

2022 rapport annuel





Table des matières

EDITO	5
EN BREF	6
CHAPITRE I LOJEGA, UNE SISP DYNAMIQUE	7
1. Nos valeurs	8
2. Notre vision	8
3. Nos missions	8
4. Le contrat de gestion 2022-2026	9
5. Le RGPD	10
CHAPITRE II LES LOCATAIRES AU CŒUR DE NOTRE METIER	11
1. Les candidats-locataires	12
2. Les locataires	12
A. La gestion locative	12
3. L'approche sociale	18
A. Le travail social individuel	18
B. Le travail social collectif et communautaire	21
C. La collaboration avec le service contentieux	25
4. Nos agents de proximité	27
CHAPITRE III LA REMISE À NEUF DES LOGEMENTS, UNE PRIORITÉ	29
1. La lutte contre le vide locatif	31
2. Les interventions chez nos locataires	34
3. Le service de garde	34
CHAPITRE IV DES PROJETS POUR DAVANTAGE DE CONFORT ET DE SÉCURITÉ	35
1. Le patrimoine	36
2. Les investissements	38
3. Les chantiers en cours	40
4. Les projets en cours	44
5. La maintenance des ascenseurs et des chaufferies	47
A. Les ascenseurs	47
B. Les chaufferies	48
C. La sécurité incendie	49
CHAPITRE V UNE SOCIÉTÉ ENGAGÉE DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	51
1. La gestion des énergies : situation actuelle	52
2. Les projets en cours et à venir	53

CHAPITRE VI LE BILAN DES FINANCES	55
1. Les comptes annuels au 31 décembre 2022	56
A. Le bilan actif	56
B. Le bilan passif	59
C. Le compte de résultat	61
2. La gestion des arriérés	67
A. Résultats des arriérés contentieux au 31 décembre 2022	67
B. Analyse	68
3. Les mises en non-valeur	68
CHAPITRE VII LA STRUCTURE INTERNE	71
1. La gouvernance et les organes de gestion	72
A. L'Assemblée générale	72
B. Le Conseil d'administration	74
C. Le Comité d'attribution	75
D. Le Bureau	75
E. Le SIPPT	75
F. Le CPPT	76
2. Les collaborateurs	76
A. L'organigramme	78
B. Le CODIR	77
C. Le COCOORD	77
D. La branche Support et Développement	77
E. La branche Finance	77
F. La branche Patrimoine	77
G. La branche Sociale	79
3. La gestion des Ressources Humaines	79
A. Le recrutement et le cadre	79
B. Les formations	79
C. Le télétravail	79
D. Les descriptions de fonction	80
E. La politique d'évolution et le fonctionnement du personnel	80
4. La communication interne et externe	80
A. Le plan de communication 2022	80
B. Les outils de communication interne	80
C. Les outils de communication externe	81

EDITO

Mesdames, Messieurs,

Cette année 2022 aura été synonyme de changement au sein de Lojega. Nous avons accueilli les nouveaux Président, Hervé Doyen, et Vice-Président, Marc Delvaux, qui ont succédé à Jean-Louis Pirottin et Jean-Paul Van Laethem que nous remercions pour leur engagement, leurs compétences et leur contribution au sein de la société.

La société a également fait peau neuve au niveau de son organisation. En février 2022, la Directrice générale a présenté au conseil d'administration un nouvel organigramme composé de 4 branches : Patrimoine, Locataires, Finances & IT et Support & Développement. Cet organigramme renforce la logique « métiers » de la société soit la gestion patrimoniale et la gestion locative sociale, et la logique « supports » dont le rôle est de soutenir et contrôler le travail des branches métiers. De nouveaux directeurs ont d'ailleurs rejoint la société pour coordonner ces branches : le Directeur Patrimoine en février 2022, la Directrice Support & Développement en juin 2022 et la Directrice Sociale en mars 2023. Nous avons également beaucoup d'intérêt à créer un service de proximité pour renforcer le lien auprès des locataires, cela s'est concrétisé avec l'arrivée du Responsable Proximité en juillet 2022.

Afin de faire participer les collaborateurs aux différents changements de la société, la direction a organisé des ateliers « Lojega Demain » avec l'aide de consultants. Ces ateliers se sont divisés en plusieurs demi-journées et ont réuni l'ensemble du personnel. Ils avaient pour objectif de définir les actions prioritaires pour les années à venir et ont été une des bases pour élaborer le plan d'actions 2023.

Le Comité de Prévention et de Protection au Travail a mis en place un nouveau ROI et un plan pluri-annuel d'actions concernant la santé et la sécurité au travail des collaborateurs a également été rédigé avec une attention particulière pour les risques psycho-sociaux.

En outre, durant le 1^{er} semestre de l'année, notre organisme de tutelle, la SLRB, a réalisé un audit de l'ensemble des SISP et donc de Lojega. Cet audit s'inscrivait dans le cadre du contrat de gestion de niveau 2 (2017-2021) et avait pour objectif d'accompagner la société dans l'amélioration de son fonctionnement et de son contrôle interne. Des entretiens avec plusieurs membres du COCOORD (Comité de Coordination) ont eu lieu lors des mois d'avril et de mai afin d'analyser les processus et de traduire les besoins en recommandations.

Depuis 2021, un travail considérable a été réalisé pour rénover nos chaufferies désuètes et énergivores. Fin 2022, 7 chaufferies de puissance importante étaient entièrement rénovées et en fin de travaux. Celles-ci alimentent 10 tours d'environ 100 logements chacune, pour un total de 1000 logements, soit plus du tiers de notre patrimoine. Notre production de chauffage a par ailleurs diminué d'environ 10% ; une belle réduction favorable à nos locataires qui devrait se poursuivre en 2023.

Les travaux au Essegem 4 pour la rénovation de l'enveloppe et la mise en conformité ont débuté en août. Ce chantier financé par Beliris et la SLRB était un chantier attendu pour offrir davantage de sécurité et de plus grands balcons et espaces communs aux locataires.

En termes d'innovation, Lojega a souhaité offrir davantage d'activités afin de renforcer la cohésion sociale. Outre la Fête des Voisins qui s'est à nouveau déroulée en mai à Jette et Ganshoren après plus de 2 ans de mise en parenthèses, nous avons organisé pour la première fois une après-midi pour les enfants à l'occasion de la Saint-Nicolas début décembre en collaboration avec le PCS l'Abordage à Jette et la Maison de Jeunes à Ganshoren.

Par ailleurs, en septembre 2022, la cellule communication a entamé une réflexion sur la création d'une nouvelle charte graphique. En effet, à part un logo, nous n'avions pas de document précis sur lequel nous appuyer pour harmoniser les communications. Le travail a commencé avec la création d'un nouveau logo davantage en cohésion avec le nouvel objectif de la société : améliorer la qualité de ses services aux locataires en plaçant l'humain au cœur de son métier. Ce rapport sera le premier document officiel utilisant la nouvelle charte graphique.

Enfin, nous souhaitons remercier l'ensemble des collaborateurs pour le travail accompli auprès de nos locataires et candidats. Nous remercions également l'ensemble des administrateurs pour leur implication dans le bon fonctionnement de notre société ainsi que les partenaires pour leur bonne collaboration.



Leticia Beresi
Directrice Générale



Marc Delvaux
Vice-Président



Hervé Doyen
Président

EN BREF



113

collaborateurs



174

logements remis à neuf



144

logements attribués



2615

logements



129.260,21€

de bénéfice comptable

CHAPITRE I

LOJEGA, UNE SISP DYNAMIQUE



1. Nos valeurs

Lojega est une SISP en pleine mutation. Un travail de réflexion sur les valeurs qui anime la société est planifié en 2023 sous la forme d'ateliers participatifs qui seront organisés avec l'ensemble des collaborateurs. Ce travail sera précédé d'une journée d'échanges entre collaborateurs organisée dans le cadre du concept « Vis-ma-vie de ... » afin de permettre à chacun de capter la diversité des métiers exercés au sein de Lojega.

2. Notre vision

Une entreprise durable, solidaire, innovante et responsable, qui garantit un cadre de vie de qualité au service de l'émancipation des citoyens et citoyennes dans leur ville.

Lojega s'est fortement investie en 2022 pour intégrer cette vision porteuse et ambitieuse au sein de ses services, auprès de ses locataires et de ses partenaires à travers l'amorce d'une transformation interne profonde et le développement d'une nouvelle culture de travail davantage responsabilisante et participative.

Elle se reflète également à travers les objectifs du contrat de gestion liant Lojega à la SLRB.

3. Nos missions

Lojega, Société Immobilière de Service Public bruxelloise, a vocation à mettre sur le marché locatif des habitations de qualité à bas prix en faveur d'un public précarisé. Nous réalisons ainsi le Droit au Logement prévu à l'article 23 de la Constitution belge au travers des missions décrites dans le Code bruxellois du Logement et de manière prioritaire en :

- Fournissant, aux personnes répondant aux conditions d'admission, un logement social destiné à la résidence principale ;
- Assurant des services de qualité aux candidats et aux locataires qui tiennent compte de leurs difficultés sociales et de leurs besoins ;
- Améliorant le cadre de nos logements ;
- Accroissant notre offre de logement ;
- Veillant à la cohésion sociale et la vie communautaire dans nos immeubles ;
- Assurant un gestion financière saine, performante et conforme de la Société ;
- Assurant la mise en œuvre de la transition écologique.

4. Le contrat de gestion 2022-2026

Nous opérons aujourd'hui dans le cadre d'un nouveau Contrat de Gestion à 5 ans dont l'ensemble des objectifs se structure autour de nos missions de bailleur social. Les priorités des SISP sont désormais structurées en 3 domaines : le domaine « qualité » centré sur les prestations de la SISP, le domaine « sociétal » axé sur les services aux publics et enfin la « gestion interne » mettant particulièrement l'emphase sur le contrôle interne, l'attractivité et la formation du personnel.

Domaine Qualité

Objectif 1 : Améliorer le niveau de qualité et la performance énergétique des logements existants

Objectif 2 : Contribuer à accélérer la production de nouveaux logements

Objectif 3 : Augmenter la performance de la gestion financière du secteur

Objectif 4 : Poursuivre le développement de la plateforme unique et partagée Artemis afin de renforcer la transversalité, la transparence, la simplification administrative et l'accès aux outils partagés

Domaine Sociétal

Objectif 5 : Mettre en œuvre une stratégie d'action sociale transversale et intégrée

Objectif 6 : Garantir une interactivité sociale et une mixité fonctionnelle qui renforce la qualité de vie au sein des quartiers

Objectif 7 : Stimuler l'innovation et le décroisement de la politique du logement social

Objectif 8 : Augmenter la qualité du service aux usagers

Domaine Interne

Objectif 9 : Développer une approche qualité en vue d'améliorer la performance des SISP

Objectif 10 : Développer une culture inter SISP centrée sur la collaboration

Objectif 11 : Offrir des formations spécifiques et adaptées au besoin du secteur

5. Le RGPD

Lojega s'engage depuis octobre 2020 dans la mise en conformité de la protection des données. Notre société porte une attention importante à cet aspect en collaborant avec la société Ataya & Partners pour améliorer son niveau de maturité RGPD.

Le travail s'est poursuivi en 2022 principalement par la mise en place et la mise à jour des registres de traitement et destinataires de données, des chartes « informatiques » de bonne conduite d'utilisation des appareils mobiles et de sécurité au télétravail ainsi que de la politique de sécurité de l'information.

La poursuite du niveau 3 de maturité selon l'échelle CMMI (Capability Maturity Model Integration) est en cours avec la mise en place des différentes mesures de contrôle et de gestion relatives à la protection des données.

CHAPITRE II

LES LOCATAIRES AU CŒUR DE NOTRE METIER



1. Les candidats-locataires

Notre service locatif reçoit chaque année de nombreux dossiers de candidature pour des logements sociaux mais également des logements modérés et des logements moyens. L'inscription dans chacune de ces 3 catégories est déterminée en fonction des revenus du candidat-locataire.

Lojega peut être une société-mère (la société de référence) ou une société-fille (une société de deuxième ligne). En effet, le candidat-locataire peut s'inscrire dans plusieurs SISF de son choix via une seule et unique procédure. De ce fait, la SISF auprès de laquelle il s'inscrit est la « société-mère ». Elle se charge dès lors de son inscription auprès des autres sociétés de son choix, les « sociétés-filles ».

