



LOJEGA

JETTE & GANSHOREN

RAPPORT ANNUEL

2018

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 ENERGIES

8 RESSOURCES HUMAINES

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



Sommaire

LOJEGA, une Société Immobilière de Service Publique (S.I.S.P.) bruxelloise	4
La nouvelle entité « LoJeGa »	11
Le contrat de quartier durable Magritte	12
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 2018, deux projets de production de nouveaux logements se sont concrétisés grâce à l'appui de notre tutelle :

Le projet « Miroir » à Jette

LoJeGa a conclu un accord avec la SLRB concernant l'acquisition de 87 logements « clef sur porte ». L'investissement de 21.378.040,-€ est financé par la tutelle avec une part de subsides (50 % qui sont payés par la région) et une part de prêt à long terme (remboursable par LoJeGa sur une période de 30 ans) Il s'agit donc ici de l'achat d'un projet en cours d'exécution, avec un permis d'urbanisme introduit, un cahier de charge, un « montage chantier appartenant au promoteur privé ». Ces conditions réunies diminuent drastiquement toutes possibilités de changement et/ou d'amélioration du projet qui est « à prendre ou à laisser ».

L'opportunité d'ajouter à notre patrimoine une telle quantité de logements n'est certainement pas à négliger et en région bruxelloise, les espaces disponibles à de telles implantations se font rares et se feront de plus en plus rares.

Le projet « PRL/Van Overbeke »

Il concerne la construction de 102 logements à Ganshoren dans le cadre du plan logement, et qui était bloqué notamment pour un problème d'indivision au niveau du terrain, a enfin démarré. La SLRB est le maître d'ouvrage de cette nouvelle construction.

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 2018, 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 2018, 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...).

La tenue d'assemblées générales de locataires pour les informer de l'avancement des projets d'investissements ou de l'avancement des chantiers fait toujours partie de nos us et coutumes. 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.

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

En 2018, de nouvelles initiatives ont vu le jour tel que la représentation sous chapiteau d'une pièce de théâtre de la « compagnie des nouveaux disparus » sur les sites Esseghem à Jette et Van Overbeke à Ganshoren, 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. Ces nouvelles initiatives seront reconduites en 2019.

5) Garantir une gestion professionnelle et efficiente.

En 2018, 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 2018 :

- ✓ 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.

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'optimalisation 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.slrbrb.irisnet.be



Fin du processus de fusion du « foyer jettois » & des « villas de Ganshoren »

La nouvelle entité « LoJeGa »

L'exercice 2018 est le premier exercice de la société « LoJeGa » qui est née de la fusion de deux S.I.S.P. : celle de Ganshoren (les villas de Ganshoren) et celle de Jette (le foyer jettois).

Début 2018, les services généraux, les services administratifs et techniques, ont été regroupés au siège de la nouvelle société située à Ganshoren.

L'acte de fusion du foyer jettois et des villas de Ganshoren a été signé le 22 décembre 2017. Pour mémoire, parmi les décisions importantes liées à la fusion :

- ✓ **FUSION PAR ABSORPTION** : le foyer jettois absorbe les villas de Ganshoren
- ✓ **CHANGEMENT DE DÉNOMINATION** : le foyer jettois devient LoJeGa
- ✓ **CHANGEMENT DE SIÈGE SOCIAL** : avenue de Rusatira n°6 à 1083 Ganshoren
- ✓ **DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT**, un administrateur jettois : B. GOEDERS
- ✓ **DÉSIGNATION DU VICE-PRÉSIDENT**, l'administrateur ganshorenois : J.P. VAN LAETHEM
- ✓ La direction générale est confiée à un directeur issu des villas de Ganshoren, et la direction du foyer jettois acquiert le poste de directeur général adjoint.
- ✓ L'antenne jettoise située sur le site Esseghem reste opérationnelle sur base des mêmes horaires que précédemment : pas de changement pour les locataires jettois.
- ✓ Le service social pour les locataires jettois est déplacé dans le bâtiment « VivaJette » situé au coin de la rue Léon Théodor et la rue St-Vincent de Paul.

Le regroupement des services jettois et ganshorenois sous un même toit en février 2018 a amené un grand changement dans le quotidien du personnel. Pour beaucoup d'entre eux, ce fut un bouleversement, source de stress, d'angoisse et de sentiment d'insécurité quant à l'avenir. Aujourd'hui, l'heure d'un premier bilan a sonné et force est de constater que nos collaborateurs ont géré avec succès cette situation difficile.

Grâce à l'excellente collaboration et l'engagement de chacun, LoJeGa poursuit ses ambitions en matière de politique d'investissement, en matière d'instauration d'une « culture de l'énergie », en matière de sécurité, en matière de diminution des charges locatives, en matière de verdurisation et d'entretien du patrimoine... et cela toujours dans le but d'encore améliorer le cadre de vie de nos locataires. Plus de dynamiques de collaboration sont également entreprises au niveau de l'action sociale.

Merci à l'ensemble des équipes qui contribuent à la réalisation de nos objectifs !

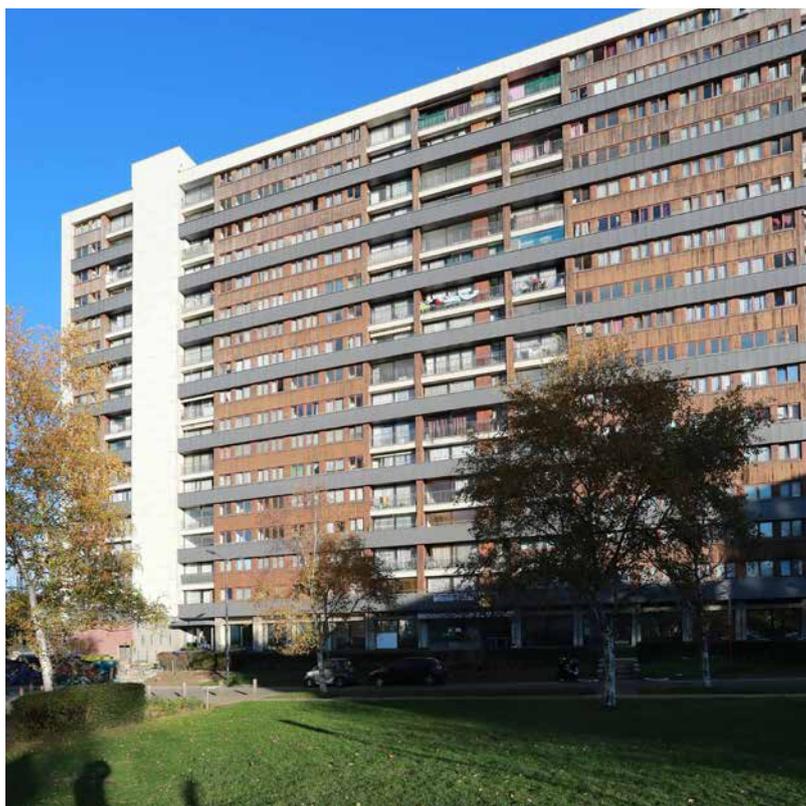
Le contrat de quartier durable Magritte

LE CONTRAT DE QUARTIER DURABLE MAGRITTE 2017-2022

Préambule

*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 Esseghem-Magritte. **Le site de logements sociaux Esseghem 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, sa directrice technique Paola MICHIALINO et son architecte, Serge DEVAUX se sont particulièrement investis en 2018 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.

Extraits de l'article paru dans le journal du 27/2/2018 :

Le long des immeubles du Foyer jettois se trouve la voie de chemin de fer. Le contrat de quartier prévoit la création d'un tout nouveau parc de près d'un hectare le long des friches situées entre le site Esseghem de Lojega et le long de la voie de chemin de fer. Celui-ci devrait permettre le développement du RER-vélo et accueillera une passerelle permettant la liaison cyclopiétonne avec le parc de la jeunesse, à l'ouest, et le futur projet Hippodrome, à l'est. Ce second terrain verra la construction de plus de 200 logements privés. « Nous avons des contacts avec Bruxelles Environnement pour la gestion du parc, ajoute Hervé Doyen. Nous aimerions que la région la reprenne ensuite comme cela a été le cas avec les parcs aménagés dans le cadre de contrat de quartier. Nous croyons beaucoup dans ce projet qui peut apporter une grande amélioration pour la qualité de vie des habitants des logements sociaux. »

Enterrement des déchets

Actuellement, lorsqu'on se promène dans la cité Esseghem, on aperçoit très rapidement des dépôts clandestins naissants ou alors des containers qui débordent de détritiques qui ne devraient pas s'y trouver. Sur les pelouses qui servent de terrain de jeu pour les enfants, les bouteilles en plastique poussent plus rapidement que les brins d'herbe. La configuration des voiries engendre un nombre de recoins très importants ce qui permet de déposer ses déchets en toute discrétion. « Nous devons absolument être très attentifs à la propreté. Dans le cadre du contrat de quartier, la commune va mener un projet pilote de gestion des déchets ménagers. Des containers sous-terrain vont être placés dans le complexe de logements. Nous sommes également en discussion avec l'agence régionale de propreté. Cela nous permettra d'améliorer la propreté et l'esthétique. »

Outre le réaménagement du site de logements sociaux, la « cité » Esseghem, le programme du contrat de quartier contient une série de projets qui viennent renforcer la cohésion sociale et améliorer l'attractivité de ce territoire Jettois.

2 millions d'euros pour 14 projets

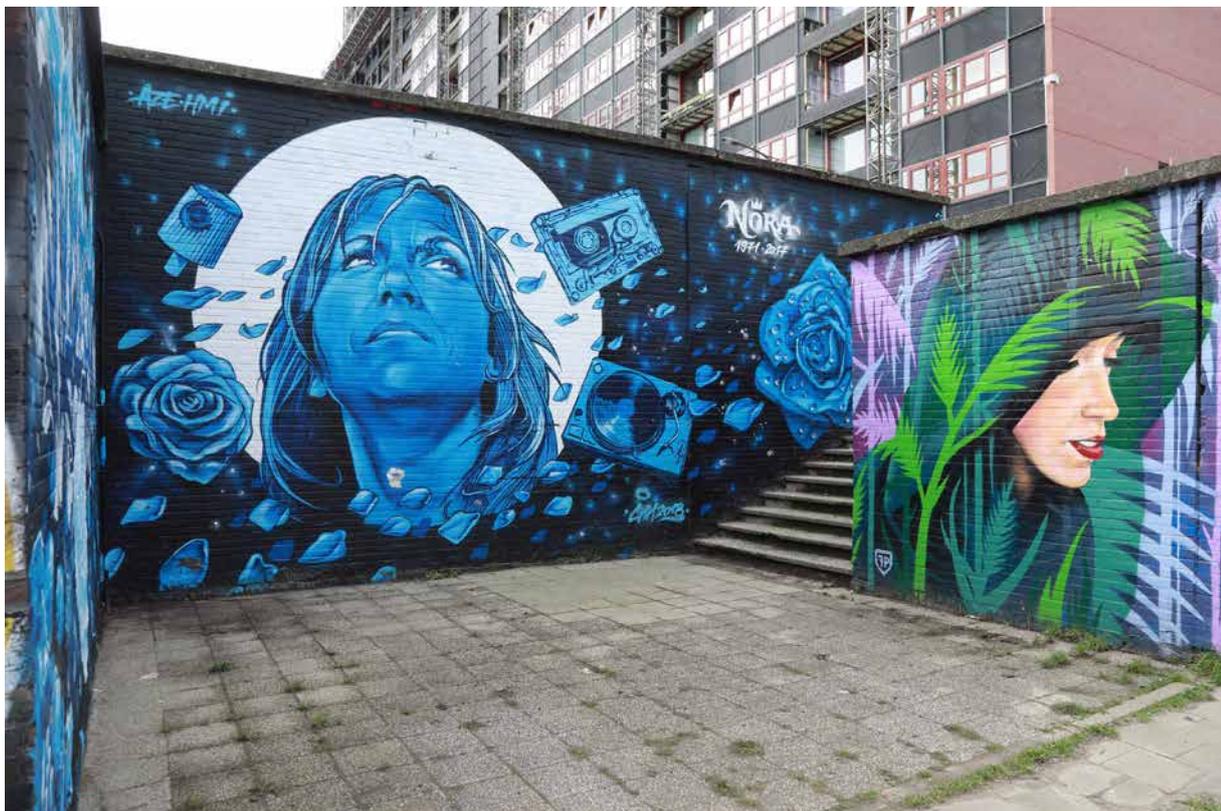
Un contrat de quartier, c'est également un important volet socio-économique. Ici, la commune souhaite racheter un terrain et détruire une ruine pour construire une nouvelle maison de quartier qui se situera entre les deux zones couvertes dans le périmètre Magritte. Dans les 600m², on retrouvera un espace numérique, une ludothèque, des locaux pour les associations et une grande salle polyvalente.

En plus, deux millions d'euros ont été réservés pour 14 projets favorisant la cohésion sociale avec un aspect durable. On retrouve ainsi un atelier-magasin autour de la récupération de textiles notamment. Il permettra de jouer sur l'insertion socioprofessionnelle, l'économie circulaire et la cohésion sociale. Il y aura aussi la création d'habitats temporaires pour les sans-abri, des ateliers sur le thème de l'alimentation durable, des activités de soutien à l'émancipation des femmes isolées ou encore l'ouverture d'une plaine de jeux.

DEUX INITIATIVES CITOYENNES SÉLECTIONNÉES EN 2018

IC 01 : « rayons de soleil au christalain »

est un projet de rencontres intergénérationnelles entre des habitants et des enfants de l'école Jacques Brel avec des résidents de la maison de repos Le Christalain. Les visites se déroulent **deux jeudis/mois de 13h40 à 15h** (hors vacances scolaires).



IC 02 : « Street Art »

est un projet qui vise la valorisation des façades de lieux abandonnés dans le quartier Magritte.

Le projet est participatif puisque les habitants seront amenés à choisir les thèmes et les dessins au cours d'appels à idées et d'un atelier. En plus, une fête de quartier inaugurerait la nouvelle façade.

