concernant les transferts :

« La S.I.S.P a réalisé un nombre important de transferts en 2020 (20), encore plus qu'en 2019 (12). Cela s'explique en grande partie par la volonté de la S.I.S.P d'apurer son ancienne liste de transferts existante aux Villas de Ganshoren et sur laquelle se trouvent encore des ménages pour lesquels un transfert avait été accepté pour un déménagement d'un flat vers un logement 1 chambre ou d'un appartement 3 chambres vers une maison. A cela, se rajoutent les nombreux dossiers qui font aussi l'objet d'un examen attentif au Comité d'attribution. Il s'agit de demandes de transfert pour raisons médicales (impossibilité d'accéder à son logement) ou pour raisons sociales (conflit de voisinage, conflit familial). »

L'attribution dans le cadre d'un transfert

Un locataire qui occupe un logement conforme à sa composition de famille n'a en principe aucun droit de demander un autre logement, sauf pour raison sociale majeure tenant compte de circonstances urgentes et exceptionnelles. Un rapport circonstancié est présenté au Comité d'attribution. La demande est traitée conformément à la procédure mise en place et approuvée par le Comité d'attribution.

Transferts	2020
Flat technique	0
Flat	0
1 chambre	9
2 chambres	4
3 chambres	7
4 chambres	0
5 chambres et plus	0
TOTAL	20

La gestion de la rotation locative

LE TAUX DE ROTATION EST DE 4,77%

Un tableau centralise les informations liées aux logements vides, ainsi que le planning des rénovations, la date estimée de fin des travaux et de relocation.

Ce tableau est complété par les différents services au fur et à mesure de l'évolution de la situation. Il est examiné régulièrement par la direction technique, le service location et le service social afin d'accélérer les relocations.

Le délai moyen de remise en location est de l'ordre de 250 jours lorsque des travaux de rénovation sont entrepris*, et les coûts moyens de remise en état sont de l'ordre de 15.900 €. Dans le cas où le logement peut être reloué sans qu'une intervention de la régie n'ait été nécessaire, le délai de relocation est d'un mois.

***En fonction de l'état du logement, le service technique s'emploie à :**

- ✓ Enlever le papier peint dans chaque logement vide
- ✓ Mettre l'électricité en conformité (prise de terre, prise pour cuisinière électrique...)
- ✓ Supprimer les arrivées de gaz dans les cuisines
- ✓ Réparer les murs et plafonnages
- ✓ Remplacer les armoires de cuisine
- ✓ Remplacer les sanitaires
- ✓ Poser de nouveaux carrelages
- ✓ Peindre des murs et plafonds

Vide locatif

COMPOSITION DES LOGEMENTS

Type de logements	Logements loués	Logements vides	Total des logements
Studio /Flat	321	55	376
Appartement 1 chambre	578	36	614
Appartement 2 chambres	937	95	1.032
Appartement 3 chambres	356	31	387
Appartement 4 chambres	18		18
Appartement 5 chambres et plus	15		15
Maison 1 chambre		2	2
Maison 2 chambres	2	8	10
Maison 3 chambres	45	21	66
Maison 4 chambres	37		37
Maison 5 chambres et plus			
Sous-total hors logements conçus et affectés comme conciergeries	2.310	247	2.557
Logement de concierge 0 chambre	1		1
Logement de concierge 1 chambre	1		1
Logement de concierge 2 chambres	13		13
Logement de concierge 3 chambres et plus	4		4
TOTAL inclus les logements conçus et affectés comme conciergeries	2.329	247	2.576

N.B. : Il est à noter que le total du tableau «Nombre de logements composés de» doit correspondre au nombre de logements loués du tableau repris au points B.1 «ventilation du patrimoine par nature» et non pas au total de ce tableau.

LOGEMENTS VIDES

	Studios/ Flats	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH	5 CH et +	TOTAL
En rénovation ⁽¹⁾	6	17	36	28	0	0	87
À rénover ⁽²⁾	48	18	58	20	0	0	144
Projet à élaborer et estimer ⁽³⁾			5		0	0	5
En cours de relocation ⁽⁴⁾	1	2	3	3	0	0	9
En cours de remise en état ⁽⁵⁾		1	1	1			3
TOTAL	55	38	103	52	0	0	248

(1) Les logements en rénovation : dans le cadre d'un plan d'investissement approuvé, sur fonds propres ou autres moyens de financement.

(2) Les logements à rénover : pour lesquels une demande de financement n'a pas été rencontrée et/ou les fonds propres sont insuffisants.

(3) Les logements pour lesquels les projets sont encore à élaborer et à estimer.

(4) Les logements en cours de relocation : logements (remis) en bon état locatif, ayant fait l'objet d'une attribution définitive ou en passe d'être octroyés en location et dont les locataires prendront possession en début d'année suivante.

(5) Les logements en cours de remise en état : les logements dont l'état requiert, selon le cas, des travaux de rafraîchissement avant l'arrivée des locataires entrants.

N.B. : Il est à noter que le total du tableau «Nombre de logements composés de» doit correspondre au nombre de logements loués du tableau repris au points B.1 «ventilation du patrimoine par nature» et non pas au total de ce tableau.

NOTRE OBJECTIF EN CE QUI CONCERNE LA VACANCE LOCATIVE

La réduction du vide locatif est toujours LA priorité et l'objectif principal reste de limiter le vide locatif en-dessous de la moyenne régionale.

Au cours des deux dernières années, le nombre de logements concernés par des chantiers importants dépasse le tiers de notre patrimoine. Une hausse du vide locatif est inévitable dans ces conditions.

Des chantiers de grande envergure étant toujours en cours, il nous sera très difficile de réduire le vide locatif dans les prochaines années d'autant plus que le plan de mutation obligatoire* est toujours en cours et a une incidence négative sur le vide locatif.

De plus, deux facteurs ont eu un impact négatif sur le vide locatif :

- Le retard dans le démarrage du chantier Beliris relatif à la rénovation des châssis et de l'enveloppe des immeubles Florair 2 et 3 : l'état de dégradation des châssis est tel que nous avons été contraints d'accepter les demandes de transfert d'autant plus que de nombreux logements présentent des problèmes d'humidité et de moisissures.
- Les rapports des pompiers relatifs aux immeubles hauts nous obligeront peut-être à vider les derniers étages de nos tours pour y réaliser les travaux utiles pour respecter les normes de sécurité. Cette question est actuellement étudiée par nos directeurs techniques afin de trouver les solutions les plus adéquates et les moins pénalisantes pour nos locataires.

La gestion rigoureuse des inoccupés reste un objectif prioritaire pour la société qui doit consacrer beaucoup des moyens et d'effort en 2021.

Les moyens mis en œuvre pour atteindre notre objectif :

- ✓ Une collaboration étroite et soutenue entre les différents services service locataires & candidats-locataires, service technique et service social est la clé de la réussite d'une politique d'attribution de logements performante et efficace : suivi rigoureux de l'avancement des chantiers rénovations, procédures visant à réduire au maximum les délais de relocation et à accélérer les attributions.
- ✓ Les rénovations et mises en état des logements par notre propre régie ouvrière pour une gestion plus souple et plus efficace des chantiers de rénovation de logements.
- ✓ La rénovation de nos petites maisons par des entreprises extérieures et de marché de stock.
- ✓ les rénovations par des marchés de travaux en cours de réalisation

Contentieux locatif

Le service juridique et contentieux de LoJeGa a pour mission la gestion des arriérés locatifs autrement dit la récupération des arriérés de loyers et autres dettes locatives tout en évitant, dans la mesure du possible, les expulsions.

La maîtrise et la résorption de l'arriéré locatif global sont les objectifs principaux du service contentieux. Pour ce faire, Mesdames Vaerman et Barbé travaillent en étroite collaboration avec les membres du service social, du service locatif, du service comptabilité ainsi que les membres de la branche Patrimoine.

Si l'arriéré locatif global a considérablement diminué (voir ci-dessous le point relatif à la mise en non-valeur 2020), la créance des locataires présents a, en revanche, augmenté en 2020. Cette situation s'explique par plusieurs facteurs.

1. La crise sanitaire. Cette crise a indéniablement un impact considérable sur les résultats du contentieux.

a. Revenu des locataires : Bon nombre de ménages ont vu leurs revenus impactés de manière directe ou indirecte. Certains ménages ont accumulé les loyers impayés, les dettes locatives ainsi accumulées mettront du temps pour se résorber.

Le service a dû faire face à une augmentation importante des demandes d'échelonnement de paiement ce qui n'a pas manqué d'engendrer, là aussi, un surplus de travail.

b. Les moratoires relatifs aux expulsions : le comité de LoJeGa a entériné plusieurs dossiers d'expulsion sans que ceux-ci puissent être exécutés en raison des moratoires interdisant les expulsions domiciliaires en Région de Bruxelles-Capitale. Plusieurs dossiers ont ainsi été suspendu par les huissiers de Justice pendant plusieurs mois. La situation de ces dossiers a pu être débloquée en septembre/octobre 2020. Le dernier moratoire toujours en cours, et qui devrait vraisemblablement être à nouveau prolongé au-delà du 31 mars 2021, bloque à nouveau plusieurs dossiers (3). Les ménages concernés étant, pour la plupart, en complète cessation de paiement, cette situation a conséquemment, elle aussi, eut un impact arriéré locatif global.

2. Absence prolongée de l'un des deux membres du service. Madame VAERMAN est absente depuis le début du mois de juillet 2020. De juillet 2020 au 22 mars 2021, Madame BARBÉ a dû assumer l'ensemble de la charge de travail. Cette situation a inmanquablement généré un retard dans la gestion des dossiers. Mademoiselle DOYEN ayant rejoint l'équipe depuis le 22 mars 2021, le service s'emploie à résorber le retard. L'équipe du service contentieux/juridique sera donc, dès le retour de Madame VAERMAN, constituée de trois membres qui concentreront leurs efforts sur la résorption de l'arriéré locatif global et plus particulièrement l'arriéré locatif des locataires présents.

3. Incrémentation du nouveau programme contentieux (Phéniks). Le nouveau programme à nécessité des ajustements qui ont engendré, eux aussi, un surplus de travail. Ces ajustements se poursuivent afin qu'à brève échéance le programme réponde aux nécessités du service.