Au 31 décembre 2022, Lojega gère 4.321 dossiers comme société mère, 29.547 dossiers comme société-fille soit un total de 33.868 dossiers logements se répartissant comme suit :

Logement Social	4.321 SISF Mère	28.391 SISF Fille	32.536 SISF Mère et Fille
Logement Modéré	161 SISF Mère	1.065 SISF Fille	1.226 SISF Mère et Fille
Logement Moyen	15 SISF Mère	91 SISF Fille	106 SISF Mère et Fille

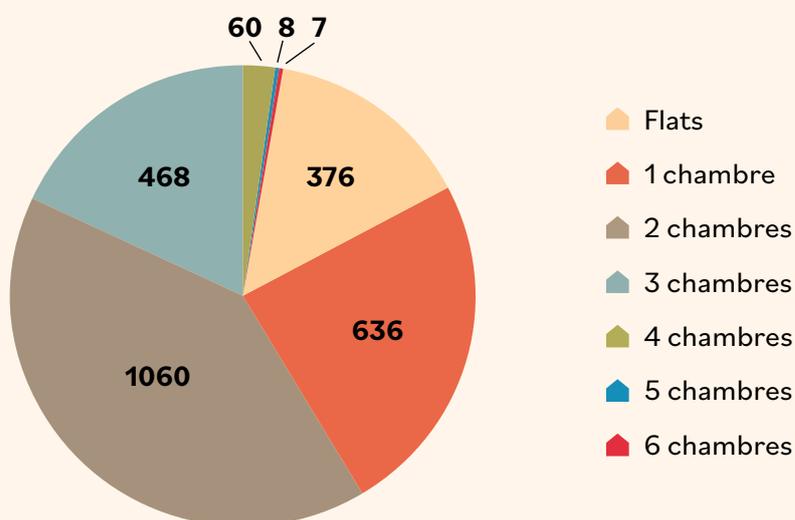
En ce qui concerne les inscriptions pour un logement social, Lojega gère 4.321 dossiers (cf. SISF mère) ce qui représente 12,76 % du volume total de la Région de Bruxelles-Capitale.

2. Les locataires

A. La gestion locative

a. Le parc locatif

Au 31 décembre 2022, Lojega gère 2615 logements :



I. L'attribution des logements

Durant l'exercice 2022, Lojega a attribué 144 logements se ventilant comme suit :

	2021	2022
Attributions en ordre utile	40	59
Mutations	30	35
Transferts	11	18
Convention Art. 32	1	2
Convention Art. 33	15	5
Convention Art. 34	0	0
Convention Art. 35	10	10
Convention Art. 36	5	6
Convention Art. 37	9	9
TOTAL	121	144

II. Les attributions en ordre utile

Le candidat locataire se voit attribuer un logement adapté¹ à sa composition de ménage lorsqu'il réunit le plus grand nombre de titres de priorité. Ils sont acquis et additionnés selon les situations qui lui sont propres (perte de logement, isolé avec enfant à charge, handicap, ancienneté de l'inscription, ...). Ces points varient chaque mois.

Flats techniques	13
Flats	20
1 chambre	7
2 chambres	14
3 chambres	5
4 chambres	0
5 chambres et +	0
TOTAL	59

III. Les dérogations

Conformément à l'article 33 de l'Arrêté locatif du 26 septembre 1996, le Comité d'attribution peut décider de déroger au principe général d'attribution dans certaines situations urgentes et exceptionnelles. En 2022, Lojega a attribué 5 logements en dérogation.

Conformément à l'article 35 de l'Arrêté locatif, la société peut conclure avec un CPAS une convention d'attributions prioritaires. Pour l'année 2022, Lojega a conclu deux conventions avec les CPAS de Jette et de Ganshoren pour un total de 10 logements.

Conformément à l'article 36 de l'Arrêté locatif, la société peut conclure des conventions d'attribution prioritaire pour des personnes victimes de faits de violence. Pour l'année 2022, Lojega a conclu 4 conventions avec des maisons d'accueil hébergeant des personnes victimes de faits de violence : La Porte Ouverte, Home Victor Du Pré, Escale et La Maison de la Mère et de l'enfant. Dans le cadre de ces conventions, 6 logements ont été attribués.

¹ 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.

Enfin, conformément à l'article 37 de l'Arrêté locatif, Lojega a également conclu, en 2022, 5 conventions d'attribution prioritaires avec des asbl prenant en charge des publics précarisés dont Lhiving, Accueil Montfort, Saham, Diogènes et Bru4Home. Dans le cadre de ces conventions, 9 logements ont pu être attribués.

	2022
Art.32 7° (VivaJette - logements conçus pour des personnes âgées)	2
Art.33 (situation urgente et exceptionnelle)	5
Art.35 (convention CPAS)	10
Art.36 (La Porte Ouverte, Home V. Du Pré, Escale et La Maison de la Mère et de l'enfant)	6
Art.37 (Lhiving, Montfort, Saham, Diogènes et Bru4Home)	9
TOTAL	32

IV. Les mutations

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.

Il existe 2 situations de logements inadaptés : les logements sur-occupés et les logements sous-occupés.

Au 31/12/22	SUR-OCCUPÉS				ADAPTÉS	SOUS-OCCUPÉS		TOTAL du patrimoine occupé
Nbre de chambres	-4	-3	-2	-1		+1	+2	
Flats	0	0	2	7	324	0	0	333
1 chambre	0	1	2	23	550	0	0	576
2 chambres	1	8	44	159	399	342	0	953
3 chambres	1	17	44	120	160	51	31	424
4 chambres	0	6	6	12	19	15	1	59
5 chambres	0	0	0	2	2	2	1	7
6 chambres	0	0	0	0	0	2	2	4
TOTAL par catégorie	455				1454	447		2356
	TOTAL							
En demande de mutation	2	15	49	83	/	/	/	149
Ménages protégés (+70 ans)	/	/	/	/	0	14	0	14
Ménages non-protégés (-70 ans)	/	/	/	/	0	55	9	64
Sans demande de mutation	0	17	49	240	/	/	/	306
Ménages protégés (+70 ans)	/	/	/	/	0	165	23	188
Ménages non-protégés (-70 ans)	/	/	/	/	0	178	3	181

- 1454 logements occupés sont adaptés à la composition de ménage, soit un taux de 61,7% de l'ensemble de nos logements occupés.
- En ce qui concerne les logements inadaptés :
 - 447 logements sont sous-occupés, soit un taux de 19% de l'ensemble de nos logements occupés.
 - 455 logements sont sur-occupés, soit un taux de 19,3% de l'ensemble de nos logements occupés.

Face au long délai d'attente pour les nombreux ménages qui occupent un logement sous-adapté et qui ont introduit une demande de mutation, le service social a établi une procédure afin de sensibiliser ses locataires à la nécessité « sociale » d'occuper un logement adapté à la composition familiale 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, analyse des besoins individuels, etc.). Via cette sensibilisation, 15 mutations de grands logements vers de plus petits logements ont pu être réalisées.

Le 31/12/2022, un nombre total de 227 demandes de mutation étaient inscrites sur nos listes d'attente :

De/vers	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	7ch	8ch	TOTAL
Studio	/	1	0	0	0	0	0	0	1
1ch	/	4	1	0	0	0	0	0	5
2ch	59	/	55	27	5	1	0	0	147
3ch	6	4	/	23	20	9	1	0	63
4ch	0	0	5	/	1	0	1	0	7
5ch	0	0	1	1	/	0	0	0	2
6ch	0	0	0	2	0	/	0	0	2
7ch	0	0	0	0	0	0	/	0	0
8ch	0	0	0	0	0	0	0	/	0

Attributions par mutation en 2022 :

Mutations réalisées	2022
Flat technique	0
Flat	0
1 chambres	4
2 chambres	15
3 chambres	15
4 chambres	1
5 chambres et plus	0
TOTAL	35 *

* dont 1 dans le cadre d'un plan de relogement

V. Les transferts

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 alors présenté au Comité d'attribution et la demande est traitée conformément à la procédure mise en place et approuvée par le Comité d'attribution.

Transferts réalisés	2022
Flat technique	0
Flat	0
1 chambres	15
2 chambres	2
3 chambres	1
4 chambres	0
5 chambres et plus	0
TOTAL	18 *

* dont 6 dans le cadre d'un plan de relogement

b. La désaffectation de logements

La désaffectation d'une entité signifie que son usage n'est plus destiné au logement social.

En 2022, 7 demandes de désaffectation de logements ont été acceptées par la SLRB :

- 2 logements ont été loués au CPAS de Ganshoren dans le cadre des initiatives locales d'accueil (ILA) de Fedasil
- 4 logements ont été mis à disposition précaire à des familles ukrainiennes via une convention d'un an avec le CPAS de Jette
- 1 logement a été mis à disposition pour une résidence d'artiste dans le cadre du centenaire bruxellois des Cités Jardin du 01/04/2022 au 28/02/2023

c. Les refus d'attribution et les radiations

Une forte augmentation des refus d'attribution a été constatée en 2022. Au total, 160 refus ont été comptabilisés pour diverses raisons : dépréciation du quartier ou du logement, changement de liste relatif au nombre de chambres, non réponse à la proposition d'un logement social, etc.

En 2022, Lojega a effectué 152 radiations de candidatures au logement social. Ce nombre de radiations a augmenté par rapport à 2021 suite notamment à la procédure de renouvellement des dossiers de candidature.

d. La composition de nos locataires

Nombre de ménages composés de :									TOTAL
1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers	7 pers	8 pers	9 pers et +	
1138	451	260	211	154	84	32	6	0	2336

Nombre de ménages composés de :							
1 enfant		2 enfants		3 enfants		4 enfants	
Masculin	Féminin	Masculin	Féminin	Masculin	Féminin	Masculin	Féminin
146	158	264	256	277	245	174	166
5 enfants		6 enfants		7 enfants et +		TOTAL	
Masculin	Féminin	Masculin	Féminin	Masculin	Féminin	Masculin	Féminin
69	76	11	25	8	6	949	932

Nombre de chefs de ménage âgés de :	
18 ans au plus	0
19 à 24 ans	13
25 à 34 ans	94
35 à 44 ans	309
45 à 54 ans	546
55 à 59 ans	284
60 à 70 ans	574
71 ans et plus	516
TOTAL	2336

Nombre de membres de ménage par tranche d'âge :			
	Hommes	Femmes	TOTAL
0 à 5 ans	123	127	250
6 à 11 ans	234	250	484
12 à 17 ans	339	313	652
18 à 20 ans	167	158	325
21 à 40 ans	397	499	896
41 à 60 ans	557	856	1413
61 à 70 ans	219	382	601
71 ans et plus	200	389	589
TOTAL	2236	2974	5210

Nombre de ménages ayant des revenus nets imposables	
Pas de revenu déclaré	2
< 2.500 €	1
2.500,01 € à 6.250,00 €	2
6.250,01 € à 12.500,00 €	216
12.500,01 € à 18.515,32 €	1473
18.515,33 € à 18.750,00 €	291
18.750,01 € à 25.000,00 €	189
25.000,01 € à 31.250,00 €	89
31.250,01 € à 37.500,00 €	46
37.500,01 € à 43.750,00 €	15
43.750,01 € à 50.000,00 €	12
> 50.000,01 €	0
TOTAL	2336

Origine des revenus	Chefs de ménage	Autres membres du ménage
Pas de revenus	47	543
Salarié	379	149
Indépendant	15	9
Pension	778	81
Chômage	423	83
Mutualité	399	53
Handicapé	122	38
RIS/CPAS	173	28
Autres	0	0
Pas de revenu	47	543
Salarié	379	149
TOTAL	2336	984

3. L'approche sociale

Le service social de Lojega se compose de 7 assistants sociaux, 4 engagés sur fonds propres et 3 détachés du SASLS.

Parmi ceux-ci, une personne est chargée de la coordination du service social et une autre a pour mission la coordination du travail collectif et communautaire.

Les permanences physiques et téléphoniques ainsi que les visites à domicile sont les principaux outils permettant au service social de cibler la demande et de définir les relais nécessaires et/ou de baliser le cadre d'intervention.

A. Le travail social individuel

Le travail social individuel est dédié aux locataires et candidats locataires. Le type d'intervention variera en fonction de la problématique rencontrée.