Pour plus d'informations, contactez le Collectif Jules Lahaye à l'adresse juleslahaye1090@gmail.com

« Un atelier vélo par et pour les jettois »

Bon nombre d'habitants avaient envie de réunir leurs forces pour fonder leur propre atelier de réparation de vélos. Grâce au financement du CQD, au GC Essegem (mise à disposition d'un local) et à l'ASBL CyCLO (soutien technique), ils ont pu lancer leur projet !



Ils se sont présentés au public pour la première fois lors de la 'Fête sans détruire la Planète' le 24 novembre dernier. Plein d'idées créatives ont été rassemblées ce jour-là. Pendant l'hiver, les bénévoles préparent la mise en œuvre de ces idées, et se forment pour la mécanique vélo. Tout ça pour pouvoir aider d'autres Jettois à partir de 2019.



UNE NOUVELLE INITIATIVE DE L'ASBL L'ABORDAGE A VU LE JOUR EN 2018

Pens(i)ons quartier : le nouveau réseau d'entraide à Jette

Il s'agit d'un réseau local d'habitants qui s'engagent de temps à autre à s'entraider à travers des petits services rendus tels que :

- se rendre visite,
- une petite course,
- accompagner un voisin en transport en commun,
- promener un chien,
- déplacer un meuble...

Tout le monde est le bienvenu pour faire connaissance, s'inscrire ou tout simplement partager un café avec d'autres voisin(e)s.

Permanence tous les lundis de 14 à 16h à L'Abordage ASBL - rue Jules Lahaye 169 à Jette.
Contact : Nasira 0484 48 41 18.

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 2018 à poursuivre le processus d'harmonisation des procédures.

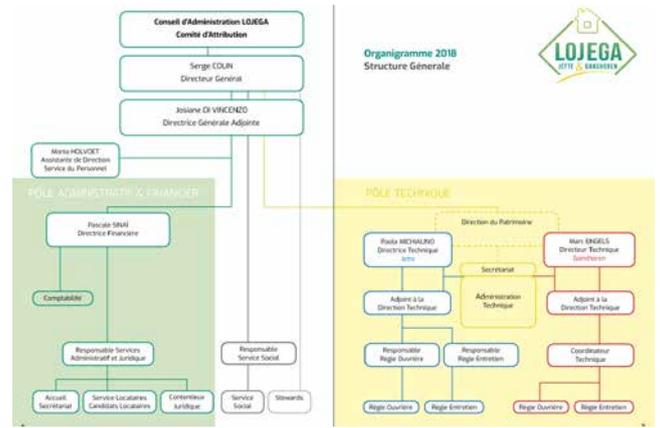
Pour éviter les vacances locatives, la gestion, des inoccupés reste une priorité, l'objectif étant de pouvoir loger un maximum de familles. Il est en effet primordial, au vu du nombre de candidats-locataires en attente de logement, d'avoir une politique proactive dans ce domaine.

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.

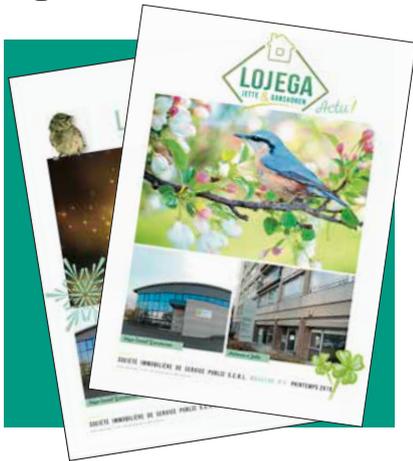
En ce qui concerne la préservation de l'environnement et les économies d'énergie, LoJeGa respecte les exigences techniques au niveau de la PEB, met en place les infrastructures utiles pour encourager la mobilité douce et active des locataires, réalise ou projette les investissements nécessaires pour 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 2018 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

La priorité est la poursuite de l'harmonisation des pratiques, des procédures liées à la politique d'action sociale et de l'organisation du travail sur le terrain, ainsi que la poursuite des démarches basées sur une vision commune et sur des objectifs définis autour de valeurs communes.

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, 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.
- ✓ Rester impliqués dans les réunions de coordination sociale et continuer les collaborations en place avec les partenaires communaux.
- ✓ Maintenir un service de proximité, et donc des permanences hebdomadaires dans les différents lieux d'accueil.
- ✓ 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 jettois notamment dans le cadre du PCS (PCS Essegheem) et élargir le travail communautaire sur le site ganshorenois.
- ✓ Maintenir, développer et mettre en œuvre la politique d'action sociale sectorielle et encourager les processus participatifs.



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-€
FALJAQUI 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
Présentation des Résultats 2018	26
Les Revenus d'Exploitation	27
Les Charges d'Exploitation	28
Le Résultat Financier	29
Structure des produits et des charges de LOJEGA	30
Comptes Annuels (extrait)	32

Introduction

La fusion des sociétés « le foyer jettois SCRL » et « les villas de Ganshoren SCRL » constitue le seul fait marquant de l'exercice 2018.

Le 1^{er} janvier 2018 marque la création de LoJeGa issue de la fusion des deux sociétés.

Cette fusion renforce significativement les capitaux propres de la nouvelle entité, ce qui permettra à terme de faire face aux coûts très importants des futurs investissements.

La perte de l'exercice 2018 est exceptionnelle. L'amélioration du résultat passe par la diminution des inoccupés. Dans les prochaines années 180 nouveaux logements sur les communes de Jette et Ganshoren, apporteront de nouvelles recettes.

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 et des données de qualité pour notre S.I.S.P., aussi la situation des comptes reflète une projection réaliste sans utilisation des réserves.

Présentation des Résultats 2018

Afin de permettre une meilleure mise en perspective des résultats présentés et faciliter la lecture des chiffres de l'exercice clôturé, nous avons choisi de présenter une comparaison des chiffres de l'exercice avec ceux de 2017 pour chacune des entités séparées ainsi que la somme des deux entités.

Montants en €	le foyer jettois 2017	les villas de Ganshoren 2017	foyer + villas 2017	LoJeGa 2018
Résultat d'exploitation	820.829 €	587.088 €	1.407.917 €	-149.632 €
Résultat financier	-207.827 €	70.719 €	-137.108 €	-52.362 €
Résultat exceptionnel	48.041 €	-53.848 €	-5.807 €	-9.414 €
Impôts	-54.763 €	-49.101 €	-103.864 €	-25.254 €
Impôts différés	-	25.964 €	25.964 €	59.525 €
RÉSULTAT NET avant dotation aux réserves	606.280 €	580.822 €	1.187.102 €	-177.137 €

L'exercice 2018 constitue le premier exercice comptable de la nouvelle entité LoJeGa consécutif à la fusion des sociétés « le foyer jettois SCRL » et « les villas de Ganshoren SCRL ».

Ce premier exercice se clôture sur une perte de -177.137 € avant dotation à la réserve pour reconstruction et un résultat à affecter négatif de -267.370 €.

Les Revenus d'Exploitation

Montants en €	le foyer jettois 2017	les villas de Ganshoren 2017	foyer + villas 2017	LoJeGa 2018
Chiffre d'affaires	6.676.982 €	6.599.081 €	13.276.063 €	13.186.765 €
Production immobilisée	813.993 €	374.159 €	1.188.152 €	1.156.652 €
Allocation de Solidarité (ARS)	998.192 €	1.013.899 €	2.012.092 €	2.088.485 €
Autres produits d'exploitation	1.022.392 €	380.782 €	1.403.174 €	889.108 €
TOTAL produits d'exploitation	9.511.559 €	8.367.922 €	17.879.481 €	17.321.010 €

La diminution de l'ensemble de revenus d'exploitation entre 2017 et 2018 s'explique essentiellement par l'absence de primes à la rénovation qui avaient favorablement influencé les revenus en 2017. Ces primes non récurrentes (BATEX principalement) représentaient 40% des autres produits d'exploitation de 2017.

Le chiffre d'affaires essentiellement constitué des revenus locatifs nets représente plus de 76% des revenus d'exploitation de 2018. Malgré un vide locatif de près de 10%, qui se traduit par un peu plus de 1 millions d'euros de perte de revenus, ce chiffre d'affaires résiste plutôt bien à cette première année de gestion locative de notre patrimoine fusionné réparti sur deux sites différents.

L'évolution de l'allocation de solidarité (ARS) est à mettre en relation avec l'évolution du déficit social de l'année précédente. Ce déficit s'élève à 2.785 K€ à fin 2017 et à 2.687 K€ à fin 2018.

Hormis les primes à la rénovation qui ont été très limitées en 2018, les autres produits d'exploitation se composent des primes liées à l'engagement de personnel (ACS et ACTIRIS) pour un peu plus de 340 K€, des incitants liés au contrat de gestion (110 K€), de refacturations de frais diverses auprès de nos locataires principalement pour des travaux réalisés par notre régie mais à charge du locataire, et de récupérations de primes d'assurances.

Les Charges d'Exploitation

Montants en €	le foyer jettois 2017	les villas de Ganshoren 2017	foyer + villas 2017	LoJeGa 2018
Achats et Services et Biens divers	2.097.406 €	1.997.776 €	4.095.182 €	4.280.977 €
Achats	316.935 €	195.963 €	512.898 €	446.817 €
Consommations à charge des locataires	625.400 €	598.004 €	1.223.404 €	1.084.139 €
Consommations à charge des SISP	25.589 €	24.386 €	49.975 €	357.388 €
Cogénération	37.431 €	79.041 €	116.472 €	179.603 €
Entretien et réparation	492.577 €	611.988 €	1.104.565 €	1.188.932 €
Assurances	82.934 €	75.905 €	158.839 €	123.589 €
Frais de contentieux, huissiers et justice	59.671 €	3.055 €	62.726 €	16.391 €
Honoraires	134.711 €	62.115 €	196.826 €	225.232 €
Frais d'administration	200.266 €	269.229 €	469.495 €	480.628 €
Frais de location	44.156 €	20.737 €	64.893 €	86.128 €
Frais divers	29.343 €	5.970 €	35.313 €	30.603 €
Intérimaires	-	-	-	3.231 €
Administrateurs	48.393 €	51.383 €	99.776 €	58.293 €
Rémunérations	2.830.442 €	2.329.624 €	5.160.066 €	5.455.417 €
Amortissements, Réductions de valeurs et Provisions	3.058.350 €	2.690.234 €	5.748.584 €	6.218.768 €
Amortissements	2.400.390 €	2.424.160 €	4.824.551 €	5.478.274 €
Réductions de valeurs et provisions	657.960 €	266.073 €	924.033 €	740.494 €
Autres Charges d'exploitation	704.531 €	763.200 €	1.467.731 €	1.515.480 €
Précomptes immobiliers	699.967 €	760.931 €	1.460.898 €	1.511.323 €
Autres charges d'exploitation	4.564 €	2.269 €	6.833 €	4.156 €
TOTAL charges d'exploitation	8.690.729 €	7.780.834 €	16.471.563 €	17.470.642 €

Les charges d'exploitation de 2018 enregistrent une progression globale de près de 1 millions € par rapport à 2017.

Plus spécifiquement :

- ✓ Les dépenses dites de « Services et biens divers » sont en progression globale de 7%.
- ✓ Avec un effectif global constant d'un exercice à l'autre, les rémunérations augmentent néanmoins de 6% ou 295 K€ entre les deux périodes. Ceci résulte principalement de l'indexation et l'harmonisation du package salarial pour l'ensemble du personnel de LoJeGa.
- ✓ Les amortissements, qui constituent 31% de la totalité des charges d'exploitation, enregistrent une augmentation de plus de 650 K€ entre les deux exercices. Les travaux d'amélioration réalisés depuis plusieurs années au niveau de notre patrimoine se traduisent par un accroissement de valeur au niveau du bilan mais également une augmentation de la prise en charge annuelle des amortissements au niveau du compte de résultats.
Il faut également souligner l'incidence de l'harmonisation des méthodes comptables de calcul des amortissements au niveau de notre patrimoine fusionné. Ce dernier élément se traduit par un accroissement unique de l'ordre de 100 K€ de la charge d'amortissement de l'exercice 2018.
- ✓ La diminution de 185 K€ des réductions de valeurs et provisions de l'exercice vient atténuer l'incidence de l'accroissement des amortissements. Cette rubrique comprend aussi bien les provisions imposées par notre tutelle (telles que celles relatives à nos créances douteuses) que celles décidées par la direction de LoJeGa et destinées à nous couvrir dans le cadre des litiges en cours.

Le Résultat Financier

Le résultat financier net, c'est-à-dire la différence entre les produits et les charges, se traduit par une perte nette de -52 K€ contre -137 K€ à fin 2017.

Les produits financiers s'élèvent à 1.209 K€ à fin 2018 contre 1.124 K€ à fin 2017. Ils sont principalement constitués du montant des subsides pris en résultat chaque année au rythme de l'amortissement des frais engagés pour la rénovation de notre patrimoine et financés par ces subsides. Cette prise en résultat s'élève à un peu plus de 1 million € pour 2018.

Les intérêts sur notre compte courant SLRB, sur notre compte d'allocation de solidarité et sur nos comptes bancaires constituent l'autre source de revenus financiers. Ils totalisent 205 K€ à fin 2018 contre 215 K€ à fin 2017.

Les charges financières de 1.261 K€ sont pratiquement équivalentes d'une année à l'autre. L'essentiel de ces charges portent sur les intérêts à payer sur nos financements SLRB.