4. Elargissement des missions du service. Outre la gestion du contentieux locatif, le service gère désormais l'ensemble des dossiers d'ordre purement juridique (hors arriérés locatifs). Or, le nombre de ce type de dossiers a lourdement augmenté en 2020 et 2021. Il s'agit principalement de dossiers d'ordre techniques qui prennent une tournure contentieuse lourde (plaintes article 76, intervention du syndicat des locataires, appel à la DURL, ...) voire judiciaire (dépôt d'une requête auprès de la justice de paix, demandes formulées via avocat). Ces dossiers, qui doivent souvent être traités en grande urgence, ont répétitivement mobilisé le service.

La refonte du service a pour but de mettre une véritable veille juridique en place, le développement des missions du service contentieux/juridique se poursuivra donc en 2021.

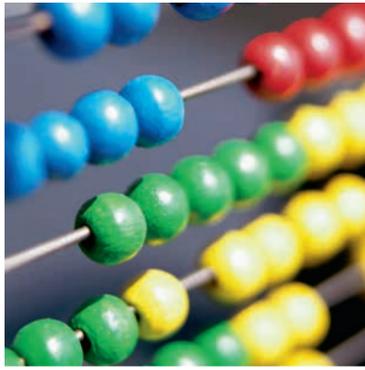
RÉSULTATS DES ARRIÉRÉS CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2020

Le total de la balance client passe de 648.755,01 € au 31 décembre 2019 à 449.765,56 € au 31 décembre 2020.

Ce solde se décompose comme suit :

Locataires	2019			2020		
	Nombre	Montant	TOTAL	Nombre	Montant	TOTAL
présents débiteurs	361	223.064,06 €	808.434,77 €	392	351.566,57 €	593.827,06 €
sortis débiteurs	163	585.370,71 €		86	242.260,49 €	
présents créditeurs	1010	-154.199,76 €	-159.679,76 €	619	-139.585,77 €	-144.061,05 €
sortis créditeurs	22	-5.480,00 €		29	-4.475,73 €	
		648.755,01 €			449.765,56 €	

Remarque : le solde locataires présents créditeurs est, tout comme en 2019, le résultat de la comptabilisation des précomptes immobiliers 2020



Le détail des montants débiteurs par tranche d'arriérés se présente de la manière suivante :

Détail débiteur par tranches d'euros	Décembre 2019			Décembre 2020		
	NBR	Montant	Moyenne	NBR	Montant	Moyenne
Moins de 100,01	153	3.408,02 €	22,27 €	139	4.096,61 €	29,47 €
de 100,01 à 200	46	7.076,82 €	153,84 €	30	5.850,39 €	195,01 €
de 200,01 à 300	34	8.719,34 €	256,45 €	22	6.513,56 €	296,07 €
de 300,01 à 400	49	16.905,01 €	345,00 €	42	18.306,96 €	435,88 €
de 400,01 à 500	23	10.156,91 €	441,60 €	24	11.542,22 €	480,93 €
de 500,01 à 600	16	8.687,24 €	542,95 €	17	10.986,60 €	646,27 €
de 600,01 à 1.000	51	40.969,06 €	803,31 €	50	48.868,12 €	977,36 €
de 1.000,01 à 1.200	15	16.584,82 €	1.105,65 €	9	10.829,11 €	1.203,23 €
de 1.200,01 à 1.500	22	29.565,04 €	1.343,87 €	7	13.906,59 €	1.986,66 €
de 1.500,01 à 2.000	8	11.062,82 €	1.843,80 €	12	23.006,09 €	1.917,17 €
de 2.000,01 à 3.000	30	75.472,73 €	2.515,76 €	11	42.365,44 €	3.851,40 €
Plus de 3.000,01	79	579.826,96 €	7.339,58 €	29	397.555,37 €	13.708,81 €
Montant global des arriérés locatifs	524	808.434,77 €	1.542,81 €	392	593.827,06 €	1.979,10 €

Il convient de souligner que pas moins de 1937 ménages ont un compte locataire exempt de toute dette au 31/12/2020.

MISES EN NON-VALEUR

Chaque année également, certains dossiers débiteurs de locataires sortis sont acceptés par le Conseil d'administration de LoJeGa en tant que créances irrécouvrables. Ce sont des dossiers pour lesquels nous pouvons raisonnablement estimer que notre créance ne sera pas récupérable suite par exemple à plusieurs tentatives vaines d'exécution, une succession déficitaire, un règlement collectif de dettes avec remise totale de dettes, un solde restant dû peu élevé et dont les frais de recouvrement seraient plus onéreux que le solde en lui-même, ...

En 2020, le Conseil d'administration a décidé de suivre plus précisément la règle imposée par la SLRB qui prévoit qu'au terme de 5 ans, la créance ainsi que la réduction de valeur doivent être extournées définitivement de façon à ne plus apparaître dans le bilan. Ceci se fait indépendamment des procédures en justice en cours. Si la Justice décide d'un remboursement du locataire après l'extourne, il est directement passé en produit.

En outre, il a été décidé de revoir la procédure de mises en non-valeur. Il sera donc procédé à une analyse des dossiers non plus une fois par an mais deux fois par an (en juin et en décembre de chaque année).

En 2020 les dossiers suivants ont été mis en non-valeur :

- 54 dossiers non récupérables ont été mis en non-valeur pour un montant de 138.547,84 €
- 7 dossiers relatifs à des règlements collectifs de dettes gérés en interne ont été mis en non-valeur pour un montant de 38.858,38 €
- 26 dossiers de plus de 5 ans gérés par les avocats pour un montant de 159.817,99 €

Soit un montant total de 337.324,21 €.

Remarque: L'action en justice est toujours en cours pour certains dossiers. De plus, ces arriérés sont provisionnés à 100 %.

Mis en non valeur LoJeGa	2019	2020
Nombre de dossiers	26	87
Valeur TOTALE	29.976,26 €	337.324,21 €

LES EXPULSIONS

En 2020, seule une expulsion forcée a eu lieu. Un autre ménage a restitué volontairement les lieux loués avant l'amorce de la phase finale d'expulsion, un autre ménage a sollicité, et obtenu, l'aide du CPAS qui a régularisé la dette locative et donc mis fin à la procédure contentieuse.

Comme précédemment mentionné, plusieurs dossiers d'expulsion restent bloqués à ce jour en raison des différents moratoires (* voir liste ci-dessous) qui interdisent les expulsions domiciliaires depuis plusieurs mois (suites crise sanitaire).

- Ordonnance du 19/03/2020 octroyant des pouvoirs spéciaux au Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale
- Arrêté du 17/03/2020 du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale interdisant les expulsions domiciliaires jusqu'au 03/04/2020 inclus
- Arrêté du 20/05/2020 du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale interdisant les expulsions domiciliaires jusqu'au 31/08/2020 inclus
- Arrêté du 04/11/2020 du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale interdisant les expulsions domiciliaires jusqu'au 13/12/2020 inclus
- Arrêté du 11/12/2020 du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale interdisant les expulsions domiciliaires jusqu'au 15/01/2021 inclus

	2019	2020
Perception de la somme demandée pour suspendre l'expulsion	0	1
BP demande une représentation ultérieure du dossier/octroi délai complémentaire	0	0
Suspension de l'expulsion suite mise sous administration provisoire du locataire/guidance budgétaire	0	0
Suspension de l'expulsion suite à l'opposition faite au jugement	0	0
Expulsion impossible techniquement (erreur jugement...)	0	0
Sortie à l'amiable avant expulsion/Remise du renon par locataire	0	1
Expulsion en cours en attente du paiement des sommes demandées	1	0
Expulsion effective	1	1
Refus DS	0	0
TOTAL	1	1

6 TRAVAIL SOCIAL

Sommaire

Accompagnement social individuel	104
Accompagnement social communautaire	109
Accompagnement social collectif	111
Les réunions internes et externes	112
Collaboration avec concierges et stewards	113
Comité d'attribution	113
Le CoCoLo	114



Mesures COVID :

Les mesures sanitaires nous ont obligés à revoir notre mode de fonctionnement. L'accompagnement social des locataires se fait, depuis le premier confinement en mars 2020, principalement par téléphone. Les visites à domicile et les rendez-vous en présentiel n'ont lieu qu'en cas d'urgence et de nécessité absolue. Les rendez-vous pour les signatures de contrat sont maintenus dans le respect des conditions sanitaires. Nous nous sommes néanmoins efforcés de maintenir un contact téléphonique régulier avec les locataires les plus précarisés ou susceptibles de l'être. L'accompagnement social collectif et communautaire a également été adapté aux mesures sanitaires voir mis à l'arrêt.

Accompagnement social individuel

Le service social de LoJeGa se compose de 7 assistants sociaux chargés de l'accompagnement social des locataires et candidats, 4 sont engagés sous « fonds propres » (4 ETP), dont un a été désigné comme coordinateur de service et un comme coordinateur du travail collectif et communautaire, et 3 autres sont détachés du SASLS (3 ETP).

L'accueil des locataires et des candidats se fait principalement lors des permanences sociales, mais aussi sur rendez-vous.

Les permanences se tiennent à raison de 2 demi-jours par semaine : une permanence en matinée et une autre en après-midi.

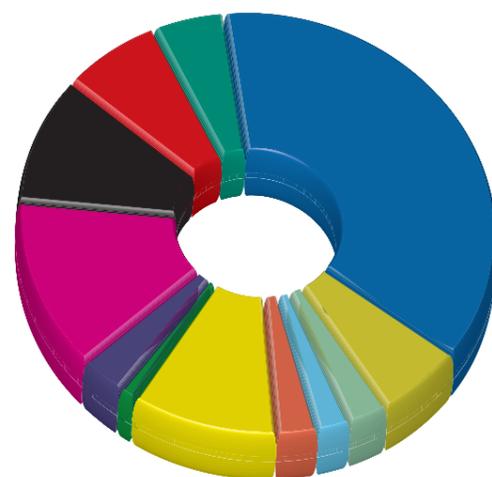
Une permanence décentralisée est prévue pour les locataires de Jette (rue Saint-Vincent de Paul 2A). Ces permanences se tiennent au même rythme que celles tenues sur le site de Ganshoren.

