



# RAPPORT ANNUEL 2019



## TITRES DES CHAPITRES

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

**2** GESTION FINANCIÈRE

**3** FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

**4** GESTION PATRIMONIALE

**5** GESTION LOCATIVE

**6** TRAVAIL SOCIAL

**7** GESTION DES ÉNERGIES

**8** RESSOURCES HUMAINES



**LOJEGA**  
IJTTE & BANTHOVEN

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE SERVICE PUBLIC S.C.R.L.  
OPENBARE VASTOEDERMAATSCHAPPIJ C.V.B.A.

BIJDE SOCIAL / WASTOESCHAPPELIJKE ZETEL  
AVENUE DE ROUSSEAU 8 - 1089 DANDROEN  
TEL. +32 (0) 2 418 23 84

ANTWERP IJTTE  
EDELHEIDEN 3 - RUE JULES LEMAITRE 262 - 1000 IJTTE  
TEL. +32 (0) 2 418 23 35

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

## Sommaire

LOJEGA, une Société Immobilière de Service Publique (S.I.S.P.) bruxelloise	6
Le contrat de quartier durable Magritte	13
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<sup>er</sup> janvier 2013 et qui changent de logement après le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Il l'est également pour les locataires qui prennent en location un logement pour la première fois à partir du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> génération)

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

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

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

### IL DÉFINIT AUSSI 6 OBJECTIFS STRATÉGIQUES :

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

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

#### Le projet « Miroir » à Jette

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 ± 100 logements dont 80 % de logements moyens à Ganshoren dans le cadre du plan logement. La SLRB est le maître d'ouvrage de cette nouvelle construction, durant l'année 2019 la tutelle a rencontré plusieurs problèmes liés aux différents permis, des réunions sont organisées avec URBAN début 2020 afin de trouver des solutions.

**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 2019, 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 2019, 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. LoJeGa, comme en témoigne le volet « travail social » du présent rapport annuel, poursuit la politique en place à Jette et à Ganshoren en matière d'accompagnement social individuel et collectif.

En 2019, les initiatives qui ont vu le jour en 2018 sont poursuivies, tel que la représentation sous chapiteau d'une pièce de théâtre de la « compagnie des nouveaux disparus » sur les sites Essegheem 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. En 2019, pour la première fois, la fête des voisins a également été organisée à Ganshoren avec succès.

## 5) Garantir une gestion professionnelle et efficiente.

En 2019, 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 2019 :

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

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

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

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

## ENTREPRISE ECO DYNAMIQUE

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

- ✓ Procédure pour éviter le gaspillage dans tous les cas d'achat de bien ou de service
- ✓ Se fournir uniquement en papier recyclé, blanchi sans chlore ou non blanchi
- ✓ Se fournir uniquement en papier dont le grammage est inférieur ou égal à 80g/m<sup>2</sup>
- ✓ Pour le nettoyage du bâtiment, utilisation privilégiée de produits naturels biodégradables ou de produits labellisés
- ✓ Suivi de la consommation en eau de distribution
- ✓ En 2020 le remboursement de la totalité des frais de transports en train selon le mode de déplacement domicile – travail du personnel
- ✓ En 2020 remboursement de la totalité des frais de transports en commun selon le mode de déplacement domicile – travail du personnel
- ✓ Octroi d'une indemnité kilométrique pour les cyclistes
- ✓ Télétravail pour certaines fonctions
- ✓ Déplacement entre sites avec voitures électriques (2 actuellement et au nombre de 4 en 2020) et en vélos électriques (2 actuellement et au nombre de 4 pour 2020)
- ✓ Mise à disposition de deux bornes de recharge pour véhicules électriques privés du personnel sur nos deux sites Jette et Ganshoren
- ✓ Système de voitures partagées proposé pour déplacements professionnels du personnel
- ✓ Mise à disposition de vélos d'entreprise

- ✓ Liste des différents types de déchets générés par les activités de l'organisation et tri des déchets
- ✓ Réduction des déchets organiques lors des événements
- ✓ Paramétrage des ordinateurs et imprimantes en mode impression automatique recto/verso et noir/blanc
- ✓ Mise à disposition du personnel de bacs à brouillon à proximité des imprimantes
- ✓ Scanning des documents entrants pour les distribuer numériquement
- ✓ Système de distributeur avec recharges de savon dans les sanitaires communs
- ✓ Pour 2020 l'utilisation de machines à café en grain permettant des recharges en grande quantité
- ✓ Mise à disposition de vaisselle réutilisable dans les réfectoires
- ✓ Réemploi favorisé en donnant une seconde vie au mobilier de bureau
- ✓ Renoncer aux gadgets, matériels de promotion et cadeaux de fin d'année non durables
- ✓ Pas d'utilisation de vaisselle jetable lors de l'organisation d'événements
- ✓ Filière de récolte pour valorisation des gros déchets ménager et électronique
- ✓ Remplacement des imprimantes individuelles pour imprimantes multifonctions partagées
- ✓ Suivi de la consommation de feuilles de papier
- ✓ Identification de 50% des postes de consommations énergétiques des sites et évaluations de leurs performances (plage)
- ✓ Régulation du chauffage à la source dans la chaufferie pour tenir compte de l'occupation du bâtiment
- ✓ Isolation des conduites et accessoires
- ✓ Programmation de cascade de chaudières avec priorité de fonctionnement sur celle qui présente le meilleur rendement
- ✓ Robinets des toilettes réglés sur une sortie d'eau froide
- ✓ Mesures pour éviter la surchauffe du bâtiment
- ✓ 80% des châssis et vitrages isolants pour nos logements et 100% pour nos bureaux
- ✓ Régulation de l'éclairage extérieur et intérieur en fonction de l'activité sur le site
- ✓ Eclairages intérieurs et extérieurs ayant une meilleure performance énergétique
- ✓ Isolation des salles serveurs
- ✓ Etanchéification à l'air des conduits de ventilation
- ✓ Suivi de la consommation en chauffage du site des immeubles sur Jette
- ✓ Isolation des toitures
- ✓ Réduction des déperditions de chaleur à l'entrée du bâtiment
- ✓ Suivi de la consommation en électricité du site.

LoJeGa a mis en place un organe consultatif interne, « **le cercle de qualité** » qui réunit une fois par mois tous les services. Cette réunion a pour but d'informer le personnel des décisions prises par le conseil d'administration et de mettre en place leur réalisation et leur suivi. D'autre part, le « cercle de qualité » est également consulté sur toutes les questions organisationnelles, sur les mises en place de procédures et d'actions diverses dans le cadre de la gestion quotidienne des différents services.

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

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

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

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

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

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

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

Le contrat de gestion et ses annexes peuvent être téléchargés sur le site : [www.slrbririsnet.be](http://www.slrbririsnet.be)

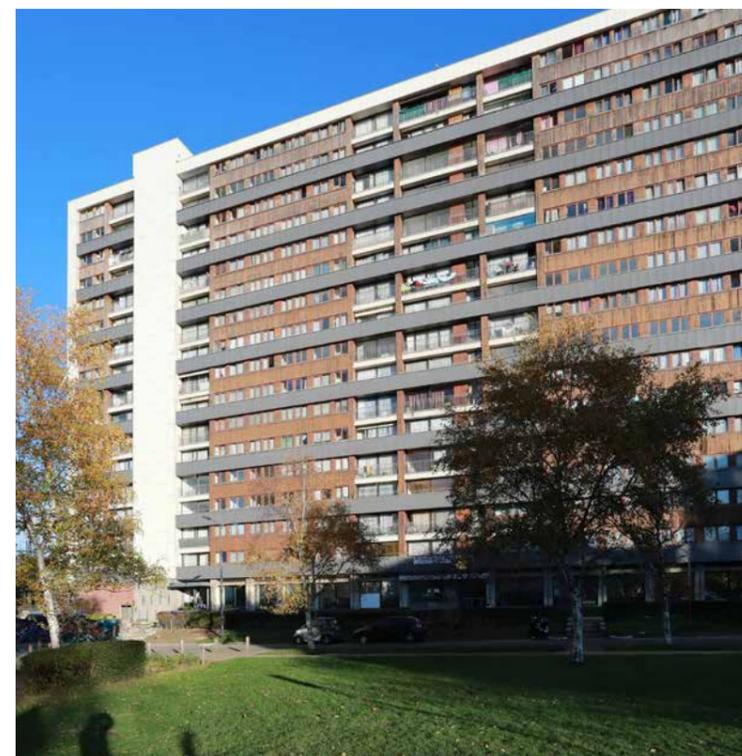
## Le contrat de quartier durable Magritte

### 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 Essegghem-Magritte. **Le site de logements sociaux Essegghem 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, son Président et sa directrice technique, se sont particulièrement investis dans les projets du contrat de quartier durable Magritte, plus spécifiquement dans les projets qui concernent **la « cité » Essegghem.**

## QUELQUES ACTIVITÉS AVEC DES PARTENAIRES

### La balade

« Toutes dans la rue ! »



### Workshops dalles en mosaïque

« Mosaïques à Magritte » vous a proposé des ateliers gratuits lors desquels vous avez pu réaliser une dalle en mosaïque de 20 cm x 20 cm. Les dalles réalisées complètent le parcours de dalles déjà existant et continueront à tracer le chemin pour traverser la rue Jules Lahaye et aller jusqu'à la Petite rue Esseghem et le site Esseghem.



## NOUVEAUTÉ 2019-2020

### Cours de Fit-dance Free Style pour femmes

Au GC ESSEGEM

1 euro de participation/cours

Contactez Nadia : 0474 05 09 62

Sport au féminin  
"Fit-dance Free style"

Mardi 10h00 - 11h30



### Velokanik un atelier vélo par et pour les Jettois

Grâce au financement du CQD, au GC Essegem (mise à disposition d'un local) et à l'asbl CyCLO (formation et soutien technique), l'atelier « do it yourself » est ouvert tous les jeudis à 18h00 au GC Essegem (329, rue Léopold I<sup>er</sup> à Jette) pour réparer vous-mêmes votre vélo à l'aide des bénévoles motivés.

Curieux?  
Prenez contact avec [info@velokanik.be](mailto:info@velokanik.be) ou 0489 25 77 41.



# Le Plan Stratégique de LOJEGA

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

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

## Le Plan d'investissement

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



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

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

### LES CONSÉQUENCES DIRECTES DES RÉNOVATIONS SONT :

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

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

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



## Le Plan d'entretien

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

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

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

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

Notre plan d'entretien vise 3 objectifs :

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

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

## Le Plan de gestion locative

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

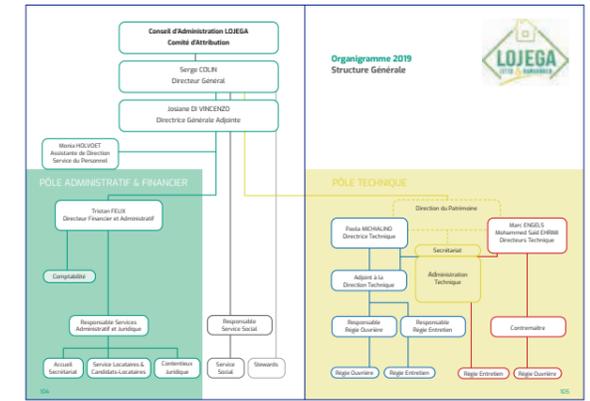
Pour éviter les vacances locatives, la gestion, des inoccupés reste une priorité, l'objectif étant de pouvoir loger un maximum de familles. Il est en effet primordial, au vu du nombre de candidats-locataires en attente de logement, d'avoir une politique proactive dans ce domaine. Une collaboration étroite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

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



## Le Plan de gestion interne

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



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

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

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

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

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

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

## Le plan d'action sociale

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

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

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

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



- ✓ Rester en réflexion permanente pour l'amélioration des procédures, le développement des méthodes utilisées.
- ✓ Développer une approche collective pour trouver des solutions collectives à des problèmes individuels récurrents, pour dynamiser les relations entre les locataires, pour « promouvoir » certaines valeurs fondamentales (respect du patrimoine, respect de l'autre, civisme, etc.)
- ✓ Poursuivre le travail social communautaire sur le site jettois notamment dans le cadre du PCS (PCS Essegghem) et garantir le maintien du développement du 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-€
FALJAOUI Abdesselam	5	12,40-€
GUY Gérard	5	12,40-€
DEMOL Christophe	9	22,32-€
VAN NUFFEL Bernard	8	19,84-€
ADAM Marie-Paule	5	12,40-€
MOLHANT Valérie	2	4,96-€
DEKONINCK Christine	7	17,36-€
DAMMAN Joanna	18	44,64-€
DESUTER Gauthier	15	37,20-€
BEAUTHIER R.	15	37,20-€
COPPENS René	11	27,28-€
FONTAINE Paul	7	17,36-€
DEBUYCK Ginette	7	17,36-€
DEMESMAEKER Hendrik	7	17,36-€
ARENTS ANNE	7	17,36-€
CARTHÉ Michèle	33	81,84-€
DELVAUX Marc	7	17,36-€
COPPENS Joseph	7	17,36-€
OBEID Stéphane	11	27,28-€
	<b>53.453</b>	<b>132.563,44-€</b>

## **2** GESTION FINANCIÈRE

### **Sommaire**

<b>Introduction</b>	<b>26</b>
<b>Commentaires sur les résultats</b>	<b>27</b>
<b>Les produits d'exploitation</b>	<b>28</b>
<b>Conclusion sur les produits d'exploitation</b>	<b>35</b>
<b>Les coûts d'exploitation</b>	<b>36</b>
<b>Conclusion sur les coûts d'exploitation</b>	<b>49</b>
<b>Les produits financiers</b>	<b>50</b>
<b>Les charges financières</b>	<b>51</b>
<b>Comptes de résultats</b>	<b>52</b>
<b>Comptes annuels (extrait)</b>	<b>55</b>
<b>Rémunération des mandataires publics</b>	<b>62</b>

## Introduction

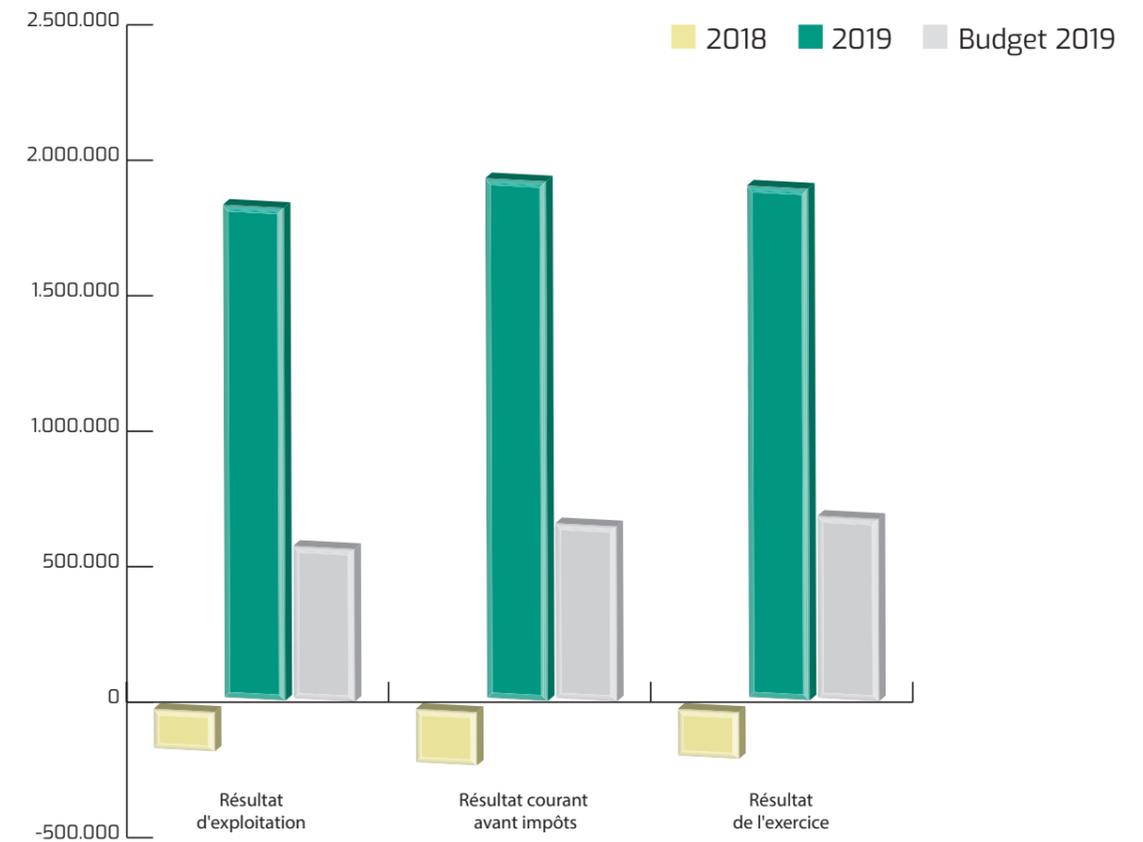
Cette année aura été très importante pour LoJeGa qui d'un côté a encore optimisé au mieux ses processus et de l'autre a travaillé pour assurer un meilleur service et information vers ses locataires et partenaires.

La diminution des inoccupés reste toujours un objectif prioritaire. Les actions déjà entamées et celles projetées nous permettront, dans les prochaines années, de l'atteindre significativement.

La diminution de la consommation énergétique des bâtiments existants est une priorité depuis quelques années déjà. Tous les travaux de rénovation énergétique effectués visent un niveau d'ambition énergétique le plus élevé possible, en vue des objectifs à long terme.