Structure des produits et des charges de LoJeGa pour 2018 et comparaison avec l'année 2017

Comptes de charges	foyer + villas 2017	LoJeGa 2018
60-61. Achat de Biens et Services divers	4.095.182 €	4.280.977 €
62. Rémunérations, charges sociales et pensions	5.160.066 €	5.455.417 €
63. Amortissements, Red. de valeurs - provisions risques & charges	5.748.584 €	6.218.768 €
64. Autres charges d'exploitation	1.467.731 €	1.515.480 €
65. Charges financières	1.260.940 €	1.261.243 €
66. Charges exceptionnelles	61.146 €	18.104 €
67. Impôt sur le résultat	104.263 €	27.211 €
TOTAL des CHARGES	17.897.912 €	18.777.200 €

Comptes de produits	foyer + villas 2017	LoJeGa 2018
70. Chiffre d'affaires	13.276.063 €	13.186.765 €
72. Production immobilisée	1.188.152 €	1.156.652 €
73. Allocation de solidarité	2.012.092 €	2.088.485 €
74. Autres produits d'exploitation	1.403.174 €	889.108 €
75. Produits financiers	1.123.833 €	1.208.881 €
76. Produits exceptionnels	55.340 €	8.690 €
77. Produits d'impôts	398 €	1.957 €
78. Impôts différés	25.964 €	59.525 €
TOTAL des PRODUITS	19.085.017 €	18.600.063 €
RÉSULTAT (avant dotation aux réserves)	1.187.104 €	-177.137 €

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>105.300.102,78</u>	<u>56.694.624,60</u>
Immobilisations incorporelles	6.2	21	967,07	
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	105.283.367,66	56.678.846,55
Terrains et constructions		22	104.345.733,47	47.341.456,63
Installations, machines et outillage		23	71.881,17	40.077,72
Mobilier et matériel roulant		24	148.229,55	46.831,42
Location-financement et droits similaires		25	209.691,48	216.423,60
Autres immobilisations corporelles		26	507.139,98	263.515,06
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	692,01	8.770.542,12
Immobilisations financières	6.4 / 6.5.1	28	15.768,05	15.778,05
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	15.778,05
Actions et parts		284		10,00
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	15.768,05	15.768,05

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>15.221.554,69</u>	<u>4.399.929,76</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	330.601,82	152.445,63
Stocks		30/36	330.601,82	152.445,63
Approvisionnements		30/31	330.601,82	
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		152.445,63
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	2.018.500,78	1.225.197,30
Créances commerciales		40	283.606,17	141.687,97
Autres créances		41	1.734.894,61	1.083.509,33
Placements de trésorerie	6.5.1 / 6.6	50/53	778.730,63	776.059,39
Actions propres		50		
Autres placements		51/53	778.730,63	776.059,39
Valeurs disponibles		54/58	11.949.494,99	1.630.420,53
Comptes de régularisation	6.6	490/1	144.226,47	615.806,91
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	120.521.657,47	61.094.554,36

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>36.712.199,56</u>	<u>16.110.145,55</u>
Capital	6.7.1	10	94.973,74	30.334,68
Capital souscrit		100	132.563,44	63.721,24
Capital non appelé ⁴		101	37.589,70	33.386,56
Primes d'émission		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	17.714.488,59	1.280.053,59
Réserve légale		130	13.256,34	6.372,10
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132	441.457,76	441.457,76
Réserves disponibles		133	17.259.774,49	832.223,73
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)/(-)		14		2.304.110,25
Subsides en capital		15	18.902.737,23	12.495.647,03
Avance aux associés sur répartition de l'actif net ⁵		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>9.181.769,96</u>	<u>4.931.820,60</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	8.186.889,05	4.931.820,60
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	7.317.299,47	4.862.854,15
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	869.589,58	68.966,45
Impôts différés		168	994.880,91	

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	<u>74.627.687,95</u>	<u>40.052.588,21</u>
Dettes à plus d'un an	6.9	17	68.535.629,26	37.436.782,48
Dettes financières		170/4	68.307.126,69	37.349.530,33
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		2.046,04
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174	68.307.126,69	37.347.484,29
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	228.502,57	87.252,15
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	5.897.438,33	2.489.071,65
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	2.462.670,01	1.176.914,37
Dettes financières		43		641.241,41
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		641.241,41
Dettes commerciales		44	1.663.161,25	354.711,48
Fournisseurs		440/4	1.663.161,25	354.711,48
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46	208,97	
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.277.269,00	302.592,22
Impôts		450/3	781.905,15	52.327,71
Rémunérations et charges sociales		454/9	495.363,85	250.264,51
Autres dettes		47/48	494.129,10	13.612,17
Comptes de régularisation	6.9	492/3	194.620,36	126.734,08
TOTAL DU PASSIF		10/49	120.521.657,47	61.094.554,36

COMPTE DE RÉSULTATS

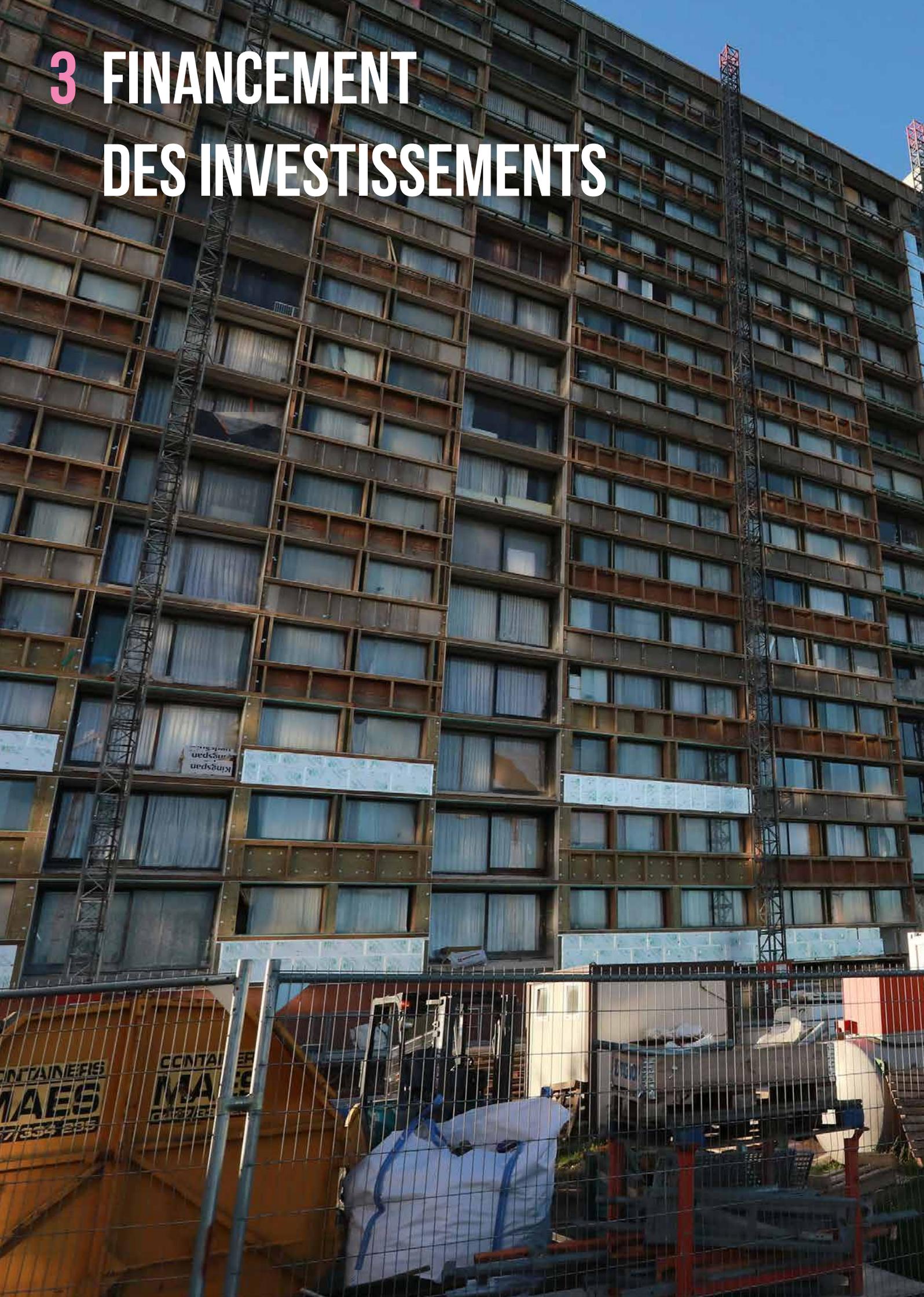
	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	17.329.700,10	9.564.187,12
Chiffre d'affaires	6.10	70	13.186.765,27	6.676.982,12
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)(+)/(-)		71		
Production immobilisée		72	1.156.651,98	813.993,16
Autres produits d'exploitation	6.10	74	2.977.593,05	2.020.584,44
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	8.689,80	52.627,40
Coût des ventes et des prestations		60/66A	17.483.313,02	8.695.316,38
Approvisionnements et marchandises		60	446.817,23	316.935,35
Achats		600/8	499.190,65	305.909,21
Stocks: réduction (augmentation)(+)/(-)		609	-52.373,42	11.026,14
Services et biens divers		61	3.834.159,76	1.780.471,16
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	6.10	62	5.455.416,54	2.830.442,28
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	5.478.273,74	2.400.390,50
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)		631/4	47.121,15	30.525,08
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	6.10	635/8	693.372,71	627.434,77
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	1.515.480,01	704.531,37
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	12.671,88	4.585,87
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	-153.612,92	868.870,74

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	1.208.880,92	454.061,75
Produits financiers récurrents		75	1.208.880,92	454.061,75
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	205.420,39	38.990,31
Autres produits financiers	6.11	752/9	1.003.460,53	415.071,44
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières	6.11	65/66B	1.266.675,07	661.888,63
Charges financières récurrentes		65	1.261.243,20	661.888,63
Charges des dettes		650	1.253.499,75	660.759,75
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)		651		
Autres charges financières		652/9	7.743,45	1.128,88
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	5.431,87	
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts		9903	-211.407,07	661.043,86
Prélèvements sur les impôts différés		780	59.525,31	
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	6.13	67/77	25.254,48	54.763,09
Impôts		670/3	27.211,27	54.763,09
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77	1.956,79	
Bénéfice (Perte) de l'exercice		9904	-177.136,24	606.280,77
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9905	-177.136,24	606.280,77

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	15.661.017,11	2.349.449,72
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	-177.136,24	606.280,77
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	15.838.153,35	1.743.168,95
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	15.661.017,11	45.339,47
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	15.661.017,11	45.339,47
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)		2.304.110,25
Intervention d'associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération du capital	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Employés	696		
Autres allocataires	697		

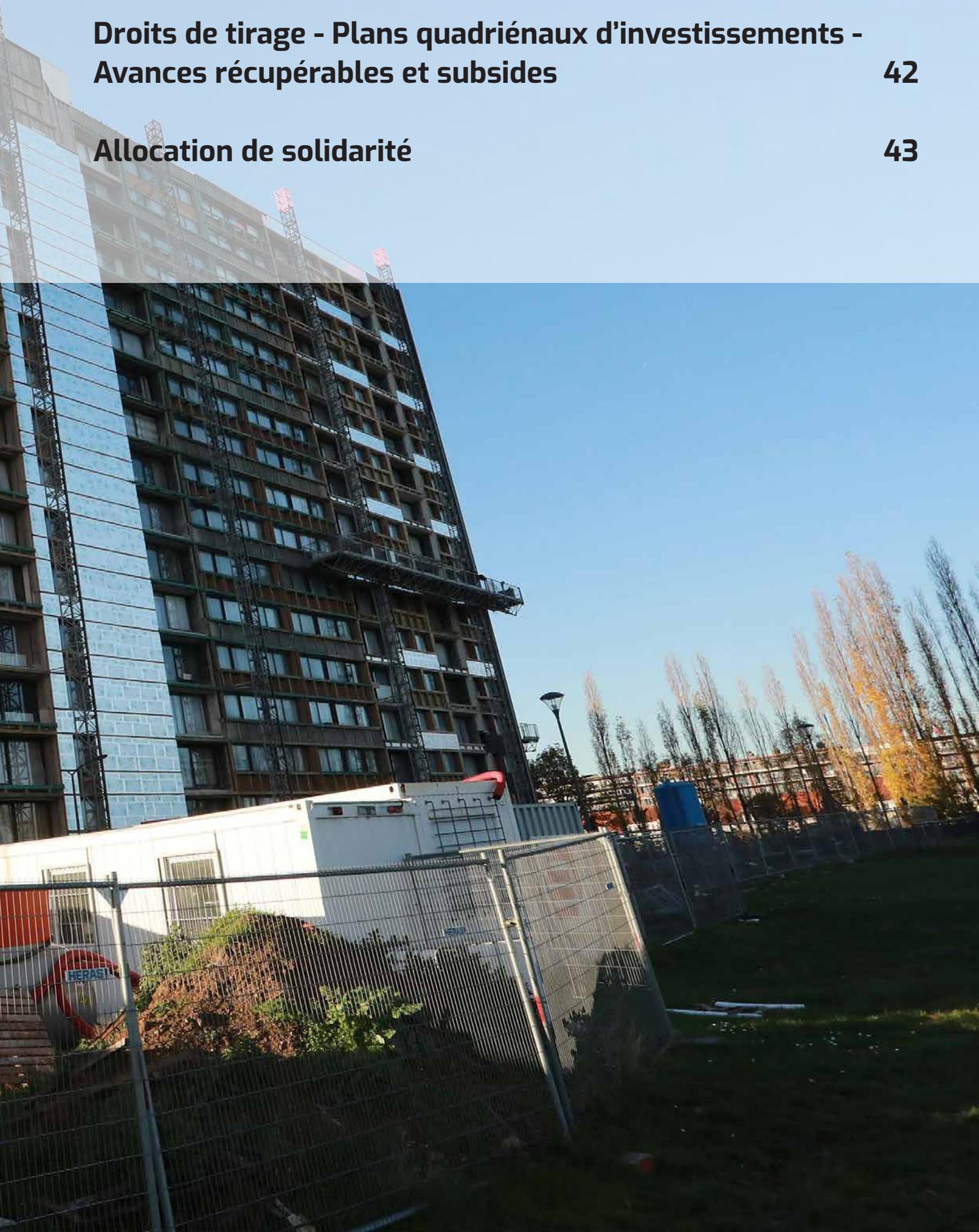
3 FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS



Sommaire

**Droits de tirage - Plans quadriennaux d'investissements -
Avances récupérables et subsides** 42

Allocation de solidarité 43



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.