Le service social effectue des visites au domicile des locataires dans le cadre de la remise de bail, des problèmes d'hygiène, des problèmes de voisinage. Ils se rendent également à domicile à la

demande des personnes âgées ou dans des situations particulières.

LE TRAVAIL SOCIAL INDIVIDUEL effectué par les assistants sociaux avec **LES LOCATAIRES** se répartit selon les thématiques suivantes :

- Arriérés locatifs et surendettement
- Conflit de voisinage
- Droits et obligations locatifs
- Droits sociaux et administratifs
- Environnement et cadre de vie
- Famille
- Occupations problématiques du logement
- Problèmes techniques
- Santé
- Santé mentale
- Mutations & Transferts
- Autres



Arriérés locatifs et surendettement

Le service social peut recevoir les locataires qui sont en situation contentieuse (arriérés de loyers, de charges) et identifie les raisons qui ont mené le locataire à cette situation. Il peut établir un plan de paiement avec le locataire. S'il s'agit de dettes autres que locatives, il peut réorienter, si nécessaire, le locataire vers d'autres services adaptés. Le service social travaille en étroite collaboration avec le service contentieux dans le but de maintenir le locataire dans le logement.

Conflit de voisinage

Dans le cadre de problèmes de voisinages, le locataire peut s'adresser au service social. Il s'agit dans un premier temps de pouvoir entendre la plainte et de désamorcer le conflit en offrant un espace de parole et d'écoute tant pour le locataire plaignant que pour le locataire incriminé. Un rappel au règlement est effectué si nécessaire.

Dans le cas où l'intervention du service social ne suffit pas à apaiser les tensions, les protagonistes sont réorientés vers des services d'aides existants spécialisés dans l'approche des conflits (services de médiation communaux/justice de paix).

Droits et obligations locatifs

Le service social est amené à pouvoir répondre à toutes demandes émanant des locataires relatives au bail, à la législation concernant le logement social (règlement d'ordre intérieur, valeur locative normale, calcul de loyer, état des lieux, cohabitation, décompte charges) et toute demande d'explication relative aux logements passifs : accompagnement, maintenance.

Le service social procède à l'explication et à la signature des documents administratifs par tous les nouveaux locataires (contrat de bail, règlement d'ordre intérieur, état des lieux d'entrée). Après enregistrement des documents administratifs, le service social prévoit une visite au domicile des nouveaux locataires afin de leur remettre les exemplaires enregistrés. Cette visite à domicile est l'occasion de rencontrer le locataire dans son logement et de pouvoir répondre à d'éventuelles questions relatives à son logement ou sa situation locative.

Droits sociaux et administratifs

L'équipe sociale peut également être amenée à répondre à toutes questions qui ne sont pas liées au logement social, soit CPAS, chômage, mutuelle, législation sociale, ADIL, problèmes fournisseur énergie (choix, décompte facture), contributions, gestion budgétaire...

Environnement et cadre de vie

Le service social peut intervenir pour tout sujet qui touche au quartier, aux communs, à la propreté, au vandalisme, à la sécurité/insécurité (cette thématique dépasse le cadre du logement mais concerne l'environnement du locataire), enquêtes personnes âgées, activités diverses.

Dans cette catégorie, il y a également les thématiques liées aux travaux sur les sites. Le service social est régulièrement interpellé dans le cadre des gros chantiers et qui impliquent des interventions dans les logements occupés.

Famille

Notre service social est à disposition pour toutes questions relatives à la jeunesse, l'école, les problèmes relationnels/familiaux, de placement d'enfant, de protection de la jeunesse, de violences conjugales, de loisirs, de bourses études... Dans ce type de situation, l'intervention du service social consiste après une écoute de la situation à pouvoir réorienter vers des services adaptés et compétents dans la gestion ou le suivi de la situation.

Occupations problématiques du logement

Le service social peut être sollicité par des locataires qui sont confrontés à des problèmes liés à la présence de condensation, de nuisibles, d'entretien... Le service social peut être amené à devoir intervenir auprès des locataires dont le logement présente une problématique en matière d'hygiène. Il appartient au service social, avec la collaboration d'autres services internes (voire procédure hygiène) ou externes, de donner des informations nécessaires ou de faire intervenir un service adapté afin de résorber les problèmes. Le service social peut également répondre à des questions relatives à la consommation d'énergie (guidance sociale énergétique).

Problèmes techniques

Le service social peut être interpellé par des locataires qui sont confrontés à des problèmes techniques relevant de problème d'ordre structurel et indépendant du mode d'occupation du logement par les locataires. Un relais de la problématique est effectué auprès du service technique.

Santé

Les assistants sociaux peuvent être sollicités par les locataires dans la mise en place d'aide à domicile. Il peut aussi collaborer dans les démarches visant l'entrée d'une personne âgée en maison de repos, la mise en place de soins palliatifs, l'hospitalisation...

Santé mentale

Régulièrement, le service social est sollicité par des locataires qui présentent des troubles relevant de la santé mentale, de problèmes d'assuétude ou qui vivent des situations d'isolement pesantes. Une écoute attentive et éventuellement une réorientation et/ou une collaboration avec des services adaptés sont proposées.

L'assistant social peut être amené à accompagner le locataire dans la désignation d'un administrateur provisoire des biens ou à collaborer avec d'autres services dans le cadre d'une mise en observation.

Mutations & Transferts

1. DEMANDES VOLONTAIRES DE MUTATION

Le service social reçoit tout locataire occupant un logement sous occupé qui souhaite introduire une demande de mutation. Il l'informe des conditions et de la procédure à suivre. Il réceptionne et gère administrativement toute demande introduite.

Pour les demandes de transfert, le service social instruit la demande afin de présenter la situation aux membres du comité en vue d'obtenir leur avis.

Il est difficile actuellement de répondre aux nombreuses demandes de mutations en ordre utile suite au nombre important de dérogations à la liste d'attente qui sont acceptées par le Comité et ce pour des raisons sociale, médicale ou technique.

2. PLAN DE MUTATIONS OBLIGATOIRES

Face au long délai d'attente pour les nombreux ménages qui occupent un logement sous-adapté qui ont introduit une demande de mutation, LoJeGa applique un plan de mutations obligatoires pour résorber ce taux de suroccupation de logements afin de favoriser la qualité de vie des ménages en attente d'un logement adapté à leur situation familiale.

Concrètement, 221 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 847 logements inadaptés :

- 146 demandes de mutation pour suroccupation du logement
- 75 demandes de mutation pour sous-occupation.

Le service social a établi une procédure afin de sensibiliser ses locataires à la nécessité « sociale » d'occuper un logement adapté à la composition de ménage pour permettre à des familles nombreuses d'accéder plus rapidement à l'occupation de grands logements.

L'équipe sociale invite les locataires occupant un logement sous-occupé à introduire une demande de mutation vers un logement plus petit (entretien individuel, explication de la procédure, aide à compléter le formulaire, etc).

Tout comme pour les mutations volontaires, le service social gère le dossier administratif jusqu'à l'attribution d'un logement.

Collaboration avec les services extérieurs

En matière de travail social individuel, le service social collabore avec différents services extérieurs publics (CPAS, SPF, DIRL), communaux (service des aides familiales), de santé et de santé mentale (hôpitaux, maison médicale, home, service ambulatoire).

Le travail social individuel est également effectué avec les candidats locataires qui se trouvent en situation de précarité.

CANDIDATS

Le travail de l'assistant social consiste à :

- ✓ Assurer le suivi de la candidature
- ✓ Réorienter le candidat vers des services ad hoc si nécessaire (AIS, fonds du logement, DIRL, atelier des droits sociaux...)
- ✓ Suivre les attributions établies dans le cadre des conventions de l'AGRBC (art. 35 + 36 + 37)
- ✓ Réaliser les enquêtes sociales dans le cadre de demandes d'attribution par voie de dérogation



Accompagnement social communautaire

Le « PCS » ESSEGHEM, à JETTE



COVID : Certaines activités du PCS ont été adaptées aux conditions sanitaires, d'autres ont été temporairement suspendues (gym tonic, table d'hôte, fête de quartier, etc.)

Depuis 2001, le Projet de Cohésion Sociale (PCS) Essegheem est un partenariat entre l'asbl l'Abordage (Maison de quartier), Lojega (anciennement Foyer Jettois) et la Commune de Jette. Suite à l'appel à projet qui a eu lieu en 2020, l'Abordage a restructuré son fonctionnement pour mieux répondre aux critères de la SLRB et axer davantage son travail sur les actions du Projet de Cohésion Sociale. Les partenaires se réunissent plusieurs fois par mois pour réfléchir aux actions et à leur mise en œuvre.

Le travail social communautaire qui est réalisé par le PCS Essegheem s'adresse principalement aux habitants du quartier Essegheem dont la spécificité est la grande mixité sociale et culturelle. Le PCS Essegheem veut les soutenir dans leurs initiatives (ateliers, projets, etc.) en partant des demandes et questions qui les préoccupent.

LES ACTIVITÉS SONT TRÈS DIVERSIFIÉES ET RÉPONDENT AUX OBJECTIFS PROPRES AU PCS QUI SONT

- Préserver, créer et/ou enrichir les liens sociaux entre les habitants.
- Favoriser la mixité culturelle, intergénérationnelle, sociale et de genre.
- Informer, sensibiliser et outiller les habitants dans l'exercice de leur citoyenneté et développer leur pouvoir d'agir.
- Améliorer la qualité de vie des habitants du logement social en accompagnant et soutenant les projets des locataires visant l'intérêt collectif et favorisant l'appropriation collective des espaces de vie (logement, espaces communs des immeubles et abords).

Voici un aperçu des activités/actions menées par le PCS :

Création et soutien au Comité de Quartier, Projet Inspirons le Quartier, cours de français, initiation informatique, mise à disposition de locaux équipés d'ordinateurs aux étudiants (période COVID), permanences hebdomadaires ouvertes aux habitants et permanences mobiles), bar à soupe, tables d'hôtes/cours de cuisine (ados, seniors, intergénérationnel), stages thématiques pour les 6-12 ans, gym tonic, fête de quartier en collaboration avec les habitants.

Autres projets en cours (en collaboration directe avec Lojega) : Processus participatif pour l'aménagement des halls d'entrée des immeubles, organisation d'initiation à l'application Appinest auprès des locataires pour en augmenter le nombre d'utilisateurs.