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

## Commentaires sur les résultats



Résultats	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
d'exploitation	-149.631 €	<b>1.863.443 €</b>	577.198 €	-1.345,36%	322,84%
courant avant impôts	-201.993 €	<b>1.961.189 €</b>	661.698 €	-1.098,94%	304,94%
de l'exercice	-177.136 €	<b>1.935.000 €</b>	689.489 €	-1.192,38%	280,64%

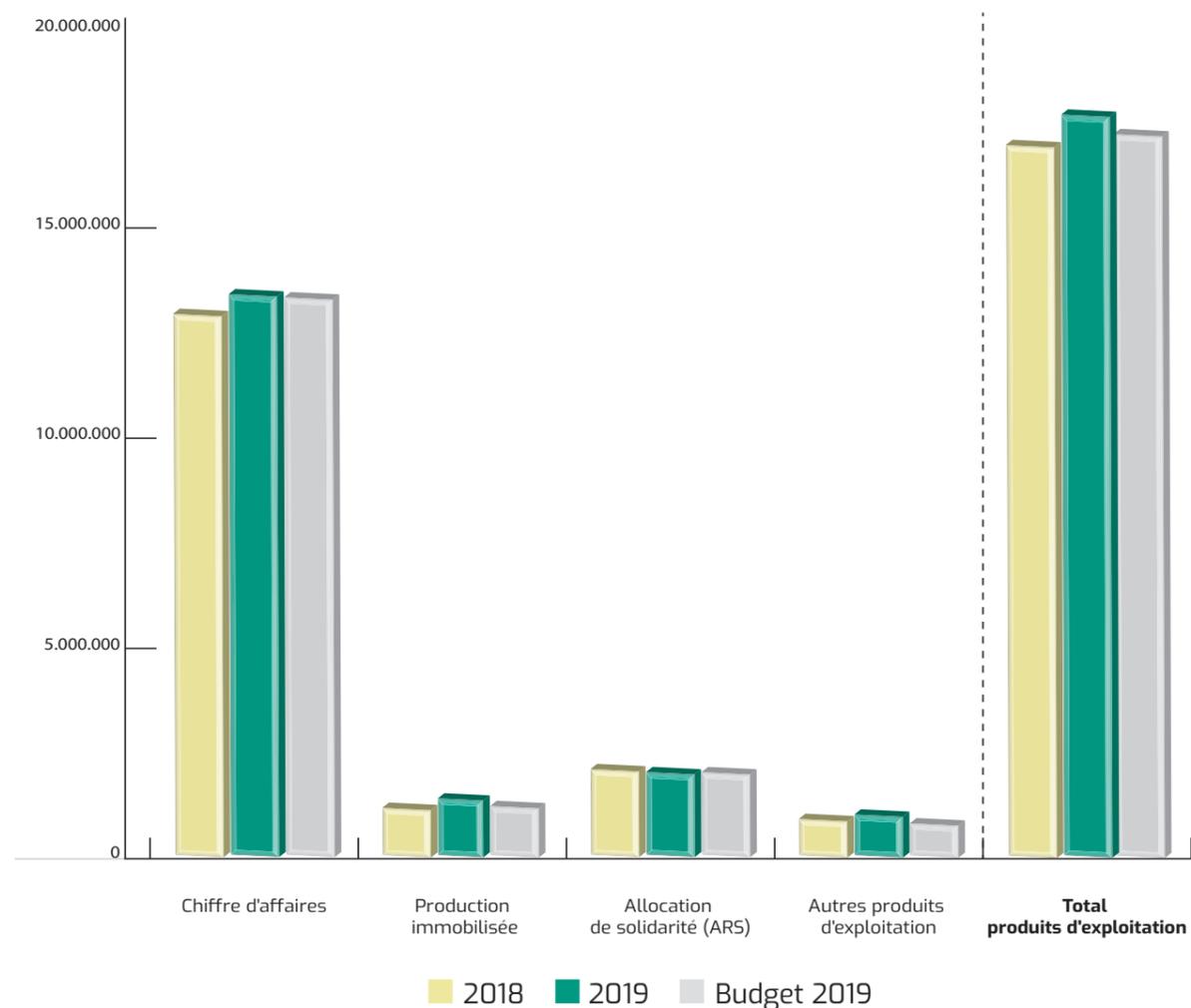
**Le résultat d'exploitation de 2019** s'établit à 1.935.000 € dû à une augmentation de nos revenus, + 4,23% par rapport à 2018 et se trouve à 102,68 % du plan 2019.

Nos coûts d'exploitation s'élèvent à 16.189.873 € et sont en diminution par rapport à 2018 de 7,33% et se trouvent à 95,20% du plan. Ils bénéficient principalement de la nouvelle méthodologie sur l'évaluation de la provision grosses réparations (-641.893 €).

Hors impact de la reprise de la provision grosses réparations, notre résultat d'exploitation reste bénéficiaire et s'établit à 1.293.107 €.

Les pages suivantes apportent un éclaircissement détaillé du résultat ainsi que le récapitulatif.

## Les produits d'exploitation



## Rubrique 700 : Chiffre d'affaires

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

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Loyers de base logements sociaux	13.666.595 €	<b>14.238.063 €</b>	14.234.654 €	4,18%	100,02%
Loyers de base autres	338.137 €	<b>600.300 €</b>	359.627 €	77,53%	166,92%
	14.004.732,56 €	<b>14.838.362,90 €</b>	14.594.281,00 €	5,95%	101,67%

Notre chiffre d'affaires 2019 a progressé de 5,95% par rapport à 2018 et a dépassé le budget 2019 principalement grâce aux loyers garages et magasins ainsi que les conciergeries.

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

Moyenne en €	2018	2019	Évolution
Loyer de base mensuel moyen	440,66 €	<b>463,62 €</b>	5,21%
Loyer réel mensuel	298,82 €	<b>306,72 €</b>	2,64%
Coefficient des revenus	0,91	<b>0,92</b>	1,10%

**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** Notre politique d'indexation des loyers pour 2019 se traduit par une indexation de 1,77% des loyers de base complétée d'une majoration de 2,5% pour les logements conformes ; soit un accroissement de 4,27%.

En ce qui concerne les loyers des garages et autres loyers, nous avons limité l'augmentation des revenus budgétés à l'indexation de 1,77%.

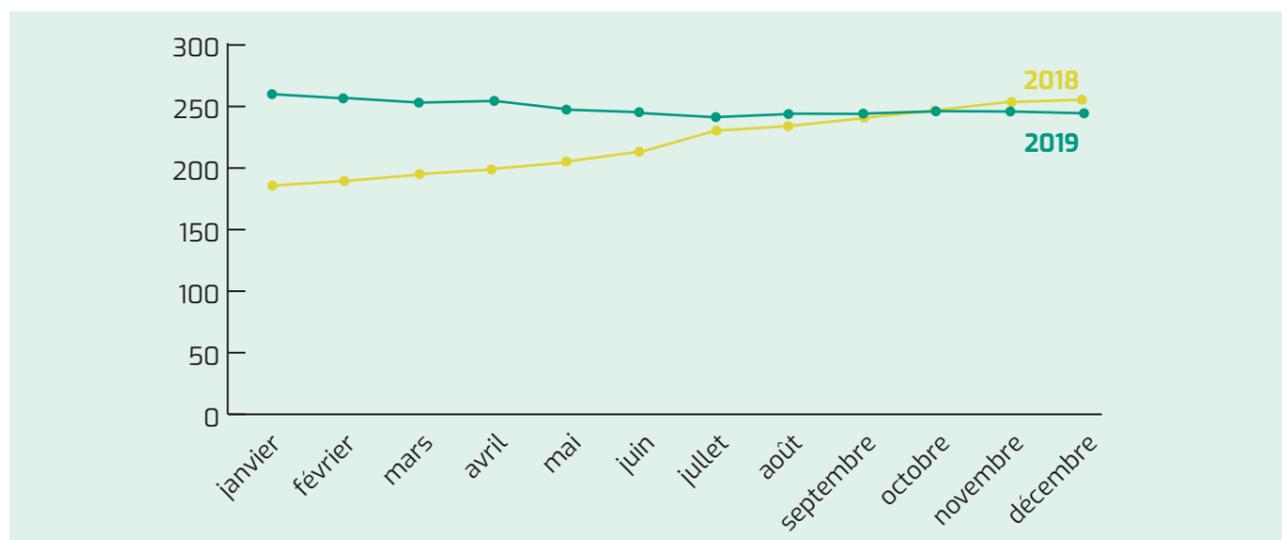
## Rubrique 701 : Pertes des loyers de base

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

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Logements inoccupés	-1.039.377 €	<b>-1.142.148 €</b>	-1.070.377 €	9,89%	106,71%
Autres pertes			-26.135 €		
Total	-1.039.377 €	<b>-1.142.148 €</b>	-1.096.512 €	9,89%	104,16%

Nos pertes de loyers de base sont en augmentation de 9,89% et sont inhérentes à notre vide locatif en cours de rénovation.

Au 31/12/2019, ce sont 247 logements où la rénovation est en étude ou en cours tandis qu'à fin 2018, il y avait 259 logements inoccupés.



**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** La gestion de nos inoccupés et la réduction du nombre de logements inoccupés restent plus que jamais une de nos priorités stratégiques. La maîtrise de ces inoccupés doit toutefois être considérée dans un contexte plus global tenant compte de notre programme de rénovations et d'investissements de notre patrimoine. Par prudence, nous avons limité l'impact financier de la réduction de ces inoccupés, ce qui représente, pour 2019, un montant légèrement inférieur à 1 million d'euros. Notre volonté est de diminuer le nombre des logements inoccupés dans les cinq années et d'atteindre le taux de 5% maximum. Une des raisons de l'augmentation de la perte des loyers sont les mutations et transferts en 2018.

## Rubrique 702 : Réductions sociales nettes

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

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Réductions sociales nettes	-2.686.553 €	<b>-2.965.951 €</b>	-2.791.266 €	10,40%	106,26%

Ce poste augmente de 10,40% par rapport à 2018 et est en progression par rapport au budget.

**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** L'évolution de cette rubrique suit la tendance de l'évolution des loyers de base. Nous avons toutefois limité l'accroissement du revenu au montant de l'indexation, sans tenir compte de la majoration de 2,5%.

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

Ces rubriques sont composées de l'ensemble des frais et consommations pouvant être mis à charge des locataires selon les termes du régime locatif des logements sociaux.

Ils reprennent à la fois les provisions mensuelles versées par les locataires mais également les régularisations (positives ou négatives) au moment des décomptes de charges établis annuellement sur la base du prix de revient réel des services reçus et des biens consommés.

Le montant des provisions est adapté le cas échéant en fonction du décompte de charges de l'année écoulée. Avec les travaux de rénovations dans les grands immeubles, comme les isolations des façades, les ascenseurs, l'installation de « mini-cogénération », nous diminuerons les charges locatives de manière significative.

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Charges locatives	2.813.071 €	<b>3.089.658 €</b>	2.783.252 €	9,83%	111,01%

Nos revenus ont progressé de 9,83% par rapport à l'année passée. Cependant, il est à noter que nous avons acté un montant provisionné de 350.000 € car la société ISTA n'a pu nous fournir les données inhérentes aux décomptes des charges locatives, au contraire de Caloribel. Ces données ISTA ne seraient disponibles que dans 2 à 3 semaines.

**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** nous avons diminué ces revenus de 3% par an.

## Rubrique 720 : Production immobilisée

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

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

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

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Production immobilisée	1.156.652 €	<b>1.383.751 €</b>	1.200.000 €	19,63%	115,31%

Nos revenus de notre régie sont en augmentation non seulement par rapport à 2018, mais aussi par rapport aux hypothèses du budget.

### HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :

Nous avons estimé ce montant de manière forfaitaire à 1.250 K€ par an.

## Rubrique 730 : Allocation de solidarité

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

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Allocation de solidarité	2.088.485 €	<b>2.014.914 €</b>	2.014.914 €	-3,52%	100%

L'évolution de l'allocation de solidarité (ARS) est à mettre en relation avec l'évolution du déficit social de l'année précédente et est en diminution par rapport à 2018 de 3.52%, et correspond au plan.

## Rubrique 74 : Autres produits d'exploitation

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

Il s'agit notamment de récupération de frais divers liés à des travaux effectués pour le compte de locataires, au précompte immobilier, à l'enregistrement de baux, de frais de rappels, de frais administratifs, des les primes obtenues dans le cadre de la rénovation de notre patrimoine. On y retrouve aussi des indemnités d'occupation (\*), les indemnités obtenues par les assurances suite aux sinistres, les incitants de la SLRB, ainsi que les indemnités «ACTIRIS».

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

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Autres produits d'exploitation	779.427 €	<b>995.217 €</b>	683.714 €	27,69%	145,56%
Incitants contrat gestion	109.681 €	<b>98.849 €</b>	100.000 €	-9,88%	98,85%
Total	889.108 €	<b>1.094.066 €</b>	783.714 €	23,05%	139,60%

Ce poste est en augmentation par rapport à 2018, et aussi versus le budget 2019 à cause des primes inhérentes à la rénovation (basses énergies) d'un montant de 210.913 € pour nos bâtiments :

<b>FLORAIR 1-4</b>	Rénovation passive :	100.000 €
<b>ESSEGHEM 1-6</b>	Régulation thermique – vannes thermostatiques :	24.288 €
	– thermostats d'ambiance :	9.658 €
<b>ESSEGHEM 2-3-4</b>	Chaudières à condensation :	22.154 €
	Régulation thermique :	54.813 €

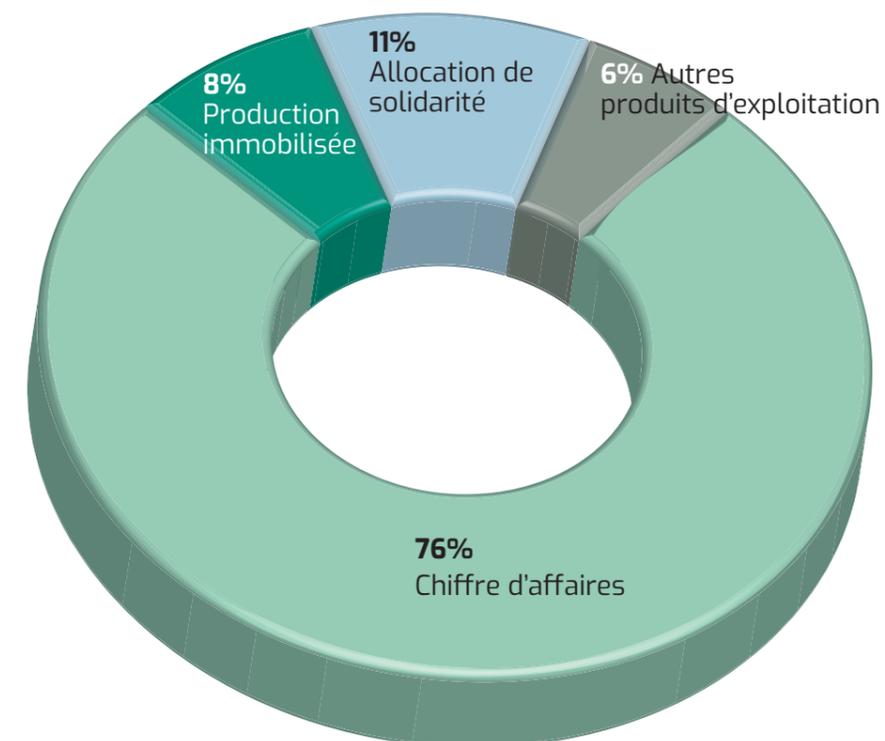
Tous nos dossiers inhérents à ces primes ont été acceptés et toutes conditions suspensives ont été remplies.

**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** Compte tenu de la diversité de ces différents types de revenus et de leur caractère aléatoire, ceux-ci restent difficiles à quantifier. Nous nous sommes basés sur les réellement perçus en 2018 auxquels nous avons appliqué une augmentation de 1%. Nous avons également considéré la probabilité de percevoir des primes dans le cadre des travaux de rénovation de nos bâtiments Florair et Essegghem. Par prudence, nous avons limité ces revenus à 100 K€ pour 2019.

## Conclusion sur les produits d'exploitation

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

Le total des ventes et prestations s'élève à 18.053.316 € et est en augmentation par rapport à 2018 de 4,23% et se trouve à 102,67% du budget 2019. Les ventes et prestations se répartissent comme suit:

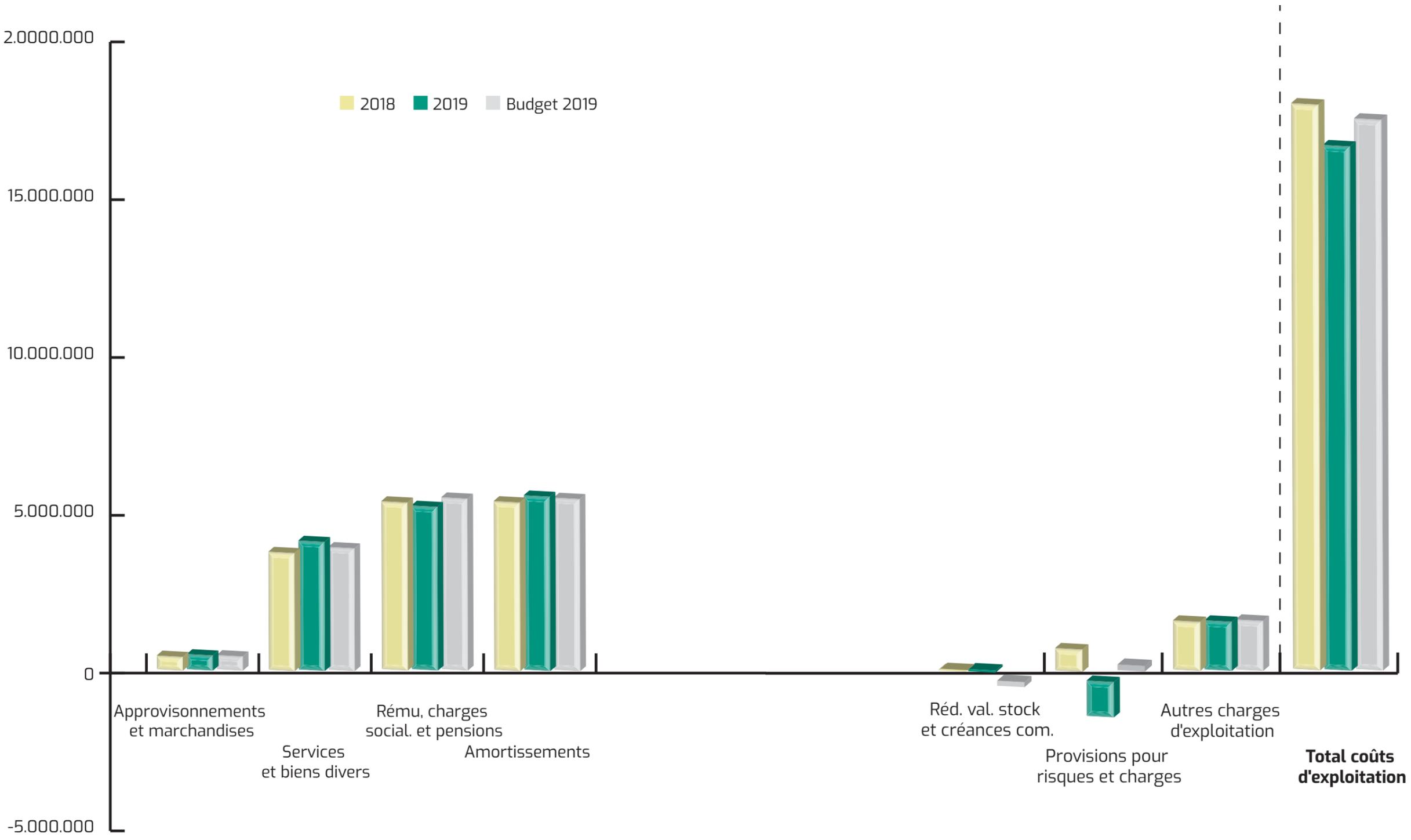


**Notre chiffre d'affaires** qui correspond aux loyers de base est en augmentation de +3,58% et représente 76% du total de nos revenus d'exploitation.

**La production immobilisée**, qui correspond à des travaux qui font partie intégrante du prix de revient des immobilisés, est aussi en augmentation de +19,63% et représente 8% du total de nos revenus d'exploitation.

**Les autres produits d'exploitation** sont aussi en augmentation, engendrée par des primes non récurrentes inhérentes à la rénovation (basses énergie) pour un montant de 210.913 €.

# Les coûts d'exploitation



## Rubrique 600 : Achats de marchandises et fournitures

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

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Approvisionnement et marchandises	499.191 €	<b>444.141 €</b>		-11,03%	
Variation de stock	-52.373 €	<b>48.356 €</b>		-192,33%	
Total	446.817 €	<b>492.497 €</b>	460.311 €	10,22%	106,99%

Ce poste est en augmentation et suit l'augmentation qui se produit en production immobilisée.

**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** Nous avons appliqué une croissance de 1% par rapport au montant réellement dépensé en 2018. Nous avons estimé qu'une analyse d'obsolescence de la situation de notre inventaire permanent tel qu'il est présenté à l'actif du bilan sous la rubrique 3 Stock devrait résulter en une correction de valeur que nous avons estimée de façon tout à fait arbitraire à 30 K€ pour 2019.