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 2018, LoJeGa a perçu un montant de 2.088.485,-€ correspondant à 75% du déficit social de 2017.

4 GESTION PATRIMONIALE



Sommaire

Inventaire du patrimoine	46
Projets récemment exécutés ou en cours	47
Rénovation des inoccupés pour remise en location	57
Mise en conformité des installations d'ascenseurs	58



Inventaire du patrimoine

LoJeGa gère actuellement un patrimoine de 2.579 logements, repartis 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

GANSHOREN, les maisons

Clos St-Martin 26 à 56

Objectif et nature des travaux :

Rénovation de 15 logements

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 : début du chantier prévu le 05/05/2019



Objectif et nature des travaux :

Ventilation/Extraction

Nombre de logements concernés : 56

Montant des crédits obtenus : 211.680,-€

État d'avancement du projet :

à réaliser après le remplacement des toitures



Objectif et nature des travaux :

Installations électriques

Nombre de logements concernés : 56

Montant des crédits obtenus : 593.460,-€

État d'avancement du projet :

à réaliser après le remplacement des toitures

JETTE, les maisons

La cité jardin

Adresses : Av. du Hembosch 21,
Av. Rommelaere 46

Objectif et nature des travaux : **Rénovation (enveloppe + salubrité)**

Chantier : 2410/2015/01/01

Nombre de logements concernés : 2

Montant des crédits obtenus : 351.000,-€

État d'avancement du projet :

réception provisoire accordée le 18/01/2018



Adresses : Av. Depaire 200,
Av. Rommelaere, 54 à 60,
Av. De Heyn 25, 29,
Av. du Heymbosch 27, 37, 39
Av. Hoornaert 3, 12, 22

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

Nombre de logements concernés : 5 (1^{re} tranche)

Montant des crédits obtenus : 1.000.000,-€

État d'avancement du projet : avant-projet en cours



GANSHOREN, les appartements

Vanderveken 108

Objectif et nature des travaux :

Réhabilitation d'un immeuble en 7 appartements 2 chambres

Chantier : 2330/2015/03/01

Nombre de logements concernés : 7

Montant des crédits obtenus : 1.515.000,-€

État d'avancement du projet : demande de permis d'urbanisme en cours



Peereboom 2-8

Objectif et nature des travaux :

Installation de la mini-cogénération

Nombre de logements concernés : 238

Montant des crédits obtenus : tiers investisseurs

État d'avancement du projet : en cours



Van Overbeke, 216 à 222 et Peereboom 2-8

Objectif et nature des travaux :

Enlèvement amiante et nouvelles cloisons RF

Nombre de logements concernés : 394

Montant des crédits obtenus : 661.055,-€

État d'avancement du projet : début du chantier prévu le 29/03/2019

Adresses : Peereboom, 2 à 8 + garages ;

Av Van Overbeke, 216 à 222 + garage

Objectif et nature des travaux :

Rénovation alarme incendie

Nombre de logements concernés : 516

Montant des crédits obtenus : 441.044,-€

État d'avancement du projet : étude à démarrer



Van Overbeke 216 à 222

Objectif et nature des travaux :

Installation de la mini-cogénération

Nombre de logements concernés : 264

Montant des crédits obtenus : tiers investisseurs

État d'avancement du projet : en cours

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 : attribution du marché de travaux en cours



Objectif et nature des travaux :

Rénovation chaufferie

Nombre de logements concernés : 98

Montant des crédits obtenus : 197.750,-€

État d'avancement du projet : étude en cours

Objectif et nature des travaux :

Installation de la mini-cogénération

Nombre de logements concernés : 264

Montant des crédits obtenus : tiers investisseurs

État d'avancement du projet : en cours

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 : étude en cours



Van Overbeke 245

Objectif et nature des travaux :

Rénovation chaufferie

Nombre de logements concernés : 436

Montant des crédits obtenus : 519.750,-€

État d'avancement du projet : étude en cours



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

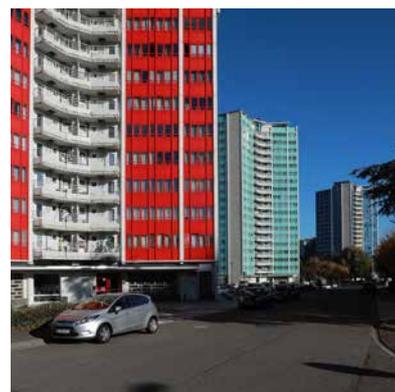
Objectif et nature des travaux :

Mise en conformité installations électriques

Nombre de logements concernés : 1.286

Montant des crédits obtenus : 6.476.152,-€

État d'avancement du projet : étude à démarrer



JETTE, les appartements

Vanderperre A et B

Objectif et nature des travaux :

Rénovation des enveloppes sécurité et conformités

Chantier : 2410/2014/04/01

Nombre de logements concernés : 54

Montant des crédits obtenus : 3.492.855,-€

État d'avancement du projet : demande de permis d'urbanisme en cours



Plusieurs appartements

Adresses : Rue Saint-Vincent de Paul 43, 45, 47 ;

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, sécurisations, conformité électrique

Nombre de logements concernés : 151

Montant des crédits obtenus : 248.230,-€

État d'avancement du projet : étude à démarrer

Stiénon 1, 2, 3

Objectif et nature des travaux :

Installation de la cogénération

Nombre de logements concernés : 130

Montant des crédits obtenus : tiers investisseurs

État d'avancement du projet : nouvelles cloisons RF



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 : dossier de base d'adjudication en cours



Objectif et nature des travaux :

Rénovation de l'enveloppe et ventilation - Batex

Chantier : 2410/2006/02/02

Nombre de logements concernés : 184

Montant des crédits obtenus : 5.032.720,-€

État d'avancement du projet : réception provisoire prévue début 2019



Florair 2 et 3

Objectif et nature des travaux :

Rénovation des enveloppes sécurité et conformités

Chantier : 2410/2013/05/01

Nombre de logements concernés : 179

Montant des crédits obtenus :

10.045.256,94-€ (dont financement Beliris)

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

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

Florair 1, 2, 3, 4

Objectif et nature des travaux :

Rénovation chaufferie, remplacement chaudières, désamiantage et vannes thermostatiques

Chantier : 2410/2019/01/01

Nombre de logements concernés : 365

Montant des crédits obtenus : 1.215.000,-€

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



Esseghem 1 et 6

Objectif et nature des travaux :

Rénovation toitures (1 et 6), châssis terrasses (1), sécurisations (6)

Chantier : 2410-2018-04-01

Nombre de logements concernés : 241

Montant des crédits obtenus : 2.508.975,-€

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



Objectif et nature des travaux :

Rénovation chaufferie, remplacement chaudières, placement vannes thermostatiques

Chantier : 2410/2014/02/01

Nombre de logements concernés : 241

Montant des crédits obtenus : 824.739,81-€

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



Esseghem 2

Objectif et nature des travaux :

Rénovation enveloppe façade arrière

Chantier : 2410/2013/02/01

Nombre de logements concernés : 207

Montant des crédits obtenus : 4.504.609,20-€

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

Esseghem 3

Objectif et nature des travaux :

Rénovation des enveloppes sécurité et conformités

Chantier : 2410-2018-01-01

Nombre de logements concernés : 65

Montant des crédits obtenus : 4.348.931,-€

État d'avancement du projet : avant-projet en cours



Esseghem 4

Objectif et nature des travaux :

Rénovation des enveloppes sécurité et conformités

Chantier : 2410/2014/03/01

Nombre de logements concernés : 76

Montant des crédits obtenus : 3.800.000,-€

État d'avancement du projet :

demande de permis d'urbanisme en cours

Esseghem 2, 3, 4

Objectif et nature des travaux :

Rénovation chaufferie, remplacement chaudières, placement vannes thermostatiques

Chantier : 2410/2015/05/01

Nombre de logements concernés : 338

Montant des crédits obtenus : 973.890,-€

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



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 : attribution du marché de travaux en cours

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 : demande de permis d'urbanisme en cours

Acquisition « clé sur porte » de 87 logements dans 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 : 87

Budget : 21.378.040,-€

Etat d'avancement du projet : achat 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)

Budget : 19.252.293,64-€

Etat d'avancement du projet : étude en cours

Rénovation des inoccupés pour remise en location

La régie ouvrière réalise la plupart des travaux dans les logements inoccupés, à la fois pour des simples remises 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.

Néanmoins, afin de réduire le vide locatif, une partie des travaux de rénovation est confiée à des entreprises extérieures, notamment les chantiers de rénovation de maisons.



LOJEGA A REMIS EN ÉTAT ET EN LOCATION

124 LOGEMENTS au cours de l'année 2018.

Par rapport au **PATRIMOINE** de **2.579 LOGEMENTS**, cela représente **4,8 %**.



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.

Ganshoren

Adresse : Van Overbeke 231 à 237, Van Overbeke 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



Adresse : 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



Adresse : Immeubles Esseghem 1 à 6, Serkeyn 35

Objectif et nature des travaux :

Mise en conformité et rénovation des ascenseurs

Chantier : 2410/2015/02/01

Nombre de logements concernés : 596

Montant des crédits obtenus : 2.072.250,-€

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

Nombre d'ascenseurs concernés :

Esseghem 1 : 6 ascenseurs

Esseghem 2 : 6 ascenseurs

Esseghem 3 : 2 ascenseurs

Esseghem 4 : 4 ascenseurs

Esseghem 6 : 3 ascenseurs

Serkeyn 35 : 1 ascenseur

Adresse : Immeubles Florair 1 et 2

Objectif et nature des travaux :

Mise en conformité des ascenseurs

Chantier : 2410/2018/01/01

Nombre de logements concernés : 178

État d'avancement du projet : chantier terminé

Nombre d'ascenseurs concernés : 8

Adresse : Immeubles Florair 4

Objectif et nature des travaux :

Mise en conformité des ascenseurs

Nombre de logements concernés : 94

État d'avancement du projet : chantier terminé

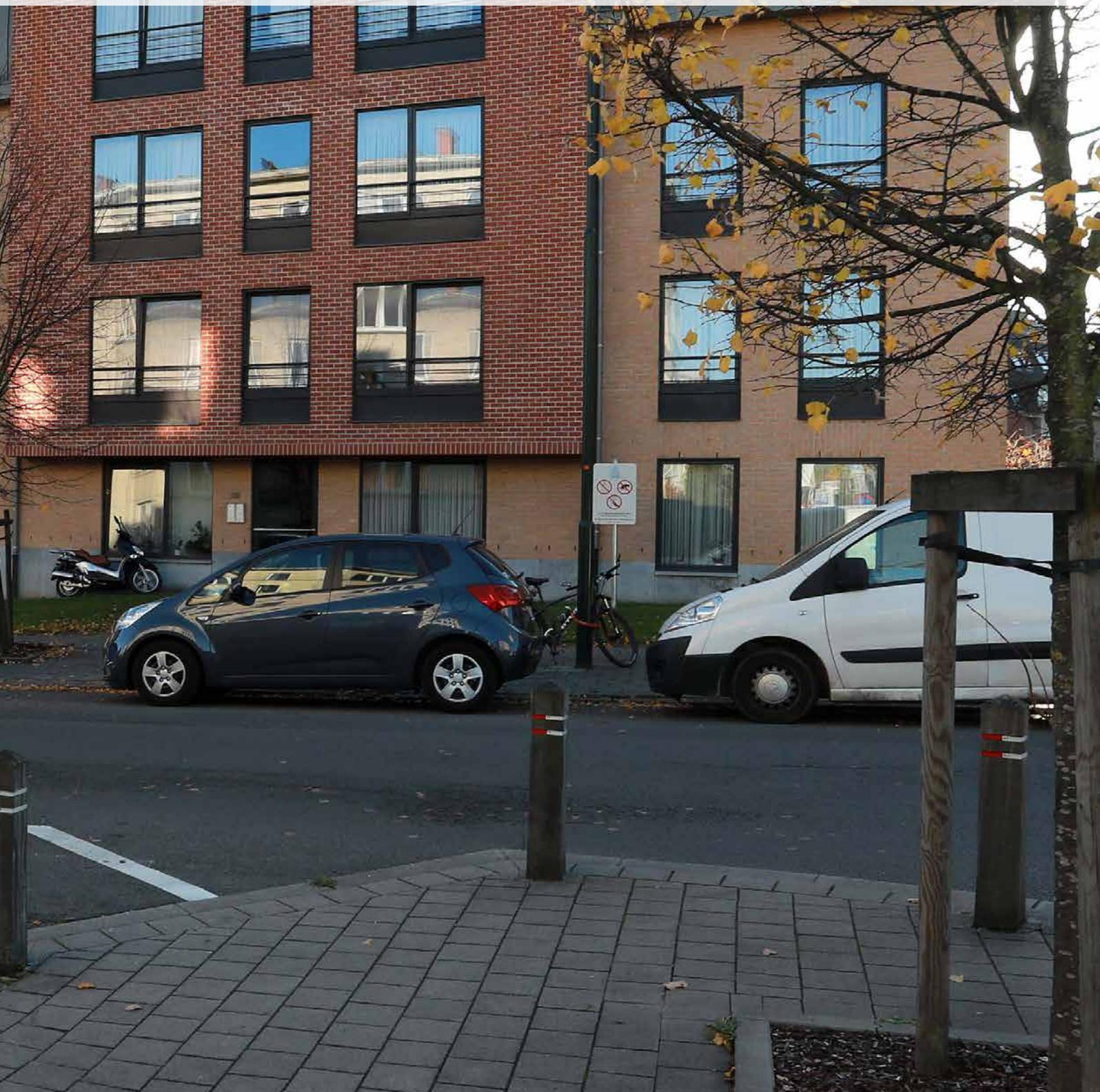
Nombre d'ascenseurs concernés : 4

5 GESTION LOCATIVE



Sommaire

Les candidats au logement social	62
Attribution des logements et mode d'Attribution	65
La gestion de la rotation locative	69
Contentieux locatif	74





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 mère » et qui se charge de son inscription auprès des autres sociétés de son choix. Ces dernières sont les « sociétés-filles ».