A Ganshoren, il n'existe pas de PCS à ce jour mais tout est fait pour permettre aux associations communales et locales de s'investir auprès des locataires du site des logements sociaux. L'École des devoirs du Service de Prévention communal ainsi que le projet Pension Quartier (réseau d'entraide entre voisins) auquel participe Lojega vont s'implanter cette année dans le local communautaire de l'av. Josef Peereboom. Les éducateurs de rue et le médiateur social de conflit du Service Prévention, ainsi que la Maison des Jeunes de Ganshoren sont implantés et actifs sur le site.



COVID : Les activités ont été temporairement mises à l'arrêt du fait de la situation Covid. Cela n'a pas empêché l'entraide au sein du bâtiment. En effet quelques locataires ont pris l'initiative de sonner régulièrement chez leurs voisins afin de prendre de leurs nouvelles par parlophone pour éviter les contacts physiques.

Le service social accompagne le développement du projet communautaire en réunissant les locataires autour d'activités ludiques et festives.

Tout au long de cet accompagnement, le service social garde à l'esprit l'objectif d'appropriation de la dynamique communautaire par les locataires eux-mêmes, tendant ainsi vers l'autonomie de ceux-ci par rapport à cet accompagnement.

En effet, l'objectif est qu'à terme les locataires puissent d'eux-mêmes proposer et organiser des activités sans l'aide du service social, et qu'ils s'approprient ainsi la dynamique communautaire.

Un planning mensuel reprend les activités par et pour les locataires.

Les repas communautaires se perpétuent mensuellement.

Les initiatives des locataires se développent petit à petit.

Une activité travaux manuels se déroule tous les lundis et rencontre de plus en plus de succès, des soirées dansantes ont lieu environ tous les 2 mois. Un cours d'exercices physiques donné par un locataire a été mis au programme début 2020.

Accompagnement social collectif

COVID : Les activités ont été temporairement adaptées ou mises à l'arrêt à cause de la situation sanitaire.

LoJeGa travaille le collectif en collaboration avec les services de prévention communale, les ASBL (AMO, maison des jeunes, etc.), les centres culturels, le PCS l'abordage, par des actions ponctuelles ou encore par le journal de la S.I.S.P. (« LOJEGA Actu »).

Sur le site ganshorenois, l'action collective est assurée par le service social. Sur le site jettois, l'action collective est principalement portée par le PCS l'abordage et par l'ASBL l'oranger (AMO).

LA FÊTE DES VOISINS

La fête des voisins est portée par les concierges en collaboration avec le service social. L'objectif de cette fête est de permettre aux habitants de partager un moment convivial autour d'un plat, d'un verre.

LA FÊTE DE QUARTIER

LES NOUVEAUX DISPARUS

Le projet, au bénéfice direct des habitants des logements sociaux et des associations locales, prévoit une parade musicale ainsi que d'autres animations (souk culturel) programmées en collaboration avec les associations locales.

LoJeGa participe au projet sous la forme d'un soutien financier et matériel. La compagnie bénéficie également d'un financement de la COCOF, ce qui permet de diminuer le co-financement local requis.

À Jette, plusieurs représentations ont également eu lieu courant octobre 2019. Le co-financement local s'est fait en partenariat avec la commune de Jette, le CPAS de Jette, le centre culturel de Jette et LoJeGa.



Article 27

Fin 2018, LoJeGa a conclu une convention de partenariat avec l'ASBL « article 27 ». Les tickets « article 27 » sont retirés par les locataires auprès du service social de LoJeGa. Certains locataires y font appel tous les mois et peuvent ainsi bénéficier de l'offre culturelle à 1,25 € l'entrée (musées, cinémas, spectacles, etc.).

Les réunions internes et externes

LE SERVICE SOCIAL se réunit chaque lundi pour prendre connaissance des agendas et pour discuter des situations problématiques qui nécessitent une réflexion d'équipe mais aussi pour réfléchir sur les modes de fonctionnement en lien avec l'ensemble des services de la société.

COVID : Les réunions se font en visioconférence. Elles permettent de maintenir une cohésion d'équipe et de poursuivre le travail en équipe et avec les autres services.

Le soutien de l'équipe est d'autant plus nécessaire dans les conditions actuelles (télétravail, moins de présentiel).



LE SERVICE SOCIAL ET LE SERVICE CONTENTIEUX

se rencontrent une fois par mois afin de passer en revue les dossiers contentieux. Il s'agit d'une collaboration efficace et utile pour désamorcer des situations problématiques et pour favoriser leur régularisation rapide.

COVID : Ces réunions sont suspendues depuis le premier confinement. Les deux services prennent contact par mail et par téléphone pour traiter les dossiers problématiques.

UN CERCLE DE QUALITÉ est organisé une fois par mois. Le service social ainsi que les autres services de la S.I.S.P., en présence de la direction, y sont conviés avec l'objectif d'apporter des réponses ou d'amorcer une réponse à des questions d'ordre organisationnel soulevées par les travailleurs. Cette réunion interne est très importante pour la transmission des informations qui concernent le fonctionnement de la société et son personnel.

COVID : Ces réunions sont suspendues depuis le premier confinement. Les informations sont envoyées par la direction via mail.

LE SERVICE SOCIAL et **LE SERVICE TECHNIQUE** collaborent étroitement.

Les 2 services se rencontrent régulièrement afin de traiter des points dans le cadre des réunions de chantier, des assemblées générales avec les locataires pour les questions techniques, des demandes de transfert / mutation pour des raisons techniques, du travail collectif et communautaire, etc. L'objectif est de permettre la transmission d'informations entre les 2 services.

LES RÉUNIONS EXTERNES

Le service social participe régulièrement :

- aux coordinations sociales organisées par la commune et le CPAS tant sur Jette que sur Ganshoren
- aux réunions des travailleurs sociaux individuels organisées par la SLRB
- aux réunions des travailleurs sociaux collectifs organisées par la SLRB
- aux réunions du Projet de Cohésion Sociale ESSEGHM avec la commune de Jette et l'Abordage
- aux réunions autour de projets collectifs (fête de quartier, fête de voisins) avec les partenaires communaux et de l'associatif
- aux cycles des supervisions proposés par le SASLS
- aux séances de collaboration avec l'asbl Dionysos organisées par le SASLS

Collaboration avec concierges et stewards

COVID : La collaboration est d'autant plus essentielle durant cette période de pandémie qu'elle permet, grâce au travail de proximité des concierges et stewards, de maintenir le contact avec le terrain.

La présence quotidienne des concierges et des stewards sur les différents sites leur permet d'effectuer un réel travail de proximité. Ils exercent un rôle fondamental au niveau de la communication vers les locataires et surtout au niveau du contrôle de la sécurité des sites et du patrimoine, notamment pour ce qui concerne les fréquents faits de vandalisme.

Ils ont également la mission de remettre aux locataires, en mains propres, toute information, tout courrier, toute communication importante et/ou urgente.

Ils sont en contact permanent avec nos locataires et contribuent à la cohésion sociale, à installer un climat serein et convivial sur les sites de logements.

Une bonne communication entre les concierges, les stewards et le service social est essentielle.

Elle permet le relai entre les locataires et les services internes de LoJeGa pour signaler tout problème d'ordre social, d'hygiène ou d'ordre technique.

Cette collaboration est également essentielle en matière de conflit de voisinage. Leur présence peut dans certaines situations critiques faciliter le désamorçage de celles-ci.

Comité d'attribution

Le service social traite toute demande de logement qui relève d'une situation précaire et exceptionnelle (demande de transfert / mutation urgente, demande de dérogation spatiale, demande de dérogation à la liste d'attente des candidats) et qui nécessite un accord des membres du comité.

Le CoCoLo

Un nouveau CoCoLo (Conseil Consultatif des Locataires) a été constitué en janvier 2019 à la suite des élections du 1^{er} décembre 2018.



Le service social s'était occupé de l'organisation des élections de l'affichage pour l'appel aux candidats, à l'ouverture des dépôts de candidatures. Le nombre de candidats était suffisant pour permettre l'organisation des élections.

Le 11 mars 2020, le CoCoLo a officiellement été suspendu par la SLRB suite à la démission de la Présidente et, en l'absence de relève. Le Cocolo actuel est donc mis en suspens.

COVID : De nouvelles élections devaient avoir lieu en mars 2021 mais ont été postposées à cause de la situation sanitaire.

Les missions du CoCoLo sont les suivantes :

- ✓ Émettre des avis à la société sur des thèmes bien définis :
 - L'adoption ou la modification du règlement d'ordre intérieur (ROI)
 - La méthode de calcul des charges locatives
 - Les programmes d'entretien et de rénovation des immeubles ou des abords, pour autant que le montant des travaux dépasse 80.779,21 € (ce montant, qui vaut pour 2018, est indexé chaque année)
 - Les équipements collectifs
 - Les programmes d'information, et d'animation culturelle et sociale
- ✓ Participer aux réunions du CA : deux délégués y participent avec des voix délibératives
- ✓ Organiser ou collaborer à des activités d'animation
- ✓ Organiser des réunions avec les locataires

Le CoCoLo s'occupe principalement de questions qui concernent un groupe ou l'ensemble des locataires. Il ne traite pas les problématiques individuelles.





7 GESTION DES ÉNERGIES

Sommaire

La consommation énergétique des chaufferies collectives	118
La mise en place du PLAGE	118
Les actions d'investissement liées à la gestion énergétique	121
Les objectifs pour 2021	121

La consommation énergétique des chaufferies collectives

Le patrimoine de LoJeGa compte actuellement 26 chaufferies collectives alimentant en chauffage et pour une partie, en eau chaude sanitaire 2.410 logements :

5 CHAUFFERIES

alimentant de 104 à 436 logements pour des puissances installées de 850kW à 5,5MW

12 CHAUFFERIES

alimentant de 53 à 98 logements pour des puissances installées de 320kW à 1,2MW

9 CHAUFFERIES

alimentant de 6 à 42 logements pour des puissances installées de 60kW à 400kW

L'ensemble de ces chaufferies produisent annuellement **26.7 millions de kWh** d'énergie pour un point économique de **937.109 €/an** et une émission de Co² de près de **5.408 Tonnes/an**.