## Rubrique 61 : Services et biens divers

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Services et biens divers	3.834.160 €	<b>4.190.248 €</b>	3.986.225 €	9,29%	105,12%

Cette rubrique est en augmentation par rapport à 2018 de 9,29%, mais est en dessus du plan 2019 de 5,12%. Ce poste reprend l'ensemble des coûts des services et biens fournis à l'entreprise en de ceux qui viennent influencer le stock de la société. On y retrouve notamment :

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

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Administration générale	511.292 €	<b>537.074 €</b>	531.948 €	5,04%	100,96%

Ils sont en augmentation de 5,04% par rapport à 2019, légèrement supérieur au plan 2019, et représentent 12,82% du total des Services et biens divers.

**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** Ils représentent environ 12% de ces frais généraux et nous avons limité l'augmentation de cette rubrique à 1% pour 2019.

### **Les frais liés aux travaux réalisés dans les immeubles à charge de la SISP et à charge des locataires.**

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

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Travaux à charge SISP	447.108 €	<b>456.283 €</b>	523.668 €	2,05%	87,13%
Travaux à charge locataires	741.824 €	<b>944.024 €</b>	769.638 €	27,26%	122,66%
Total	1.188.932 €	<b>1.400.307 €</b>	1.293.306 €	17,78%	108,27%

Les travaux à charge de locataires sont en augmentation par rapport à ceux réalisés en 2018 mais aussi par rapport au budget. De plus, s'y trouve dans cette rubrique le poste loyers conciergeries pour un montant de 92.143 € (non acté en 2018). Cependant, ces frais sont neutralisés par un revenu 70.110 € loyer logement concierge pour le même montant.

**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** Pour ce qui concerne les travaux à charge des locataires, nous avons appliqué une croissance de 2,05% par rapport au montant réellement réalisé à fin 2018.

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

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Eau	560.167 €	<b>554.904 €</b>		-0,94%	
Gaz	635.456 €	<b>592.333 €</b>		-6,79%	
Électricité	245.905 €	<b>230.402 €</b>		-6,30%	
Chaleur Co-Génération	179.603 €	<b>197.115 €</b>		9,75%	
Total	1.621.132 €	<b>1.574.754 €</b>	1.594.860 €	-2,86%	98,74%

Les frais inhérents à la consommation d'énergie et de l'eau sont en diminution par rapport à 2018 de 2,86% et en-dessous du plan de 1,26%. Ils représentent 37,58% des frais de services et biens divers. La diminution sur les énergies est plus importante que celle du plan.

**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** Le plan est basé sur les charges réelles de 2018 sur lesquels nous avons appliqué une diminution de 3% par an (sauf pour la « Co-Génération »). Cette hypothèse se fonde sur l'évolution à la baisse observée au cours des dernières années et renforcée par la conviction que l'amélioration constante de la qualité de notre patrimoine devrait contribuer à une diminution des consommations en énergie.

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

Les deux postes les plus importants c'est-à-dire, assurance et frais acte et de contentieux sont en nette augmentation par rapport à 2018 et en dépassement du budget 2019. Le poste assurance est impacté par une augmentation importante des primes assurance incendie (85.427 € en 2018, 123.524 € en 2019). Le poste frais d'actes et de contentieux est impacté par une facture à recevoir d'un montant de 265.600 € inhérent à des honoraires et frais de procédure pour un avocat dont nous n'avons encore rien acté (non prévu dans le budget).

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Matériel et machines	86.128 €	<b>84.145 €</b>	89.608 €	-2,30%	93,90%
Assurances	123.589 €	<b>154.911 €</b>	128.582 €	25,34%	120,48%
Frais d'actes et de contentieux	210.960 €	<b>341.512 €</b>	219.482 €	61,89%	155,60%
Divers	30.603 €	<b>31.880 €</b>	15.504 €	4,17%	205,62%
Total	451.280 €	<b>612.449 €</b>	453.176 €	35,71%	135,15%

**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** Le plan est basé sur les montants réellement enregistrés en 2018 avec une indexation de 2% par an.

**Les frais d'Intérimaires**

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Intérimaires	3.231 €	<b>7.452 €</b>	52.736 €	130,62%	14,13%

**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** Nous avons prévu un budget forfaitaire, respectivement de 50 K€ pour le recours à l'intérim pour 2019. Celui-ci est destiné à couvrir des prestations temporaires dans l'attente de l'engagement de personnel en contrat à durée déterminée pour 1 ou 2 fonctions par an.

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

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Administrateurs	58.293 €	<b>58.213 €</b>	60.648 €	-0,14%	95,99%

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

## Rubrique 62 : Rémunérations

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Employés	2.031.029 €	<b>2.068.318 €</b>		1,84%	
Ouvriers	1.634.589 €	<b>1.499.203 €</b>		-8,28%	
ONSS	1.148.500 €	<b>1.128.731 €</b>		-1,72%	
Extra-légal	286.404 €	<b>327.705 €</b>		14,42%	
Autres frais de personnel	327.752 €	<b>292.177 €</b>		-10,85%	
Provisions PV et primes	27.143 €	<b>-318 €</b>		101,17%	
Total	5.455.417 €	<b>5.315.816 €</b>	5.581.540 €	-2,56%	95,24%

La masse salariale est en diminution par rapport à 2018, et en dessous du plan 2019, malgré l'augmentation de l'effectif passant à 0.70 ETP en plus. Ceci s'explique par la classe « ouvrier » et aussi par le poste autres frais de personnel (assurances complémentaires, chèques repas, frais de déplacements – intervention employeur, vêtements de travail, ...).

Cette diminution est due principalement à notre classe « ouvriers » car l'effectif diminue de 3,60 ETP par rapport à 2018 et 0.60 pour la classe « autres ». Il est à noter que cette diminution n'est pas liée à notre régie ouvrière, car les départs de 2019 ont été compensés par des engagements en 2018. Ce qui permet d'avoir le même effectif pour avancer dans la rénovation et entretien. De plus, au niveau de la classe ouvrière, nous retrouvons non seulement les ouvriers techniques, mais aussi les nettoyeurs(ses), les concierges.

en ETP	2018	2019
Employés	38,70	<b>43,60</b>
Ouvriers	58,40	<b>54,80</b>
Autres	0,60	<b>0,00</b>
Total	97,70	<b>98,40</b>

**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** A l'exception de quelques fins de carrières prévues fin 2019 et courant 2020, le montant des rémunérations budgétées pour 2019 devrait se limiter à la progression barémique liée au secteur. Par conséquent, notre budget 2019 est établi sur base des chiffres réalisés au 31 décembre 2018 et extrapolés de façon linéaire avec une indexation de 3% par an.

## Rubrique 630 : Amortissements

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Amortissements	5.478.274 €	<b>5.662.317 €</b>	5.588.849 €	3,36%	101,31%

Les amortissements représentent 34,97% de la totalité des charges d'exploitation, enregistrent une augmentation de plus de 184.043 € 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.

**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** les amortissements pour 2019 et les années suivantes ont été calculés selon cette « nouvelle » règle. Il en va de même pour les amortissements appliqués aux nouveaux investissements prévus dans notre plan d'investissements. Notre planning d'investissements ambitieux se traduit par une charge annuelle d'amortissements qui reste significative pour l'année 2019 et les années à venir.

Il convient de souligner que la règle retenue pour l'établissement de notre budget d'amortissements est la suivante : l'amortissement des nouveaux investissements est directement lié au montant renseigné dans le plan d'investissement et le montant d'investissement renseigné dans ce plan correspond au montant théorique estimé de la réception provisoire prévue par chantier. Cette réception provisoire marque le début de l'amortissement reconnu en compte de résultat.

## Rubrique 634 : Réductions de valeur sur créances locatives

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
RDV s/créances commerciales	47.121 €	<b>103.495 €</b>	155.786 €	119,64%	66,43%

Sur base des créances ouvertes au 31/12/2019, l'application de la règle de la SLRB dégage une dotation nette de 74.009,35 €.

### Montants en € des créances ouvertes

au 31/12/2019	Présent	Sortie - 1 an	Sortie + 1 an	Total
Selon règles SLRB	24.894,49	-56.997,54	106.112,40	74.009,35
Opérations diverses		-510,00	29.995,90	29.485,90
<b>Total</b>	<b>24.894,49</b>	<b>-57.507,54</b>	<b>136.108,30</b>	<b>103.495,25</b>

Ce tableau nous démontre les créances ouvertes par périodes et par tranche de montants.

L'évolution de cette rubrique est à mettre en relation avec l'évolution du montant repris en « créances commerciales » à l'actif du bilan.

Les règles appliquées pour la reconnaissance de ces réductions de valeurs sont celles définies par la SLRB,

à savoir :

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

### Montants en € des créances ouvertes

au 31/12/2019	Présent	Sortie - 1 an	Sortie + 1 an	Total
Moins de 100 €	2.728,63	196,70	370,12	3.295,45
100,01€ à 200 €	5.769,84	546,00	579,98	6.895,82
200,01€ à 300 €	6.838,02	806,92	842,98	8.487,92
300,01€ à 400 €	11.771,72	964,47	3.859,35	16.595,54
400,01€ à 500 €	7.529,28	0,00	2.183,10	9.712,38
500,01€ à 600 €	6.467,67	1.128,84	1.090,73	8.687,24
600,01€ à 1.000 €	27.174,68	2.269,59	10.674,79	40.119,06
1.000,01€ à 1.200 €	7.729,31	2.230,53	5.511,68	15.471,52
1.200,01€ à 1.500 €	15.891,65	4.098,19	8.184,02	28.173,86
1.500,01€ à 2.000 €	5.682,04	0,00	5.380,78	11.062,82
2.000,01€ à 3.000 €	37.574,58	2.117,45	35.780,70	75.472,73
Plus de 3.000,01€	85.039,09	37.518,16	459.080,83	581.638,08
<b>Total</b>	<b>220.196,51</b>	<b>51.876,85</b>	<b>533.539,06</b>	<b>805.612,42</b>

<b>COMPTES BILAN (409)</b>	-30.154,64	-82.935,96	-427.426,66	-540.517,26
A passer au 31/12	24.894,49	-56.997,54	106.112,40	74.009,35
	40.903,00	40.902,00	40.901,00	
Métho SLRB	55.049,13	25.938,43	533.539,06	614.526,61

25%

50%

100%

## Rubrique 636 : Provisions pour grosses réparations

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

Cette dotation est comptabilisée à la date du 31 décembre quel que soit le résultat de l'exercice. Elle est égale à la quotité fixée par le conseil d'administration en application des articles 28 et 50 à 55 de l'arrêté royal du 30 janvier 20014 et des règles spécifiques imposées par la SLRB (actuellement 0,5 % du PRA avec un maximum cumulé de 1,5% du PRA).

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

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

2017	305.678,78 €
2018	449.179,55 €
<b>2019</b>	<b>448.368,54 €</b>

Par conséquent, cette provision, dans nos comptes au 31/12/2018, de 7.317.299,47 € est surévaluée par rapport aux charges réelles et il est donc nécessaire d'aligner cette provision. Ainsi, au 31/12/2019, cette provision s'élève à 450.000 €.

Une utilisation de la provision a été comptabilisée conformément aux dépenses de 2019, soit 448.368,54 €.

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

**L'IMPACT DU COMPTE DE RÉSULTAT DE 2019** s'élève à -448.368,54 € - 641.893,09 € = -1.090.261,63 €

## Provisions pour grosses réparations

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Dotation	1.355.665 €		0	-100,00%	
Utilisation	-662.292 €	<b>-448.369 €</b>	0	-32,30%	
Reprise		<b>-641.893 €</b>			
Total	693.373 €	<b>-1.090.262 €</b>	0	-257,24%	

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

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

**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** En 2018, nous avons comptabilisé une dotation sur la provision d'entretien de 0,5% du PRA, mais à partir de l'exercice 2019 nous ne l'appliquons plus nécessairement. Nous resterons attentifs à ce que notre provision totale atteigne un minimum de 1,5% du PRA.

Cela nous permettra de garder un résultat positif et d'éviter d'avoir une réserve trop importante.

Si nous n'avions pas acté la reprise de la provision, nos coûts d'exploitation sont à -3,66% par rapport au réalisé de 2018, et sont à 98,97% du plan 2019.

## Rubrique 64 : Autres charges d'exploitation

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

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Précompte immobilier	1.511.323 €	<b>1.510.988 €</b>	1.545.691 €	-0,02%	97,75%
Autres	4.157 €	<b>4.774 €</b>	197 €	14,86%	2423,36%
<b>Total</b>	<b>1.515.480 €</b>	<b>1.515.762 €</b>	1.545.888 €	0,02%	98,05%

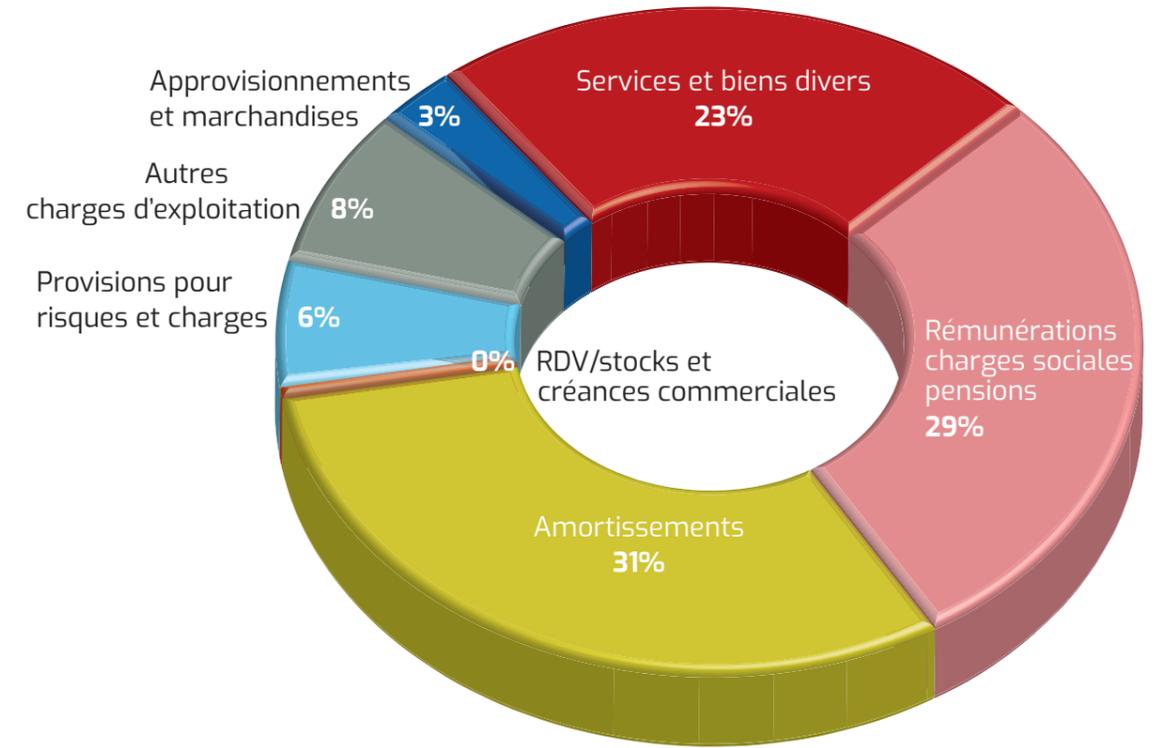
**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** les prévisions budgétaires sont basées sur les montants de 2018 indexés à hauteur de 2% par an.

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

## Conclusion sur les coûts d'exploitation

**LES COÛTS DE VENTE ET PRESTATIONS SONT EN DIMINUTION DE 7,33% PAR RAPPORT À 2018 POUR S'ÉLEVER À 16.189.873 € ET SONT À 95,20% DU BUDGET 2019.**

Ils se répartissent comme suit :



Les postes les plus importants sont :

**Les amortissements** (5.662 k€) en augmentation de +3,36% et représentent 31% du total des frais et sont un accroissement de valeur de nos bâtiments.

**Les rémunérations et charges sociales** (5.316 k€) sont le 2<sup>ème</sup> poste le plus important avec 29% du total des frais d'exploitation, et cependant en diminution de 2,56% par rapport à 2018.

**Les services des biens divers** (4.190 k€) sont le 3<sup>ème</sup> poste en importance de par sa nature, soit 23% et est en augmentation de +9,29%.

L'impact significatif est la revue de la méthodologie de la provision pour grosses réparations qui diffère de l'ancienne règle de la SLRB (0.5% du PRA avec un maximum cumulé de 1,5% du PRA).

À fin 31/12/2019, la provision est égale à la moyenne des frais d'entretiens et de réparations (travaux extérieurs et intérieurs) soit 450.000 €.

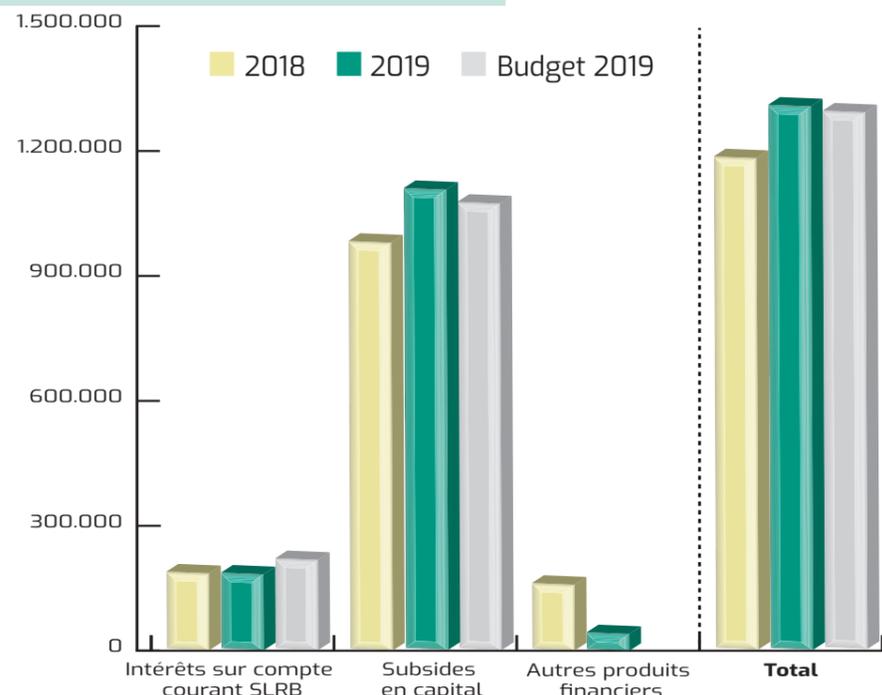
Cela engendre un impact de -1.090.261,63 €, soit une utilisation de 448.368,53 € et une reprise de 641.893 €.

Le solde de la provision dans nos comptes s'élève à 6.418.930 € (7.317.299,47 € - 448.368,54 € - 450.000 €) et sera amorti en 10 ans.

Si nous n'avions pas acté la reprise de la provision, nos coûts d'exploitation seraient à -3,66% par rapport aux réalisés de 2018, et seraient à 98,97% du budget 2019.