Les candidats au logement social

AU 31/12/2018, le registre des candidats locataires, pour tous les types de logements confondus, déduction faite des dossiers radiés, se répartissait comme suit :

Logement Social	3.837 S.I.S.P. Mère	25.057 S.I.S.P. Fille	28.894 S.I.S.P. Mère et Fille
Logement Modéré	18 S.I.S.P. Mère	98 S.I.S.P. Fille	116 S.I.S.P. Mère et Fille
Logement Moyen	0 S.I.S.P. Mère	8 S.I.S.P. Fille	8 S.I.S.P. Mère et Fille

Au 31 décembre 2018, LoJeGa gère 3.855 dossiers comme société mère, 25.163 dossiers comme société-fille soit un total de 29.018 dossiers logements.

Pour ce qui concerne les inscriptions pour un logement social, LoJeGa gère 3.837 dossiers (cf. S.I.S.P. mère) ce qui représente 8,35 % 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.

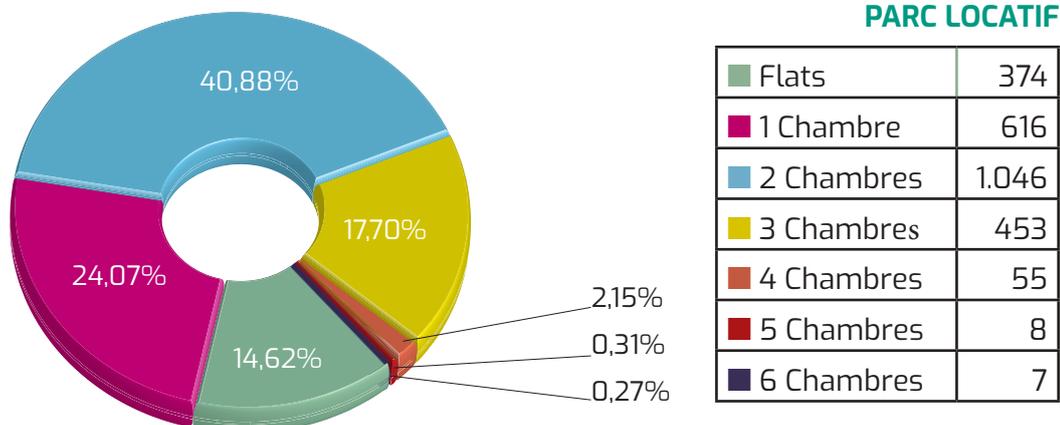
Force est de constater que le nombre de **refus** de logement (refus du logement proposé et absence de réaction à la proposition d'attribution) et le nombre de **radiations** effectuées par LoJeGa augmentent d'année en année : 73 dossiers en 2018.

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 loge des concierges et les bureaux) compte un total de 2.559 logements, ainsi répartis :

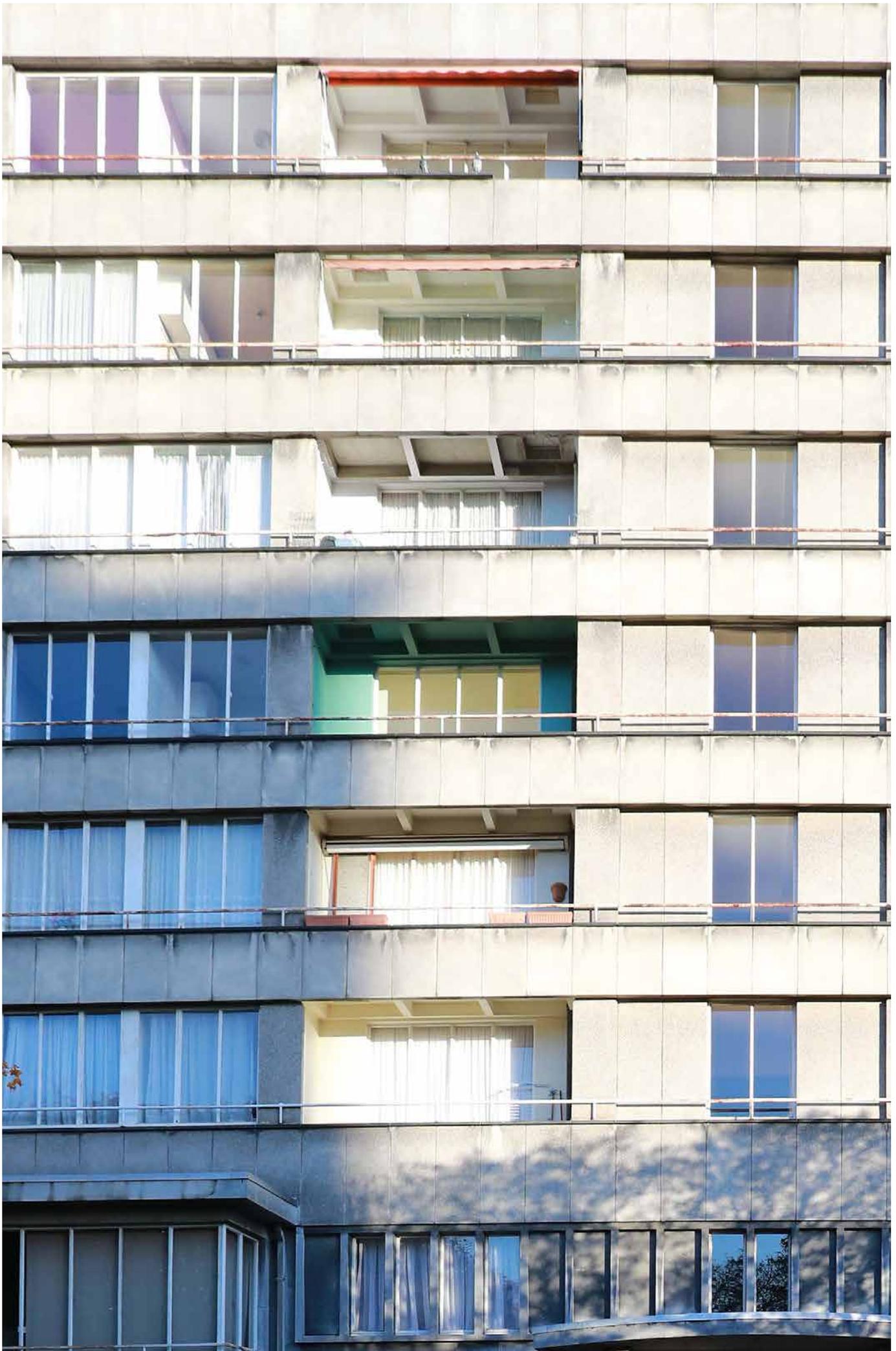


ADAPTATION DES LOGEMENTS

Situation au 31/12/2018	SUR-OCCUPÉS (SOUS-ADAPTÉS)					ADAPTÉS	SOUS-OCCUPÉS	
	-5	-4	-3	-2	-1		+1	+2
Studio			1	4		315		
1 chambre		1		2	26	542		
2 chambres			3	35	138	442	326	
3 chambres			4	31	102	177	41	40
4 chambres	1	1	1	5	22	20	4	1
5 chambres				1	2	4	1	
6 chambres					2	2		3
7 chambres								
8 chambres								
Total type de chambre	1	2	9	78	292		372	44
Total par catégorie	382					1.502	416	

En demande de mutation				27	101			
ménages protégés							4	
ménages non protégés							66	3
Sans demande de mutation	1	1	9	51	191			
ménages protégés							179	34
ménages non protégés							123	7

Le taux de logements adaptés est de 58,58 % ; le taux de logements sur-adaptés est de 1,72 % ;



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 2018, LoJeGa a attribué 121 logements se ventilant comme suit : 28 nouveaux locataires ayant reçu un logement en ordre utile, 53 logements ont été attribués dans le cadre de mutations, 20 logements dans le cadre de transferts.

20 logements ont été attribués par dérogation* à l'ordre utile et sur base des diverses conventions.

Le taux de rotation pour 2018 est de 4,72 %.

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

Nouveaux locataires	2018
Flat technique	1
Flat	16
1 chambre	0
2 chambres	9
3 chambres	2
4 chambres	0
5 chambres et plus	0
TOTAL	28

Type de dérogation	2018
Art.33 (situation urgente et exceptionnelle)	7
Art.34 (dépassement de revenus)	0
Art.35 (convention CPAS)	3
Art.36 (convention femme battue)	**6
Art.37 (convention Montfort et SAHAM)	4
TOTAL	20

**Convention conclue en 2017 avec Montfort et le Foyer d'Accueil

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.

Demands de mutations au 31/12/2018 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	/	/	2	0	0	0	0	0	0	0
1 chambre	/	/	2	0	0	0	0	0	0	0
2 chambres	/	61	/	67	16	0	0	0	0	0
3 chambres	/	3	6	/	31	8	0	0	0	0
4 chambres	/	0	0	1	/	1	1	0	0	0
5 chambres	/	0	0	0	2	/	0	0	0	0
6 chambres	/	0	0	0	0	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 2018 :

Mutations	2018
Flat technique	0
Flat	0
1 chambre	13
2 chambres	18
3 chambres	19
4 chambres	3
5 chambres et plus	0
TOTAL	53

EXTRAIT DU RAPPORT DU DÉLÉGUÉ SOCIAL DU 15/02/2019 :

« Le pourcentage prévu à l'article 7 de l'arrêté locatif était de 20 % en 2018. La S.I.S.P. a réalisé un taux de mutations nettement supérieur à celui escompté. Étant donné qu'il y a eu 50 mutations sur 121 attributions, cela représente un pourcentage de 41,32 %.

Plusieurs éléments peuvent expliquer la différence entre le taux initialement escompté et le celui finalement réalisé. En effet, le 17/01/2018, quand la S.I.S.P. a adopté un pourcentage pour 2018, elle n'existait que depuis 17 jours. Ce laps de temps était bien entendu beaucoup trop court pour évaluer avec finesse et précision quels seraient les besoins en la matière. Tous les chiffres présentés ne l'avaient été que sur base de simples additions de ceux des deux ex-entités.

De plus, la S.I.S.P. a été confrontée aux problèmes des logements des immeubles Florair. Lojega a donc décidé de ne pas remettre certains appartements en location, mais a en sus permis à certains ménages de muter prioritairement. Cela explique déjà 8 des 50 mutations réalisées.

Il est à noter que pour 2019, la S.I.S.P. a pris toute la mesure de la disproportion qui existait entre le taux de mutations prévu et le pourcentage effectivement réalisé en 2018. En effet, pour cette année, la S.I.S.P. constatant que le nombre de demandes (205 au 31/12/2017 contre 201 au 31/12/2018) avait très peu baissé malgré le taux très important de mutations réalisées, ont considérablement augmenté ses prévisions en la matière. Par conséquent, elle a prévu un taux de 35 % en 2019.

En 2018, et déjà au sein des deux ex-entités qui ont donné naissance à Lojega, la priorité a été donnée aux ménages qui occupaient un logement sur adapté, qu'ils soient inscrits volontairement ou non sur la liste des mutations. La conséquence est que le taux de ménages en situation de suradaptation (1,72 %) est particulièrement bas.

Il reste encore un grand nombre de demandes de mutations (petits vers grands logements) qui n'ont pas encore pu être satisfaites. Il nous semble dès lors important de répondre à ce type de demandes.

En effet, beaucoup de locataires de Lojega (382 ménages dont 128 en demande de mutation) occupent un logement trop exigu par rapport à leur composition de ménage. Vu l'importante demande vers des logements plus grands, la S.I.S.P. a décidé de laisser en suspens les demandes de mutation des ménages qui occupent une chambre excédentaire. »

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	2018
Flat technique	0
Flat	1
1 chambre	7
2 chambres	4
3 chambres	8
4 chambres	0
5 chambres et plus	0
TOTAL	20

La gestion de la rotation locative

LE TAUX DE ROTATION EST DE 4,72 %

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	320	54	374
Appartement 1 chambre	571	43	614
Appartement 2 chambres	941	95	1.036
Appartement 3 chambres	349	38	387
Appartement 4 chambres	18		18
Appartement 5 chambres et plus	15		15
Maison 1 chambre		2	2
Maison 2 chambres	3	7	10
Maison 3 chambres	46	20	66
Maison 4 chambres	37		37
Maison 5 chambres et plus			
Sous-total hors logements conçus et affectés comme conciergeries	2.300	259	2.559
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	2.319	259	2.578

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⁾	4	22	43	32	0	0	101
À rénover ⁽²⁾	1	1	2	1	0	0	5
Projet à élaborer et estimer ⁽³⁾	16	6	1	0	0	0	23
En cours de relocation ⁽⁴⁾	33	16	56	25	0	0	130
En cours de remise en état ⁽⁵⁾							0
TOTAL	54	45	102	58	0	0	259

(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 :

1) 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.

2) 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 y consacre beaucoup de moyens et d'efforts. Pour maintenir le taux d'inoccupés le plus bas possible, l'une de nos méthodes est d'interrompre les rénovations lourdes au profit de rénovations plus légères afin de permettre une relocation plus rapide.

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 remises 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

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 et du service comptabilité.

Malgré la surcharge de travail due à la fusion, le solde cumulé des locataires débiteurs tant présents que sortis a pu être géré. En effet, l'augmentation n'est que de 474,43-€ par rapport à l'an dernier.

On constate une nette diminution de l'arriéré locatif des locataires présents, mais une augmentation du solde débiteur des locataires sortis. Cette situation résulte de la nature même des dossiers auxquels la S.I.S.P. a été confrontée en 2018 (voir ci-dessous*).