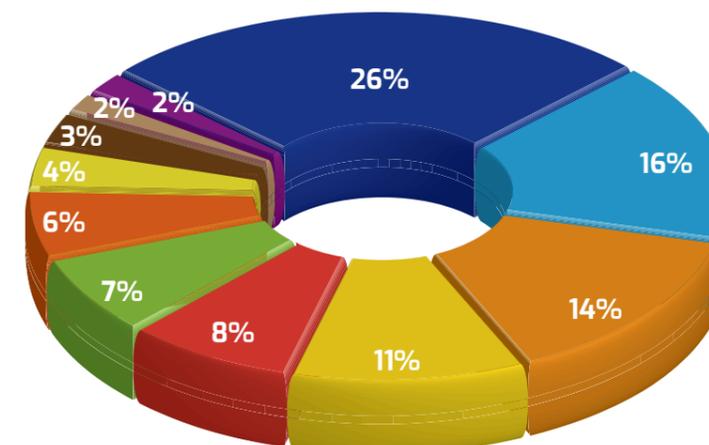
La gestion et l'amélioration énergétique du patrimoine LoJeGa sont donc cruciales d'un point de vue économique et écologique.

La mise en place du PLAGÉ

Depuis 2017 et 2021, un Plan d'Action Local pour la Gestion Énergétique, dit PLAGÉ, est en place sur les 11 sites prioritaires du patrimoine Jettois, représentant environ la moitié de la consommation totale du patrimoine LoJeGa.

En 2021, un PLAGÉ obligatoire est mis en place sur l'ensemble des chaufferies du LoJeGa. La collecte des données de consommation énergétique nous permet de connaître la part des consommations des logements, que nous avons divisés selon leur priorité ci-dessous.

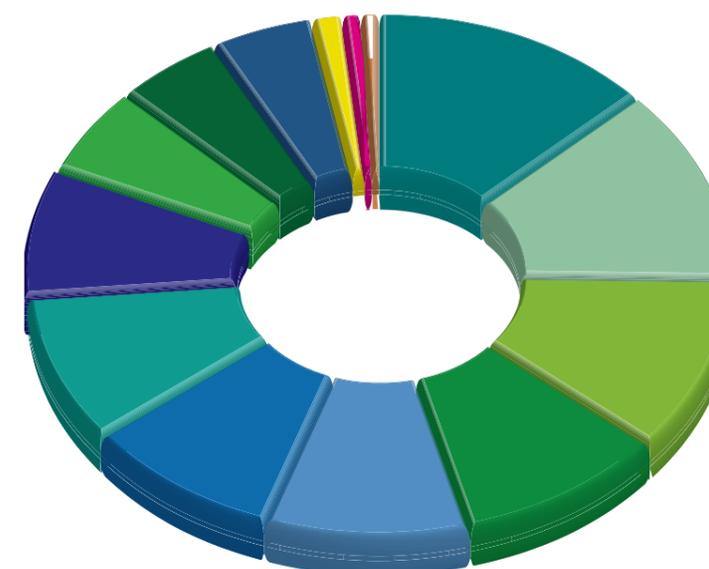
PARTS DES CONSOMMATIONS NORMALISÉES 2020 SITES PRIORITAIRES



les 11 sites prioritaires :

- Essegem 2-3-4
- Essegem 1-6
- Florair 2
- Florair 3
- Stiénon 1-2-3
- Florair 4
- Florair 1
- Vanderperren blocs A et B
- Delathouwer - Loossens
- Baeck 2-2A-2B
- St-Vincent de Paul 43-45-47

PARTS DES CONSOMMATIONS NORMALISÉES 2020 SITES NON PRIORITAIRES



les sites non prioritaires :

- Van Overbeke 231-237
- Van Overbeke 245 (245-247, 9P 34 et 36)
- Van Overbeke 243
- Van Overbeke 218
- Peereboom 2
- Peereboom 4
- Van Overbeke 216
- Peereboom 6
- Van Overbeke 220
- Van Overbeke 222
- Peereboom 8
- VivaJette
- Serkeyn 35
- De Grijsse 10 Baudoux 44
- De Grijsse 8 Baudoux 43

Ce plan d'action permet de :

- ✓ Quantifier les consommations énergétiques
- ✓ Établir un suivi rapproché de ces consommations
- ✓ Définir un plan d'actions d'envergure adapté (à différent niveau d'investissement)
- ✓ Doter la gestion du patrimoine d'une vision énergétique concrète
- ✓ Valider et quantifier les retombés énergétiques et économiques des actions mises en place

L'objectif de ce programme est d'observer une diminution significative des consommations sur les sites prioritaires.

A ce jour, ce programme a permis de mettre en évidence une diminution des consommations sur les sites prioritaires de 9%.

Exemple d'action de faible investissement

- Audit technique
- Mise en place d'un suivi des chaufferies, de leurs maintenances, de leurs fonctionnements et de leurs consommations
- Contrôle du bon fonctionnement et adaptation des paramètres de régulation

Exemple d'action d'investissement moyen

- Mise en place de la télégestion des chaufferies. Cela permet à distance de :
 - ✓ Vérifier leur fonctionnement
 - ✓ Modifier les paramètres de fonctionnement
 - ✓ Enregistrer et suivre des points de mesure
 - ✓ Être averti via mail des défauts de l'installation.Sur les 11 chaufferies prioritaires du PLAGÉ volontaire, 9 sont actuellement équipées. L'objectif 2021 est d'équiper les deux chaufferies restantes.
- Passation et suivi de contrat de tiers investissement dans des équipements de production d'énergie

Exemple d'action à investissement lourd

- Accompagnement du chantier de rénovation des chaufferies du site Esseghem sur les points stratégiques de performance énergétique comme par exemple, l'accompagnement des travaux de mise en place de sa régulation. Après le travail de type commissioning réalisé et ce afin d'atteindre les performances promises par la rénovation, un suivi fin est nécessaire pour maintenir les performances atteintes.
- Mise en route du projet de rénovations des chaufferies du site Florair avec la rédaction d'un marché de service pour ce projet. L'objectif 2021 est de rénover 2 des 4 chaufferies Florair.

L'objectif de ce programme est d'observer une diminution significative des consommations sur les sites prioritaires.

A ce jour, ce programme a permis de mettre en évidence une diminution des consommations sur les sites prioritaires de 9%.

Les actions d'investissement liées à la gestion énergétique

La plupart des projets d'investissement de LoJeGa impliquent au moins un aspect visant l'amélioration de la gestion énergétique des immeubles.

Ces actions incluent :

- **Des rénovations d'enveloppe**
 - Esseghem 3 (permis d'urbanisme en cours ; chantier prévu début 2023)
 - Esseghem 4 (adjudication en cours ; chantier prévu début 2022)
 - Vanderperren (préparation du dossier base d'adjudication ; chantier prévu mi 2022)
 - Florair 1 et 4 (rénovations terminées en 2018)
 - Florair 2 et 3 (chantier en cours)
 - Van Overbeke 231 à 237 (chantier terminé en 2021)
- **Des rénovations de chaufferies**
 - Van Overbeke 231 à 237 (chantier été 2021)
 - Van Overbeke 243 (chantier été 2021)
 - Van Overbeke 245 (chantier prévu été 2022)
 - Florair 1 et 4 (chantier été 2021)
 - Florair 2 et 3 (chantier prévu été 2022)
 - Esseghem 1 à 6 (rénovations terminées en 2019)
- **L'installation de cogénérations**
 - Les installations de cogénération (Van Overbeke 216 – 222, J. Peereboom 2 – 8, Stiénon), financées par tiers investisseurs ont été réalisées
 - Rénovation de la cogénération VO 245 prévu pendant l'été 2021

Les objectifs pour 2021

POURUIVRE LES DÉMARCHES VISANT À RÉDUIRE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE.

MISE EN PLACE DU 'PLAGE' OBLIGATOIRE :

Depuis 2019, il est obligatoire d'appliquer le PLAGÉ à tout le patrimoine LoJeGa (imposition légale entrant en vigueur en juillet 2019).

La stratégie PLAGÉ volontaire 2017-2021, initiée sur le site jettois est en train d'être redéfinie dans le contexte global de LoJeGa.

8 RESSOURCES HUMAINES

Sommaire

Les instances décisionnelles et/ou consultatives	124
Organigrammes 2020	
Structure Générale	128
Branche Administrative et Financière	130
Branche Ressources Humaines & Secrétariat Générale & Communication & Pôle social & Prévention	132
Branche Patrimoine	134
Personnel de la S.I.S.P. au 31/12/2020	136
Le Comité pour la Prévention et la Protection au Travail (CPPT)	163
Mouvement de personnel	164
Formations	166
Plan pour l'emploi des « + de 45 ans »	167



Les instances décisionnelles et/ou consultatives

Le Conseil d'Administration – Art. 25 des statuts de LoJeGa

Le conseil d'administration est composé au maximum de quinze membres :

- ✓ Cinq administrateurs présentés par le conseil communal de la commune de JETTE.
- ✓ Cinq administrateurs présentés par le conseil communal de la commune de GANSHOREN.
- ✓ Deux administrateurs présentés par conseil du CPAS de JETTE.
- ✓ Deux administrateurs présentés par le conseil du CPAS de GANSHOREN.
- ✓ Un administrateur représentant la région.

Le conseil d'administration choisit parmi, ses membres, un président et un vice-président. La présidence est assurée jusqu'à l'assemblée générale de 2025 par un administrateur jettois et la vice-présidence par un administrateur ganshorenois. Après celle-ci, le nouveau conseil d'administration pourra décider d'une alternance pour les postes de président et de vice-président du conseil d'administration.

Par ailleurs 2 membres observateurs siègent au sein du conseil d'administration. Ces observateurs sont désignés par l'assemblée générale lorsque pour une des 2 communes au moins, le conseil d'administration ne comporte pas d'administrateur appartenant aux groupes du conseil communal non représentés aux collèges des bourgmestres et échevins. Ceux-ci ne disposent pas d'une voix délibérative mais bien de tous les autres droits et obligations des administrateurs.

Le Comité d'Attribution

Le conseil d'administration a délégué une partie de ses pouvoirs à un « comité d'attribution » composé de maximum 3 administrateurs pour chaque entité initiale.