Il peut s'agir d'une intervention de type première ligne ou d'un accompagnement social individuel.

Le travail de première ligne est principalement l'écoute, le soutien et la réorientation. Différentes problématiques nécessiteront un suivi plus spécifique. L'accompagnement individuel s'articulera donc autour de différentes missions définies comme telles avec comme objectif principal le maintien dans le logement.

a. Les thématiques rencontrées

Arriérés locatifs et surendettement

Le service social travaille en étroite collaboration avec le service contentieux dans le but de maintenir le locataire dans le logement.

Il analyse la situation personnelle (finances, santé, famille) du locataire afin de proposer un plan de paiement adapté à ses capacités de remboursement et acceptable par le service contentieux.

Droits et obligations locatifs

Le service social accueille les nouveaux locataires et procède à l'explication des droits et obligations locatifs et à la signature des documents administratifs (contrat de bail et règlement d'ordre intérieur). Depuis octobre 2022, des visites conjointes (assistant social et gestionnaire technique de site) sont organisées chez les nouveaux locataires après leur installation dans le logement. Ces visites permettent aux locataires de faire part de leurs questions d'ordre administratif, social ou technique.

Droits sociaux et administratifs

L'équipe sociale peut également être amenée à répondre à toutes questions qui ne sont pas liées au logement social : finances, sécurité sociale, aide juridique, etc.

Environnement et cadre de vie

Le service social est le réceptacle des remarques et constats des locataires en lien avec la sécurité, la propreté et la vie de quartier, qu'il relaie auprès du service de proximité ou des services compétents externes.

Il est également sollicité par les locataires dont les logements ou les alentours/ abords nécessitent de gros travaux.

Occupation problématique du logement

Le service social peut être amené à devoir intervenir auprès des locataires dont le logement présente une problématique en matière d'hygiène : analyse, mise en place des aides à domicile, etc.

Dans ce cadre, une collaboration avec le service technique et contentieux est parfois nécessaire afin de mettre en place un suivi « contraignant » et de préserver le logement, le locataire et son voisinage.

Conflit de voisinage

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

Santé et santé mentale

Une écoute active et éventuellement une réorientation (et/ou collaboration) avec des services adaptés sont proposées.

Les aides existantes sont multiples : mise en place d'une aide familiale/ménagère, d'une infirmière à domicile, réorientation vers des services psycho-médicosociaux, etc.

Candidats

Le service social informe les candidats sur l'état d'avancement du dossier et les réoriente vers des services ad hoc si nécessaire.

Il traite toute demande de logement qui relève d'une situation précaire, exceptionnelle et urgente et qui nécessite un accord des membres du Comité d'Attribution : entretien et analyse de la situation avec le candidat, visite à domicile, rédaction du rapport social, accompagnement dans la procédure de l'attribution.

Demandes de mutations et de transferts

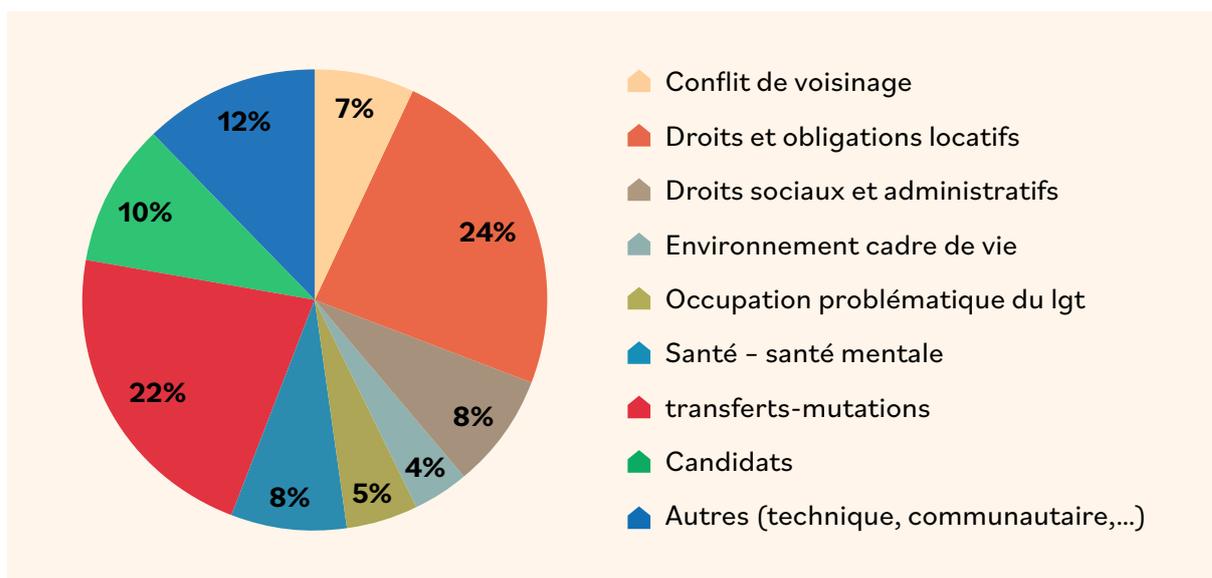
Le service social veille à ce que chaque locataire ait un logement adapté à sa composition de ménage. Il l'informe des conditions et des procédures à suivre et gère administrativement cette démarche.

Pour les locataires habitant un logement sous-adapté, ceux-ci peuvent introduire une demande vers un logement plus grand et adapté à leurs besoins.

Pour les locataires habitant un logement sur-adapté, le service social applique un plan de mutation obligatoire afin de les sensibiliser à occuper un logement adapté à leur nouvelle composition familiale, de récupérer de grands logements et ainsi, d'avoir la possibilité d'attribuer des logements adaptés à la situation familiale.

En ce qui concerne les demandes de transferts pour raison sociale ou technique majeure, le service social analyse les situations et présente les demandes au Comité d'attribution qui décidera d'émettre un avis favorable ou défavorable aux demandes.

De manière pratico-pratique, il est difficile de répondre rapidement aux différentes demandes de mutations car la demande est bien plus grande que l'offre proposée.



b. L'analyse et les constats 2022

- Les demandes de dérogations spatiales des locataires en attente de plus grands logements restent constantes. Les conditions de vie sont pour certains des locataires compliquées. Cette situation pousse certaines familles à demander à être reprises sur la liste d'attente des plus petits logements pour bénéficier plus rapidement d'un logement, certes pas adapté mais plus spacieux.
- De plus en plus de personnes sont impactées par la fracture numérique. Beaucoup de services publics ou privés ne sont plus accessibles en permanence. L'obtention des documents se fait par le biais du réseau numérique. Certaines personnes n'ont pas aisément accès à l'outil ou ne savent tout simplement pas l'utiliser. Celles-ci sollicitent le service social afin de les aider à obtenir les documents nécessaires (allocations mutuelles, allocations de chômage, assurance incendie, ...).
- La présence des jeunes se rassemblant dans les espaces communs (cages d'escaliers, hall d'entrée, espaces extérieurs à proximité des immeubles) et des squatteurs dans les logements vides a augmenté. Sur certains sites, leur présence est insécurisante. Certains habitants se plaignent de l'absence d'intervention efficace des services de police et craignent d'entamer ou poursuivre des démarches auprès de celle-ci par crainte de

représailles. Ils sont inquiets pour leur sécurité et celle de leurs enfants. Toute tentative d'intervention a pour résultat de déplacer le problème au sein du parc immobilier social.

- Le suivi des locataires qui occupent un immeuble en travaux nécessite du temps et une prise en charge spécifique. L'accompagnement social se fait non seulement avant le démarrage du chantier par le biais de visites et de réunions conjointes avec le service technique afin d'expliquer la teneur des travaux ainsi que leur impact sur l'occupation du logement (meubles à bouger, pièces inaccessibles, ...), mais également tout au long de celui-ci (contact avec un locataire absent, litige, ...). Il est parfois nécessaire de déménager des locataires, ce qui implique également un suivi régulier du service social. En 2022, la procédure de recrutement pour engager un accompagnateur social au patrimoine a été lancée. Son rôle sera de faciliter le déroulement des travaux tant pour les locataires que pour le service technique en permettant un accompagnement spécifique qui détourne actuellement le service social de sa mission principale.
- Le nombre d'attributions dans le cadre des conventions a augmenté (convention articles 35, 36, 37 et mises à disposition précaires) et les dérogations sociales reste important par rapport aux autres types d'attributions. S'agissant de situations initialement complexes (cumul de plusieurs problématiques relevant du domaine social, de la santé, la santé mentale, de l'endettement, ...), le service social constate que le suivi de ces nouveaux locataires implique une attention plus soutenue avec des contacts réguliers tant avec ceux-ci qu'avec des intervenants extérieurs.
- La gestion des actes d'incivilité est désormais assurée par le service de proximité. Le service social est un des relais possibles pour la transmission des informations (dépôts clandestins, jets de déchets par les fenêtres, non-respect des communs, ...).

B. Le travail social collectif et communautaire

a. Le travail social collectif

Le travail social collectif est dédié aux habitants des quartiers des logements sociaux et mutualise les énergies de chacun. Les actions collectives se construisent au départ des problématiques observées et des pratiques de terrain.

Elles s'insèrent principalement dans les axes suivants :

- Prévention de l'isolement social et renforcement de la mise en réseau des locataires (cohésion sociale)
- Sensibilisation à la propreté et réduction des incivilités
- Renforcement du sentiment de sécurité
- Sensibilisation à l'utilisation rationnelle de l'énergie



Actions collectives 2022 :

🏠 Ramassages collectifs des déchets

Des ramassages collectifs et des ateliers de sensibilisation au tri ont été organisés mensuellement à Jette d'avril à septembre 2022, en collaboration avec le PCS, le service de propreté publique de la commune de Jette, notre régie de concierges et nettoyeurs, et les habitants du site.

🏠 Contrat de Quartier Magritte

Lojega participe aux Commissions de Quartier où se décident les projets citoyens soutenus par le Contrat de Quartier.

🏠 Compagnie des Nouveaux Disparus

La Compagnie des Nouveaux Disparus a installé son chapiteau sur 2 sites à Jette et Ganshoren, pour proposer aux familles et à un public scolaire deux spectacles sur les thèmes de la tolérance et du radicalisme. Le souk associatif a permis la rencontre entre les associations locales et les habitants.

🏠 Fête des voisins

La fête des voisins a eu lieu sur 7 sites de Lojega à Jette et Ganshoren, en partenariat avec les associations locales et Immeuble en fête pour les animations.

🏠 Fête des enfants

Dans le cadre de la Saint-Nicolas, une fête avec spectacle musical a été organisée à Ganshoren en partenariat avec la Maison de Jeunes de Ganshoren et à Jette avec le Home Saphir et le PCS Essegheem.

🏠 Actions auprès des personnes isolées

Des visites aux personnes âgées isolées ont été organisées par Accolage via l'action « Simple comme une fleur » lors de la journée internationale des aînés.

De nouvelles visites ont été organisées durant les fêtes de fin d'année, par Accolage sur Ganshoren et par les Soignants Solidaires sur Jette, en collaboration avec le service social de Lojega, pour apporter du réconfort aux personnes isolées.

🏠 Article 27

Le service social distribue des tickets Articles 27 aux locataires (2 par personne) pour leur permettre de participer à l'offre culturelle à tarif préférentiel avec une personne de leur choix. Lojega est partenaire depuis 2018. En 2022, 117 tickets ont été distribués, principalement aux personnes isolées et du troisième âge.

🏠 CoCoLo

Le Conseil Consultatif des Locataires (CoCoLo) est l'organe de représentation des locataires auprès du Conseil d'Administration de Lojega. Le service social organise les élections tous les quatre ans. Les élections ont eu lieu en septembre 2022 mais les votes recueillis n'ont pas été suffisant pour élire un nouveau CoCoLo. De nouvelles élections auront lieu en octobre 2023.

b. Le travail social communautaire

Le travail social communautaire est développé au travers de collaborations avec les associations et au travers de l'action du Projet de Cohésion Sociale. Il favorise les dynamiques participatives entre les habitants du quartier et les met en réseau.

🏠 Accolage (anciennement Pensions Quartier) :

Accolage est une plateforme d'entraide entre voisins. Le concept de ce projet est la réciprocité et se base sur la solidarité entre habitants. La rencontre se fait au travers d'accueils.