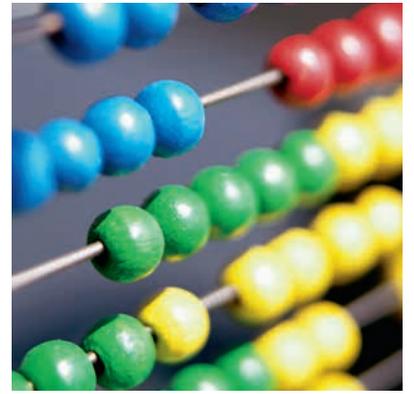
RÉSULTATS DES ARRIÉRÉS CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2018

Le total de la balance client passe de 710.412,90-€ au 31 décembre 2017 à 714.966,14-€ à fin 2018. Ce solde se décompose comme suit :

Locataires	2017 Jette+Ganshoren			2018		
	Nombre	Montant	Total	Nombre	Montant	Total
présents débiteurs		320.947,16-€	821.453,12-€	431	230.665,55-€	821.927,55-€
sortis débiteurs		500.505,96-€		175	591.262,00-€	
présents créditeurs		-101.121,78-€	-111.040,22-€	650	96.380,91-€	-106.961,41-€
sortis créditeurs		-9.918,44-€		25	10.580,50-€	
			710.412,90-€			714.966,14-€

Note 1 : Ces chiffres provenant de rapport de gestion interne peuvent présenter de petites différences avec les données comptables.

Note 2 : Il s'agit des chiffres cumulés Jette et Ganshoren



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

Détail débiteur par tranches	Décembre 2018		
	Nombre	Montant	Moyenne
Moins de 100,01-€	188	4.591,85-€	24,42-€
de 100,01-€ à 200,-€	35	4.967,21-€	141,92-€
de 200,01-€ à 300,-€	48	12.071,31-€	251,49-€
de 300,01-€ à 400,-€	64	22.502,98-€	351,61-€
de 400,01-€ à 500,-€	33	14.765,83-€	447,45-€
de 500,01-€ à 600,-€	15	8.213,76-€	547,58-€
de 600,01-€ à 1.000,-€	71	55.282,36-€	778,62-€
de 1.000,01-€ à 1.200,-€	13	14.162,27-€	1.089,41-€
de 1.200,01-€ à 1.500,-€	19	25.435,27-€	1.338,70-€
de 1.500,01-€ à 2.000,-€	13	22.899,59-€	1.761,51-€
de 2.000,01-€ à 3.000,-€	32	78.686,81-€	2.458,96-€
Plus de 3.000,01-€	75	558.348,31-€	7.444,64-€
Montant global des arriérés locatifs	606	821.927,55-€	1.356,32-€

LES EXPULSIONS

* L'augmentation du solde débiteur des locataires sortis est le résultat de la mise en exécution de plusieurs jugements ayant conduit à l'expulsion de locataires pour lesquels aucune solution n'a pu être dégagée malgré les très nombreuses démarches entreprises par les différents services impliqués (locatif, social et contentieux).

	2017	2018
Perception de la somme demandée pour suspendre l'expulsion	2	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	1	2
Expulsion en cours en attente du paiement des sommes demandées	1	0
Expulsion effective	1	11
Refus DS	0	2
TOTAL	5	16

MISE 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.

Mis en non valeur LOJEGA	2018
Nombre de dossiers	13
Valeur TOTALE	30.740,94-€



Sommaire

Accompagnement social individuel	80
Accompagnement social communautaire	85
Accompagnement social collectif	87
Les réunions internes	90
Collaboration avec concierges et stewards	90
Comité d'attribution	91
Le CoCoLo	91



Accompagnement social individuel

Le service social de LoJeGa se compose de 6 assistants sociaux chargés de l'accompagnement social individuel des locataires et candidats, 4 sont engagés sous « fonds propres » (4 ETP) dont un a été désigné comme coordinateur et 2 autres sont détachés du SASLS (2 ETP).

Sur le site ganshorenois, une des assistantes sociales a pour mission particulière la gestion du pôle communautaire.

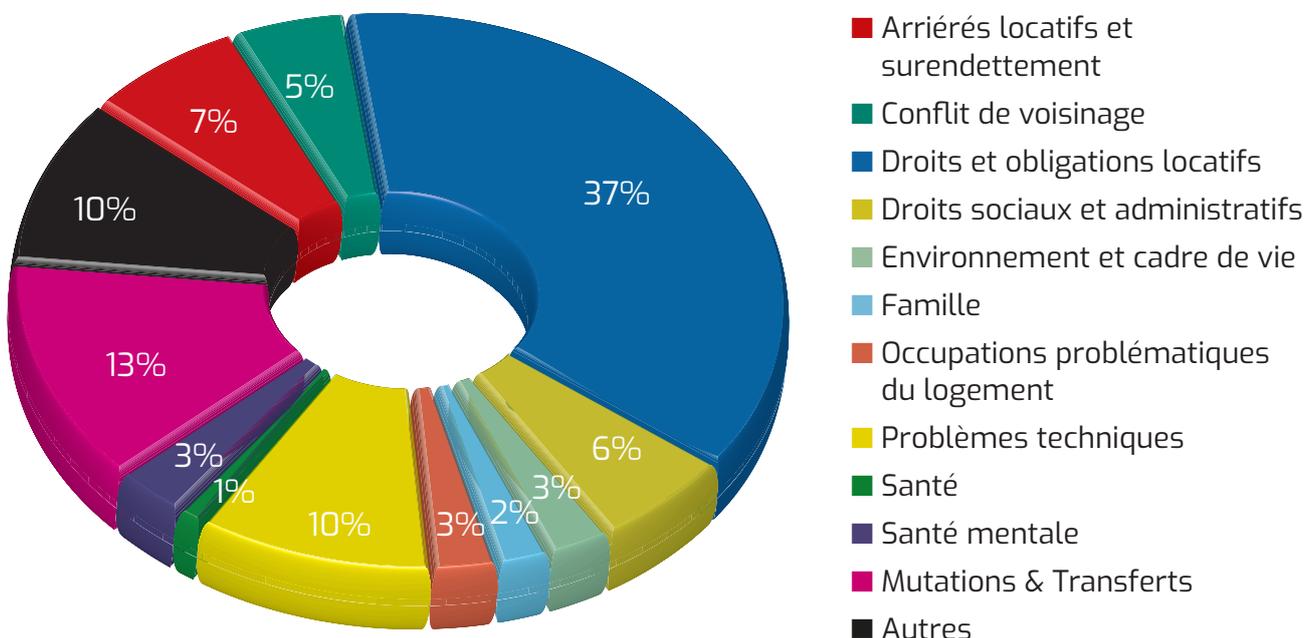
L'accueil des locataires et des candidats se fait principalement lors des permanences sociales, mais aussi sur rendez-vous.

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. À la demande des personnes âgées ou dans des situations particulières, les travailleurs sociaux se rendent au domicile des locataires.

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



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 menées 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.

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, le service social informe les protagonistes des services d'aides qui peuvent intervenir (services de médiations/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 malpropreté, 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 dans leur logement, de cafards, 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, éventuellement avec la collaboration d'autres services internes 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...

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 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.

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, 201 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 798 logements inadaptés :

- 128 demandes de mutation pour suroccupation du logement
- 73 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.

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

A Jette, la convention cadre « 2015-2019 » relative au projet de cohésion sociale (PCS) en la « cité » Esseghem engage les 4 partenaires, signataires de la convention (la SLRB, la commune de Jette, LoJeGa et l'ASBL L'abordage) à promouvoir la cohésion sociale, considérant :



- Il est impératif de recréer et d'amplifier les liens sociaux parmi les locataires des logements sociaux,
- Le contrat de gestion de niveau 1 (entre le gouvernement et la SLRB) prévoit notamment que les initiatives des PCS devront favoriser la participation active des habitants dans les affaires de la « cité » et de leur offrir des expériences de cohésion,
- Les actions menées par un PCS ont pour objectif d'impliquer activement les locataires et de développer des échanges avec leur environnement extérieur,
- Les actions d'un PCS s'articulent autour de thématiques portant sur la citoyenneté et la démocratie participative, le logement, l'environnement et le retissage de liens sociaux interculturels et intergénérationnels,
- Les partenaires s'engagent à mettre en œuvre ces objectifs généraux.

Le travail social communautaire qui est réalisé par l'ASBL L'abordage, s'adresse à la communauté des locataires de la « cité » Esseghem dont la spécificité est la grande mixité sociale.

Les activités sont très diversifiées. Il en va notamment des cours d'écriture en français, des cours de dessin, des ateliers créatifs, des cours de cuisine et des tables d'hôte. Des sorties culturelles et des stages (4 ans et plus) sont proposés régulièrement. Des activités comme la « gym tonic », des conférences sur l'alimentation, des balades santé, sont organisées en collaboration avec la maison médicale Esseghem. En 2018, un suivi scolaire des élèves du secondaire a été ajouté le dimanche matin au suivi des enfants du primaire. LoJeGa sponsorise également une équipe de mini-foot dont les joueurs sont des jeunes de la « cité » et qui réalise de très bons résultats.

En 2018, la commune de Jette (service des sports) a aménagé un terrain synthétique multisports sur le site Esseghem. Les activités et tournois qui y seront organisés le seront en étroite collaboration avec l'ASBL L'abordage ainsi qu'avec les éducateurs de rue communaux. Des partenariats seront mis en place avec le service des sports de la commune et l'école Jacques Brel située à côté du site Esseghem.

L'ASBL « L'abordage » a mis en place « un réseau d'amis et de voisins » qui souhaitent s'entraider en se donnant des coups de main ponctuels afin d'améliorer la qualité de vie sociale et locale. L'objectif est de développer « l'intergénérationnel et l'interculturel » dans toute une série d'activités en misant sur l'échange et la solidarité, sous les formes les plus diverses. Toujours avec l'objectif de développer des échanges entre les locataires sociaux et leurs voisins, le PCS organise, chaque année, une brocante dans le quartier à proximité du site Esseghem.

Un camp pour les mamans est organisé depuis 2 ans. Celui-ci permet aux mamans d'offrir un peu de détente sans avoir à se soucier de la prise en charge de leurs enfants.

A Ganshoren, il n'existe malheureusement pas de PCS à ce jour.

Le projet transgénérationnel et communautaire VivaJette

Le service social a poursuivi l'installation du projet communautaire en réunissant les locataires autour d'activités ludiques et festives. Nous pouvons prendre pour exemple un repas, début d'année 2018, de type auberge espagnole qui a rassemblé une quinzaine de locataires. D'autre part, les locataires ont organisé, à leur initiative des activités autour d'un pas de danse, d'une crêpe party ou encore en prenant du temps pour se rencontrer en mangeant un petit bout et buvant un café ou autre.

Les initiatives ne sont pas vaines, mais elles ne sont pas assez régulières que pour rassembler l'ensemble des locataires et faire réellement décoller le projet transgénérationnel et communautaire. C'est pourquoi le service social a fait appel à « habitat et participation » avec le soutien actif de la direction de LoJe-Ga, pour l'aider à (re)lancer réellement le projet.

Un arbre à idées a été réalisé à partir des suggestions des locataires récoltées lors d'une rencontre en soirée en présence d'habitat et participation. Le désir des locataires de s'impliquer dans un projet communautaire est réel, mais il leur faut un cadre dans lequel ils pourront prendre chacun leur place. C'est à ce cadre que nous travaillons à l'heure actuelle et qui aboutira, en 2019 à de belles rencontres et activités.



Accompagnement social collectif

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 une assistante sociale. Sur le site jettois, l'action collective est principalement portée par le PCS l'abordage et par l'ASBL l'oranger (AMO).



Voici quelques exemples d'actions collectives :

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.

Elle existe sur le site jettois depuis plusieurs années. Des animations gratuites pour les enfants ont pu être mises en place avec l'association « immeubles en fête » par l'intermédiaire de la SLRB. Celles-ci sont très appréciées et devraient perdurer tant que la possibilité en sera offerte.

La fête des voisins se tiendra pour la première fois sur le site ganshorenois le 25 mai 2019, à l'image de ce qui se fait déjà sur le site jettois.

Les Nouveaux Disparus

La compagnie des nouveaux disparus a implanté son chapiteau les 21 et 22 octobre 2018 sur le site LoJeGa-Ganshoren, au sein des logements sociaux, offrant un accès gratuit aux locataires et à certaines classes de 6^e primaire d'écoles environnantes à deux représentations théâtrales du « mariage de Lila ou le chaos urbain ».

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 a participé au projet sous la forme d'un soutien financier et matériel. La compagnie bénéficie déjà d'un financement de la COCOF, ce qui permet de diminuer le co-financement local requis. À Jette, six représentations ont eu lieu courant octobre 2018. 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 » afin de permettre aux locataires qui rentreraient dans les conditions de pouvoir bénéficier de l'offre culturelle bruxelloise au tarif unique à 1,25-€. Les tickets « article 27 » sont retirés par les locataires auprès du service social de LoJeGa.



SUR LE SITE GANSHORENOIS

La fête de quartier



Une fête de quartier a lieu chaque année depuis 2004 sur le site de LoJeGa-Ganshoren (terre-plein arrière du 243 avenue Van Overbeke). Elle a pour objectif de favoriser la cohésion sociale entre les habitants en leur proposant des activités gratuites pour tous les âges. Elle se fait en concertation et en collaboration avec le service de prévention communal, la maison des jeunes et le centre culturel francophone de Ganshoren « la villa ».

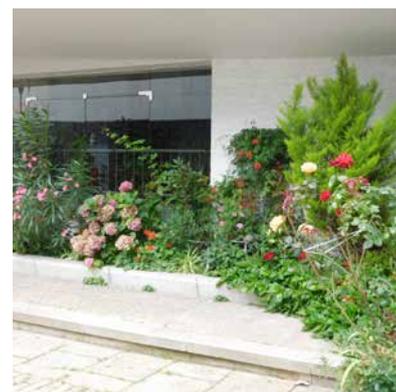


SUR LE SITE JETTOIS quelques exemples d'actions:

L'action « Balcons Fleuris »

Le site jettois encourage les locataires à participer au concours « Jette en fleurs », une initiative du conseil consultatif de l'environnement de la commune de Jette dont l'objectif est de « rendre la commune encore plus belle » en garnissant les façades et balcons avec de jolies fleurs.

Trois locataires sont sélectionnés par un jury et remportent un prix.



L'action propreté publique « Le Balai Vert »

La participation à l'action annuelle « le balai vert » est organisée par le service propreté de la commune. Les concierges et les stewards du site jettois y participent. L'objectif est de mobiliser un maximum d'enfants et de jeunes pour les sensibiliser sur le fait que la propreté est l'affaire de tous.