Le comité d'attribution assume les missions suivantes :

- ✓ L'approbation des attributions (ordre utile, mutations et transferts)
- ✓ La procédure relative aux attributions par dérogation (cf. section 3, articles 33 et 34 de l'arrêté)
- ✓ La procédure relative aux mutations
- ✓ La procédure relative aux transferts
- ✓ La contractualisation des attributions (cf. section 4, articles 35 à 38)
- ✓ Les plans de relogement (cf. section 6, article 12)
- ✓ Le traitement des plaintes des candidats locataires

Le Comité de Direction

Les membres du comité de direction sont le président, le vice-président, le directeur et les directeurs de branche. La présence de tous les membres n'est pas obligatoire. Toutefois, en cas de décision importante à prendre ou de sujet d'intérêt général, la présence de tous les membres est recommandée.

Le comité de direction se réunit aussi souvent que nécessaire dans le cadre de la politique générale définie par le conseil d'administration. Il veille au suivi des décisions du conseil d'administration ; il a un pouvoir de surveillance et de décision. C'est un organe d'échanges et de réflexions sur la stratégie et les questions d'intérêt général.

Le directeur général assure la gestion journalière de LoJeGa en étroite collaboration avec ses directeurs de branche. Il est le secrétaire des organes de gestion, responsable de tout le personnel et garant de la pérennité administrative de la gestion. Le directeur général est habilité à engager toute dépense nécessaire au paiement du personnel, ainsi que toute dépense à caractère fiscal ou social.

Le directeur général veille à établir tous les documents nécessaires à de bonnes prises de décision par les organes de gestion.

Le président du conseil d'administration et le directeur général sont chargés d'exécuter toutes les délibérations prises par le conseil d'administration, sans devoir justifier vis-à-vis de tiers d'une autorisation ou d'un pouvoir spécial.

LE RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (R.O.I.)

Le règlement d'ordre intérieur vise à formaliser les compétences entre les organes de gestion et les délégations à accorder par le conseil d'administration au comité de direction et au comité d'attribution de logements d'une part, ainsi qu'à préciser les droits et devoirs des administrateurs d'autre part.

Évolution à court terme

LoJeGa a entamé et poursuivi une large réflexion et concertation concernant son organisation (organigramme, cadre fonctionnel, description de fonction, évaluation du personnel, etc ...) et de ses processus, eu égard aux objectifs définis par le contrat de gestion Lojega/SLRB et à une volonté ferme de progresser significativement à tous les niveaux.

Cette concertation a abouti à plusieurs mesures arrêtées par le Conseil d'Administration début 2021. D'autres mesures suivront !

Un nouvel organigramme tel que présenté ci-après, est en cours de finalisation et sera mis en place début 2021.

Des engagements sont prévus afin de renforcer les différentes branches.

Le CoCoLo

Les deux délégués ont une voix délibérative pour les séances ouvertes du conseil d'administration.

Le 11 mars 2020, le CoCoLo a officiellement été suspendu par la SLRB suite à la démission de la Présidente et, en l'absence de relève.



Le Syndicat des Locataires (SLLS)

Le SLLS est représenté par M. Renguët. Il a un mandat d'observateur et assiste aux réunions du conseil d'administration de LoJeGa. Le rôle du représentant du syndicat des locataires ne se limite pas à un rôle d'observateur.

Il est aussi une source d'informations utiles et est, à ce titre, consulté pour diverses questions. À titre d'exemple, les décomptes des charges locatives lui sont soumis pour analyse et commentaires avant d'être présentés au conseil d'administration.