## Les produits financiers

### Rubrique 75 : Produits financiers



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

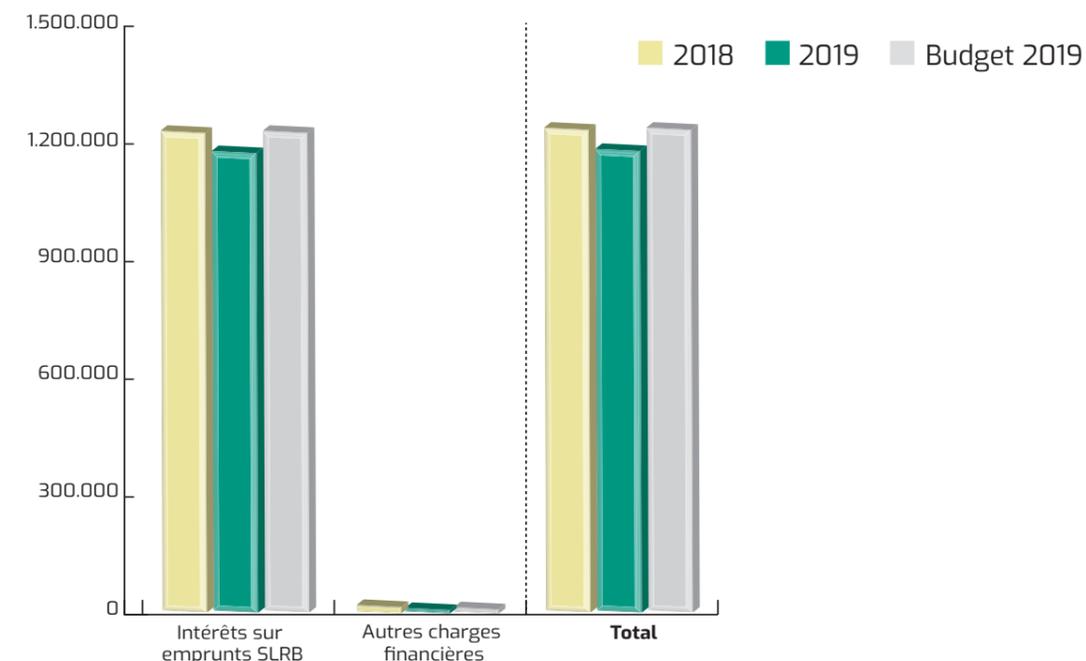
Les produits financiers reprennent également la quote-part des subsides pris annuellement en résultats. Cette prise en résultat se fait sur la même durée et selon les mêmes modalités que le plan d'amortissement des immobilisations corporelles qui ont été financées à l'aide de ces subsides.

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Variation 2018 2019	% budget 2019
Intérêts sur compte courant SLRB	189.260 €	<b>186.600 €</b>	221.706 €	-1,41%	84,17%
Subsides en capital	1.003.460 €	<b>1.075.322 €</b>	1.098.344 €	12,80%	103,06%
Autres produits financiers	16.160 €	<b>42.266 €</b>	0	157,14%	
<b>Total</b>	<b>1.208.881 €</b>	<b>1.304.188 €</b>	<b>1.320.050 €</b>	<b>12,51%</b>	<b>103,03%</b>

**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** Nous avons estimé ces revenus à 2% des soldes respectifs figurant à l'actif du bilan au niveau de la rubrique « établissements de crédits ».

## Les charges financières

### Rubrique 65 : Charges financières



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

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

Libellés comptes	2018	2019	Budget 2019	Var 2018 2019	% budget 2019
Intérêts sur emprunts SLRB	1.253.225,81 €	<b>1.200.895,65 €</b>	1.253.226,00 €	-4,18%	95,82%
Autres charges financières	8.017,39 €	<b>5.546,02 €</b>	8.017,00 €	-30,83%	69,18%
<b>Total</b>	<b>1.261.243,20 €</b>	<b>1.206.441,67 €</b>	<b>1.261.243,00 €</b>	<b>-4,35%</b>	<b>95,65%</b>

**HYPOTHÈSES BUDGET 2019 :** Les projections futures pour les financements en cours sont basées sur les tableaux de la SLRB et sont complétées, pour les nouveaux financements, d'une estimation de charge d'intérêts à 0,15% par an.

Comptes de résultats		2018	2019	Budget 2019	Varia. 2018 2019	% budget 2019
<b>VENTES ET PRESTATIONS</b>	<b>70/74</b>	<b>17.321.010</b>	<b>18.053.316</b>	<b>17.584.224</b>	<b>4,23%</b>	<b>102,67%</b>
<b>A. Chiffres d'affaires</b>	<b>70</b>	<b>13.186.765</b>	<b>13.659.434</b>	<b>13.585.596</b>	<b>3,58%</b>	<b>100,54%</b>
A.1. Loyers de base	700	14.004.733	14.838.363	14.594.281	5,95%	101,67%
A.2. Pertes de loyers de base	701	-1.039.377	-1.390.823	-1.096.512	33,81%	126,84%
A.3. Réductions sociales nettes	702	-2.686.553	-2.965.951	-2.791.266	10,40%	106,26%
A.4. Charges locatives	703/4/5/7	2.813.071	3.089.658	2.783.252	9,83%	111,01%
A.5. Ventes de maisons	706	0	0	0		
A.6. Cotisation de solidarité	709	94.892	88.187	95.841	-7,07%	92,01%
A.7. Divers	708	0	0	0		
<b>C. Production immobilisée</b>	<b>71+72</b>	<b>1.156.652</b>	<b>1.383.751</b>	<b>1.200.000</b>	<b>19,63%</b>	<b>115,31%</b>
<b>D. Allocation de solidarité</b>	<b>73</b>	<b>2.088.485</b>	<b>2.014.914</b>	<b>2.014.914</b>	<b>-3,52%</b>	<b>100,00%</b>
<b>D'. Autres produits d'exploitation</b>	<b>74</b>	<b>889.108</b>	<b>995.217</b>	<b>783.714</b>	<b>11,93%</b>	<b>126,99%</b>
<b>COÛT DES VENTES ET PRESTATIONS</b>	<b>60/64</b>	<b>-17.470.641</b>	<b>-16.189.873</b>	<b>-17.007.026</b>	<b>-7,66%</b>	<b>95,20%</b>
<b>A. Approvisionnements et marchandises</b>	<b>60</b>	<b>-446.817</b>	<b>-492.497</b>	<b>-460.311</b>	<b>10,22%</b>	<b>106,99%</b>
<b>B. Services et biens divers</b>	<b>61</b>	<b>-3.834.160</b>	<b>-4.190.248</b>	<b>-3.986.224</b>	<b>9,29%</b>	<b>105,12%</b>
B.1. Administration générale	610	-511.292	-537.074	-531.948	5,04%	100,96%
B.20. Travaux à charge S.I.S.P.	6110 + 6112	-637.737	-616.348	-523.668	-3,35%	117,70%
B.21. Travaux à charge locataires	6111/9	-551.195	-783.959	-769.638	42,23%	101,86%
B.3. Consommations	612	-1.621.132	-1.574.754	-1.594.860	-2,86%	98,74%
B.4. Matériel et machines	613	-86.128	-84.145	-89.608	-2,30%	93,90%
B.5. Assurances	614	-123.589	-154.911	-128.582	25,34%	120,48%
B.6. Frais d'actes et contentieux	615	-210.960	-341.512	-219.482	61,89%	155,60%
B.7. Divers	616	-30.603	-31.880	-15.054	4,17%	211,77%
B.8. Intérimaires	617+626	-3.231	-7.452	-52.736	130,62%	14,13%
B.9. Administrateur	618 + 6200	-58.293	-58.213	-60.648	-0,14%	95,99%
<b>C. Rémunér., charges sociales, pensions</b>	<b>62</b>	<b>-5.455.417</b>	<b>-5.315.816</b>	<b>-5.581.540</b>	<b>-2,56%</b>	<b>95,24%</b>
C.1. Employés	6201 + 6202	-2.031.029	-2.068.318		1,84%	
C.2. Ouvriers	6203 + 6204	-1.634.589	-1.499.203		-8,28%	
C.3. ONSS	621	-1.148.500	-1.128.731		-1,72%	
C.4. Extra-légal	622	-286.404	-327.705		14,42%	
C.5. Autres frais de personnel	623	-327.752	-292.177		-10,85%	
C.6. Pensions	624	0	0			
C.7. Provisions PV et primes	625+627	-27.143	318		-101,17%	

		2018	2019	Budget 2019	Varia. 2018 2019	% budget 2019
<b>D. Amortissements</b>	<b>630</b>	<b>-5.478.274</b>	<b>-5.662.317</b>	<b>-5.588.849</b>	<b>3,36%</b>	<b>101,31%</b>
D.1. Constructions	6302	-5.349.732	-5.546.643		3,68%	
D.2. Autres	630 hors 6302	-128.542	-115.674		-10,01%	
<b>E. RDV/stocks et créances commerciales</b>	<b>631/4</b>	<b>-47.121</b>	<b>-103.495</b>	<b>155.786</b>	<b>119,64%</b>	<b>-66,43%</b>
<b>F. Provisions pour risques et charges</b>	<b>635/9</b>	<b>-693.373</b>	<b>1.090.262</b>	<b>0</b>	<b>-257,24%</b>	
F.1. Grosses réparations et entretiens	636	-693.373	1.090.262	0	-257,24%	
F.2. Autres	635+ 637+ 639	0	0	0		
<b>G. Autres charges d'exploitation</b>	<b>640/8</b>	<b>-1.515.480</b>	<b>-1.515.762</b>	<b>-1.545.888</b>	<b>0,02%</b>	<b>98,05%</b>
G.1. Précompte immobilier	64000	-1.511.323	-1.510.988	-1.545.691	-0,02%	97,75%
G.2. Autres	640/ 8-64000	-4.157	-4.774	-197	14,86%	2423,36%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>70/64</b>	<b>-149.631</b>	<b>1.863.443</b>	<b>577.198</b>	<b>-1345,36%</b>	<b>322,84%</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>75</b>	<b>1.208.881</b>	<b>1.304.188</b>	<b>1.320.051</b>	<b>12,57%</b>	<b>103,09%</b>
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0	0	0		
Intérêts sur emprunts SLRB	65000/ 65008	-1.253.226	-1.200.896	-1.235.551	-4,18%	97,20%
Charges financières diverses	6501/ 6503	-8.017	-5.546	0	-30,83%	
<b>Charges financières</b>	<b>65</b>	<b>-1.261.243</b>	<b>-1.206.442</b>	<b>-1.235.551</b>	<b>-4,35%</b>	<b>97,64%</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>70/65</b>	<b>-201.993</b>	<b>2.017.785</b>	<b>661.698</b>	<b>-1098,94%</b>	<b>304,94%</b>
Produits exceptionnels	76	8.690	16.766	8.000	92,94%	209,58%
Charges exceptionnelles	66	-18.104	-767	-18.000	-95,77%	4,26%
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPOTS</b>	<b>70/66</b>	<b>-211.407</b>	<b>2.033.785</b>	<b>651.698</b>	<b>-1062,02%</b>	<b>312,07%</b>
Impôts	67/77	-25.254	-98.785	75.228	291,16%	-131,31%
Prélèvements	68/78	59.525	56.596	-37.437	-100,00%	0,00%
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER</b>	<b>70/68</b>	<b>-177.136</b>	<b>1.935.000</b>	<b>689.489</b>	<b>-1192,38%</b>	<b>280,64%</b>

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b> .....	6.1	20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b> .....		21/28	<b>108.305.775,51</b>	<b>105.300.102,78</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b> .....	6.2	21	994,53	967,07
<b>Immobilisations corporelles</b> .....	6.3	22/27	108.289.012,93	105.283.367,66
Terrains et constructions .....		22	106.271.410,75	104.345.733,47
Installations, machines et outillage .....		23	60.700,63	71.881,17
Mobilier et matériel roulant .....		24	120.273,63	148.229,55
Location-financement et droits similaires .....		25	202.959,36	209.691,48
Autres immobilisations corporelles .....		26	475.032,11	507.139,98
Immobilisations en cours et acomptes versés .....		27	1.158.636,45	692,01
<b>Immobilisations financières</b> .....	6.4 / 6.5.1	28	15.768,05	15.768,05
<b>Entreprises liées</b> .....	6.15	280/1		
Participations .....		280		
Créances .....		281		
<b>Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation</b> .....	6.15	282/3		
Participations .....		282		
Créances .....		283		
Autres immobilisations financières .....		284/8	15.768,05	15.768,05
Actions et parts .....		284		
Créances et cautionnements en numéraire .....		285/8	15.768,05	15.768,05

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>16.031.038,27</b>	<b>15.221.554,69</b>
	<b>Créances à plus d'un an</b>		
	29		
	Créances commerciales		
	290		
	Autres créances		
	291		
	<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>	<b>282.245,99</b>	<b>330.601,82</b>
	3		
	Stocks		
	30/36	282.245,99	330.601,82
	Approvisionnements		
	30/31	282.245,99	330.601,82
	En-cours de fabrication		
	32		
	Produits finis		
	33		
	Marchandises		
	34		
	Immeubles destinés à la vente		
	35		
	Acomptes versés		
	36		
	Commandes en cours d'exécution		
	37		
	<b>Créances à un an au plus</b>	<b>1.831.646,09</b>	<b>2.018.500,78</b>
	40/41		
	Créances commerciales		
	40	486.077,46	283.606,17
	Autres créances		
	41	1.345.568,63	1.734.894,61
	<b>Placements de trésorerie</b>	<b>779.442,65</b>	<b>778.730,63</b>
6.5.1 / 6.6	50/53		
	Actions propres		
	50		
	Autres placements		
	51/53	779.442,65	778.730,63
	<b>Valeurs disponibles</b>	<b>12.847.488,38</b>	<b>11.949.494,99</b>
	54/58		
	<b>Comptes de régularisation</b>	<b>290.215,16</b>	<b>144.226,47</b>
6.6	490/1		
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>124.336.813,78</b>	<b>120.521.657,47</b>
	20/58		

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	<b>PASSIF</b>		
	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>39.747.661,81</b>	<b>36.712.199,56</b>
	10/15		
	<b>Capital</b>	<b>94.973,74</b>	<b>94.973,74</b>
6.7.1	10		
	Capital souscrit		
	100	132.563,44	132.563,44
	Capital non appelé <sup>4</sup>		
	101	37.589,70	37.589,70
	<b>Primes d'émission</b>		
	11		
	<b>Plus-values de réévaluation</b>		
	12		
	<b>Réserves</b>	<b>19.649.488,59</b>	<b>17.714.488,59</b>
	13		
	Réserve légale		
	130	13.256,34	13.256,34
	Réserves indisponibles		
	131		
	Pour actions propres		
	1310		
	Autres		
	1311		
	Réserves immunisées		
	132	441.457,76	441.457,76
	Réserves disponibles		
	133	19.194.774,49	17.259.774,49
	<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b> .....(+)/(-)		
	14		
	<b>Subsides en capital</b>	<b>20.003.199,48</b>	<b>18.902.737,23</b>
	15		
	<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b> <sup>5</sup>		
	19		
	<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>8.150.002,70</b>	<b>9.181.769,96</b>
	16		
	<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>7.096.627,42</b>	<b>8.186.889,05</b>
	160/5		
	Pensions et obligations similaires		
	160		
	Charges fiscales		
	161		
	Grosses réparations et gros entretien		
	162	6.227.037,84	7.317.299,47
	Obligations environnementales		
	163		
	Autres risques et charges		
6.8	164/5	869.589,58	869.589,58
	<b>Impôts différés</b>	<b>1.053.375,28</b>	<b>994.880,91</b>
	168		

<sup>4</sup> Montant venant en déduction du capital souscrit.

<sup>5</sup> Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	17/49	76.439.149,27	74.627.687,95
<b>DETTES</b> .....			
<b>Dettes à plus d'un an</b> .....	6.9 17	69.017.536,55	68.535.629,26
Dettes financières .....	170/4	68.764.556,15	68.307.126,69
Emprunts subordonnés .....	170		
Emprunts obligataires non subordonnés .....	171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées .....	172		
Etablissements de crédit .....	173		
Autres emprunts .....	174	68.764.556,15	68.307.126,69
Dettes commerciales .....	175		
Fournisseurs .....	1750		
Effets à payer .....	1751		
Acomptes reçus sur commandes .....	176		
Autres dettes .....	178/9	252.980,40	228.502,57
<b>Dettes à un an au plus</b> .....	6.9 42/48	7.262.284,90	5.897.438,33
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année .....	42	2.640.799,66	2.462.670,01
Dettes financières .....	43		
Etablissements de crédit .....	430/8		
Autres emprunts .....	439		
Dettes commerciales .....	44	3.501.070,13	1.663.161,25
Fournisseurs .....	440/4	3.501.070,13	1.663.161,25
Effets à payer .....	441		
Acomptes reçus sur commandes .....	46	358,97	208,97
Dettes fiscales, salariales et sociales .....	6.9 45	652.948,64	1.277.269,00
Impôts .....	450/3	157.206,73	781.905,15
Rémunérations et charges sociales .....	454/9	495.741,91	495.363,85
Autres dettes .....	47/48	467.107,50	494.129,10
<b>Comptes de régularisation</b> .....	6.9 492/3	159.327,82	194.620,36
<b>TOTAL DU PASSIF</b> .....	10/49	124.336.813,78	120.521.657,47

**COMPTE DE RÉSULTATS**

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	70/76A	18.070.082,17	17.329.700,10
<b>Ventes et prestations</b> .....			
Chiffre d'affaires .....	6.10 70	13.659.433,75	13.186.765,27
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) .....	71		
Production immobilisée .....	72	1.383.750,90	1.156.651,98
Autres produits d'exploitation .....	6.10 74	3.010.131,31	2.977.593,05
Produits d'exploitation non récurrents .....	6.12 76A	16.766,21	8.689,80
<b>Coût des ventes et des prestations</b> .....	60/66A	16.190.639,45	17.483.313,02
Approvisionnements et marchandises .....	60	492.496,84	446.817,23
Achats .....	600/8	444.141,01	499.190,65
Stocks: réduction (augmentation) .....	609	48.355,83	-52.373,42
Services et biens divers .....	61	4.190.248,23	3.834.159,76
Rémunérations, charges sociales et pensions .....	6.10 62	5.315.815,78	5.455.416,54
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles .....	630	5.662.316,74	5.478.273,74
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) .....	631/4	103.495,25	47.121,15
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) .....	6.10 635/8	-1.090.261,63	693.372,71
Autres charges d'exploitation .....	6.10 640/8	1.515.761,58	1.515.480,01
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration .....	649		
Charges d'exploitation non récurrentes .....	6.12 66A	766,66	12.671,88
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b> .....	9901	1.879.442,72	-153.612,92

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	75/76B	1.304.187,90	1.208.880,92
	75	1.304.187,90	1.208.880,92
	750		
	751	228.866,11	205.420,39
6.11	752/9	1.075.321,79	1.003.460,53
6.12	76B		
6.11	65/66B	1.206.441,67	1.266.675,07
	65	1.206.441,67	1.261.243,20
	650	1.200.907,86	1.253.499,75
	651		
	652/9	5.533,81	7.743,45
6.12	66B		5.431,87
	9903	1.977.188,95	-211.407,07
	780	56.595,88	59.525,31
	680		
6.13	67/77	98.784,83	25.254,48
	670/3	98.784,83	27.211,27
	77		1.956,79
	9904	1.935.000,00	-177.136,24
	789		
	689		
	9905	1.935.000,00	-177.136,24

### AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b> .....	(+)/(-)
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter .....	(+)/(-)
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent .....	(+)/(-)
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b> .....	
sur le capital et les primes d'émission .....	
sur les réserves .....	
<b>Affectations aux capitaux propres</b> .....	
au capital et aux primes d'émission .....	
à la réserve légale .....	
aux autres réserves .....	
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b> .....	(+)/(-)
<b>Intervention d'associés dans la perte</b> .....	
<b>Bénéfice à distribuer</b> .....	
Rémunération du capital .....	
Administrateurs ou gérants .....	
Employés .....	
Autres allocataires .....	