Les autres actions sont portées par le PCS « L'abordage » sur le site Essegem ou par l'ASBL « L'oranger » sur le site du Stienon.

Les réunions internes

LE SERVICE SOCIAL se réunit chaque lundi pour prendre connaissance des agendas et pour discuter des situations problématiques qui nécessitent une réflexion d'équipe.

LE SERVICE SOCIAL ET LE SERVICE CONTENTIEUX DU SITE DE GANSHOREN

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



Une fois par mois, le service social ainsi que les autres services de la S.I.S.P., en présence de la direction, sont conviés au **CERCLE DE QUALITÉ** avec l'objectif d'apporter des réponses ou du moins d'amorcer une réponse à des questions d'ordre organisationnel soulevées par les travailleurs. Cette réunion interne est très importante et permet de poursuivre l'harmonisation des pratiques et des procédures entamées lors du processus de fusion.

Un représentant du **SERVICE SOCIAL DU SITE DE JETTE** est convié à participer à la réunion du **SERVICE TECHNIQUE** qui se tient tous les 15 jours. L'objectif étant de favoriser la transmission d'informations entre les 2 services.

Collaboration avec concierges et stewards

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

Toute demande de logement qui relève d'une situation précaire et exceptionnelle (demande de dérogation à la liste d'attente des demandes de transfert et mutation ou à la liste d'attente des candidats) et qui nécessite un accord des membres du comité est instruite par le service social.

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 cocolo est en principe élu tous les 4 ans par l'ensemble des locataires mais du fait de la fusion des sociétés de Jette et de Ganshoren, les prochaines élections auront lieu dans 3 ans.



Le service social s'est occupé de l'organisation des élections de l'affichage pour l'appel aux candidats, à l'ouverture des dépôts de candidatures, à la mise en place des bureaux de vote jusqu'aux élections mêmes. Le nombre de candidats fut suffisant pour permettre l'organisation des élections. Le taux de participation des locataires a permis de valider les résultats et un cocolo débute ses activités courant 2019.

Le cocolo est présidé par Chantal BEERENS et se compose de 9 délégués issus de quartiers des sites jettois et ganshorenois.

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 ENERGIES





Sommaire

La consommation énergétique des chaufferies collectives	94
La mise en place du PLAGE	95
Les actions d'investissement liées à la gestion énergétique	97
Les objectifs pour 2019	97

La consommation énergétique des chaufferies collectives

Le patrimoine de LoJeGa compte actuellement 25 chaufferies collectives alimentant en chauffage et, aussi pour une partie, en eau chaude sanitaire 2.378 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

8 CHAUFFERIES

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

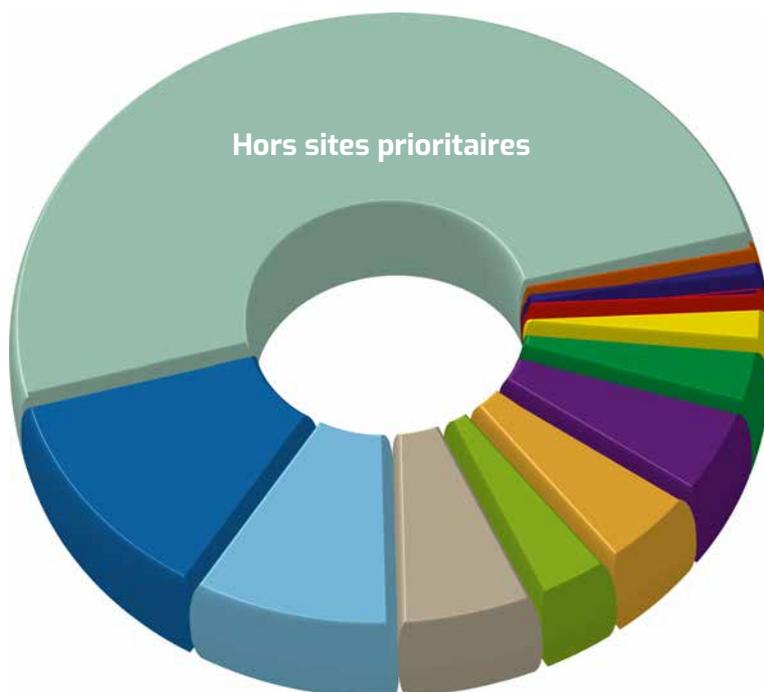
L'ensemble de ces chaufferies produisent annuellement **24.5 millions de kWh** d'énergie pour un point économique de plus de **850.000,-€/an** et une émission de Co² de près de **7.500 Tonnes/an**.

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, 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.

CONSOMMATION TOTALE DU PATRIMOINE LOJEGA



Les 11 sites prioritaires de JETTE

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

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

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. En 2018, trois chaufferies ont été équipées. L'objectif pour 2019 est d'étendre ces équipements sur le reste des sites prioritaires
- 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 par exemple, l'accompagnement des travaux de mise en place de sa régulation. L'objectif 2019 sera de réaliser un travail de type commissioning afin d'atteindre les performances promises par la rénovation
- 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 2019 étant de suivre et d'aboutir à un projet solide et performant

L'objectif de ce programme est d'observer une diminution de 17 % des consommations sur les sites prioritaires soit :

- ✓ Plus de 2 millions kWh et 420 T de Co² en moins
- ✓ Une économie annuelle pour les locataires de 72.500,-€

À ce jour, ce programme a permis de mettre en évidence une diminution sur les sites prioritaires de 6 % soit le tiers de l'objectif final.

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 et toiture**
 - Esseghem 1 à 6
 - Vanderperren
 - Florair 1 à 4
 - Van Overbeke 231 à 237
 - Toutes les maisons individuelles
- **Des rénovations de chaufferies**
 - Van Overbeke 231 à 237
 - Van Overbeke 243
 - Van Overbeke 245
 - Florair 1 à 4
 - Esseghem 1 à 6
- **L'installation de cogénérations financées par tiers investisseurs**
 - Van Overbeke 216 à 222 et 231 à 237
 - Peereboom 2 à 8
 - Stiénon

Les objectifs pour 2019

POURSUIVRE LES DÉMARCHES VISANT À RÉDUIRE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE.

Équiper pour la fin de l'année, un maximum de chaufferies par un système auxiliaire en mini-cogénération permettant d'utiliser l'électricité générée pour les communs et de produire une partie des besoins en chaleur.

MISE EN PLACE DU 'PLAGE' OBLIGATOIRE :

À partir de 2019, il sera obligatoire d'appliquer le PLAGE à tout le patrimoine LoJeGa (imposition légale entrant en vigueur en juillet 2019). La stratégie PLAGE volontaire 2017-2021, initiée sur le site jettois devra être redéfinie dans le contexte global de LoJeGa.

8 RESSOURCES HUMAINES



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.

L'assemblée générale a désigné deux membres observateurs, avec voix consultatives, présentés par le conseil communal de la commune de Jette.

Toutefois, conformément à l'article 26 des statuts, **deux administrateurs, un de chaque entité initiale**, peuvent prendre sur leur responsabilité personnelle, une décision estimée urgente à porter à la connaissance du conseil d'administration dans les huit jours. D'autre part, conformément à l'article 27 des statuts, nonobstant le pouvoir général de représentation du conseil d'administration, la société est valablement représentée dans les procédures arbitrales ainsi que dans le cadre de recours administratifs et devant le conseil d'état **par deux (2) administrateurs, un représentant de chaque entité initiale**.

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 général et la directrice générale adjointe à la direction générale. 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 réflexion sur la stratégie et les questions d'intérêt général.

Le directeur général assure la gestion journalière de LoJeGa en étroite collaboration avec la directrice générale adjointe. 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 et la directrice générale adjointe sont habilités 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 (ou son adjoint en cas d'absence ou d'incapacité –cf Art. 29) 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.

Evolution à court terme

Le directeur général adjoint issu de l'entité ganshorenoise, M. J-P. PLOEGHMANS, a pris sa retraite en octobre 2018.

Le directeur général adjoint issu de l'entité jettoise, Mme J. DI VINCENZO, quitte la société fin 2019. Elle sera remplacée à terme par un membre de la direction lequel n'est pas désigné à ce jour. Cette désignation se fera par délibération du conseil d'administration sur base de rapports d'évaluation.

Le CoCoLo

Vu que le CoCoLo des villas de Ganshoren était démissionnaire suite à la fusion et vu qu'il n'y avait pas de CoCoLo au foyer jettois, des élections ont été organisées en décembre 2018.

Les deux délégués auront une voix délibérative pour les séances ouvertes du conseil d'administration à partir de janvier 2019.



Le Syndicat des Locataires (SLLS)

Le SLLS était représenté par M. REIZER au conseil d'administration du foyer jettois. Il a gardé son 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. A 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 2018

Président

Monsieur Jean-Louis PIROTTIN

Vice-Président

Monsieur Jean-Paul VAN LAETHEM

Administrateurs / Administratrices

Madame Belgé AHMETAJ

Monsieur Jean COPPENS

Madame Huguette DE BAST

Madame Chantal DE SAEGER

Monsieur Eric DEMARBAIX

Madame Jennifer GESQUIÈRE

Madame Marie-Hélène GODET

Monsieur Gianni MARIN

Monsieur Yves MARTENS

Monsieur Claude NEIRINCK

Monsieur Lionel VAN DAMME

Administrateurs-Observateurs avec voix Consultative

Monsieur Didier RENGUET

Monsieur Johan VANDENBERGHE

Représentants Syndicat des Locataires

Monsieur Robert REIZER

Direction

Monsieur Serge COLIN

Madame Josiane DI VINCENZO

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

Monsieur Jean-Louis PIROTTIN

Monsieur Jean-Paul VAN LAETHEM

Madame Belgé AHMETAJ

Madame Jennifer GESQUIÈRE

Monsieur Yves MARTENS

Monsieur Lionel VAN DAMME

Le conseil d'administration s'est réuni 14 fois durant l'année 2018.

Le comité d'attribution s'est réuni 10 fois durant l'année 2018.