Deux antennes sont ouvertes :

- Accolage Essegheem (Maison de Projet du CQD) : dernier lundi du mois.
- Accolage Ganshoren : initiative de la commune de Ganshoren à laquelle collabore d'autres services sociaux, dont le service social de Lojega. Accueil chaque vendredi de 10h à 12h en tournante avec les partenaires.

🏠 Locaux mis à disposition d'associations :

En 2022, Lojega a mis à disposition quatre locaux à différentes associations à Jette et Ganshoren afin d'étendre leurs services aux locataires.

- Le CQD a établi sa "Maison de projet" sur le site Essegheem. Il y accueille le "job coaching" du CPAS et Accolage.
- L'école communale JL Thys donne des cours de langues sur le site Essegheem.
- Le service de Prévention communal de Ganshoren implante une antenne de proximité sur le site Van Overbeke (218) au travers du projet Lisa. Il propose des permanences et accueils de partenaires (juridique, médiation, santé mentale, assuétudes, etc.) à destination des locataires.
- L'école de devoir du service de Prévention et Accolage occupent un local partagé au Peereboom, à Ganshoren.

🏠 Autres lieux mis à disposition d'associations :

Dans le cadre du centenaire bruxellois des Cités Jardin, une résidence d'artiste s'est implantée durant 11 mois dans une maison de la cité jardin du Heymbosch à Jette pour y proposer des animations et ateliers.

🏠 Vivajette :

L'habitat communautaire intergénérationnel de « Vivajette » comporte 31 flats et un espace communautaire. Malgré les travaux de réaménagement des locaux en cours, les locataires ont continué à se rencontrer autour d'activités ludiques et festives.

🏠 Projet de Cohésion Sociale Essegheem (PCS) :

Le PCS Essegheem est un partenariat entre Lojega, la maison de quartier l'Abordage et la commune de Jette, formalisé au travers d'une convention de quatre ans.

Sur base d'un diagnostic de terrain (biannuel), le PCS répond aux problématiques rencontrées de diverses façons.

Actions 2022 :

- Formation de jeunes adultes à l'animation au sein de l'asbl
- Initiation informatique et mise à disposition de locaux équipés d'ordinateurs aux étudiants durant la période COVID
- Permanences hebdomadaires ouvertes aux habitants et permanences mobiles
- Fête de quartier, brocante, activités d'été au square Blabla, bar à soupe, stages thématiques pour les 6-12 ans, gym tonique, activités sportives, tables d'hôtes, nettoyages collectifs, construction d'un abri et mobilier urbain en récup' avec les grands ados (Inspirons le Quartier), projets média, tables de conversation, soutien comité de quartier, etc.

A Ganshoren, il n'existe pas de PCS à ce jour mais une demande officielle a été faite en 2021 et est toujours en cours d'analyse à la SLRB.

Lojega remercie l'ensemble de ses partenaires sociaux qui assurent une bonne collaboration dans l'intérêt de tous les locataires.

c. L'analyse et les constats

En 2022, la fin de la crise liée au Covid a permis aux associations de reprendre progressivement les activités collectives et communautaires. Le service social a constaté que les habitants ont mis du temps à se réapproprier ces espaces de socialisation. Les actions collectives ont toutefois clairement apporté du réconfort aux habitants.

C. La collaboration avec le service contentieux

La collaboration entre les deux services s'axe principalement sur trois volets :

a. Le paiement des loyers et des charges

Nos services assurent un suivi quotidien afin de répondre à toutes les demandes d'aide liées principalement au paiement du loyer et des charges. Ce suivi implique entre autres des demandes de plan d'apurement, de report provisoire du paiement lié à une situation sociale, médicale ou administrative.

En outre, une réunion est organisée mensuellement entre le service social et contentieux afin d'analyser les dossiers des locataires qui présentent un arriéré locatif afin de prendre les décisions qui s'imposent : envoi d'un rappel, mise en demeure, convocation, visite à domicile, transfert dossier à l'avocat, présentation du dossier au comité d'attribution, etc.

Ce suivi permanent a pour but de tout mettre en œuvre afin de maintenir le locataire dans son logement et éviter, autant que ce peut, les situations d'expulsion.

b. La procédure pour défaut d'hygiène

Le service social est régulièrement interpellé par divers intervenants (service technique, voisins, concierge, etc.) quant à l'état de propreté de certains logements. Dans un premier temps, le service social organise un entretien à domicile afin d'évaluer la situation générale et de proposer si nécessaire des aides diverses.

Si le service social ne parvient pas à obtenir la collaboration du locataire ou que la situation n'évolue pas positivement, l'intervention du service contentieux est sollicitée afin d'amorcer la procédure suivi hygiène formelle. Cette procédure est plus contraignante, les services imposent des objectifs et des délais que le locataire doit respecter afin de maintenir le locataire dans son logement et éviter, autant que ce peut, la perte de la jouissance du logement.

En 2022, 3 procédures de suivis hygiène ont dû être amorcées. Deux procédures sont encore en cours.

c. Les plaintes

Les deux services collaborent également dans la gestion de certaines plaintes formelles introduites par les locataires sur pied de l'article 76 du Code Bruxellois du Logement (contestation de radiation d'un dossier de dérogation, mutation, transfert). Le service contentieux sollicite le concours du service social pour analyser le dossier dans le but d'établir le rapport qui est soumis à notre déléguée sociale et ensuite au Conseil d'Administration.

En 2022, les deux services ont dû traiter de manière conjointe deux plaintes formelles. Le service contentieux a également traité 5 plaintes supplémentaires et 2 recours indépendamment du service social.

4. Nos agents de proximité

Afin de répondre à l'objectif de proximité, Lojega a renforcé sa politique de prévention et de sécurité au service de ses locataires à Jette et Ganshoren en créant le service proximité. Ce service a vu le jour en juillet 2022. Chapeauté par un responsable, il réunit le référent encombrants, les stewards et une coordinatrice qui gère l'ensemble des concierges et nettoyeurs. Il est régi par deux objectifs : renforcer le sentiment de bien-être et de sécurité des locataires et à améliorer la propreté des différents sites et bâtiments pour offrir un meilleur cadre de vie.

Ces équipes de terrain assurent une présence préventive, de proximité et d'accompagnement physique des locataires. Ils veillent à s'informer des situations à risque et participent à leur identification afin d'en informer les services responsables. Ils sont continuellement le relais entre le terrain et les responsables.

En binôme, le responsable et la coordinatrice des concierges et nettoyeurs développent un plan d'actions qui sera mis en place en 2023 pour améliorer la propreté des sites, prévenir et gérer les incivilités, les dépôts d'encombrants et s'assurer du respect du règlement d'ordre intérieur par les locataires.

Pour ce faire, le service proximité est connecté aux partenaires externes tels que les services de prévention, les éducateurs, les ASBL et les services de secours.

La coordinatrice de la régie entretien a également poursuivi le travail de recherche de produits plus respectueux de l'environnement. Désormais, 80% des produits utilisés par le personnel d'entretien sont écologiques et dès que cela est possible les alternatives les plus écologiques telles que des matériaux recyclés sont choisis pour les équipements.





CHAPITRE III

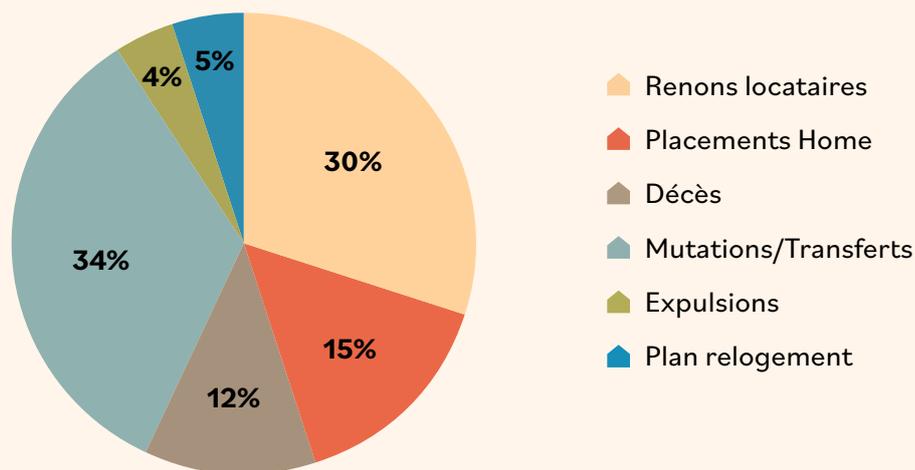
LA REMISE À NEUF DES LOGEMENTS, UNE PRIORITÉ



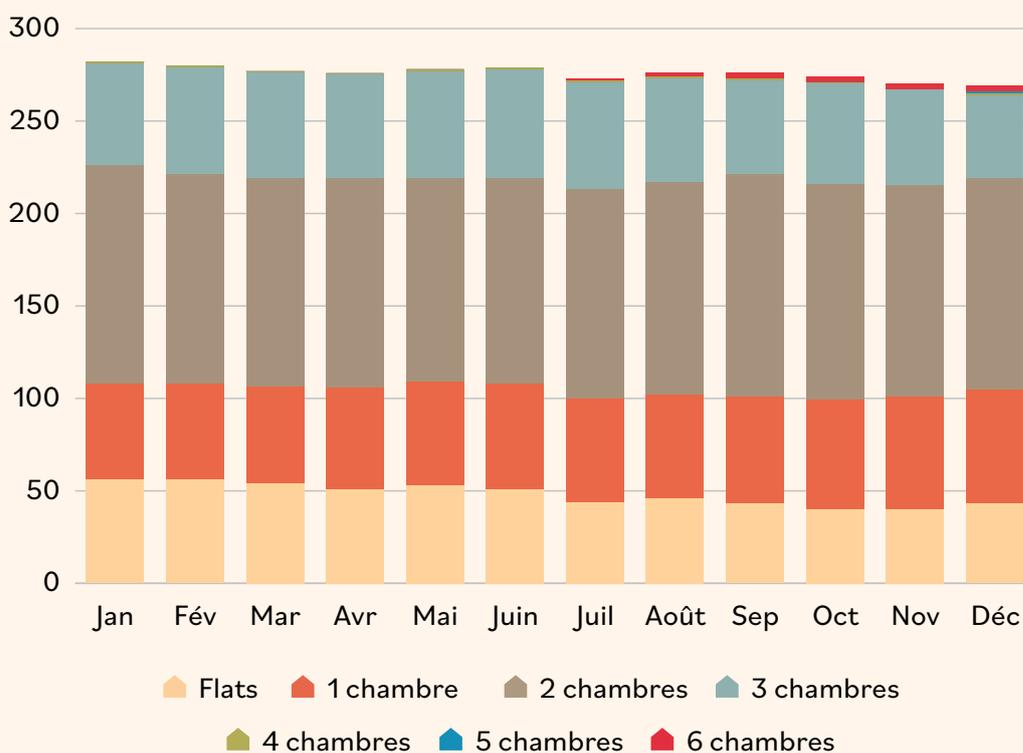


1. La lutte contre le vide locatif

Dès la cessation de bail d'un locataire, le logement qu'il occupait est considéré comme un logement vide. En 2022, 134 cessations de bail ont été enregistrées par le service locatif.