Codes	Exercice	Exercice précédent
9906	1.935.000,00	16.257.298,76
(9905)	1.935.000,00	-177.136,24
14P		16.434.435,00
791/2		
791		
792		
691/2	1.935.000,00	16.257.298,76
691		
6920		6.884,24
6921	1.935.000,00	16.250.414,52
(14)		
794		
694/7		
694		
695		
696		
697		

**ORDONNANCE DU 14 DÉCEMBRE 2017  
SUR LA TRANSPARENCE DES RÉMUNÉRATIONS ET  
AVANTAGES DES MANDATAIRES PUBLICS BRUXELLOIS**

Publication faite en exécution de l'article 7, §1, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017 à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois. Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2018 portant exécution de l'article 7 de l'ordonnance conjointe à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire commune du 17 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois.

**RAPPORT DE RÉMUNÉRATION**

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 100, §1, 6°/3 du Code des sociétés)

Date/datum	Nom/Naam	C.A./R.B.	C.attr.	Com. Dir./Dir. Com.	Brut/bruto	Précompte/Vorheffing	payé/betaal d 2019
23/01/2019	Godet Marie-Hélène	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Godet</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>120,00 €</b>	<b>40,00 €</b>	<b>80,00 €</b>
23/01/2019	Marin Gianni	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Marin</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>120,00 €</b>	<b>40,00 €</b>	<b>80,00 €</b>
23/01/2019	Neirinck Claude	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Neirinck</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>120,00 €</b>	<b>40,00 €</b>	<b>80,00 €</b>
23/01/2019	Renguet Didier	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Renguet</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>120,00 €</b>	<b>40,00 €</b>	<b>80,00 €</b>
23/01/2019	Vandenberghe Johan	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Vandenberghe</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>120,00 €</b>	<b>40,00 €</b>	<b>80,00 €</b>
23/01/2019	De Saeger Chantal	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total De Saeger</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>120,00 €</b>	<b>40,00 €</b>	<b>80,00 €</b>
30/01/2019	Garò Garabed	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/02/2019	Garò Garabed	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
14/03/2019	Garò Garabed	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
20/03/2019	Garò Garabed	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
24/05/2019	Garò Garabed	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/04/2019	Garò Garabed	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
08/05/2019	Garò Garabed	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
22/05/2019	Garò Garabed	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
19/06/2019	Garò Garabed	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/08/2019	Garò Garabed	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
18/09/2019	Garò Garabed	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/09/2019	Garò Garabed	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
23/10/2019	Garò Garabed	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/11/2019	Garò Garabed	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
27/11/2019	Garò Garabed	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
17/12/2019	Garò Garabed	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Garabed</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.320,00 €</b>	<b>440,00 €</b>	<b>880,00 €</b>
30/01/2019	Nathalie Alexander	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
20/02/2019	Nathalie Alexander	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
14/03/2019	Nathalie Alexander	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
20/03/2019	Nathalie Alexander	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
24/04/2019	Nathalie Alexander	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/04/2019	Nathalie Alexander	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
08/05/2019	Nathalie Alexander	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
22/05/2019	Nathalie Alexander	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
19/06/2019	Nathalie Alexander	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
28/08/2019	Nathalie Alexander	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
18/09/2019	Nathalie Alexander	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/09/2019	Nathalie Alexander	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
23/10/2019	Nathalie Alexander	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/11/2019	Nathalie Alexander	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
27/11/2019	Nathalie Alexander	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
17/12/2019	Nathalie Alexander	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Alexander</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.440,00 €</b>	<b>480,00 €</b>	<b>960,00 €</b>

## RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 100, §1, 6°/3 du Code des sociétés)

Date/datum	Nom/Naam	C.A./R.B.	C.attr.	Com. Dir./Dir. Com.	Brut/bruto	Précompte/Vorheffing	payé/betaald 2019
30/01/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/02/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
14/03/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
20/03/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
24/04/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/04/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
08/05/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
22/05/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
19/06/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
28/08/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
18/09/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/09/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
23/10/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
20/11/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
27/11/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
17/12/2019	Jacob Kumuanga Tujibikile	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
	<b>Total Kumuanga Tujibikile</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>2.640,00 €</b>	<b>880,00 €</b>	<b>1.760,00 €</b>

23/01/2019	Lionel Van Damme	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
30/01/2019	Lionel Van Damme	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/02/2019	Lionel Van Damme	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
14/03/2019	Lionel Van Damme	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
20/03/2019	Lionel Van Damme	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
24/04/2019	Lionel Van Damme	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/04/2019	Lionel Van Damme	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
08/05/2019	Lionel Van Damme	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
22/05/2019	Lionel Van Damme	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
19/06/2019	Lionel Van Damme	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
28/08/2019	Lionel Van Damme	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
18/09/2019	Lionel Van Damme	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/09/2019	Lionel Van Damme	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
23/10/2019	Lionel Van Damme	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
20/11/2019	Lionel Van Damme	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
27/11/2019	Lionel Van Damme	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
17/12/2019	Lionel Van Damme	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
	<b>Total Van Damme</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>3.240,00 €</b>	<b>1.080,00 €</b>	<b>2.160,00 €</b>

23/01/2019	Marc Delvaux	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
08/05/2019	Marc Delvaux	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
22/05/2019	Marc Delvaux	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
19/06/2019	Marc Delvaux	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
28/08/2019	Marc Delvaux	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
18/09/2019	Marc Delvaux	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/09/2019	Marc Delvaux	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
23/10/2019	Marc Delvaux	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
20/11/2019	Marc Delvaux	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
27/11/2019	Marc Delvaux	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
17/12/2019	Marc Delvaux	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
	<b>Total Delvaux</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>2.160,00 €</b>	<b>720,00 €</b>	<b>1.440,00 €</b>

## RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 100, §1, 6°/3 du Code des sociétés)

Date/datum	Nom/Naam	C.A./R.B.	C.attr.	Com. Dir./Dir. Com.	Brut/bruto	Précompte/Vorheffing	payé/betaald 2019
23/01/2019	Jean Coppens	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/02/2019	Jean Coppens	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/03/2019	Jean Coppens	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Coppens</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>360,00 €</b>	<b>120,00 €</b>	<b>240,00 €</b>

25/04/2019	Zouheir Derouich	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
08/05/2019	Zouheir Derouich	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
22/05/2019	Zouheir Derouich	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
19/06/2019	Zouheir Derouich	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
28/08/2019	Zouheir Derouich	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
18/09/2019	Zouheir Derouich	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/09/2019	Zouheir Derouich	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
23/10/2019	Zouheir Derouich	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/11/2019	Zouheir Derouich	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
27/11/2019	Zouheir Derouich	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
17/12/2019	Zouheir Derouich	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Derouich</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.080,00 €</b>	<b>360,00 €</b>	<b>720,00 €</b>

16/01/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
23/01/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	600,00 €	199,98 €	400,02 €
30/01/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
13/02/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
20/02/2019	Jean-Louis PIROTTIN		1		600,00 €	199,98 €	400,02 €
14/03/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
20/03/2019	Jean-Louis PIROTTIN		1		600,00 €	199,98 €	400,02 €
24/04/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
24/04/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
25/04/2019	Jean-Louis PIROTTIN		1		600,00 €	199,98 €	400,02 €
08/05/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
16/05/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
22/05/2019	Jean-Louis PIROTTIN		1		600,00 €	199,98 €	400,02 €
13/06/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
19/06/2019	Jean-Louis PIROTTIN		1		600,00 €	199,98 €	400,02 €
23/08/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
27/08/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
28/08/2019	Jean-Louis PIROTTIN		1		600,00 €	199,98 €	400,02 €
11/09/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
18/09/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
25/09/2019	Jean-Louis PIROTTIN		1		600,00 €	199,98 €	400,02 €
14/10/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
23/10/2019	Jean-Louis PIROTTIN		1		600,00 €	199,98 €	400,02 €
13/11/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
20/11/2019	Jean-Louis PIROTTIN		1		600,00 €	199,98 €	400,02 €
27/11/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	100,00 €	200,00 €
11/12/2019	Jean-Louis PIROTTIN			1	300,00 €	99,99 €	200,01 €
17/12/2019	Jean-Louis PIROTTIN		1		600,00 €	199,98 €	400,02 €
	<b>Total PIROTTIN</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>11.700,00 €</b>	<b>3.899,64 €</b>	<b>7.800,36 €</b>

**RAPPORT DE RÉMUNÉRATION**

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 100, §1, 6°/3 du Code des sociétés)

Date/datum	Nom/Naam	C.A./R.B.	C.attr.	Com. Dir./Dir. Com.	Brut/bruto	Précompte/Vorheffing	payé/betaald 2019
16/01/2019	Jean Paul VAN LAETHEM			1	300,00 €	150,00 €	150,00 €
23/01/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1		1	600,00 €	300,00 €	300,00 €
30/01/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1			300,00 €	150,00 €	150,00 €
13/02/2019	Jean Paul VAN LAETHEM			1	300,00 €	150,00 €	150,00 €
20/02/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1	1		600,00 €	300,00 €	300,00 €
14/03/2019	Jean Paul VAN LAETHEM			1	300,00 €	150,00 €	150,00 €
20/03/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1	1		600,00 €	300,00 €	300,00 €
24/04/2019	Jean Paul VAN LAETHEM			1	300,00 €	150,00 €	150,00 €
24/04/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1			300,00 €	150,00 €	150,00 €
25/04/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1	1		600,00 €	300,00 €	300,00 €
08/05/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1			300,00 €	150,00 €	150,00 €
16/05/2019	Jean Paul VAN LAETHEM			1	300,00 €	150,00 €	150,00 €
22/05/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1	1		600,00 €	300,00 €	300,00 €
13/06/2019	Jean Paul VAN LAETHEM			1	300,00 €	150,00 €	150,00 €
19/06/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1	1		600,00 €	300,00 €	300,00 €
23/08/2019	Jean Paul VAN LAETHEM			1	300,00 €		300,00 €
27/08/2019	Jean Paul VAN LAETHEM			1	300,00 €		300,00 €
28/08/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1	1		600,00 €		600,00 €
11/09/2019	Jean Paul VAN LAETHEM			1	300,00 €		300,00 €
18/09/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1			300,00 €		300,00 €
25/09/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1	1		600,00 €		600,00 €
14/10/2019	Jean Paul VAN LAETHEM			1	300,00 €		300,00 €
23/10/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1	1		600,00 €		600,00 €
13/11/2019	Jean Paul VAN LAETHEM			1	300,00 €		300,00 €
20/11/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1	1		600,00 €		600,00 €
27/11/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1			300,00 €		300,00 €
11/12/2019	Jean Paul VAN LAETHEM			1	300,00 €		300,00 €
17/12/2019	Jean Paul VAN LAETHEM	1	1		600,00 €		600,00 €
	<b>Total VAN LAETHEM</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>11.700,00 €</b>	<b>3.150,00 €</b>	<b>8.550,00 €</b>
30/01/2019	Laurent Vandenbroeck	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/02/2019	Laurent Vandenbroeck	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
14/03/2019	Laurent Vandenbroeck	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
20/03/2019	Laurent Vandenbroeck	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
24/04/2019	Laurent Vandenbroeck	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/04/2019	Laurent Vandenbroeck	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
08/05/2019	Laurent Vandenbroeck	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
22/05/2019	Laurent Vandenbroeck	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
19/06/2019	Laurent Vandenbroeck	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
28/08/2019	Laurent Vandenbroeck	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
18/09/2019	Laurent Vandenbroeck	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/09/2019	Laurent Vandenbroeck	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
23/10/2019	Laurent Vandenbroeck	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/11/2019	Laurent Vandenbroeck	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
27/11/2019	Laurent Vandenbroeck	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
17/12/2019	Laurent Vandenbroeck	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Vandenbroeck</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.560,00 €</b>	<b>520,00 €</b>	<b>1.040,00 €</b>

**RAPPORT DE RÉMUNÉRATION**

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 100, §1, 6°/3 du Code des sociétés)

Date/datum	Nom/Naam	C.A./R.B.	C.attr.	Com. Dir./Dir. Com.	Brut/bruto	Précompte/Vorheffing	payé/betaald d 2019
30/01/2019	Natacha Vanbrabant	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/02/2019	Natacha Vanbrabant	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
14/03/2019	Natacha Vanbrabant	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
20/03/2019	Natacha Vanbrabant	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
24/04/2019	Natacha Vanbrabant	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/04/2019	Natacha Vanbrabant	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
08/05/2019	Natacha Vanbrabant	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
22/05/2019	Natacha Vanbrabant	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
19/06/2019	Natacha Vanbrabant	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
28/08/2019	Natacha Vanbrabant	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
18/09/2019	Natacha Vanbrabant	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
25/09/2019	Natacha Vanbrabant	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
23/10/2019	Natacha Vanbrabant	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/11/2019	Natacha Vanbrabant	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
27/11/2019	Natacha Vanbrabant	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
17/12/2019	Natacha Vanbrabant	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Vanbrabant</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.440,00 €</b>	<b>480,00 €</b>	<b>960,00 €</b>
20/02/2019	Marvin Urbain	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
14/03/2019	Marvin Urbain	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
20/03/2019	Marvin Urbain	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
24/04/2019	Marvin Urbain	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/04/2019	Marvin Urbain	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
08/05/2019	Marvin Urbain	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2019	Marvin Urbain	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
19/06/2019	Marvin Urbain	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
28/08/2019	Marvin Urbain	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
18/09/2019	Marvin Urbain	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
25/09/2019	Marvin Urbain	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
23/10/2019	Marvin Urbain	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/11/2019	Marvin Urbain	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
27/11/2019	Marvin Urbain	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
17/12/2019	Marvin Urbain	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Urbain</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.200,00 €</b>	<b>400,00 €</b>	<b>800,00 €</b>
30/01/2019	Karima Souiss	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/02/2019	Karima Souiss	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
14/03/2019	Karima Souiss	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
20/03/2019	Karima Souiss	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
24/04/2019	Karima Souiss	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
25/04/2019	Karima Souiss	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
08/05/2019	Karima Souiss	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
22/05/2019	Karima Souiss	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
19/06/2019	Karima Souiss	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
28/08/2019	Karima Souiss	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
18/09/2019	Karima Souiss	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/09/2019	Karima Souiss	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
23/10/2019	Karima Souiss	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/11/2019	Karima Souiss	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
27/11/2019	Karima Souiss	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
17/12/2019	Karima Souiss	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Souiss</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.440,00 €</b>	<b>480,00 €</b>	<b>960,00 €</b>

## RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 100, §1, 6°/3 du Code des sociétés)

Date/datum	Nom/Naam	C.A./R.B.	C.attr.	Com. Dir./Dir. Com.	Brut/bruto	Précompte/Vorheffing	payé/betaald 2019
20/03/2019	Nicolas Kinnard	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
24/04/2019	Nicolas Kinnard	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/04/2019	Nicolas Kinnard	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
08/05/2019	Nicolas Kinnard	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
22/05/2019	Nicolas Kinnard	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
19/06/2019	Nicolas Kinnard	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/08/2019	Nicolas Kinnard	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
18/09/2019	Nicolas Kinnard	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
25/09/2019	Nicolas Kinnard	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
23/10/2019	Nicolas Kinnard	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/11/2019	Nicolas Kinnard	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
27/11/2019	Nicolas Kinnard	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
17/12/2019	Nicolas Kinnard	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Kinnard</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.320,00 €</b>	<b>440,00 €</b>	<b>880,00 €</b>

30/01/2019	Maurizio Petrini	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
20/02/2019	Maurizio Petrini	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
14/03/2019	Maurizio Petrini	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
20/03/2019	Maurizio Petrini	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
24/04/2019	Maurizio Petrini	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
25/04/2019	Maurizio Petrini	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
08/05/2019	Maurizio Petrini	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
22/05/2019	Maurizio Petrini	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
19/06/2019	Maurizio Petrini	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/08/2019	Maurizio Petrini	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
18/09/2019	Maurizio Petrini	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/09/2019	Maurizio Petrini	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
23/10/2019	Maurizio Petrini	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/11/2019	Maurizio Petrini	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
27/11/2019	Maurizio Petrini	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
17/12/2019	Maurizio Petrini	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Petrini</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.440,00 €</b>	<b>480,00 €</b>	<b>960,00 €</b>

30/01/2019	Mallory Honoré	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/02/2019	Mallory Honoré	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
14/03/2019	Mallory Honoré	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
20/03/2019	Mallory Honoré	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
24/04/2019	Mallory Honoré	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/04/2019	Mallory Honoré	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
08/05/2019	Mallory Honoré	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
22/05/2019	Mallory Honoré	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
19/06/2019	Mallory Honoré	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
28/08/2019	Mallory Honoré	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
18/09/2019	Mallory Honoré	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
25/09/2019	Mallory Honoré	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
23/10/2019	Mallory Honoré	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/11/2019	Mallory Honoré	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
27/11/2019	Mallory Honoré	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
17/12/2019	Mallory Honoré	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
	<b>Total Honoré</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.560,00 €</b>	<b>520,00 €</b>	<b>1.040,00 €</b>

## RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 100, §1, 6°/3 du Code des sociétés)

Date/datum	Nom/Naam	C.A./R.B.	C.attr.	Com. Dir./Dir. Com.	Brut/bruto	Précompte/Vorheffing	payé/betaald 2019
30/01/2019	Raffaella Robert	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/02/2019	Raffaella Robert	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
14/03/2019	Raffaella Robert	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
20/03/2019	Raffaella Robert	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
24/04/2019	Raffaella Robert	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
25/04/2019	Raffaella Robert	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
08/05/2019	Raffaella Robert	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2019	Raffaella Robert	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
19/06/2019	Raffaella Robert	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
28/08/2019	Raffaella Robert	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
18/09/2019	Raffaella Robert	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
25/09/2019	Raffaella Robert	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
23/10/2019	Raffaella Robert	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
20/11/2019	Raffaella Robert	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
27/11/2019	Raffaella Robert	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
17/12/2019	Raffaella Robert	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
	<b>Total Robert</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>2.280,00 €</b>	<b>760,00 €</b>	<b>1.520,00 €</b>

23/01/2019	Belgé Ahmetaj	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
30/01/2019	Belgé Ahmetaj	1			120,00 €	40,00 €	80,00 €
20/02/2019	Belgé Ahmetaj	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
14/03/2019	Belgé Ahmetaj	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
20/03/2019	Belgé Ahmetaj	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
24/04/2019	Belgé Ahmetaj	0			0,00 €	0,00 €	0,00 €
25/04/2019	Belgé Ahmetaj	1	1		240,00 €	80,00 €	160,00 €
	<b>Total Ahmetaj</b>	<b>5</b>	<b>4</b>		<b>1.080,00 €</b>	<b>360,00 €</b>	<b>720,00 €</b>

	<b>TOTAL</b>				<b>49.680,00 €</b>	<b>15.809,64 €</b>	<b>33.870,36 €</b>
--	--------------	--	--	--	--------------------	--------------------	--------------------

Les administrateurs ont :

aucun avantage en nature et ils n'ont pas participé à un voyage d'étude ou autre.