Conseil d'Administration LOJEGA
Comité d'Attribution

Serge COLIN
Directeur Général

Josiane DI VINCENZO
Directrice Générale Adjointe

Monia HOLVOET
Assistante de Direction
Service du Personnel

PÔLE ADMINISTRATIF & FINANCIER

Pascale SINAÏ
Directrice Financière

Comptabilité

Responsable Services
Administratif et Juridique

Accueil
Secrétariat

Service Locataires
Candidats Locataires

Contentieux
Juridique

Responsable
Service Social

Service
Social

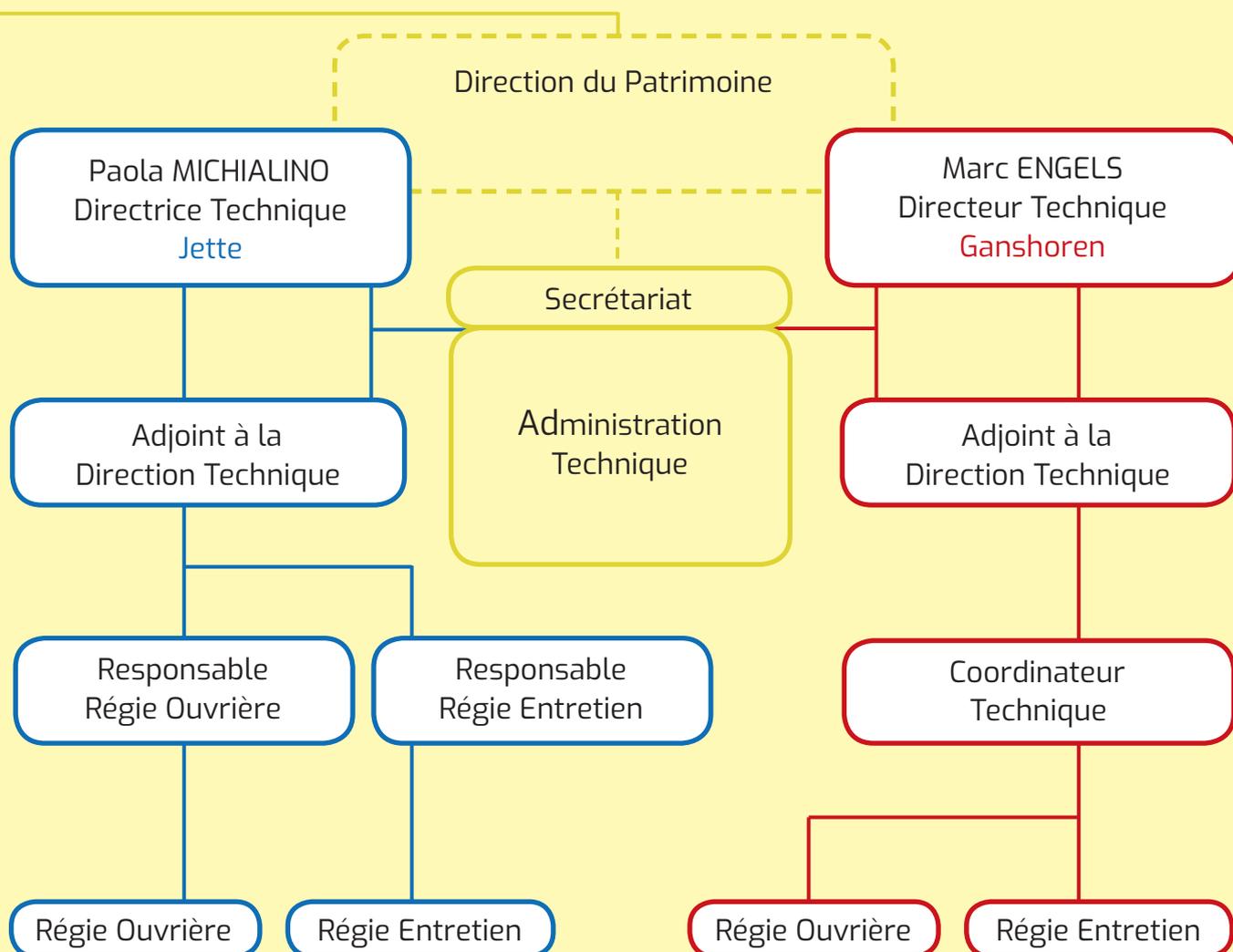
Stewards

Organigramme 2018

Structure Générale



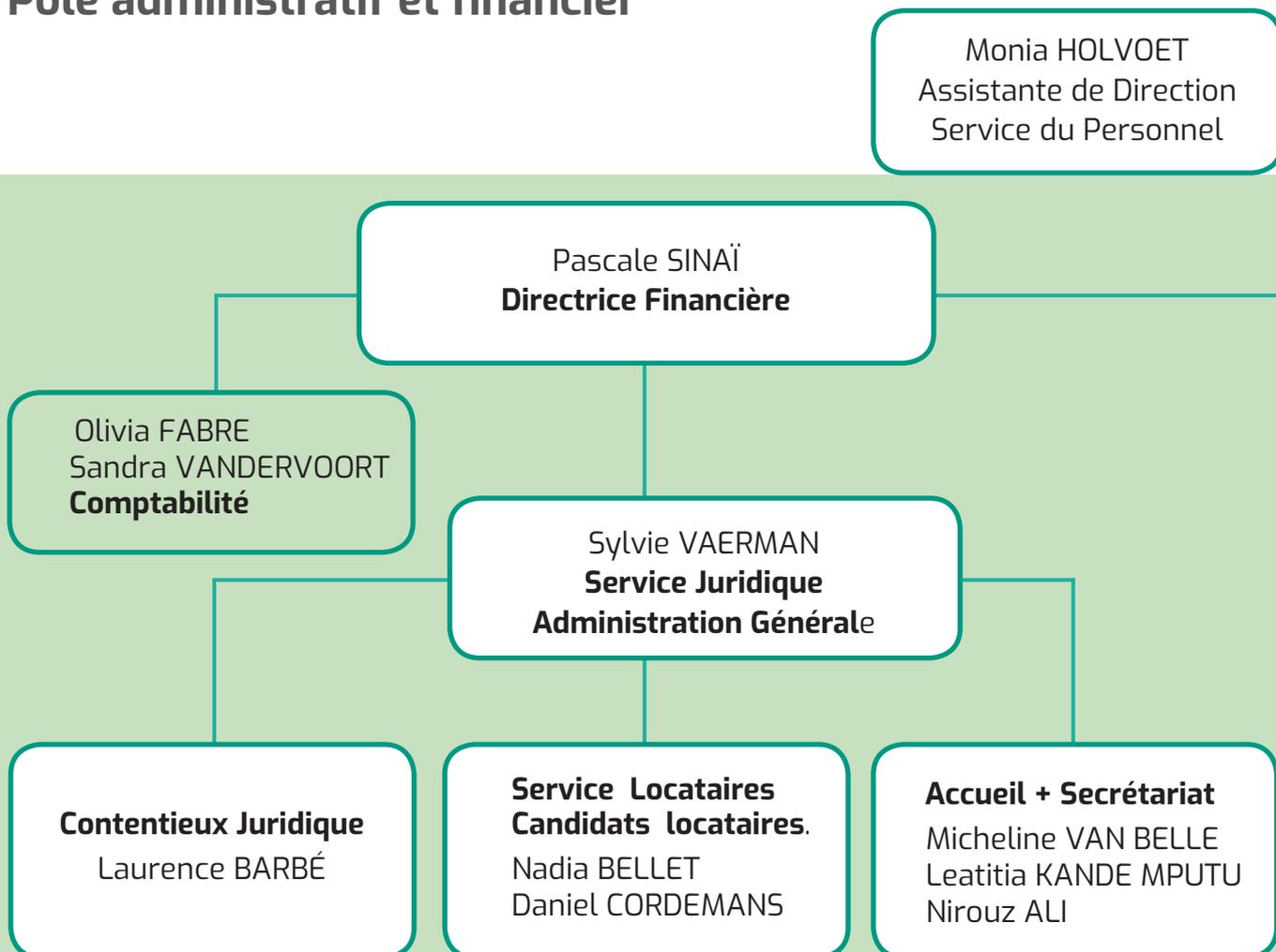
PÔLE TECHNIQUE





Organigramme

Pôle administratif et financier



**Conseil d'Administration LOJEGA
Comité d'Attribution**

Serge COLIN
Directeur Général

Josiane DI VINCENZO
Directrice Générale Adjointe

**Organigramme
Pôle social et service prévention**

Ilse VYVERMAN
Responsable
Service Social

JETTE

Valérie VAN BUGGENHOUDT
Joseline BIGIRIMANA
Christophe CHARLOT
(SASLS)

GANSHOREN

Isabelle SMOLDERS
Véronique VAN NIEUWENHOVE
(SASLS)

Stewards

JETTE

Khalid BOUBKER
Claudine BENNEKENS
Hazedin BELMILOUD
Marc LOSYK
Rachida ZAIDI

GANSHOREN

Mohamed ZAÏTOUNI
Bruno FIGE
Norddine AFKIR
Christophe LOUAGE

Conseil d'Administration LOJEGA
Comité d'Attribution

Serge COLIN
Directeur Général

Josiane DI VINCENZO
Directrice Générale Adjointe

Monia HOLVOET
Assistante de Direction Service du Personnel

Paola MICHIALINO
Directrice Technique Jette

Serge DEVAUX
Luc DE RIDDER
Adjoint à la Direction Technique

Bart DE DURPEL
Responsable Régie Ouvrière

Alain MICHIEL
Responsable Régie Entretien

Régie Ouvrière

Peintres

Roland WOUTERS
Mezzafar AL-JOBURI
Yves DOOMS
Zeljko KOVACEVIC
Majid MALEKI
Abdelaouhid ZAKI

Carreleurs

Thiery GILLET
Joël DESIMEON
Carlo BELLAVIA
Said AZOUAGH

Electriciens

Tino MARTINEZ
Ronald SERKEYN
Kamal EL HADAD

Menuisiers

Said EL HAMADANI
Rachid CHERBOUKH
Zhorzh KESHISHYAN

Plombiers

Joël DESIMEON
Serge DEHAN
Sven FORTON

Régie Entretien

Concierges

Nabila BEN HAYUN
Khalid BOUZAMBOU
Nadia COSTIN
Jasna COSIC
Nadine DE VREESE
Hayat EL HARAR
Martine HUCULAK
Marina POLLENUS
Rose WOUTERS
Valentine ZONGO
Samy JDIR
(gardien d'immeuble)

Nettoyeuses

Aziza MASTOUR
Laure MAZAMA GANGA
Veneta DIMITROVA
Isabelle VERMEULEN
+ 2 art 60

Nettoyeurs

Gioacchino GRACI
Eric N'DALE
Alain OBAM
Mounir LASFAR

Organigramme 2018

Pôle Technique



Direction du Patrimoine

Chantal DEBEL
Secrétariat

Administration Technique

Cadastre technique
Etats des lieux
Gestion stock
Antilope
PLAGE

Pierre CHICOT
Joost D'HELLEM
Didier RIBBENS
Veronique RUCQUOY
Michel VAN THIELT

Marc ENGELS
Directeur Technique Ganshoren

Mohammed Saïd ERHIMI
Adjoint à la Direction Technique

Jean-Paul DE GREEF
Coordinateur Technique

Contremaître Luc HASSELLE

Régie Ouvrière

Electricien

Jamal BEN HAMMOU

Polyvalents

José VARELA VARELA

Mohammed TIBIKHI

Plombiers

Didier DEFECHEREUX

Jean-Claude VISPOEL

Serge LENTINI

Willy LOUAGE

Franck DEFECHEREUX

Fikri BOLAHFA

Menuisier

Bruno VERMOESEN

Maurizio PETRINI (congé politique)

Régie Entretien

Concierges

Neji SAHRAOUI

Samantha MAENE

Giovanni VIOLA

Olivier DE GREEF

Mohammed ABDESELAM

Albertine BODART

Michel DEHENAIN

Pierre DEBUYL

Nettoyeuses

Nhora Maria Rojas

CASTENEDA

Inès BIGIRIMANA

+ art 60

Surveillant

André

DEBERSAQUES



Personnel de la S.I.S.P. au 31/12/2018

SERVICES	UNITES	ETP	COMMENTAIRES
Direction	5	4,66	Un directeur général, une directrice générale adjointe, une directrice financière (24h/sem) et deux directeurs techniques
Services comptabilité et contentieux	4	4,00	Deux comptables, deux personnes pour le contentieux (dont 1 juriste, coordinatrice services juridique et administratifs)
Secrétariat direction + service personnel	1	1,00	Une assistante de direction responsable du service personnel
Service locataires / candidats locataires	2,5	2,50	2 + 1 mi-temps pour les candidats locataires
Accueil/secrétariat	2,5	1,80	2 mi-temps statuts ACS + 1 (4/5 ^e)
Service social	6	5,60	4 fonds propres 2 SASLS
Service prévention	9	9,00	Statut ACS
Service technique	13	12,80	Deux directeurs techniques adjoints Un assistant direction technique Une secrétaire Un responsable PLAGE Un responsable régie ouvrière Un responsable régie entretien Un coordinateur technique 4 administratifs techniques 1 contremaître
Régie ouvrière	31	29,40	4 électriciens 4 menuisiers 3 carreleurs 6 plombiers 6 peintres 5 ouvriers polyvalents + 2 maladie longue durée + un stagiaire plomberie mi-temps
Régie d'entretien	34	33,63	<u>19 concierges</u> : 1 gardien d'immeuble 2 malades longue durée 1 (4/5 ^e) 1 concierge qui est ouvrier en journée <u>13 nettoyeurs</u> : 1 contrat de remplacement 1 ACS 3 ART.60 1 surveillant 4h/semaine
TOTAL	107 personnes	102,66	Dont 4 malades longue durée, 3 articles 60, 2 SASLS et 11 ACS

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

En 2016, suite aux élections sociales, un comité « CPPT » a été installé au foyer jettois. Aucun candidat ne s'est présenté au niveau des employés, seules les régies ouvrières ont donc élu leurs représentants.

Le Comité est constitué de

la directrice générale adjointe, Josiane. DI VINCENZO,
d'un secrétaire – conseiller en prévention, Alain MICHIEL,
une secrétaire suppléante, Monia HOLVOET,
d'un ouvrier, Roland WOUTERS (peintre), délégué effectif C.S.C.,
d'un ouvrier, Joël DESIMÉON (plombier), délégué suppléant C.S.C.,
de deux ouvriers, Rachid CHERBOUKH (menuisier) et Yves DOOMS (peintre), délégués effectifs F.G.T.B

La direction LoJeGa consulte, comme il se doit, le CPPT sur les problèmes qui concernent le bien-être au travail. Elle permet aux membres du comité d'avoir avec, les conseillers en prévention, tous les contacts nécessaires pour l'exécution de leur mission.

Comme le prévoit l'article 31 de l'A.R., la direction a rédigé un règlement d'ordre intérieur concernant le fonctionnement du comité.

Comme le permet la loi du 23 avril 2008, la direction applique les règles en matière de droit à l'information et à la consultation des travailleurs via leurs représentants sur certains aspects économiques et financiers ainsi que sur certains aspects relatifs à l'emploi, à l'organisation du travail et aux contrats de travail.

En mai 2018, un nouveau règlement de travail a été soumis au CPPT et a été, après une réunion de conciliation, approuvé par le CPPT et les travailleurs de LoJeGa.

Le service externe pour la prévention et la protection au travail

Le foyer jettois comme les Villas de Ganshoren collaboraient avec un service externe de prévention et de protection au travail : **ARISTA** pour le personnel jettois et **MENSURA** pour le personnel Ganshorenois. Suite à la fusion par absorption des villas de Ganshoren par le foyer jettois, le contrat des villas de Ganshoren avec Mensura a pris fin ; LoJeGa utilise les services d'Arista.

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 GÉNÉRALE :

2018 : départ du directeur général adjoint, M. J.P. PLOEGHMANS qui ne sera pas remplacé.

2019 : départ de la directrice générale adjointe, Mme J. DI VINCENZO, remplacée par un membre de la direction lequel n'est pas désigné à ce jour. Cette désignation se fera par délibération du conseil d'administration sur base de rapports d'évaluation.

DIRECTION TECHNIQUE

Le staff est actuellement composé de 15 employés :
2 directeurs techniques et 13 collaborateurs directs.

Dans le cadre du nouveau programme « PLAGÉ » (Plan Local d'Action pour la Gestion Energétique), le foyer jettois a engagé en juin 2017, un responsable énergie à plein temps, Pierre CHICOT. Ce nouvel employé assiste la directrice technique pour les missions décrites dans le programme PLAGÉ et pour le suivi des chantiers propres à celui-ci.

RÉGIE OUVRIÈRE

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

L'équipe des peintres, leur travail 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 des plombiers, le référent pour le site jettois est parti à la pension le 31/12/2018. LoJeGa a engagé un plombier en juillet 2018, les demandes d'interventions techniques des locataires sont majoritairement des demandes de travaux de plomberie.

L'équipe des électriciens, qui sont également fort sollicités 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, ils sont trois. Le référent pour le site de Jette, âgé de 63 ans, partira à la retraite en juin 2019. Son départ a été anticipé en 2017 par l'engagement d'un électricien.

L'équipe des menuisiers, dont la tâche principale est l'installation des cuisines et leur remise en état, ils sont quatre ce qui est suffisant (2 équipes de 2).

L'équipe des carreleurs-plafonniers, ils sont trois ce qui est suffisant.

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.

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 six 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 de 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. Personne responsable de la mise en œuvre :
Josiane DI VINCENZO, directrice générale adjointe f.f.
6. Evaluation du plan précédent : Néant.



Imprimé sur papier écologique "FSC"

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

Editeur Responsable S. Colin - Avenue de Rusatira 6, 1083 Ganshoren



LOJEGA

JETTE & GANSHOREN

**Avenue de Rusatira 6
1083 Ganshoren**