Au 31/12/2022, le nombre total de logements inoccupés est de 269. Les compositions de ces logements inoccupés sont multiples :



Le type de logements vides se divise en plusieurs catégories :

En rénovation (R1) :

Le logement est en chantier, dans le cadre d'un plan d'investissement approuvé, sur fonds propres ou autres moyens de financement ;

A rénover (R2) :

Le logement est en étude de rénovation, dans le cadre d'un plan d'investissement approuvé, sur fonds propres ou autres moyens de financement ;

Projet à élaborer et estimer (R3) :

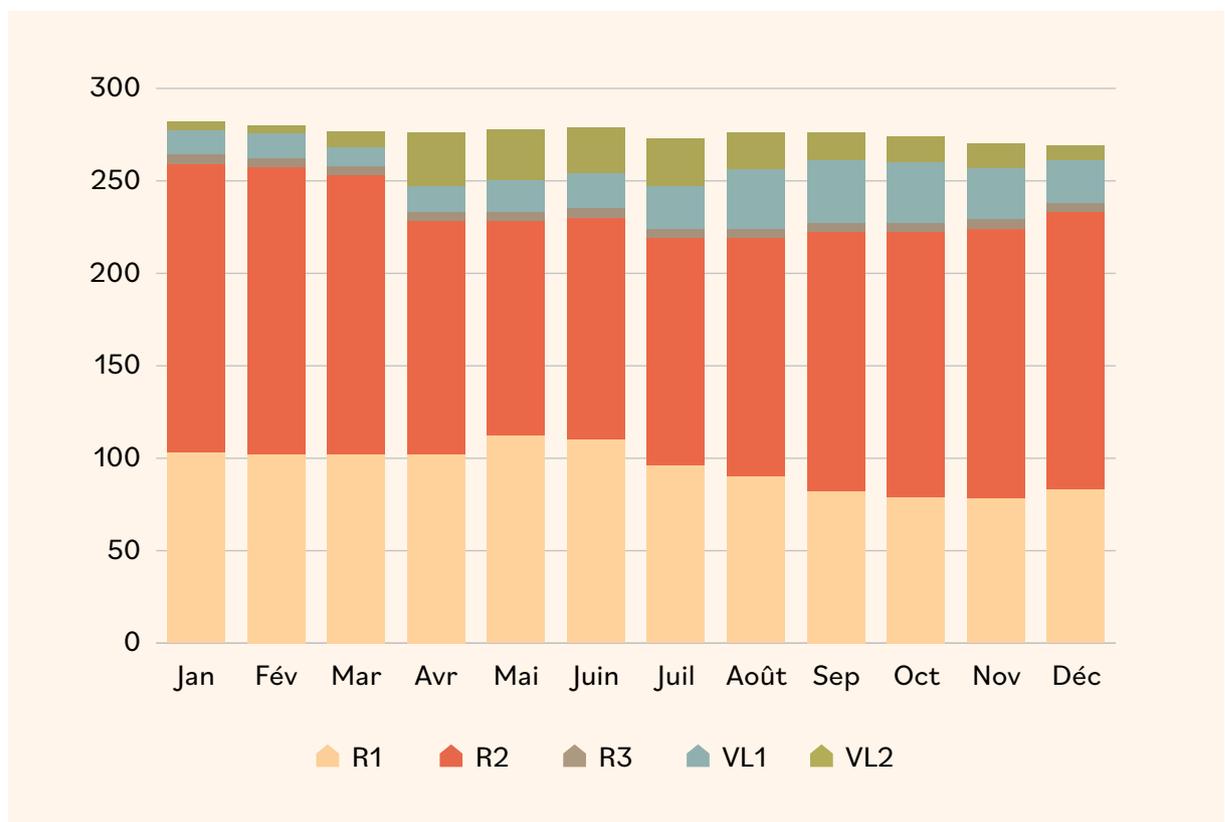
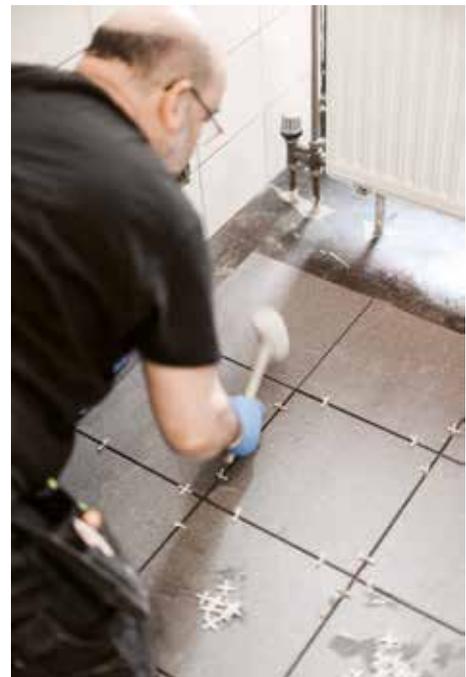
Le logement n'est pas inscrit dans un plan d'investissement approuvé, sur fonds propres ou autres moyens de financement ;

Logement en cours de relocation (VL1) :

Logement (remis) en bon état locatif, ayant fait l'objet d'une attribution définitive ou en passe d'être octroyés en location ;

Logement en cours de remise en état (VL2) :

Logement dont l'état requiert, selon le cas, des travaux de rafraîchissement avant l'arrivée des locataires entrants ;



Entre deux locations, les logements font la plupart du temps l'objet d'une rénovation avant d'être attribués. Cette rénovation s'effectue soit par la régie soit par des entreprises externes.

En 2022, la rénovation et le rafraîchissement des logements ont été des priorités pour la régie ouvrière et un nouvel accord-cadre a été conclu pour soutenir le travail des ouvriers. Au total, 174 chantiers ont été réceptionnés.

- La régie a réalisé la rénovation de 83 logements pour un montant de 1.147.341,25 €, soit 13.823,39€ par appartement.
- Grâce à l'accord-cadre, 91 appartements ont été rénovés pour un montant de 1.820.136€, soit 20.001,49€ par appartement.

Rénovations réalisées par des entreprises externes en 2022			
Entreprises	Nbre	Budget	Budget/appartement
Ecobel	34	665.948,00 €	19.586,71 €
ART B	38	690.117,00 €	18.160,97 €
Rafael Imo	19	464.071,00 €	24.424,79 €
TOTAL	91	1.820.136,00 €	20.001,49 €

Nombre d'appartements remis en état	2021	2022
Régie	81	83
Entreprises	52	91
TOTAL	133	174
Total par mois	11,1	14,5

L'objectif de rénovation de 15 logements par mois fixé en juin 2021 tend à se rapprocher. En contrepartie, les coûts liés à la rénovation des logements ont fortement augmenté en 2022. En outre, l'inflation et les indexations ne sont pas étrangères à l'évolution des coûts.



2. Les interventions chez nos locataires

La régie intervient à la demande des locataires pour réparer les éléments défectueux, cassés ou en mauvais état. Les ouvriers, au nombre de 29, effectuent ces dépannages dans et en dehors des logements.

En 2022, notre régie, à travers ses différents corps de métier, a réalisé 2.991 interventions. Les travaux demandés sont en forte hausse depuis la fin de la crise sanitaire.

	2020	2021	2022
Electricité	233	425	816
Menuiserie	129	250	819
Plombier	552	892	1075
Parachèvement	43	18	45
Divers	952	707	236
TOTAL	1909	2292	2991

Elles peuvent être à charge du locataire ou à charge de la société.

	2020	2021	2022
Charges du locataire	85.598,40 €	55.455,21 €	50.756,68 €
Charges de la société	1.361.707,20 €	1.248.698,69 €	1.680.905,72 €
TOTAL	1.447.305,60 €	1.304.153,90 €	1.731.662,40 €

Les dépenses des interventions à charge de la société ont fortement augmenté en 2022 à la suite de l'inflation des prix qui influence le coût des fournitures ainsi que l'index des salaires. L'accroissement des bons de travail explique également cette augmentation.

3. Le service de garde

Le service de garde assure une veille technique en dehors des horaires de bureau (le soir et le week-end) via un numéro d'appel d'urgence. Il est composé d'un responsable (un membre du département patrimoine), d'un concierge et d'un ouvrier de garde pour le site de Jette.

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

Un rapport de garde contient tous les appels et toutes les interventions afin que le suivi soit assuré.

CHAPITRE IV

DES PROJETS POUR DAVANTAGE DE CONFORT ET DE SÉCURITÉ



1. Le patrimoine

Jette

Depaire : Avenue Jean-Baptiste Depaire 200

Cité-Jardin Heymbosch : Avenue Rommelaere 46, 50, 54 à 60, 54 /
Rue Corneille Hoornaert 3-12-22 / Avenue Joseph De Heyn 25, 29 /
Avenue du Heymbosch 15, 21, 27, 37, 39

Degrijse-Baudoux : Rue Edouard De Grijse 8-10 / Rue Jean Baudoux 43-44

Stienon : Avenue Stienon 113 à 125 / Avenue Rommelaere 36 à 44

Florair : Avenue Guillaume De Greef 1, 2, 3, 4

Esseghem : Rue Jules Lahaye 266 à 302

Vanderperren : Rue Vanderperren 20 à 30

Baek : Rue Antoine Baek 2, 2A, 2B

Saint-Vincent de Paul : Rue Saint Vincent de Paul 43 à 47

Vivajette : Rue Léon Théodore 195-197

Delathouwer-Loossens : Rue Gustave Delathouwer 4-6 / Rue Joseph Loossens 38 à 42

Serkeyn : Rue Jean-Baptiste Serkeyn 35

Ganshoren

Van Overbeke : Avenue Van Overbeke 216 à 222, 231-237, 243 à 247 /
Avenue des 9 Provinces 34-36

Peereboom : Avenue Joseph Peereboom 2 à 8

De Cock : Rue Auguste de Cock 20 à 48

Pangaert : Rue Pangaert 27 à 35

Maison Van Overbeke : Rue Charles Mertens 2, 8, 16 à 20 / Clos Jacques Wagner 1 à 27, 2 à 12 /
Avenue Max Smal 1 à 31, 2 à 12 / Clos Edgard Neuberger 1 à 7, 2 à 8 /
Rue Vanderveken 68-74, 78-82, 86-90

Vanderveken : Rue Roobaert 2 / Rue Vanderveken 106-112

Clos Saint-Martin : 26 à 58



| Essegem : Rue Jules Lahaye 266 à 302



| Florair : Avenue Guillaume De Greef 1, 2, 3, 4



| Maisons Van Overbeke
Avenue Van Overbeke 231-237



| Peereboom : Avenue Joseph Peereboom 2 à 8



| Van Overbeke : Avenue Van Overbeke 216 à 222



| Van Overbeke : Tours

2. Les investissements

Des investissements conséquents et constants sont nécessaires pour assurer le maintien du patrimoine immobilier de Lojega qui ont comme objectifs : la mise aux normes en termes de sécurité, salubrité et de confort, et l'amélioration des performances énergétiques et du cadre de vie de ses locataires.

L'année 2022 fut une année décisionnelle avec des changements importants dans le traitement des investissements des chantiers des Sociétés Immobilières de Service Public. En effet, le nouveau contrat de gestion 2 spécifie notamment une série de changements sur les modes de financements.

Les changements les plus importants sont les suivants :

- L'établissement d'un plan d'investissements sur 10 ans s'appuyant principalement sur les résultats du cadastre technique ;
- L'octroi d'une enveloppe fermée et déterminée par la SLRB qui est composée de droits de tirage, de prêts à long terme, de crédits budgétaires et de réaffectations d'anciens financements non dépensés ;
- L'établissement de plannings opérationnels liés directement à chaque projet et déterminant l'année d'engagement des fonds SLRB à dater de la désignation du marché de travaux. Avant cette désignation, les SISP doivent avancer les fonds utiles à la réalisation des étapes précédentes ;
- Les impératifs 2025 fixés par la SLRB et imposés sur l'ensemble du patrimoine des SISP, dont la rénovation des toitures mal isolées, l'installation d'un chauffage central et l'installation de double vitrage dans les logements non classés ;
- Les objectifs Européens 2040 qui visent à atteindre les 100kwh/m² par an en moyenne, sur l'ensemble du parc des SISP ;

Pour établir ce plan d'investissements à 10 ans, Lojega a dû croiser les informations de son cadastre technique avec ses connaissances du terrain afin d'établir au mieux une priorisation des travaux devant être effectués sur ces 10 années, tout en respectant les impératifs 2025, les objectifs 2040, l'enveloppe fermée de la SLRB et les propres objectifs et engagements de Lojega.

Afin d'y parvenir, Lojega s'est vu obligé de financer plusieurs projets en fonds propres bien que les finances démontrent une grosse réserve sur sa capacité à pouvoir y parvenir.

Lojega doit donc œuvrer d'une part pour optimiser les projets et leurs financements déjà octroyés et d'autre part, chercher d'autres sources extérieures de financements tels que Feder, Beliris, etc.

Lojega a également pris le parti de lancer une campagne ambitieuse permettant de réduire considérablement les inoccupés (cf. chapitre 3).

L'année 2022 fut également une année difficile en termes :

- De gestion des enveloppes financières (prix des matériaux et de l'énergie en hausse constante)
- D'exécution des chantiers (accessibilité et délais variables)
- D'amélioration de la qualité de vie de nos locataires dans leur logement.

En effet, les événements successifs tels que le covid et la guerre en Ukraine ont eu de nombreuses et importantes répercussions sur l'ensemble de la population et dans différents secteurs (construction, sociale, etc.) et les plus impactés sont les personnes précarisées.