# 3 FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS



## Sommaire

Droits de tirage - Plans quadriennaux d'investissements - Avances récupérables et subsides	72
Allocation de solidarité	73

## Droits de tirage

### Plans quadriennaux d'investissements

### Avances récupérables et subsides

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

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

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

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

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

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

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

## Allocation de solidarité

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

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

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

**En 2019, LoJeGa a perçu un montant de 2.014.914 € correspondant à 75% du déficit social de 2018.**



## **4** GESTION PATRIMONIALE

### **Sommaire**

<b>Inventaire du patrimoine</b>	<b>76</b>
<b>Projets récemment exécutés ou en cours</b>	<b>77</b>
<b>Rénovation des inoccupés pour remise en location</b>	<b>87</b>
<b>Mise en conformité des installations d'ascenseurs</b>	<b>88</b>

## 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
<b>TOTAL Appartements</b>	<b>2.463</b>

Maison 1 chambre	2
Maison 2 chambres	10
Maison 3 chambres	66
Maison 4 chambres	37
<b>TOTAL Maisons</b>	<b>115</b>

## 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 : phase 1 - en cours



Objectif et nature des travaux:

**Isolation des façades et installation de ventilation**

Nombre de logements concernés : 56

Montant des crédits à demander : 1.775.000 €

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

## JETTE, les maisons

### La cité jardin

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**

#### Première phase :

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

#### Deuxième phase :

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



## 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 : préparation dossier

Base d'adjudication en cours



### Van Overbeke, 216 à 222 et Peereboom 2-8

Objectif et nature des travaux :

**Installation de la mini-cogénération**

Nombre de logements concernés : 502

Montant travaux: tiers investisseurs

État d'avancement du projet : réalisé



## 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 : chantier 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 : Réalisé



## 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 : phase avant-projet

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

Objectif et nature des travaux:

Réfection d'étanchéité des joints des façade

Nombre de logements concernés : 540

Montant des crédits obtenus : 293.297 €

État d'avancement du projet : en attribution



## 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 : dossier de permis d'urbanisme soumis, en attente d'approbation



### 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 : chantier terminé, réceptionné en mai 2019 et en fonction



### 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 : chantier terminé, réception provisoire février 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 : chantier en cours



Chantier en cours et

maitrise 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 : bureau d'étude désigné, projet en démarrage



## 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 €



**Première phase** : Esseghem 1

État d'avancement du projet: chantier en cours

**Deuxième phase** : Esseghem 6

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

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 terminé, réception provisoire en juillet 2019

## 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 terminé, réception provisoire en novembre 2019



## 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 : chantier terminé, réception provisoire en novembre 2019



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

## 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 : dossier de base d'adjudication en cours d'approbation



## 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 terminé, réception provisoire en juin 2019



## 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 : chantier 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 : dossier de base d'adjudication 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 maîtrise du vide locatif est un objectif stratégique fondamental de LoJeGa. La rénovation des inoccupés exige des moyens importants, puisque dans un pourcentage croissant de logements il est indispensable de rénover complètement les techniques pour pallier au vieillissement des installations.

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

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

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



### LOJEGA A REMIS EN ÉTAT ET EN LOCATION

**149 LOGEMENTS** au cours de l'année 2019.

Par rapport au **PATRIMOINE** de **2.579 LOGEMENTS**, cela représente **5,78%**.



## Mise en conformité des installations d'ascenseurs

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

### 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

### Jette

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 terminé, réception provisoire juillet 2019

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	92
Attribution des logements et mode d'attribution	94
La gestion de la rotation locative	97
Contentieux locatif	102



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

## Les candidats au logement social

AU 31/12/2019, le registre des candidats locataires, pour tous les types de logements confondus, déduction faite des dossiers radiés, se répartissait comme suit :

Logement social	4.010 S.I.S.P. Mère	26.508 S.I.S.P. Fille	30.518 S.I.S.P. Mère et Fille
Logement modéré	42 S.I.S.P. Mère	191 S.I.S.P. Fille	233 S.I.S.P. Mère et Fille
Logement moyen	3 S.I.S.P. Mère	11 S.I.S.P. Fille	14 S.I.S.P. Mère et Fille

Au 31 décembre 2019, LoJeGa gère 4.055 dossiers comme société mère, 26.710 dossiers comme société-fille soit un total de 30.765 dossiers logements.

Pour ce qui concerne les inscriptions pour un logement social, LoJeGa gère 4.010 dossiers (cf. S.I.S.P. mère) ce qui représente 8,24% du volume total de la Région de Bruxelles-Capitale.

### Logements modérés et moyens

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.**

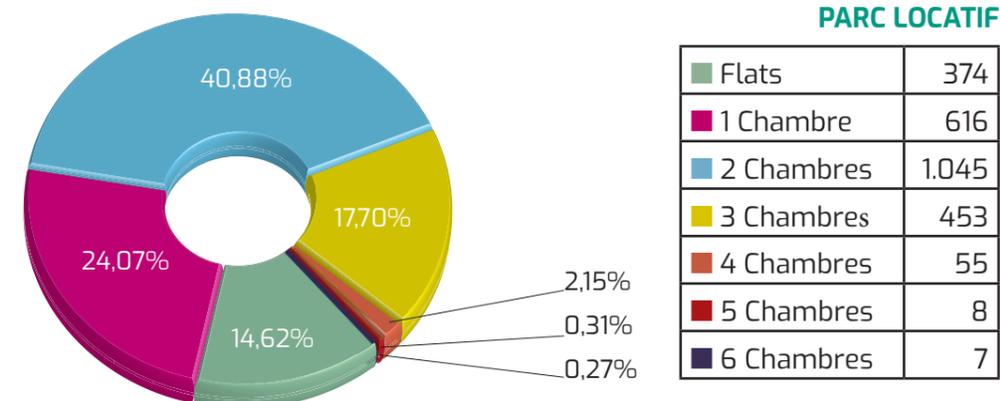
Force est de constater que le nombre de **refus** de logement (refus du logement proposé et absence de réaction à la proposition d'attribution) et le nombre de **radiations** effectuées par LoJeGa augmentent d'année en année : 164 dossiers en 2019..

## 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 31/12/2019	SUR-OCCUPÉS (SOUS-ADAPTÉS)					ADAPTÉS	SOUS-OCCUPÉS	
Nombre de chambres	-5	-4	-3	-2	-1		+1	+2
Studio			0	1	6	317		
1 chambre			1	1	30	544		
2 chambres			3	33	146	431	325	
3 chambres			9	28	103	179	48	36
4 chambres	1	1	3	7	16	22	5	0
5 chambres			1		2	3	2	
6 chambres					1	2	1	3
7 chambres								
8 chambres								
<b>Total type de chambre</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>70</b>	<b>304</b>		<b>381</b>	<b>39</b>
<b>Total par catégorie</b>	<b>393</b>					<b>1.498</b>	<b>420</b>	

<b>En demande de mutation</b>			1	27	114			
ménages protégés							8	
ménages non protégés							60	3
<b>Sans demande de mutation</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>43</b>	<b>190</b>			
ménages protégés							168	30
ménages non protégés							145	6

Le taux de logements adaptés est de 58,42% ; le **taux de logements sur-adaptés** est de 1,52%

# 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 2019, LoJeGa a attribué 147 logements se ventilant comme suit : 73 nouveaux locataires ayant reçu un logement en ordre utile, 27 logements ont été attribués dans le cadre de mutations, 12 logements dans le cadre de transferts. 35 logements ont été attribués par dérogation\* à l'ordre utile et sur base des diverses conventions. LoJeGa a donc accueilli 108 nouveaux locataires au total.

**Le taux de rotation pour 2019 est de 5,73%**

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

Nouveaux locataires	2019
Flat technique	2
Flat	18
1 chambre	13
2 chambres	32
3 chambres	8
4 chambres	0
5 chambres et plus	0
<b>TOTAL</b>	<b>73</b>

Type de dérogation	2019
Art.33 (situation urgente et exceptionnelle)	18
Art.34 (dépassement de revenus)	0
Art.35 (convention CPAS)	8
Art.36 (La Porte Ouverte - CPVCF - Escalé)	4
Art.37 (Lhiving - Accueil Monfort - Saham)	5
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>

## 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 31/12/2019 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	/	/	1	0	0	0	0	0	0	0
1 chambre	/	/	2	0	0	0	0	0	0	0
2 chambres	/	57	/	75	17	0	0	0	0	0
3 chambres	/	1	6	/	37	9	1	0	0	0
4 chambres	/	0	0	2	/	1	1	0	0	0
5 chambres	/	0	0	0	3	/	0	0	0	0
6 chambres	/	0	0	0	2	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 2019 :

Mutations	2019
Flat technique	0
Flat	1
1 chambre	5
2 chambres	9
3 chambres	12
4 chambres	0
5 chambres et plus	0
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>

## 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	2019
Flat technique	0
Flat	1
1 chambre	8
2 chambres	1
3 chambres	2
4 chambres	0
5 chambres et plus	0
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>

## La gestion de la rotation locative

### LE TAUX DE ROTATION EST DE 5,73%

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	324	50	374
Appartement 1 chambre	576	38	614
Appartement 2 chambres	936	99	1.035
Appartement 3 chambres	357	30	387
Appartement 4 chambres	18		18
Appartement 5 chambres et plus	15		15
Maison 1 chambre		2	2
Maison 2 chambres	2	8	10
Maison 3 chambres	46	20	66
Maison 4 chambres	37		37
Maison 5 chambres et plus			
<b>Sous-total</b> hors logements conçus et affectés comme conciergeries	<b>2.311</b>	<b>247</b>	<b>2.558</b>
Logement de concierge 0 chambre	1		1
Logement de concierge 1 chambre	1		1
Logement de concierge 2 chambres	14		14
Logement de concierge 3 chambres et plus	4		4
<b>Total inclus les logements conçus et affectés comme conciergeries</b>	<b>2.331</b>	<b>247</b>	<b>2.578</b>

**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 <sup>(1)</sup>	14	24	57	34	0	0	<b>129</b>
À rénover <sup>(2)</sup>	28	12	33	9	0	0	<b>82</b>
Projet à élaborer et estimer <sup>(3)</sup>	0	0	4	0	0	0	<b>4</b>
En cours de relocation <sup>(4)</sup>	8	4	11	7	0	0	<b>30</b>
En cours de remise en état <sup>(5)</sup>							<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>40</b>	<b>107</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>247</b>

(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. Notre objectif est de réduire significativement le vide locatif en-dessous de la moyenne régionale de 9,4%.

Dans cette perspective le conseil d'administration a chargé la direction d'établir un plan de maîtrise des inoccupés. Celui-ci a été présenté au conseil en séance de septembre 2019. Il a fait l'objet d'un premier amendement début 2020.

### Les moyens mis en œuvre pour atteindre notre objectif :

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

## 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, le service contentieux travaille en étroite collaboration avec les membres du service social, du service locatif et du service comptabilité.

Cette année, le solde cumulé des locataires débiteurs tant présents que sortis a diminué de 13.492,78 €.

Depuis la fusion en 2018, on assiste déjà en 2019 à une stabilisation avec un début de diminution tant de l'arriéré locatif des locataires présents que sortis.

Le montant des locataires présents créditeurs a par contre nettement augmenté mais est le résultat de la comptabilisation, en décembre 2019, des précomptes immobiliers 2018 et des boni pour les domiciliations de l'année 2019. Ces derniers seront restitués aux locataires courant de l'année 2020.

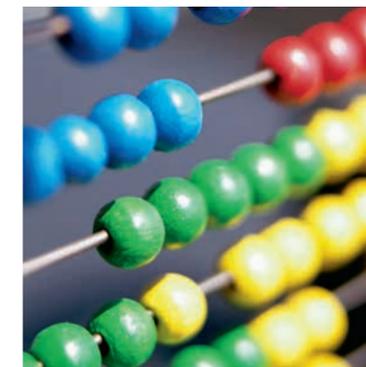
### RÉSULTATS DES ARRIÉRÉS CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2019

**Le total de la balance client** passe de 714.966,14 € au 31 décembre 2018 à 648.755,01 € à fin 2019. Ce solde se décompose comme suit :

Locataires	2018			2019		
	Nombre	Montant	Total	Nombre	Montant	Total
présents débiteurs	431	230.665,55 €	821.927,55 €	361	223.064,06 €	808.434,77 €
sortis débiteurs	175	591.262,00 €		163	585.370,71 €	
présents créditeurs	650	96.380,91 €	-106.961,41 €	1010	-154.199,76 €	-159.679,76 €
sortis créditeurs	25	10.580,50 €		22	-5.480,00 €	
		<b>714.966,14 €</b>			<b>648.755,01 €</b>	

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 d'euros	Décembre 2018			Décembre 2019		
	NBR	Montant	Moyenne	NBR	Montant	Moyenne
Moins de 100,01	188	4.591,85 €	24,42 €	153	3.408,02 €	22,27 €
de 100,01 à 200	35	4.967,21 €	141,92 €	46	7.076,82 €	153,84 €
de 200,01 à 300	48	12.071,31 €	251,49 €	34	8.719,34 €	256,45 €
de 300,01 à 400	64	22.502,98 €	351,61 €	49	16.905,01 €	345,00 €
de 400,01 à 500	33	14.765,83 €	447,45 €	23	10.156,91 €	441,60 €
de 500,01 à 600	15	8.213,76 €	547,58 €	16	8.687,24 €	542,95 €
de 600,01 à 1.000	71	55.282,36 €	778,62 €	51	40.969,06 €	803,31 €
de 1.000,01 à 1.200	13	14.162,27 €	1.089,41 €	15	16.584,82 €	1.105,65 €
de 1.200,01 à 1.500	19	25.435,27 €	1.338,70 €	22	29.565,04 €	1.343,87 €
de 1.500,01 à 2.000	13	22.899,59 €	1.761,51 €	8	11.062,82 €	1.843,80 €
de 2.000,01 à 3.000	32	78.686,81 €	2.458,96 €	30	75.472,73 €	2.515,76 €
Plus de 3.000,01	75	558.348,31 €	7.444,64 €	79	579.826,96 €	7.339,58 €
<b>Montant global des arriérés locatifs</b>	<b>606</b>	<b>821.927,55 €</b>	<b>1.356,32 €</b>	<b>524</b>	<b>808.434,77 €</b>	<b>1.542,81 €</b>

## LES EXPULSIONS

En 2019, les efforts combinés des services contentieux et sociaux ont permis de ne procéder qu'à une seule expulsion sur l'année.

	2018	2019
Perception de la somme demandée pour suspendre l'expulsion	1	0
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	2	0
Expulsion en cours en attente du paiement des sommes demandées	0	1
Expulsion effective	11	1
Refus DS	2	0
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>1</b>

## MISE EN NON-VALEUR

Depuis 2018 et tel que prévu par la SLRB le Conseil d'Administration prend connaissance, lors de sa séance de décembre, des créances irrécouvrables. Ce sont des dossiers dans lesquels nous pouvons raisonnablement estimer que notre créance ne sera pas récupérable suite par exemple à plusieurs tentatives vaines d'exécution, une succession déficitaire, un règlement collectif de dettes avec remise totale de dettes, un solde restant dû peu élevé et dont les frais de recouvrement seraient plus onéreux que le solde en lui-même, ...

Jusqu'en juillet 2018, à Ganshoren, les locataires sortis dont le dossier n'était pas suivi par l'avocat, étaient gérés en interne par la comptabilité. Un récapitulatif de ces dossiers a été établi cette année. Il en ressort qu'il subsiste 63 dossiers dont certains sont sans espoir de récupération de sommes. Un « nettoyage » étant nécessaire dans ces dossiers, seule une partie de ceux-ci ont été soumis et acceptés par le Conseil d'administration en 2019. Ce travail sera finalisé en 2020 par le service contentieux qui a repris tous ces dossiers.

Tous patrimoines confondus, le service contentieux a présentés 26 dossiers pour une valeur totale de 29.976,26 €.

Mis en non valeur LOJEGA	2018	2019
Nombre de dossiers	13	26
Valeur TOTALE	30.740,94 €	29.976,26 €

# 6 TRAVAIL SOCIAL

## Sommaire

Accompagnement social individuel	108
Accompagnement social communautaire	113
Accompagnement social collectif	115
Les réunions internes	118
Collaboration avec concierges et stewards	118
Comité d'attribution	119
Le CoCoLo	119



## Accompagnement social individuel

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

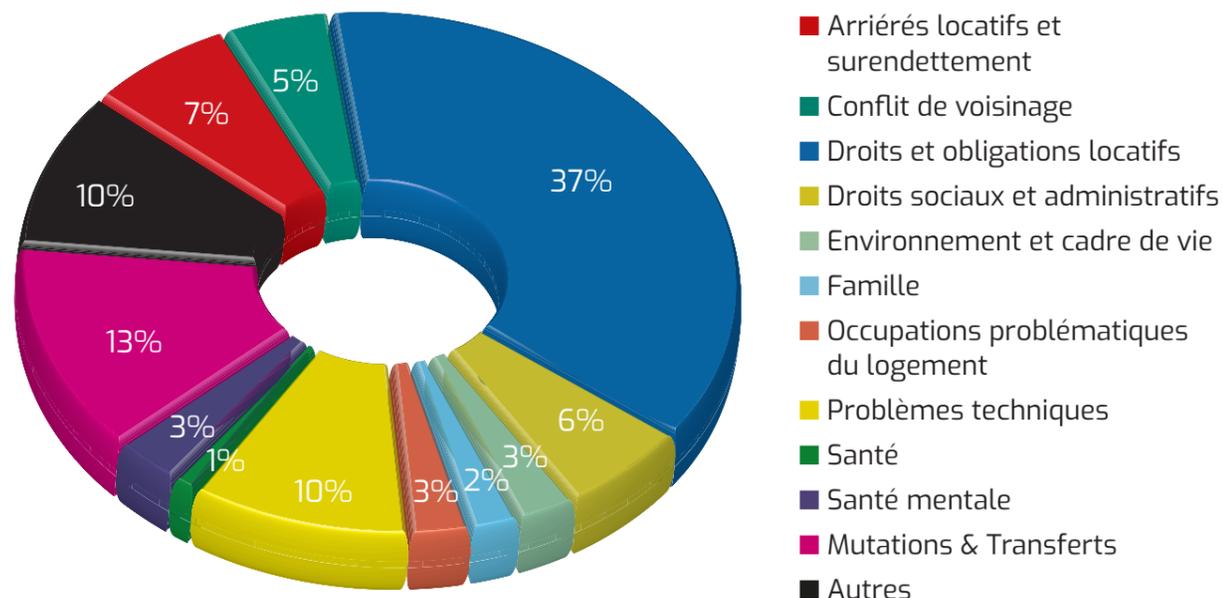
L'accueil des locataires et des candidats se fait principalement lors des permanences sociales, mais aussi sur rendez-vous.

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

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

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

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



### Arriérés locatifs et surendettement

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 propreté, au vandalisme, à la sécurité/insécurité (cette thématique dépasse le cadre du logement mais concerne l'environnement du locataire), enquêtes personnes âgées, activités diverses.

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

## Famille

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

## Occupations problématiques du logement

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

## Problèmes techniques

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



## Santé

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

## Santé mentale

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

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

## Mutations & Transferts

### 1. DEMANDES VOLONTAIRES DE MUTATION

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

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

### 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, 218 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 813 logements inadaptés :

- 142 demandes de mutation pour suroccupation du logement
- 71 demandes de mutation pour sous-occupation.

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

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

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

## Collaboration avec les services extérieurs

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

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

## CANDIDATS

Le travail de l'assistant social consiste à :

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



## Accompagnement social communautaire

### Le « PCS » ESSEGHEM, à JETTE

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. Le suivi scolaire des élèves du secondaire qui a été ajouté le dimanche matin au suivi des enfants du primaire en 2018 continue. 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 2020 un appel à projet sera effectué afin de donner aux autres associations la possibilité d'obtenir des subsides. On ne se limitera pas uniquement au sport, mais bien à d'autres activités culturelles, tels que l'école du devoir, les cours de musique, fête de quartier... des projets en lien avec nos locataires.