Composition du Conseil d'Administration 2020

Président

Monsieur Jean-Louis PIROTTIN

Vice-Président

Monsieur Jean-Paul VAN LAETHEM

Administrateurs / Administratrices

Madame Natalie ALEXANDER

Madame Natacha VANBRABANT

Monsieur Zouheir DEROUICH

Monsieur Marc DELVAUX

Monsieur Garo GARABED

Monsieur Mallory HONORE

Monsieur Jacob KAMUANGA TUJIBIKILE

Monsieur Nicolas KINNARD

Monsieur Maurizio PETRINI

Monsieur Stéphane HUART

Monsieur Lionel VANDAMME

Monsieur Manuel ERPICUM

Administrateurs-Observateurs avec voix Consultative

Madame Karima SOUISS

Monsieur Claude NEIRINCK

Représentants Syndicat des Locataires

Monsieur Didier RENGUET

Direction

Monsieur Serge COLIN

Monsieur Tristan FELIX

Madame Bénédicte LAMPIN

Madame Monia HOLVOET

Les représentants du Conseil d'Administration au Comité d'Attribution

Monsieur Jean-Louis PIROTTIN

Monsieur Jean-Paul VAN LAETHEM

Monsieur Marc Delvaux

Madame Jacob KAMUANGA TUJIBIKELE

Monsieur Stéphane HUART

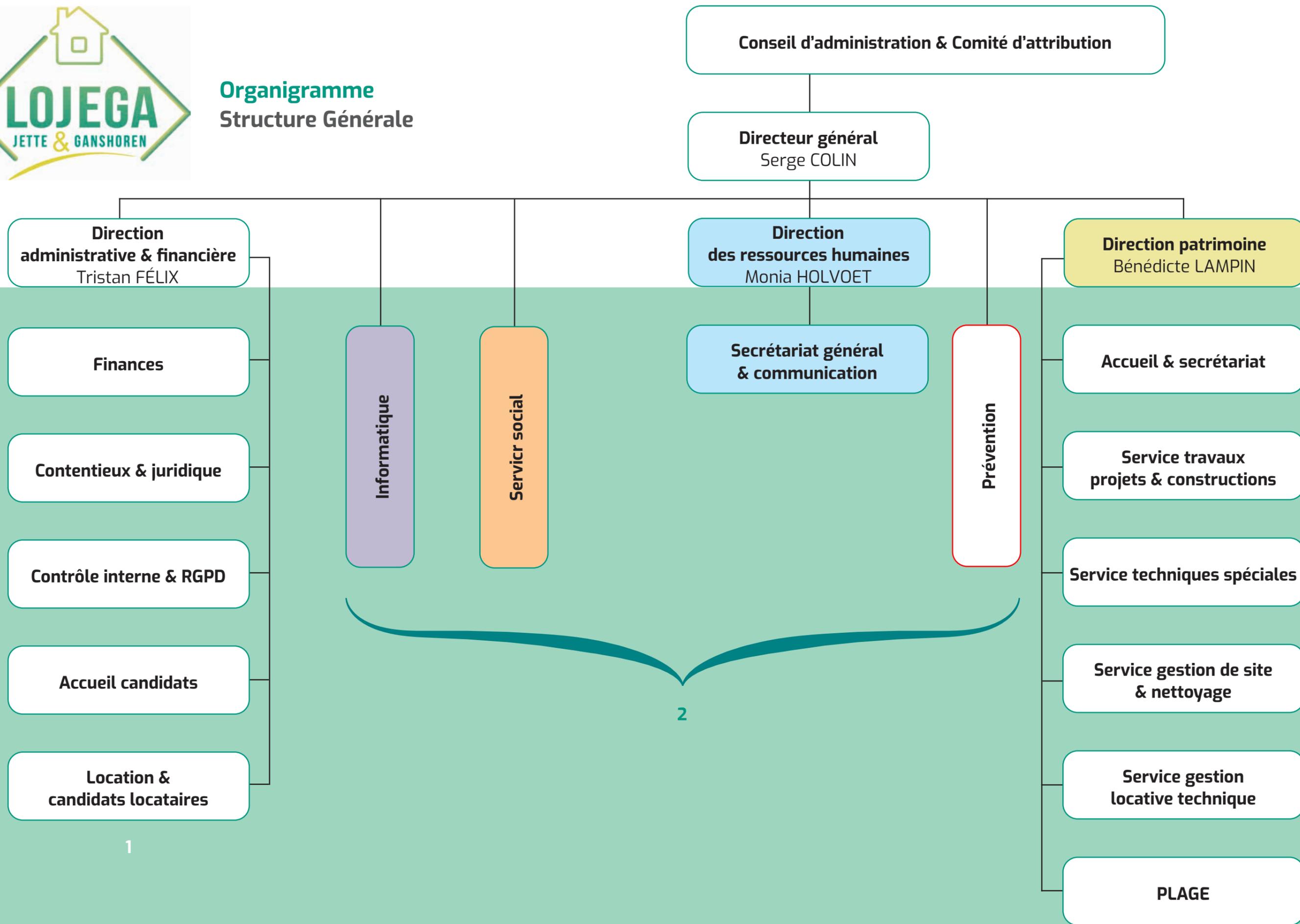
Monsieur Lionel VAN DAMME

Le Conseil d'Administration s'est réuni 13 fois durant l'année 2020

Le Comité d'attribution s'est réuni 11 fois durant l'année 2020

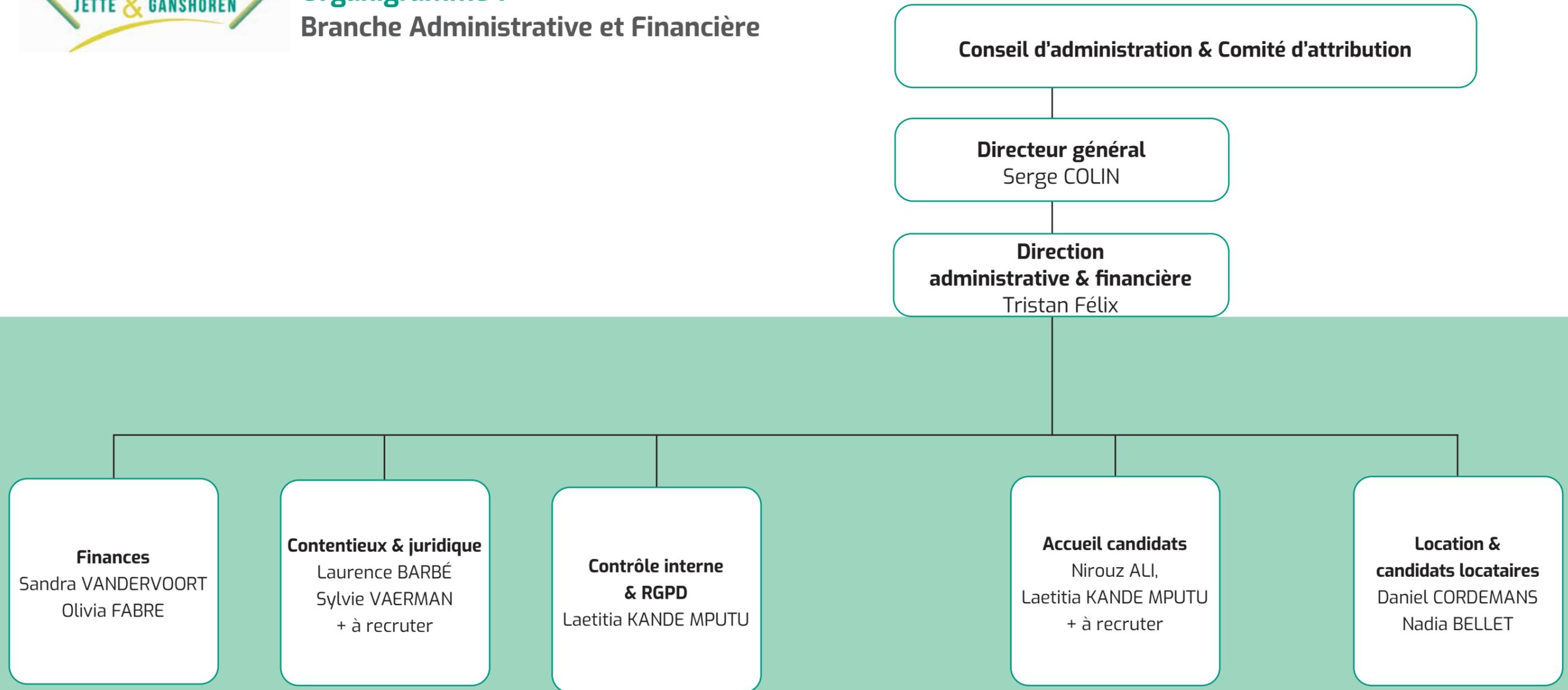


Organigramme Structure Générale





Organigramme 1 Branche Administrative et Financière

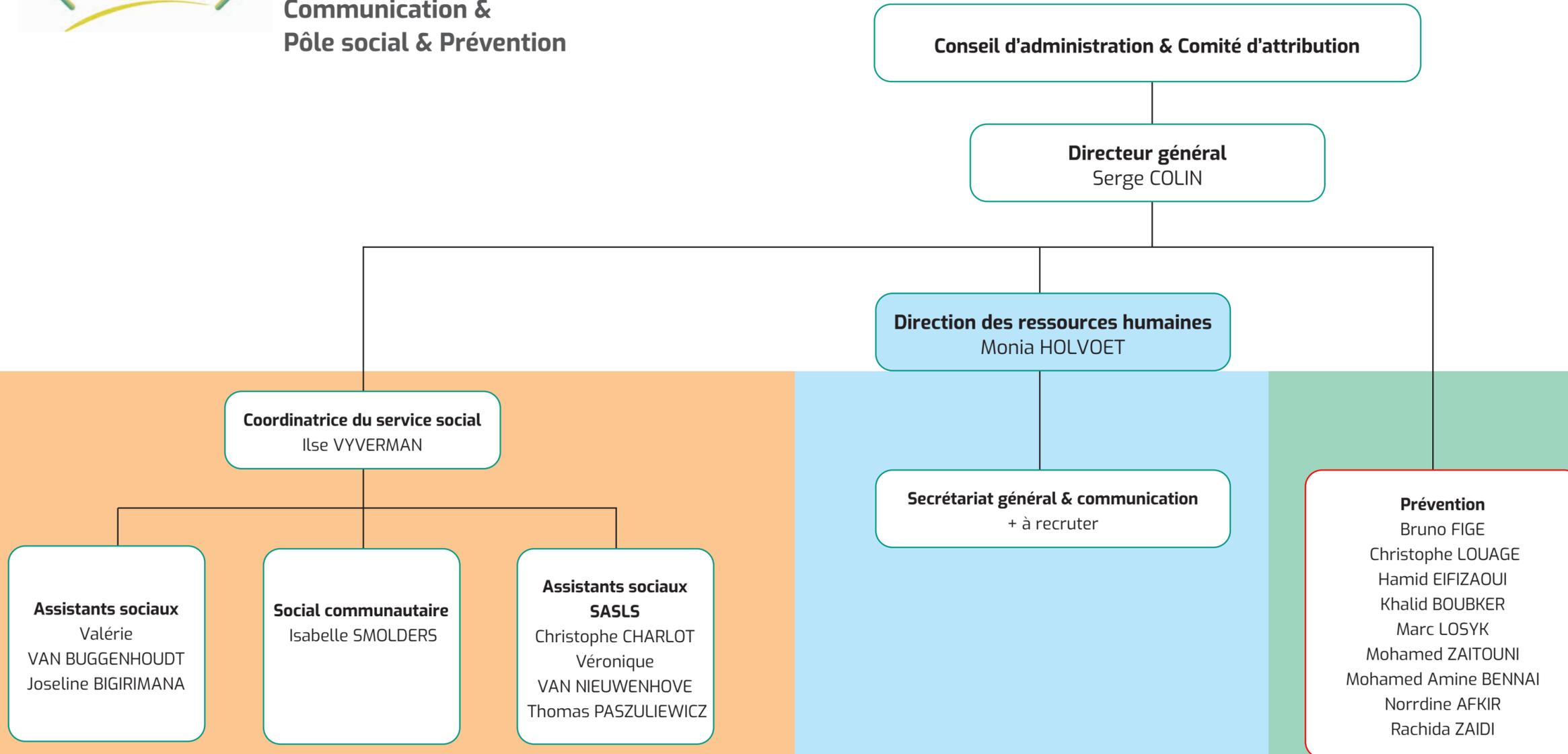




Organigramme 2
Branche Ressources Humaines &
Secrétariat Générale &
Communication &
Pôle social & Prévention



Organigramme 3
Branche Patrimoine





Organigramme 3
Branche Patrimoine

Conseil d'administration & Comité d'attribution

Directeur général
Serge COLIN

Directrice patrimoine
Bénédicte LAMPIN

Accueil & secrétariat technique
Micheline VAN BELLE, Michel VAN THIELT, Kathleen BLOCKERYE

Gestion énergétique "PLAGE"
Pierre CHICOT

Service travaux projets et construction

Service techniques spéciales
Patrick DE LE HOYE

Service gestion de site et nettoyage
vacant*

Service gestion locative technique
Michel VAN THIELT
Gresa POLLOSHKA

Service rénovation / entretiens / maintenances & proximité
A1 vacant*

Département investissements SLRB
Paola MICHIALINO

Service rénovation des innocués
Patrick DE LE HOYE

Chauffage ventilation et climatisation
Soufiane OUEHBI

Ascenseurs sécurité incendie
vacant*

Responsable site Jette
Alain MICHIEL

Responsable site Ganshoren
Véronique Rucquoy

Société externe de nettoyage

Prévention

Concierges
Nadia COSTIN
Hayeit ELHARRAR
Jasna COSIC
Martine HUCULAK (it)
Nabila BEN HAYUN
Rose WOUTERS (it)
Valentine ZONGO

Gardien d'immeuble
Abdelaouhid ZAKI
Abdeljalil JDIR
Khalid BOUZAMBOU

Régie de nettoyage
Aissa DERRADJ
Aziza MASTOUR
Farah BADY
Gioacchino GRACI
Isabelle VERMEULEN
Abdeljalil JDIR
Barry LAMA
Marina POLLENUS
Veneta DIMITROVA

Concierges
Giovanni VIOLA
Michel DEHENAIN
Mohammed ABDESELAM
Neji SAHRAOUI
Pascal HUET
Pierre DEBUYL
Valeriu TVERDOHLEB

Régie de nettoyage
Inès BIGIRIMANA
Mohammed ABAJJIO
Nhora Maria Rojas CASTANEDA
Olivier DE GREEF(it)
+ 1 article 60

Régie des peintres
Roland WOUTERS (it)
Abdelaouhid ZAKI
Majid MALEKI
Mezzafar AL-JOBURI
Yves DOOMS
Zeljko KOVACEVIC
Khalid BOUZAMBOU

Régie des électriciens
Kamal EL HADAD
Alex POPESCU
Jamal BEN HAMMOU

Régie des carreleurs
Thierry GILLET
Carlo BELLAVIA(it)
Said AZOUAGH

Gestion Stock
Mohamed EL MOUDNI

Régie interne des travaux
Bart DE DURPEL
Didier RIBBENS

Régie des plombiers
Sven FORTON
Didier DEFECHEREUX
Franck DEFECHEREUX
Serge DEHAN
Serge LENTINI

Régie des menuisiers
Said EL HAMADANI
Bruno VERMOESEN
Rachid CHERBOUKH
Zhorzh KESHISHYAN

Régie des polyvalents
Fikri BOLAHFA
José VARELA VARELA
Mohammed TIBIKHI
Willy LOUAGE

Cellule travaux proximités
A1 vacant*

Cellule tutelle allégée chef projet
Alice MOREAU
+ vacant*

Cellule tutelle lourde chefs de projet
Serge DEVAUX.
Kris DELFERIÈRE.