Le secteur de la construction doit donc sans cesse s'adapter et se réinventer afin de faire face à chaque situation, évaluer les risques et adopter les stratégies au cas par cas.

Tout comme les autres branches de Lojega, le service Investissements œuvre pour réduire cette précarité en travaillant sur différents tableaux et en collaboration avec chacun des services afin de mettre ses compétences et son savoir-faire au service de nos locataires et de la communauté.

3. Les chantiers en cours

En 2022, les travaux de rénovation du Florair 2 et 3 ont été réceptionnés provisoirement. Cet important chantier qui a pris quelques mois de retard suite à la crise sanitaire comprenait la mise en conformité intérieure et la rénovation complète de l'enveloppe de l'immeuble avec la sécurisation incendie de l'immeuble, la mise en conformité électrique dans tous les appartements, l'aménagement de nouvelles salles de bain, l'installation d'un nouveau système de ventilation, la mise en conformité des ascenseurs, l'amélioration de l'isolation, des châssis et des vitrages et la rénovation de la toiture et des balcons. La réception définitive sera effective en 2023.

Par ailleurs, plusieurs chantiers ont débuté en 2022 :

- Les travaux de toiture du Esseghem 6 ont commencé en février 2022, la fin est prévue pour début 2023. Ce chantier a pour but de répondre aux normes de performances énergétiques et d'améliorer le confort des locataires en évitant la surchauffe des logements sous toiture lors des périodes estivales.
- La dernière phase de la rénovation des toitures du Clos Wagner a débuté au mois de mai. Elle concerne 20 maisons.
- En août, les travaux de rénovation de l'enveloppe du Esseghem 4 ont commencé. Ce projet permettra d'améliorer le confort et la sécurité des habitants. Il garantira une meilleure isolation, offrira de nouveaux balcons plus grands et de nouvelles fonctionnalités telles qu'un local poubelle et un local vélo.

- En août également, la rénovation de cinq maisons de la Cité Jardin du Heymbosch a débuté. Ces travaux concernent notamment le traitement de l'humidité, l'installation d'un nouveau système de chauffage, le remplacement des menuiseries extérieures et des installations sanitaires et électriques ainsi que la rénovation du revêtement des façades.

Récapitulatif :

Florair 2 & 3				
Rénovation de l'enveloppe, sécurisation et mise en conformité	181 logements	12.984.998,70€	Chantier en cours de réception	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du confort • Réduction des besoins d'énergie • Amélioration des performances énergétiques • Augmentation de la sécurité • Mise en conformité
Florair 1 & 4				
Désamiantage et rénovation du chauffage	184 logements	1.164.095,33€	Chantier réceptionné	<ul style="list-style-type: none"> • Nouvelles chaufferies et gestion à distance • Nouveau système de distribution et radiateurs (Florair 4) • Respect des nouvelles normes • Amélioration des performances énergétiques
Esseghem 6				
Rénovation et isolation des toitures	32 logements	367.352,00€	Chantier en cours de réception	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du confort • Réduction des besoins d'énergie • Augmentation de la sécurité
Maisons Clos Wagner				
Rénovation et isolation des toitures de maisons unifamiliales - phase 3	20 logements	454.116,64€	Chantier en cours de réception	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du confort • Réduction des besoins d'énergie



| Florair 2



| Florair 3



| Florair 1 & 4



| Esseghem 6



| Maisons Clos Wagner

VivaJette				
Création d'une antenne bureau de Lojega - réaménagement du rez-de-chaussée et du système d'accès	32 logements	363.925,25 €	Chantier en cours 2021-2023	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du confort • Réduction des besoins d'énergie • Augmentation de la sécurité • Système d'accès distinct pour résidents et bureaux Lojega
VO 245				
Désamiantage et rénovation de la chaufferie (pour les tours 9P 34 & 36, VO 245 & 247)	540 logements	613.683,00€	Chantier en cours 2022-2023	<ul style="list-style-type: none"> • Nouvelles chaufferies et gestion à distance • Amélioration des performances énergétiques • Diminution des consommations pour les locataires
Esseghem 4				
Rénovation de l'enveloppe, sécurisation et mise en conformité	67 logements	3.916.441,00€	Chantier en cours 2022-2024	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du confort • Réduction des besoins d'énergie • Amélioration des performances énergétiques • Augmentation de la sécurité • Mise en conformité
6 Maisons de la Cité Jardin du Heymbosch				
Rénovation lourde de maisons unifamiliales inoccupées	6 logements	1.192.441,62€	Chantier en cours 2022-2023	<ul style="list-style-type: none"> • Rénovation en basse énergie • Amélioration des espaces et du confort • Réduction des besoins énergétiques
Chauffage Florair 2 et 3				
Désamiantage et rénovation des chaufferies	181 logements	809.138,00€	Chantier en cours 2022-2023	<ul style="list-style-type: none"> • Nouvelles chaufferies et gestion à distance • Nouvelles colonnes de distribution • Respect des nouvelles normes • Amélioration des performances énergétiques



| Chauffage Florair



| VO 245



| 6 Maisons de la Cité Jardin



| Vivajette



| Essegghem 4

4. Les projets en cours

Le PRL VO 202-204 a reçu en 2022 son permis d'urbanisme. Suite à cet avis favorable concernant la création de 85 logements, d'une crèche, d'une salle polyvalente et d'un espace sportif, le dossier de base d'adjudication contenant tous les détails et les finitions qui seront apportés à l'immeuble a été déposé. Une étape importante dans la poursuite de ce projet.

Récapitulatif des futurs projets :

Vanderperren				
Rénovation lourde de l'enveloppe et mise en conformité incendie	51 logements	4.467.504,00€	2023-2026	<ul style="list-style-type: none"> • Création de logements de plus grande capacité • Amélioration des espaces et du confort • Réduction des besoins énergétiques • Augmentation de la sécurité • Mise en conformité
Florair 1 & 4				
Mise en conformité incendie, ascenseur, électrique et gaz	184 logements	1.807.100,00€	2023	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de la sécurité par les moyens de prévention
Vanderveken				
Rénovation lourde d'immeubles à appartements inoccupés	8 logements	367.352,00€	2023-2025	<ul style="list-style-type: none"> • Rénovation de logements inoccupés • Création de 2 logements PMR • Logements de plus grande capacité • Amélioration des espaces et du confort • Réduction des besoins énergétiques
Esseghem 3				
Rénovation lourde de l'enveloppe, sécurisation et mise en conformité	66 logements	5.453.254,00€	2024-2026	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du confort • Réduction des besoins énergétiques • Mise en conformité sécurité • Réaménagement des bureaux et de l'antenne Lojega
Cité Jardin du Heymbosch				
Rénovation lourde de 4 maisons unifamiliales inoccupées	4 logements	1.164.204,97€	2023-2024	<ul style="list-style-type: none"> • Rénovation en basse énergie • Amélioration des espaces et du confort • Réduction des besoins énergétiques



Cité Jardin du Heymbosch

Clos Saint Martin				
Rénovation complète de 17 maisons unifamiliales en 15 logements.	17 logements	226.8503,60€	2024-2026	<ul style="list-style-type: none"> • Logements de plus grande capacité • Amélioration des espaces et du confort • Réduction des besoins énergétiques
Esseghem 6 - Serkeyn - Vivajette				
Mise en conformité des ascenseurs - phase 1	76 logements	141.500,00 €	2023-2024	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en conformité des installations • Amélioration de la gestion et maintenance
Stienon - Esseghem 3 - VO 216-222, 243, 245, 247 - 9P 34, 36 - PEER 2-8				
Mise en conformité des ascenseurs - phase 2	1256 logements	2.143.500,00 €	2025-2026	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en conformité des installations • Amélioration de la gestion et maintenance
PEER - VO (sauf 231/237) - 9P - Vivajette - St-Vincent de Paul - Esseghem 6 - Stienon - Delathouwer/Loossens - Baeck - Vanderperren - Serkeyn - Degrijse/Baudoux				
Rénovation des centrales incendie sur tout le patrimoine	908 logements	580.000,00 €	2025-2027	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de la sécurité • Mise en conformité • Amélioration de la gestion et maintenance



VO 231-237

Florair 1 & 4				
Mise en conformité incendie - abords et évacuation	184 logements	3.488.000,00 €	2025-2027	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de l'accessibilité SIAMU • Amélioration des moyens d'évacuation
Site van Overbeke				
Mise en conformité des installations électriques	1155 logements	2.500.000,00 €	2024-2025	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de la sécurité
Site van Overbeke				
Remplacement des boilers Van Overbeke	1227	270.000,00 €	2023-2024	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de la sécurité
VO 231-237				
Remplacement des ascenseurs	98 logements	508.000,00 €	2023-2024	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de la sécurité • Mise en conformité • Amélioration de la gestion et maintenance
Van Overbeke 202-204				
Création d'un nouvel immeuble à appartements (80% moyens et 20% sociaux)	85 logements	24.870.152,03 €	2024-2026	<ul style="list-style-type: none"> • Création de logements de qualité • Immeuble basse énergie • Equipements (crèche, salle sportive, salle communautaire) • Potager commun

5. La maintenance des ascenseurs et des chaufferies

A. Les ascenseurs

Lojega gère 75 ascenseurs sur l'ensemble du patrimoine. Les dépenses pour leur maintenance ont été importantes en 2022, particulièrement pour les 5 grandes tours situées à Ganshoren (VO 243 à 247-9P 34&36). Six armoires de commande ont dû être remplacées dans ces bâtiments pour un total de 88.500,00 €.

Suite à de nombreux manquements, l'entreprise qui intervenait dans la maintenance de ces ascenseurs sur le site de Ganshoren a vu son contrat résilié. Il est à remarquer que pour le VO231-237, la défaillance du maintenancier, en 2021, a été couteuse pour un service moindre. Cela s'observe aussi cette année pour les 9P34-36 et VO 234 à 247.

Ascenseurs	2021		2022	
	Interventions	Coût	Interventions	Coût
VO 231-237	25	34.500,36 €	20	15.557,68 €
9P 34-36 & VO 243-245-247	16	14.819,92 €	104	125.320,50 €
Florair 1 à 4	20	40.413,72 €	40	40.320,50 €
Peereboom 2-8, Van Overbeek 216 à 222 et Rusatira 6	46	50.181,50 €	49	49.118,22 €
Essegghem	30	54.932,60 €	65	65.337,09 €
Vivajette	/	/	2	645,00 €
Stiénon	3	5.118,51 €	16	7.442,11 €
Vanderperren	5	5.571,83 €	16	8.260,00 €
Serkeyn	/	/	5	1.377,30 €
TOTAL	145	205.538,44 €	317	313.378,40 €

B. Les chaufferies

Les dépenses pour la maintenance chauffage sont restées relativement stables. Les projets de rénovation de chaufferie ont dans leur périmètre la maintenance après réception provisoire du chantier durant 2 ans, ce qui expliquerait cette stabilité.

Cependant, les dépenses pour les chaufferies du Florair ont augmenté suite à l'arrêt d'une chaufferie et le placement d'une chaudière temporaire.

Chauffage	2021		2022	
	Interventions	Coût	Interventions	Coût
Van Overbeke 231 à 247 + 9P 34 et 36	20	42.455,99 €	6	24.740,90 €
Esseghem	11	60.667,36 €	17	53.725,20 €
Florair	5	40.444,90 €	6	67.799,60 €
Stienon	3	6.065,14 €	7	15.171,45 €
Peereboom 2-8, Van Overbeke 216 à 222	39	13.606,27 €	11	22.243,74 €
Rusatira	/	/	2	3.248,00 €
Petits bâtiments Jette	4	19.950,00 €	18	21.520,80 €
Maisons de Ganshoren	18	26.818,27 €	/	/
Hors contrat	5	8.279,24 €	/	/
TOTAL	105	218.287,17 €	67	208.449,69 €

C. La sécurité incendie

La sécurité est une priorité pour Lojega qui a, en 2022, fait une grande remise à niveau des systèmes de sécurité d'incendie. Cela s'est effectué en plusieurs volets.

- 559 extincteurs ont été contrôlés, 104 ont été remplacés et 198 ont été ajoutés.
- Les dévidoirs ont été contrôlés;
- De nombreux éclairages de secours étaient obsolètes, 1.013 ont été remplacés et 62 ont été ajoutés;
- Les alarmes incendies des immeubles ont aussi été contrôlées.