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 projet de voyage à l'étranger avec un groupe de jeunes adolescents est en cours pour 2020.

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



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

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

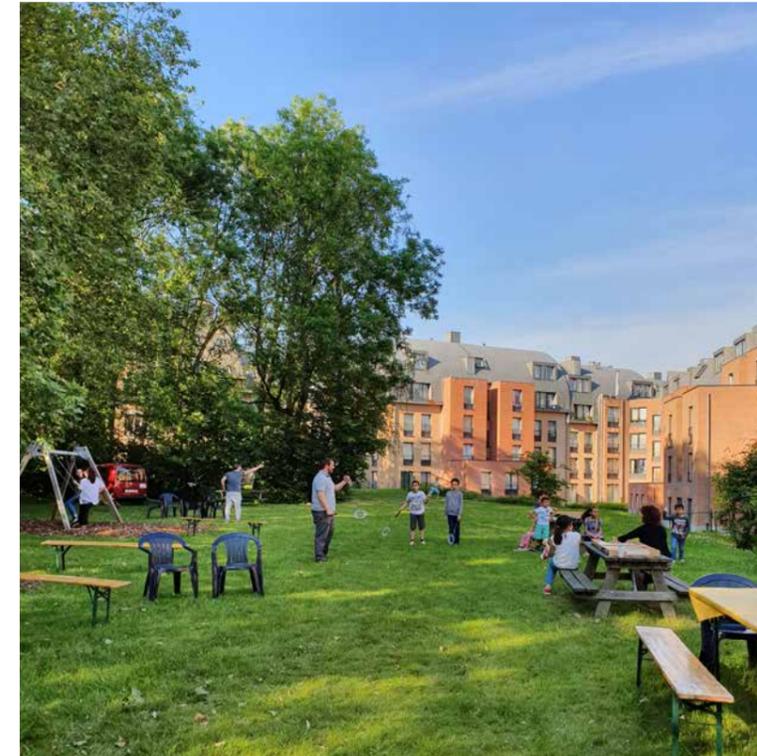
En effet, l'objectif est qu'à terme les locataires puissent d'eux-mêmes proposer et organiser des activités sans l'aide du service social, et qu'ils s'approprient ainsi la dynamique communautaire.

Actuellement, un planning mensuel reprend les activités par et pour les locataires. Les repas communautaires se perpétuent mensuellement. Les initiatives des locataires se développent petit à petit. Une activité travaux manuels se déroule tous les lundis et rencontre de plus en plus de succès, des soirées dansantes ont lieu environ tous les 2 mois. Un cours d'exercices physiques donné par un locataire sera programmé en 2020.

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



Voici quelques exemples d'actions collectives :

### LA FÊTE DES VOISINS

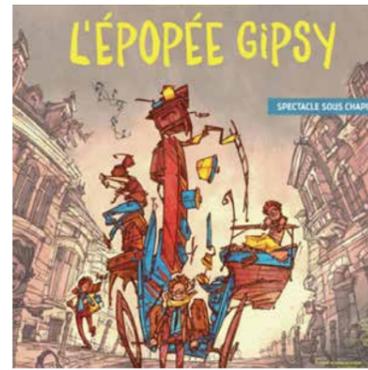
La fête des voisins est portée par les concierges en collaboration avec le service social. L'objectif de cette fête est de permettre aux habitants de partager un moment convivial autour d'un plat, d'un verre.

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 s'est tenue pour la première fois sur le site ganshorenois le 25 mai 2019, et même si elle n'a pas rassemblé beaucoup de monde, ce fût un moment convivial à reproduire les prochaines années.

## LES NOUVEAUX DISPARUS

La compagnie des nouveaux disparus a implanté son chapiteau en octobre 2019 pour la seconde fois, sur le site de Ganshoren au sein des logements sociaux, offrant un accès gratuit aux locataires et à certaines classes de 6<sup>e</sup> primaire d'écoles environnantes à quatre représentations théâtrales de «L'épopée gypsie».



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



## Article 27

Fin 2018, LoJeGa a conclu une convention de partenariat avec l'ASBL « article 27 ». Les tickets « article 27 » sont retirés par les locataires auprès du service social de LoJeGa. On remarque que plusieurs locataires y font appel tous les mois.



## Sur le site ganshorenois LA FÊTE DE QUARTIER

Une fête de quartier a lieu chaque année depuis 2004 à 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.

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

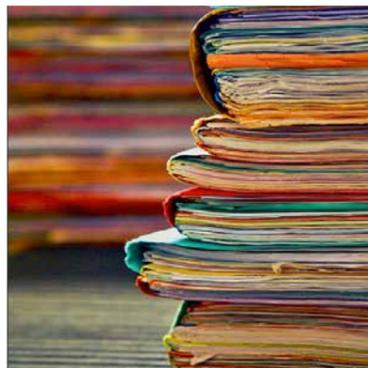


## Les réunions internes

**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

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.

Une collaboration étroite existe entre **LE SERVICE SOCIAL** et **LE SERVICE TECHNIQUE**. Les 2 services se rencontrent régulièrement (minimum tous les 15 jours) afin de faire le point sur des questions problématiques courantes mais également dans le cadre des réunions de chantier, des assemblées générales avec les locataires pour les questions techniques mais également lors des demandes de transfert / mutation pour des raisons techniques. 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

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

## Le CoCoLo

Un nouveau CoCoLo (Conseil Consultatif des Locataires) a été constitué en janvier 2019 à la suite des élections du 1<sup>er</sup> 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.

Le CoCoLo a été présidé par Chantal BEERENS et se compose de 9 délégués issus de quartiers des sites jettois et ganshorenois. Malheureusement, Mme BEERENS a rapidement démissionné de ses fonctions.

Les missions du CoCoLo sont les suivantes :

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

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

# 7 GESTION DES ÉNERGIES



## Sommaire

La consommation énergétique des chaufferies collectives	122
La mise en place du PLAGE	123
Les actions d'investissement liées à la gestion énergétique	125
Les objectifs pour 2020	125

## 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

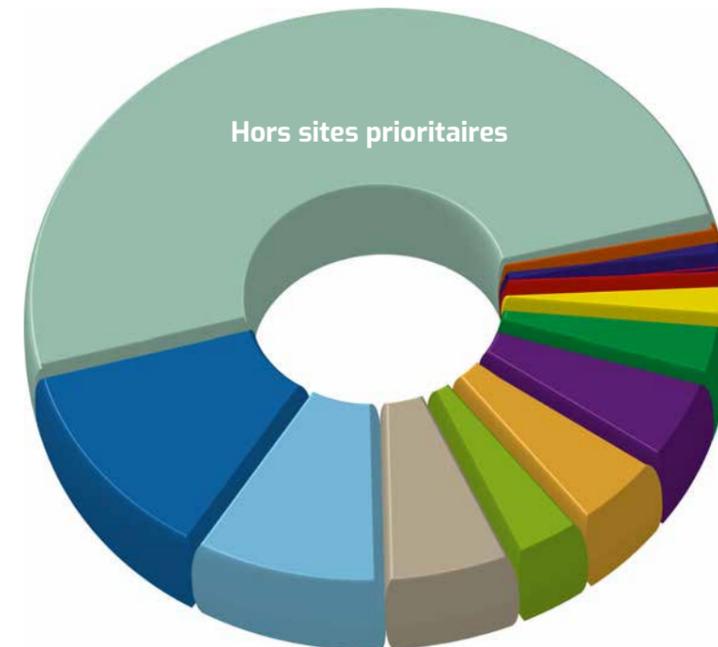
L'ensemble de ces chaufferies produisent annuellement **24.5 millions de kWh** d'énergie pour un point économique de plus de **850.000 €/an** et une émission de Co<sup>2</sup> de près de **7.500 Tonnes/an**.

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

- Essegem 2-3-4
- Essegem 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. En 2019 le reste des sites prioritaires a été équipé de télégestions.
- 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 2020 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 2020 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 Co<sup>2</sup> 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 8% soit la moitié 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 cogérations financées par tiers investisseurs**
  - Van Overbeke 216 à 222 et 231 à 237
  - Peereboom 2 à 8
  - Stiénon



## Les objectifs pour 2020

### POURUIVRE LES DÉMARCHES VISANT À RÉDUIRE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE.

Continuer l'installation de mini-cogénération permettant d'utiliser l'électricité générée pour les communs et de produire une partie des besoins en chaleur.

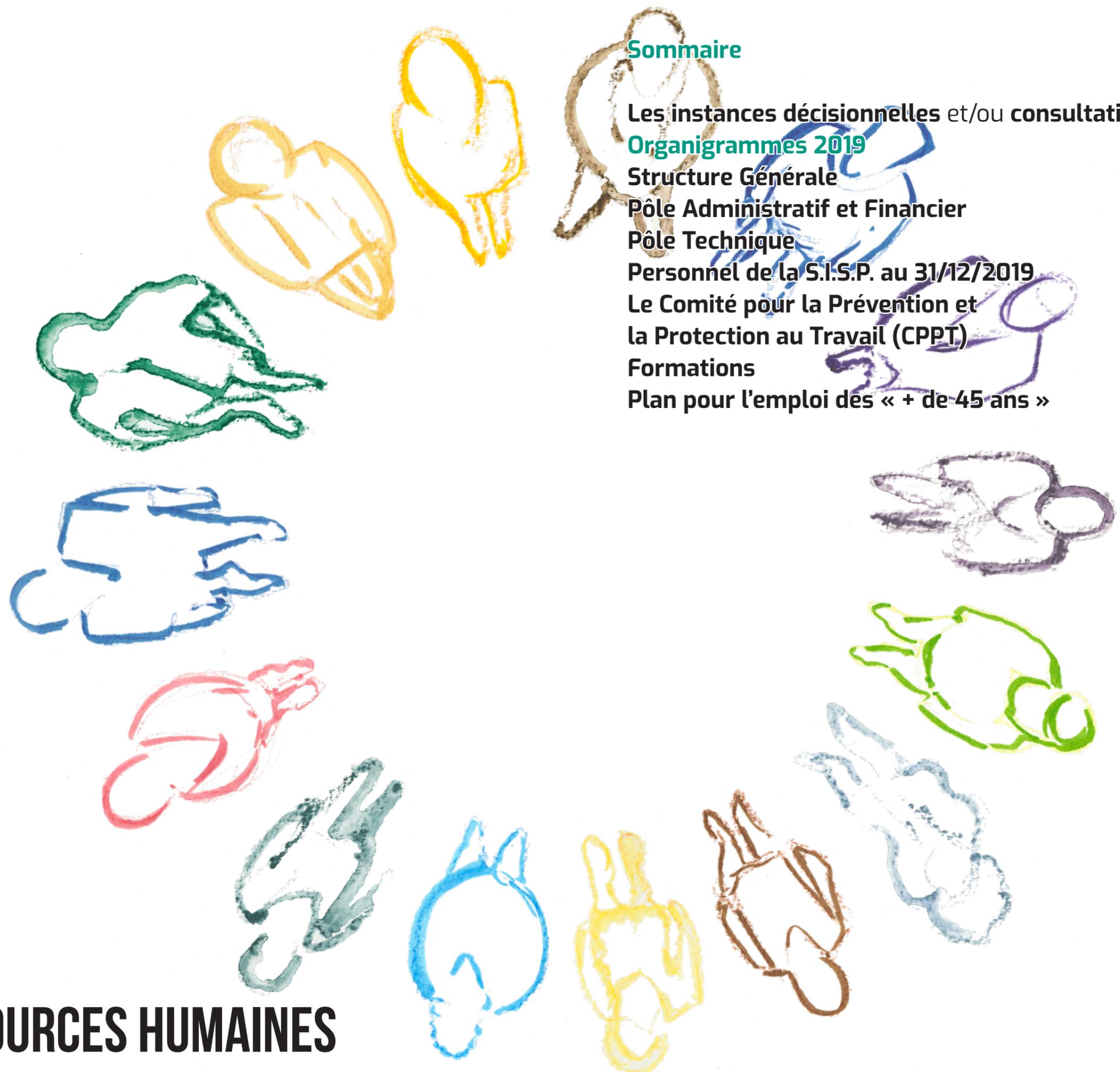
Consolider les actions énergétiques prises dans le cadre du PLAGÉ volontaire 2017-2021 et valider les économies d'énergie réalisées.

### MISE EN PLACE DU 'PLAGE' OBLIGATOIRE :

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

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

En 2020, le patrimoine du LoJeGa sera encodé et détaillé auprès de l'IBGE, puis en 2021 son cadastre énergétique sera mis à jour et communiqué. Une nouvelle série d'actions énergétique devront alors être mises en place afin d'atteindre les objectifs de diminution des consommations imposés par l'IBGE.



**Sommaire**

<b>Les instances décisionnelles et/ou consultatives</b>	<b>128</b>
<b>Organigrammes 2019</b>	
<b>Structure Générale</b>	<b>132</b>
<b>Pôle Administratif et Financier</b>	<b>134</b>
<b>Pôle Technique</b>	<b>136</b>
<b>Personnel de la S.I.S.P. au 31/12/2019</b>	<b>139</b>
<b>Le Comité pour la Prévention et la Protection au Travail (CPPT)</b>	<b>165</b>
<b>Formations</b>	<b>166</b>
<b>Plan pour l'emploi des « + de 45 ans »</b>	<b>169</b>

## Les instances décisionnelles et/ou consultatives

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

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

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

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

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

### Le Comité d'Attribution

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

**Le comité d'attribution assume les missions suivantes :**

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

### Le Comité de Direction

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

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

Le directeur général assure la gestion journalière de LoJeGa en étroite collaboration avec 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.*

#### Évolution à court terme

La directrice générale adjointe issue de l'entité jettoise, Mme J. DI VINCENZO, quitte la société début 2020.

Pour parachever la fusion opérationnelle un directeur du patrimoine sera engagé en 2020.

## Le CoCoLo

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



## Le Syndicat des Locataires (SLLS)

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

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



## Composition du Conseil d'Administration 2019

Suite aux élections communales d'octobre 2018, un nouveau Conseil d'Administration a été mis en place en 2019.

### Président

Monsieur Jean-Louis PIROTTIN

### Vice-Président

Monsieur Jean-Paul VAN LAETHEM

### Administrateurs / Administratrices

Madame Natalie ALEXANDER

Monsieur Zouheir DEROUICH

Monsieur Marc DELVAUX

Monsieur Garo GARABED

Monsieur Mallory HONORE

Monsieur Jacob KAMUANGA TUJIBIKILE

Monsieur Nicolas KINNARD

Monsieur Maurizio PETRINI

Madame Raffaella ROBERT

Madame Natacha VANBRABANT

Monsieur Lionel VANDAMME

Monsieur Laurent VANDEN BROECK

### Administrateurs-Observateurs avec voix Consultative

Madame Karima SOUISS

Monsieur Marvin URBAIN

### 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

Monsieur Marc Delvaux

Madame Jacob KAMUANGA TUJIBIKELE

Madame Raffaella ROBERT

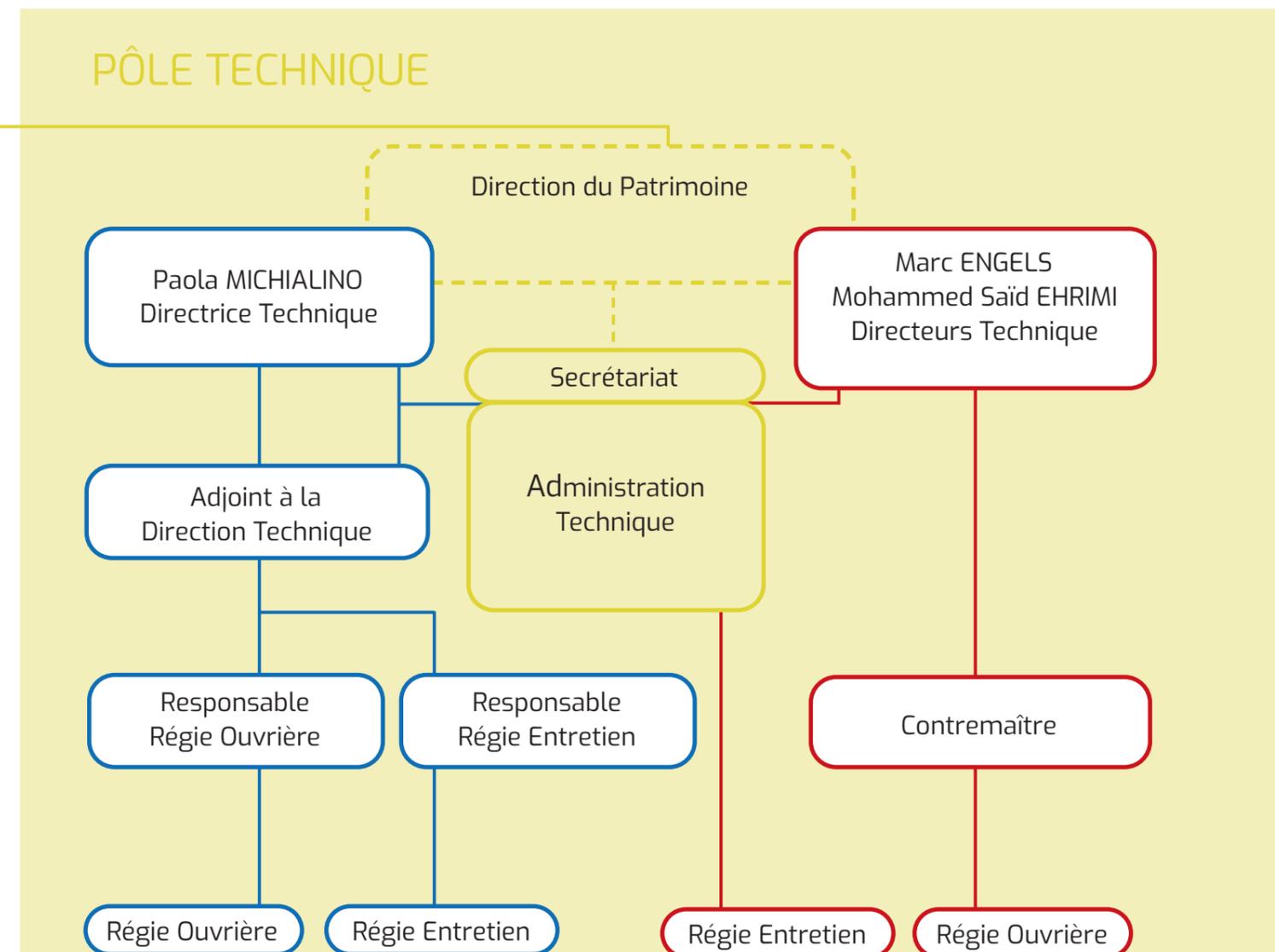
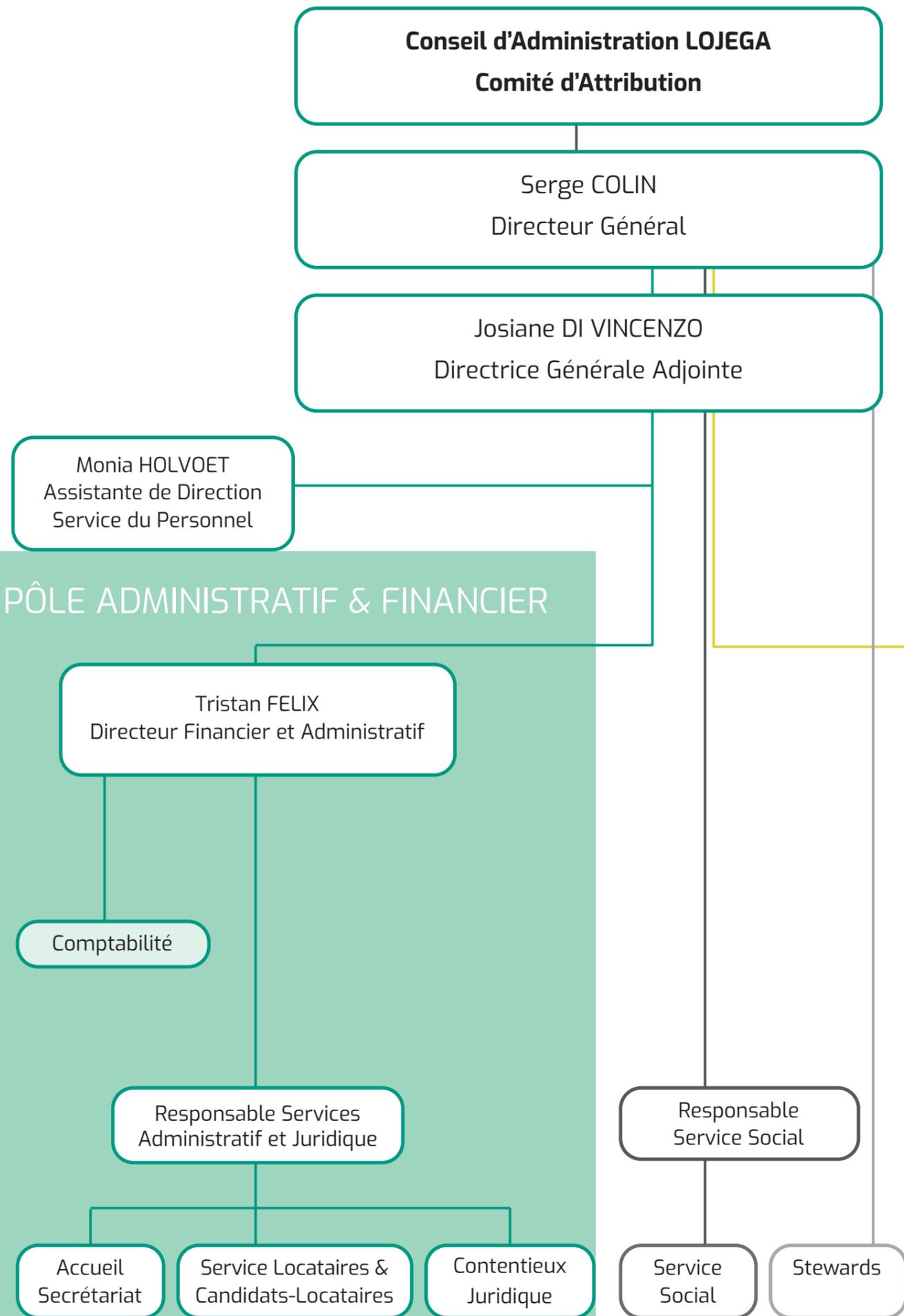
Monsieur Lionel VAN DAMME