Cellule coordinateurs
Bart DE DURPEL
Joost D'HELLEM
externe

Régie interne

Société externe

* À recruter

Personnel de la S.I.S.P. au 31/12/2020

SERVICES	Situation au 31/12/2020	ETP 31/12/2020			Situation au 01/04/2021	ETP au 01/04/2021	REMARQUES
Direction (membres du CODI)	4	4			4	4	
Secrétariat de direction & communication	0	0			1	1	+ 1 à recruter
Service comptabilité	2	2			2	2	
Service contentieux et juridique	2	2			3	3	1 personne en incapacité de travail depuis 1/7/2020 + 1 à recruter
Service locataires & candidats locataires	2	2			2	2	
Accueil candidats / contrôle interne et RGPD	3	2,8			3	3	+ 1 à recruter et transfert de Micheline VAN BELLE
Service social	7	6,5			7	6,5	3 SASLS
Prévention	9	9			9	9	ACS
Branche patrimoine							
Accueil et secrétariat / cellule gestion locative technique	3	3			4	3,8	+ transfert de Micheline VAN BELLE
Service techniques spéciales	3	3			3	3	1 départ à la pension au 8/2/2021 à remplacer
Service travaux projets et constructions	8	7,8			10	9,4	+ responsable du service technique pour service rénovation inoccupés (double fonction) + 2 à recruter (A1 + A2)
PLAGE	1	1			1	1	
Service gestion de site et nettoyage	2	2			3	3	+ 1 à recruter
Régie entretien	31	29,5			31	30,5	1 ACS + 3 incapacités de travail longue durée + 2 gardiens d'immeubles repris dans la régie ouvrière + 1 départ à la pension à remplacer
Régie ouvrière	27	25,2			27	26	1 remplacement de l'électricien décédé en novembre 2020 3 incapacités de travail longue durée
TOTAL	104	99,8			110	107,2	

Veille technique

Un service de garde est assuré 24h/24h et 7 jours/7 jours via un numéro d'appel de garde.

Le service de garde compte :

✓ Un responsable de garde (membre de la direction ou un responsable du service technique)

- ✓ Un(e) concierge
- ✓ Un ouvrier de garde pour le site de Jette (ouvrier qualifié : électricien, plombier ou menuisier)

Les gardes sont assurées à tour de rôle selon un planning établi en début d'année. Les appels sont traités par la concierge de garde qui, selon la nature du problème, fait appel aux sociétés de maintenance ou à l'ouvrier de garde.

Garde GANSHOREN : 0496 20 39 39

Garde JETTE : 0496 20 31 69

Tous les appels, ainsi que les interventions sont répertoriés dans un cahier, afin d'assurer le suivi qui s'impose.

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

Le Comité pour la prévention et la protection au travail (CPPT) a pour mission de proposer et de contribuer à mettre en œuvre les moyens destinés à favoriser le bien-être des travailleurs. Il est composé de représentants du personnel et de l'employeur.

Le CPPT se réunit au moins une fois par mois et chaque fois qu'au moins un tiers de la délégation du personnel en fait la demande.

Son animation est assurée par l'employeur. Il est composé du chef d'entreprise (ou de son représentant), des délégués de la direction, des délégués du personnel, du conseiller en prévention et du médecin du travail. Le secrétariat du CPPT est assuré par le service interne pour la prévention et la protection au travail (SIPP), qui joue également un rôle d'expertise en matière de prévention.

Les quatre principales compétences du CPPT sont :

- ✓ une fonction d'avis et de proposition,
- ✓ une mission de publicité des mesures relatives à l'information et à la formation des travailleurs en matière de prévention,
- ✓ un rôle de stimulation et de supervision du SIPP,
- ✓ une participation à l'application du Système Dynamique de Gestion des Risques (SDGR) par l'organisation d'une visite approfondie des lieux de travail.

Les élections sociales ont eu lieu le 24 novembre 2020.

Vu que une seule organisation représentative des travailleurs (aussi bien des ouvriers que des employés) a présenté des candidats inférieur ou égal au nombre de mandats effectifs à attribuer les élections ont été arrêtées partiellement le 13 /11/2020.

Les candidats élus d'office sont :

POUR LES EMPLOYÉS : Fige Bruno et Louage Christophe (FGTB)

POUR LES OUVRIERS : Cherboukh Rachid et Dooms Yves (FGTB)

Le nouveau CPPT sera mis en place début janvier sous la direction de M. Serge Colin, directeur général, et M. Alain Michiel, conseiller interne en prévention et donc secrétaire du CPPT.

Le service externe pour la prévention et la protection au travail

LoJeGa utilise les services de Cohezio.

La mission de ce service externe consiste en un soutien au service interne de prévention et protection au travail ainsi qu'en une aide à remplir les missions en vue d'effectuer un suivi d'un plan global pour les cinq ans à venir.

Mouvement de personnel

LA DIRECTION

2020 : départ de Mr Mohammed Said EHRIMI,

DIRECTION DU PATRIMOINE

En septembre 2020 une directrice du patrimoine a été engagée.

En 2020, suite à la mise en place du nouvel organigramme la branche patrimoine sera renforcée.

Un responsable service technique spéciales a été engagé en octobre 2020.

Il est prévu d'engager l'année prochaine, en 2021 :

- 1 responsable service gestion de site et nettoyage
- 1 responsable service rénovation / entretien / maintenance & proximité
- 1 architecte
- 1 personne en charge des ascenseurs & sécurité incendie.

RÉGIE OUVRIÈRE

Il y a minimum deux ouvriers qualifiés dans le même domaine.

Le travail **de l'équipe de 6 peintres** ne se limite pas à des travaux de peinture. Ils effectuent des travaux de rénovation des sols, de remise en état des murs et des plafonds ainsi que de petits travaux divers dans les logements. Les travaux d'entretien de peinture des communs leur sont également confiés.

L'équipe de 5 plombiers ne se limite pas à la rénovation des appartements, mais ils s'occupent également des interventions et réparations chez les locataires

L'équipe de 3 électriciens est également fort sollicitée notamment pour l'installation des systèmes de caméras de surveillance et pour le remplacement de la parlophonie dans le cadre de la sécurisation des entrées de nos immeubles.

Un nouvel électricien sera engagé début 2021.

L'équipe de 4 menuisiers s'occupe principalement de l'installation des cuisines et leur remise en état, ils sont quatre, ce qui est suffisant.

L'équipe de 3 carreurs-plafonniers s'occupe principalement de la rénovation des appartements.

RÉGIE D'ENTRETIEN

Les nettoyeurs travaillent sur tous les sites.

Le travail est organisé de manière à ce que l'entretien soit effectué quotidiennement dans les grands immeubles au moins pour ce qui concerne les halls d'entrée et les parties communes. La présence de concierges dans les grands immeubles est indispensable si nous voulons préserver au maximum l'état de ces bâtiments.

Outre le rôle social non négligeable des concierges, leur rôle de surveillance et de gardiennage est sécurisant pour les locataires comme pour la direction.

PERSONNEL ADMINISTRATIF

L'organisation prévoit des binômes pour chaque service. Toutefois, il est clair que vu la charge de travail, les tâches sont exécutées en fonction des priorités en cas d'absence d'un employé administratif.

En 2021, seront engagés :

- un(e) employé(e) pour l'accueil,
- 1 juriste,
- 1 responsable communication.

STEWARDS

Au niveau de l'équipe de prévention qui est composée de neuf stewards, nous avons généralement deux équipes de deux stewards par commune sur le terrain sauf en période de vacances annuelles où une seule équipe est présente.

SERVICE SOCIAL

Au niveau du service social, l'équipe est composée de sept travailleurs sociaux.

Pour ce qui est des compétences du personnel, LoJeGa a la chance d'avoir « the right man to the right place » soit grâce au niveau de formation des travailleurs, soit grâce à leur longue expérience dans la fonction occupée.

Formations

Les cadres techniques suivent régulièrement les formations techniques proposées par la tutelle (marchés publics, bilans énergétiques...).

Autres formations suivies par les cadres techniques : une formation de coordinateur en sécurité et une formation de conseiller en prévention.

Les assistants sociaux suivent également régulièrement des formations et vont à des rencontres assistants sociaux d'autres S.I.S.P., du SASLS, du CPAS...

La responsable du personnel assiste une fois par mois à l'atelier PME, organisé par SD Worx afin de rester informée des dernières nouvelles au niveau de la législation sociale.

Des formations Pheniks (gratuites) et Sharepoint sont organisées régulièrement pour les employés concernés par ces programmes.

Les ouvriers sont invités à suivre des formations de spécialisation notamment pour les nouvelles techniques (ventilation, entretien écologique, amiante...).

Les concierges et les stewards sont inscrits régulièrement aux formations proposées par la Croix Rouge et l'ALS ainsi qu'à celles de « première intervention contre le feu »

Les formations suivies sont toujours en relation avec les objectifs des différents services. Beaucoup de ces formations sont organisées par la SLRB ou l'ALS et sont donc gratuites, d'autres sont payantes.



Plan pour l'emploi des « + de 45 ans »

Le présent plan pour l'emploi des « + de 45 ans » contient une ou plusieurs mesures adaptées à l'entreprise et destinées à augmenter le taux d'emploi des travailleurs de 45 ans et plus, soit en favorisant leur maintien au travail, soit en accroissant leur nombre via des embauches ciblées en fonction de l'âge.

CE PLAN MET À EXÉCUTION LA CONVENTION COLLECTIVE DU TRAVAIL N° 104 DU 27 JUIN 2012

1. Durée de validité du plan : **4 ans** (2017 à 2021).
2. **Objectif à atteindre** :
Maintien du nombre de travailleurs de 45 ans et plus.
3. Détermination du ou des domaines d'action choisis et description de la ou des mesures concrètes adaptées à l'entreprise.
 - ✓ **Congé** : ajout d'1 jour de congé tous les 5 ans à partir de 40 ans
 - ✓ **Charge de travail** :
Réorganisation du travail visant à alléger la charge de travail si demande du travailleur.
Mise à disposition éventuelle d'aide ponctuelle (par ex. mise à disposition d'une personne qui sort les poubelles pour les concierges). Mixité dans les équipes : pour les personnes de +45 ans avec plus jeunes travailleurs.
 - ✓ **Obstacles physiques** :
Achat et mise à disposition de matériel adéquat.
 - ✓ **Instauration assurance hospitalisation** (plus de risques maladie pour les personnes de +45 ans)
 - ✓ **4/5^e fin de carrières** suivant les règles reprises dans l'article 103 bis.
 - ✓ Favorable à l'engagement d'ouvriers/employés de plus de 45 ans.
4. Fonctions ou postes de travail concernés :
 - Régie ouvrière.**
 - ✓ **Régie entretien.**
5. Évaluation du plan précédent : Néant.





Imprimé sur papier écologique "FSC"

Création & Production:
Agence "entre RÊVES et RÉALITÉ" 02 465 72 88

Editeur Responsable Jean-Louis PIROTTIN - Avenue de Rusatira 6, 1083 Ganshoren

Avenue de Rusatira 6, 1083 Ganshoren