Une campagne de contrôle des détecteurs incendie dans les logements est également en cours. Au total, déjà 1.084 détecteurs ont été changés pour un montant de 39.440,00€. Une minorité de locataires n'a pas encore laissé libre accès au logement pour le contrôle de ces appareils.

Extinction	Interventions	Coût
Peereboom 2-8, Van Overbeke 216 à 222 et Rusatira 6	40	18.842,61 €
Avenue Van Overbeke 231-237	7	5.583,72 €
9P 34-36 & VO 243-245-247	33	31.459,24 €
Esseghem	23	23.120,30 €
Florair 1 à 4	4	17.500,07 €
Stienon	17	5.463,42 €
TOTAL	124	101.969,36 €

Electricité	Interventions	Coût
Peereboom 2-8, Van Overbeke 216 à 222 et Rusatira 6	26	78.041,22 €
Avenue Van Overbeke 231-237	4	14.727,85 €
9P 34-36 & VO 243-245-247	15	45.459,24 €
Esseghem	15	25.308,01 €
Florair 1 à 4	0	/
Stienon	5	3.608,74 €
TOTAL	65	167.145,06 €

Detection	Interventions	Coût
Peereboom 2-8, Van Overbeke 216 à 222 et Rusatira 6	9	4.207,98 €
Avenue Van Overbeke 231-237	3	759,87 €
9P 34-36 & VO 243-245-247	10	3.737,02 €
Esseghem	11	7.762,00 €
Florair 1 à 4	0	/
Stienon	0	/
TOTAL	33	16.466,87 €

Au total, 222 interventions ont été nécessaires sur notre patrimoine en ce qui concerne la sécurité incendie pour un coût de 285.581,29€.



CHAPITRE V

UNE SOCIÉTÉ ENGAGÉE DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

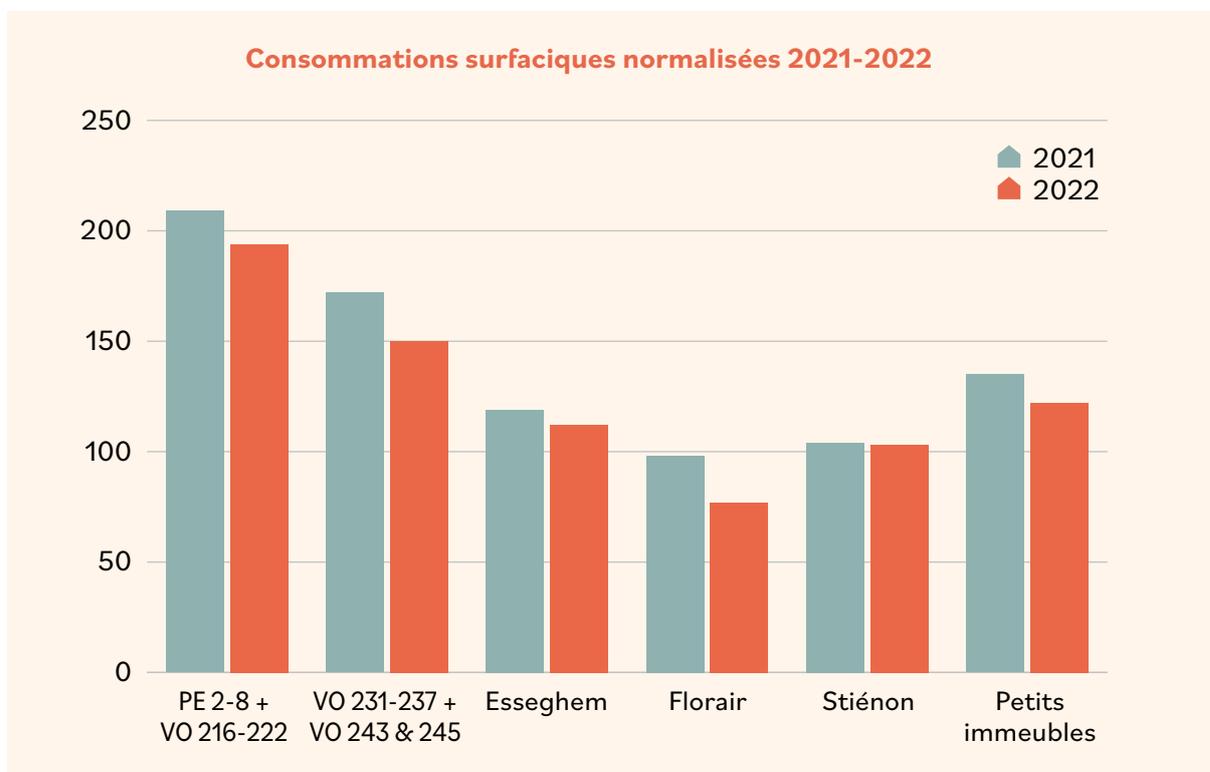


1. La gestion des énergies : situation actuelle

Le patrimoine compte 28 chaufferies collectives qui fonctionnent au gaz et qui alimentent les logements en chauffage, et pour une partie en eau chaude sanitaire. Une cogénération, qui permet de produire localement de l'électricité en plus de produire de la chaleur, est installée dans la moitié de ces chaufferies. Les maisons du patrimoine, ainsi que les logements des immeubles Pangaert, possèdent des chaudières individuelles pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

En 2022, l'ensemble de nos chaufferies collectives a produit un peu plus que 25 millions de kilowattheures (consommation normalisée) et émis environ 5000 tonnes de CO₂. Cette production de CO₂ équivaut à 5000 allers-retours Paris-New York en avion ou encore à la production de 9,8 millions de repas végétariens ! L'amélioration des performances du patrimoine est donc cruciale pour notre transition énergétique.

En observant la différence des consommations surfaciques normalisées par rapport à l'année dernière, les performances des chaufferies collectives se sont généralement améliorées. Les efforts réalisés dans les années précédentes sont perceptibles. La réduction sur l'ensemble du patrimoine est d'environ 10%. Il faut toutefois noter que la région bruxelloise est passée du gaz pauvre au gaz riche (plus grande puissance pour une même quantité de gaz brûlé), ce qui explique en partie cette réduction.



Les immeubles les moins performants et pour lesquels des investissements doivent suivre sont principalement les Van Overbeke 216 à 222 et les Peereboom 2 à 8. Une étude de faisabilité débutera en 2024.

2. Les projets en cours et à venir

- **La poursuite de l'installation d'appareils de comptage sur tous les radiateurs du patrimoine afin que chaque locataire paie en fonction de sa consommation précisément calculée.** Ce projet devrait aussi permettre de sensibiliser les locataires par rapport à leur consommation suivant le principe de l'utilisateur-payeur.
- **L'installation de panneaux photovoltaïques dans la cadre de la convention avec la SLRB.** Les premiers panneaux devraient être installés en 2023. L'électricité produite par ces panneaux répondra, lorsque possible, aux besoins communs en électricité du bâtiment (ascenseurs, chaufferie, éclairage des halls communs, ...).
- **La phase de mise en œuvre du Plan Local d'Actions pour la Gestion Énergétique (PLAGE) auquel Lojega est soumis par la région bruxelloise.** Pour cette phase, il est demandé de suivre la consommation de certains bâtiments afin de prouver l'atteinte des objectifs d'amélioration fixés par la région.



CHAPITRE VI

LE BILAN DES FINANCES



1. Les comptes annuels au 31 décembre 2022

A. Le bilan actif

ACTIF		2021	2022	Var %	Var €
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	128.734.312,38 €	133.282.338,55 €	3,53%	4.548.026,17 €
I. Frais d'établissement		0,00	0,00		0,00
Frais d'établissement	200/4	0,00	0,00		0,00
Frais d'établissement - amortissement	209	0,00	0,00		0,00
II. Immobilisations incorporelles		70,78 €	0,00	-100,00%	-70,78 €
Immobilisations incorporelles - acquisition	21	267.032,33 €	267.032,33 €	0,00%	0,00
Immobilisations incorporelles - amortissement	219	-266.961,55 €	-267.032,33 €	0,03%	-70,78 €
III. Immobilisations corporelles		128.734.241,60 €	133.282.338,55 €	3,53%	4.548.096,95 €
Terrain	220	11.611.428,77 €	11.610.368,87 €	-0,01%	-1.059,90 €
Construction - acquisition	221+222	178.109.372,88 €	194.815.255,76 €	9,38%	16.705.882,88 €
Construction - amortissement	229	-81.335.511,26 €	-87.787.869,30 €	7,93%	-6.452.358,04 €
Autres (instal., mach., outil., mob. et mat.) - acquisition	23/26	2.227.446,43 €	2.426.293,21 €	8,93%	198.846,78 €
Autres (instal., mach., outil., mob. et mat.) - amortissement	239+249 +259+269	-1.705.657,18 €	-1.810.473,46 €	6,15%	-104.816,28 €
Immo en cours - acquisition	27	19.827.161,96 €	14.028.763,47 €	-29,24%	-5.798.398,49 €
IV. Immobilisations financières	28	0,00	0,00		0,00
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	16.266.558,75 €	12.926.685,04 €	-20,53%	-3.339.873,71 €
V. Créances à plus d'un an		0,00	0,00		0,00
Créances commerciales	290	0,00	0,00		0,00
Autres créances	291	0,00	0,00		0,00
VI. Stocks et commandes en-cours d'exécution	3	319.905,97 €	365.388,74 €	14,22%	45.482,77 €
VII. Créances à un an au plus		1.977.988,04 €	2.097.617,13 €	6,05%	119.629,09 €
Créances sur locataires et acquéreurs	40	662.315,80 €	717.801,90 €	8,38%	55.486,10 €
Réduction de valeur	409	-264.677,10 €	-220.267,52 €	-16,78%	44.409,58 €
Autres créances sur la Région	413	1.440.567,64 €	1.430.805,58 €	-0,68%	-9.762,06 €
Autres créances	41 (hors 413)	139.781,70 €	169.277,17 €	21,10%	29.495,47 €
VIII. Placements de trésorerie	50/3	1.817,23 €	1.817,23 €	0,00%	0,00
Comptes à terme	53	0,00	0,00		0,00
Parts dans entreprise Crédit ouvrier	51000	1.797,23 €	1.797,23 €	0,00%	0,00
Parts dans entreprise IRISNET	51001	20,00 €	20,00 €	0,00%	0,00
IX. Valeurs disponibles		13.888.365,93 €	10.323.624,63 €	-25,67%	-3.564.741,30 €
Compte courant SLRB	550	10.848.602,63 €	7.310.504,35 €	-32,61%	-3.538.098,28 €
Compte plus-values sur ventes	5501	0,00	0,00		0,00
Compte Allocation de solidarité	5503	2.383.922,67 €	2.496.716,96 €	4,73%	112.794,29 €
Autres établissements de crédit	55 autre	651.682,76 €	508.031,94 €	-22,04%	-143.650,82 €
Autres	54/58	4.157,87 €	8.371,38 €	101,34%	4.213,51 €
X. Comptes de régularisation	490/1	78.481,58 €	138.237,31 €	76,14%	59.755,73 €
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	145.000.871,13 €	146.209.023,59 €	0,83%	1.208.152,46 €

L'actif s'élève en 2022 à 146.209.023,59 €, en progression de 0,83 % par rapport à 2021 dont 91,16% sont constitués d'immobilisations corporelles (constructions, terrains et immeubles en constructions).

■ **Les Immobilisations corporelles** : elles s'élèvent à 133.282.338,55 € et progressent de 3,53 %. Cette augmentation est due à plusieurs faits :

- Terrains : 11.610.38,87 €, (pas d'évolution)
- Construction - travaux d'amélioration : 107.027.386,46€
- Immobilisés en cours : 14.028.763,47€, qui correspond à des investissements qui ne sont pas encore en phase de réception provisoire.
- Celles-ci se dérouleront en 2023 ou plus tard et entraîneront une première dotation pour amortissement pour l'exercice 2023 (ou plus tard).
- Ce sont les chantiers suivants :
 - Clos Saint-Martin 456.541,50 €
 - Essegheem 1-6 toitures 1.720.367,96 €
 - Beliris Florair 2 & 3 8.237.333,25 €
 - VO231-243 chauffage 474.850,98 €
 - Essegheem 4 Enveloppe & sécu 506.576,68 €
 - Sur Jette Transfo 12 Maisons 514.234,87 €
 - Différents autres chantiers 2.106.582,92 €

Les stocks sont en augmentation de 14,22% avec une valeur de 365.388,74 € soit une variation de 45.482,77 €.