Le conseil d'administration s'est réuni 16 fois durant l'année 2019.

Le comité d'attribution s'est réuni 11 fois durant l'année 2019.

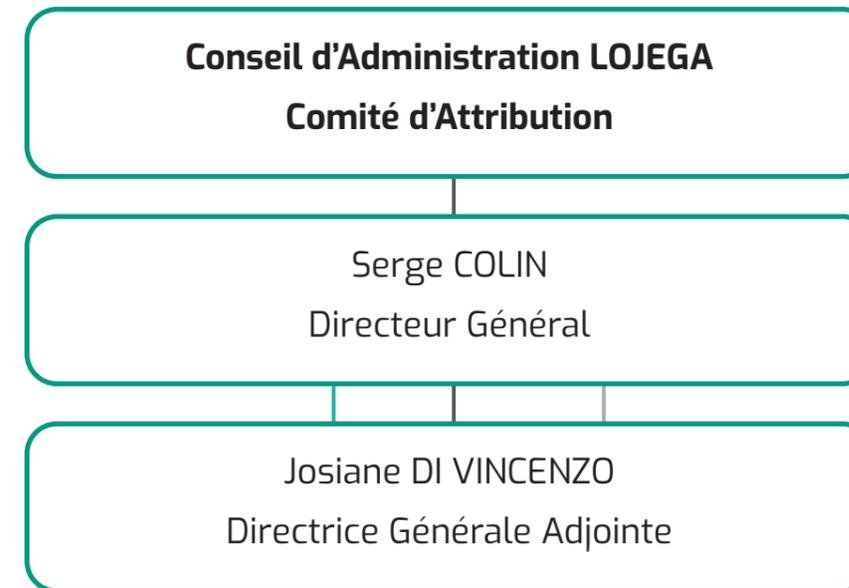
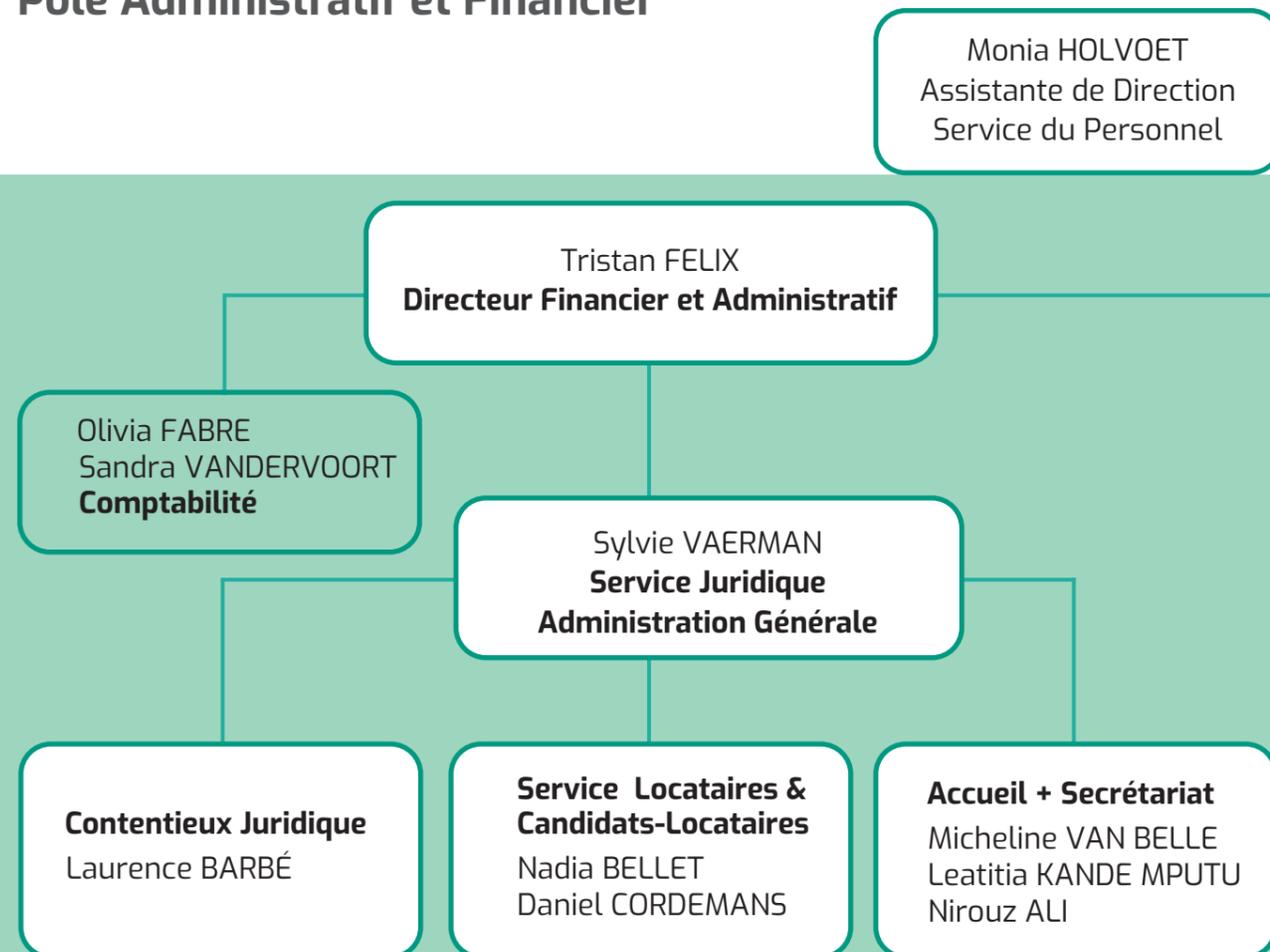


## Organigramme 2019 Structure Générale

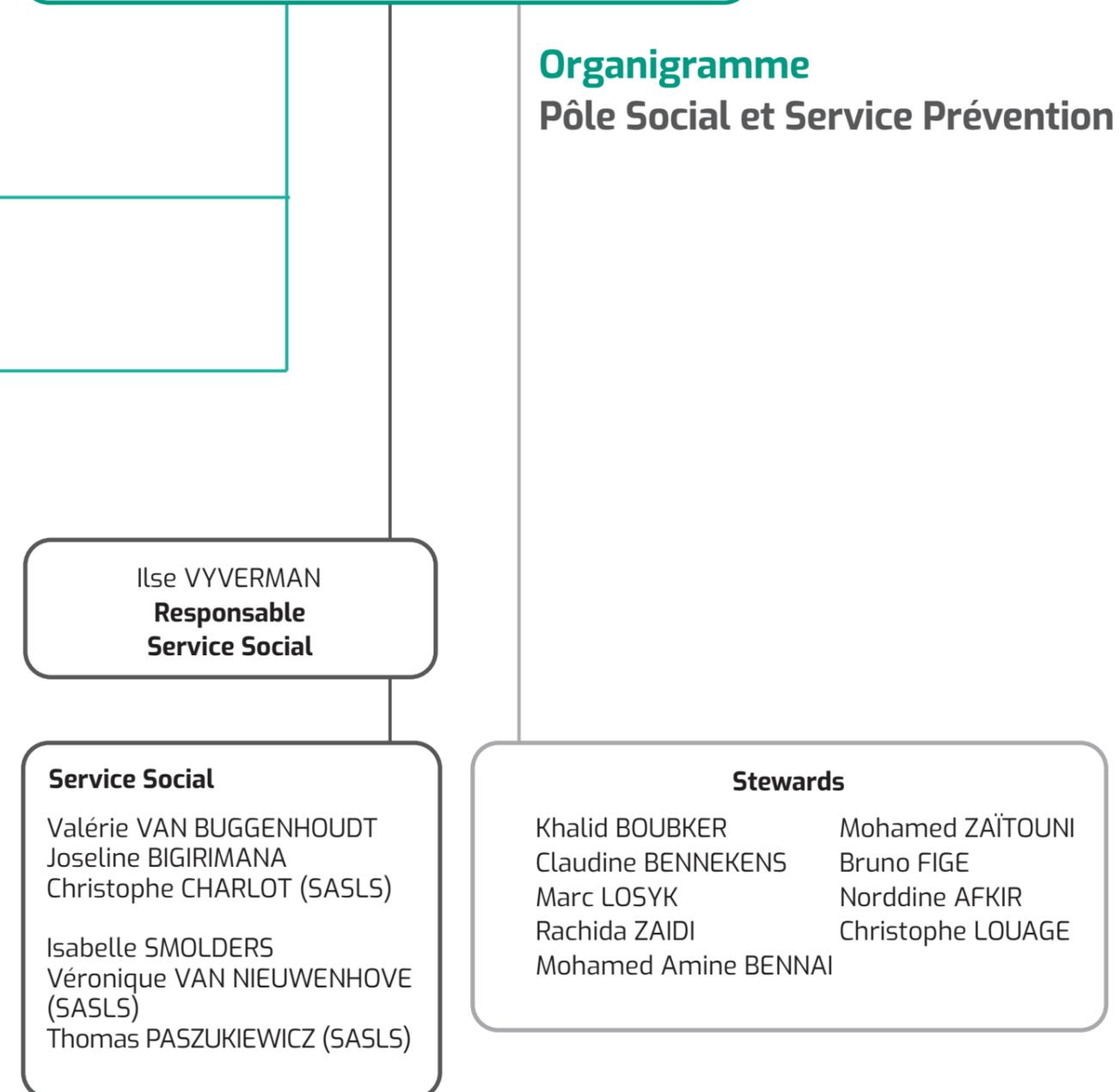




## Organigramme Pôle Administratif et Financier

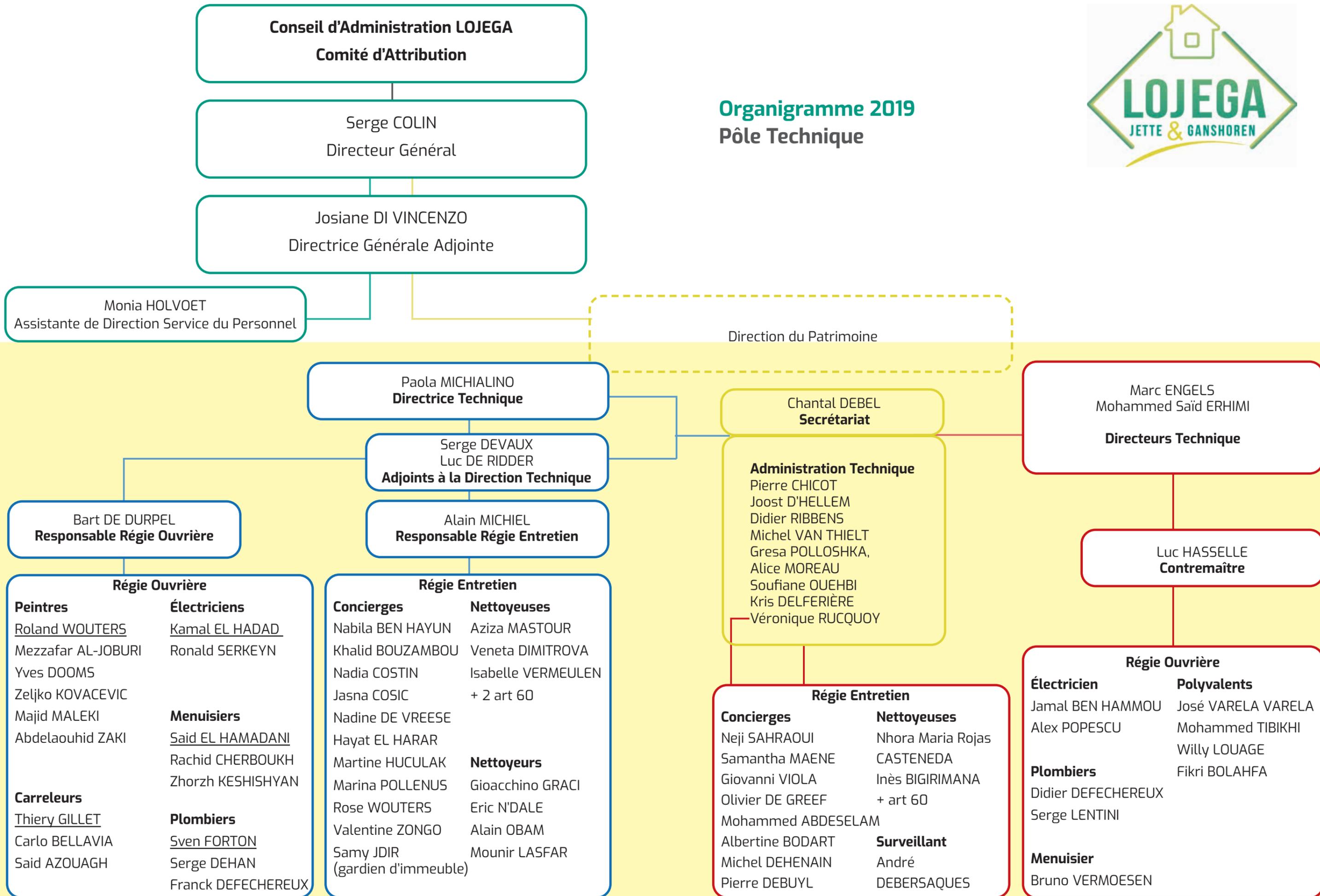


## Organigramme Pôle Social et Service Prévention





## Organigramme 2019 Pôle Technique





## Personnel de la S.I.S.P. au 31/12/2019

SERVICES	UNITÉS	ETP	COMMENTAIRES
Direction	6	6	1 directeur général, 1 directrice générale adjointe, 1 directeur financier et admin et 3 directeurs techniques
Services comptabilité et contentieux	4	4	2 comptables, 2 personnes pour le contentieux (dont 1 juriste, coordinatrice services juridique et administratifs)
Secrétariat direction + service personnel	1	1	1 assistante de direction responsable du service personnel
Service locataires / candidats locataires	2	2,50	2 + 1 mi-temps pour les candidats locataires
Accueil/secrétariat	3	2,30	2 (dont 1 avec mi-temps ACS) 1 mi-temps statuts ACS
Service social	7	7	4 fonds propres 3 SASLS
Service prévention	9	9	Statut ACS
Service technique	15	14,80	2 adjoints à la direction technique 1 secrétaire 1 responsable PLAGE 2 responsables régies ouvrières 2 responsables régies entretien 7 administratifs techniques
Régie ouvrière	27	25,40	4 électriciens 4 menuisiers 3 carreleurs 5 plombiers 6 peintres dont 1 gardien d'immeuble 4 ouvriers polyvalents (dont 1 ACS) 1 malade longue durée
Régie d'entretien	32	31,63	<u>19 concierges :</u> 1 gardien d'immeuble 4 malades longue durée 1 (4/5 <sup>e</sup> ) 1 concierge qui est ouvrier en journée <u>12 nettoyeurs :</u> 1 ACS 3 ART.60 1 surveillant 4h/semaine
<b>TOTAL</b>	<b>106 personnes</b>	<b>103,63</b>	Dont 6 malades longue durée, 3 articles 60, 2 SASLS et 11 ACS

# Mouvement de personnel

## LA DIRECTION

2020 : départ de la directrice générale adjointe, Mme Josiane DI VINCENZO,

## DIRECTION TECHNIQUE

Le staff est actuellement composé de 18 employés :  
3 directeurs techniques et 15 collaborateurs directs.

En 2019, L'équipe a été renforcé de 3 nouveaux employés technique, une architecte, un stagiaire architecte et un gestionnaire de projets de maintenance

## RÉGIE OUVRIÈRE

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

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

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

**L'équipe de 4 électriciens** est également fort sollicitée notamment pour l'installation des systèmes de caméras de surveillance et pour le remplacement de la parlophonie dans le cadre de la sécurisation des entrées de nos immeubles, ils sont cinq.

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

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

## RÉGIE D'ENTRETIEN

Les nettoyeurs travaillent sur tous les sites.

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

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

## PERSONNEL ADMINISTRATIF

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

## 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 du travailleur.

Mise à disposition éventuelle d'aide ponctuelle

(par ex. mise à disposition d'une personne qui sort les poubelles pour les concierges). Mixité dans les équipes :

pour les personnes de +45 ans avec plus jeunes travailleurs.

- ✓ **Obstacles physiques :**  
Achat et mise à disposition de matériel adéquat.
- ✓ **Instauration assurance hospitalisation** (plus de risques maladie pour les personnes de +45 ans)
- ✓ **4/5<sup>e</sup> 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. Évaluation 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