■ **Les créances à un an au plus :**

Sur locataires et acquéreurs, elles s'élèvent à 497.534,36 €, soit en augmentation de 99.895,66 € et contiennent :

	2022	2021
Les créances ouvertes sur locataires		
Clients présents	111.488,36 €	211.757,18 €
Clients partis dans l'année	84.138,47 €	29.951,22 €
Clients partis d'un an	90.981,16 €	208.057,16 €
Le reclassement locataires créditeurs et fournisseurs débiteurs		
Clients créditeurs	208.922,57 €	144.061,50 €
Fournisseurs débiteurs	56.322,97 €	-118.834,84 €
Les réductions de valeurs		
Sur locataires partis + 1 an : 100 %	-93.077,53 €	-208.924,03 €
Sur locataires partis - 1 an : 50 %	-46.088,52 €	-16.668,23 €
Sur locataires présents :25 %	-81.101,47 €	-87.936,57€

Sur la région, elles atteignent 1.430.805,58 €, soit une diminution de -9.762,06 €. Elles correspondent aux montants à percevoir de la SLRB pour les réductions enfants à charge et handicapés encore non remboursés et aux soldes des années antérieures à suivre :

- 2019 11.899,22 € (enfants à charge)
- 2020 9.632,63 € (enfants à charge)
- 2021 1.568,65 € (enfants à charge)
- 2022 540.767,93 € (enfants à charge) + 903.564,02€ (handicapés) ;

🏠 **Les valeurs disponibles** s'élèvent à 10.323.624,63 €. Elles sont en diminution de 3.564.741,30€ et composés comme suit :

- Compte courant SLRB alimenté par les produits des loyers (cf. la circulaire SLRB) et utilisé pour le paiement du précompte immobilier et des annuités :
2021 : 10.848.602,63 €
2022 : 7.310.504,35 €
- Compte allocation de solidarité : alimenté par la SLRB
2021 : 2.383.922,67 €
2022 : 2.496.716,96 €
- Disponibilités de trésorerie auprès des banques
2021 : 655.840,63 €
2022 : 516.403,32 €

🏠 **Les comptes de régularisation** : 138.237,31 €, en augmentation de 76,14%.

Ce sont les charges exposées pendant l'exercice mais imputables à un exercice ultérieur (assurances incendies 2023, primes enregistrées en 2022).

B. Le bilan passif

PASSIF		2021	2022	Var %	Var €
CAPITAUX PROPRES	10/15	57.610.692,96 €	59.227.505,02 €	2,81%	1.616.812,06 €
I. Apport Capital	10	94.973,74 €	94.973,74 €	0,00%	0,00
Capital souscrit	100	132.563,44 €	132.563,44 €	0,00%	0,00
Capital non appelé (-)	101	-37.589,70 €	-37.589,70 €	0,00%	0,00
II. Primes d'émission	11	0,00	0,00		0,00
III. Plus-values de réévaluation	12	0,00	0,00		0,00
IV. Réserves	13	25.726.475,94 €	25.726.475,94 €	0,00%	0,00
V. Bénéfice / Perte reportée	14	0,00	129.260,22 €		129.260,22 €
VI. Subsidés en capital		31.789.243,28 €	33.276.795,12 €	4,68%	1.487.551,84 €
Montants obtenus	15000	42.517.093,63 €	45.435.096,78 €	6,86%	2.918.003,15 €
Montants transférés aux résultats	15100	-10.727.850,35 €	-12.158.301,66 €	13,33%	-1.430.451,31 €
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	3.861.138,51 €	3.572.236,81 €	-7,48%	-288.901,70 €
VII. A. Provisions pour risques et charges		2.419.903,73 €	2.045.364,45 €	-15,48%	-374.539,28 €
Provisions pour pensions et obligations similaires	160	0,00	0,00		0,00
Provisions pour charges fiscales	161	0,00	0,00		0,00
Provisions pour grosses réparations et gros entretien	162	1.526.553,95 €	1.785.364,45 €	16,95%	258.810,50 €
Provisions pour obligations environnementales	163	335.957,00 €	110.000,00 €	-67,26%	-225.957,00 €
Provisions pour autres risques et charges	164/165	557.392,78 €	150.000,00 €	-73,09%	-407.392,78 €
VII.B. Impôts différés	168	1.441.234,78 €	1.526.872,36 €	5,94%	85.637,58 €
DETTES	17/49	83.529.039,66 €	83.409.281,76 €	-0,14%	-119.757,90 €
VIII. Dettes à plus d'un an	17	77.405.238,31 €	75.839.473,54 €	-2,02%	-1.565.764,77 €
A. - SLRB	1770/3	77.227.291,86 €	75.660.591,99 €	-2,03%	-1.566.699,87 €
- Autres emprunts	172/6	0,00	0,00		0,00
B. Autres dettes	178/10	177.946,45 €	178.881,55 €	0,53%	935,10 €
- Garanties locatives	178	177.946,45 €	178.881,55 €	0,53%	935,10 €
- Autres	179	0,00	0,00		0,00
IX. Dettes à un an au plus	42/48	5.965.724,16 €	7.410.477,48 €	24,22%	1.444.753,32 €
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	3.259.001,46 €	3.277.792,24 €	0,58%	18.790,78 €
- Garanties locatives	428	0,00	0,00		0,00
- SLRB	427	3.259.001,46 €	3.277.792,24 €	0,58%	18.790,78 €
- Autres	422/4/10	0,00	0,00		0,00
B. Dettes financières	43	0,00	0,00		0,00
- SLRB	437	0,00	0,00		0,00
- Autres	430	0,00	0,00		0,00
C. Dettes commerciales	44	1.284.588,75 €	3.103.108,12 €	141,56%	1.818.519,37 €
E. Dettes sociales, fiscales et salariales	45	597.233,26 €	883.058,83 €	47,86%	285.825,57 €
- Précompte immobilier	4501	0,00	0,00		0,00
- Autres	45X	597.233,26 €	883.058,83 €	47,86%	285.825,57 €
F. Autres dettes	46/47/48	824.900,69 €	146.518,29 €	-82,24%	-678.382,40 €
Comptes de régularisation	492/3/109	158.077,19 €	159.330,74 €	0,79%	1.253,55 €
TOTAL DU PASSIF	10/49	145.000.871,13 €	146.209.023,59 €	0,83%	1.208.152,46 €

Le total du Passif s'élève à 146.209.023,59 €. Il est en évolution de 0,61% et est bien sûr égal au total de l'actif.

Les capitaux propres représentent 40,51% du total du bilan. Il s'agit d'un montant de 59.227.585,02 €, composé de réserves pour un montant de 25.726.475,94€ et de subsidés en capital pour un montant de 33.276.795,12 €. Les réserves vont augmenter en fonction du résultat comptable de l'exercice de 2022, soit 129.260,22 € avant calcul de la provision d'impôts.

🏠 Les **provisions et impôts différés** s'élèvent à 3.572.236,81 € et se répartissent comme suit :

- La provision réparations et gros entretien est de 1.785.364,45 €. Depuis 2021, suivant la circulaire 816 de la SLRB, une nouvelle règle est d'application. La provision au 01/01/2023 doit correspondre au total prévu dans le plan d'entretien 2022-2026. La dotation au 31/12/2022 servira à remettre la provision du compte au niveau du total du nouveau plan d'entretien 2023-2027. Le montant de la dotation 2022 est de 258.810,50 €. *Le plan d'entretien doit être établi par le service technique en collaboration avec le service financier et validé par le CA. Celui-ci devra être suffisamment détaillé et documenté pour qu'il puisse servir de justificatif acceptable pour l'administration fiscale pour la déductibilité.*
- Les provisions autres risques et charges sont constituées de 2 provisions :
 - Litige chantier : 150.000 €
 - Provision pour désamiantage dans différents sites de Lojega : 110.000,00 €
- Les provisions impôts différés sur subsides s'élèvent à hauteur de 1.785.364,45 €. *Les SISF ne peuvent bénéficier de l'exonération fiscale des primes et subsides accordées par les régions (articles 193 bis et ter du CIR), car leurs opérations ne rentrent pas dans le cadre de la loi d'expansion économique. En conséquence, les enregistrements des subsides s'accompagneront toujours d'une écriture de provision pour impôts différés.*

🏠 Les **dettes** s'élèvent à 83.409.281,76 € et sont en diminution de 0,14% et sont composées par

- Les dettes à plus d'un an, 75.660.591,99 €, composées des emprunts auprès de la SLRB, qui est notre banquier, inhérents à notre activité et en progression de 2,03% et des garanties locatives de 178.881.55 €.
- Les dettes à un an au plus, 7.082.461,74€, contenant le remboursement en capital compris dans l'annuité de l'exercice suivant ; soit 3.277.792.24 €, aussi en augmentation de 15,72%.
- Les dettes commerciales sur les fournisseurs, 1.853.109,01€, et les factures à recevoir, 1.249.999,11€
- Les dettes sociales, fiscales et salariales, 883.058,83 €
- Les autres dettes qui contiennent la provision pour décompte de charges ainsi que l'écriture en fin d'exercice pour clients créditeurs, 146.518,29 €.
- Les comptes de régularisation, 159.330,74€, soit un remboursement à faire du côté de la SLRB (en cours d'analyse).

C. Le compte de résultat

COMPTES DE RÉSULTATS		2021	2022	Var %	Var €
VENTES ET PRESTATIONS	70/74	17.526.773,72 €	20.183.650,85 €	15,16%	2.656.877,13 €
A. Chiffres d'affaires	70	13.411.213,87 €	15.184.881,45 €	13,23%	1.773.667,58 €
A.1. Loyers de base	700	15.578.423,38 €	16.507.125,46 €	5,96%	928.702,08 €
A.1.1. Logemts sociaux/Habit, moyennes et modérées	7000/7060	14.949.194,09 €	15.498.982,76 €	3,68%	549.788,67 €
A.1.2. Loyers de base - autres	700 autre	629.229,29 €	1.008.142,70 €	60,22%	378.913,41 €
A.2. Pertes de loyers de base	701	-1.582.763,84 €	-1.726.876,50 €	9,11%	-144.112,66 €
A.2.1. Pertes sur logements inoccupés	7010/7061	-1.322.260,02 €	-1.489.165,96 €	12,62%	-166.905,94 €
A.2.2. Autres pertes	701 autre	-260.503,82 €	-237.710,54 €	-8,75%	22.793,28 €
A.3. Réductions sociales nettes	702	-3.262.524,37 €	-3.470.023,84 €	6,36%	-207.499,47 €
A.4. Charges locatives	705/707/708/7062	2.590.280,17 €	3.796.963,92 €	46,59%	1.206.683,75 €
A.5. Ventes de maisons	706	0,00	0,00		
A.6. Cotisation de solidarité	709	93.012,17 €	77.692,41 €	-16,47%	-15.319,76 €
A.7. Ristournes et Rabais accordés	703/704	-5.213,64 €	0,00	-100,00%	5.213,64 €
C. Production immobilisée	71+72	1.004.867,65 €	1.574.384,91 €	56,68%	569.517,26 €
D. Allocation régionale de solidarité	73	2.340.328,95 €	2.446.893,28 €	4,55%	106.564,33 €
E. Autres produits d'exploitation	autre 74	671.501,93 €	883.909,10 €	31,63%	212.407,17 €
F. Incitants contrats de gestion	740	98.861,32 €	93.582,11 €	-5,34%	-5.279,21 €
COUT DES VENTES ET PRESTATIONS	60/64	-13.822.867,03 €	-20.516.621,97 €	48,43%	-6.693.754,94 €
A. Approvisionnements et marchandises	60	-617.119,79 €	-569.533,88 €	-7,71%	47.585,91 €
B. Services et biens divers	61	-3.874.259,05 €	-4.954.515,62 €	27,88%	-1.080.256,57 €
B.1. Administration générale	610	-641.659,18 €	-700.145,45 €	9,11%	-58.486,27 €
B.20. Travaux à charge SISF	6110+6112	-735.105,76 €	-1.086.400,13 €	47,79%	-351.294,37 €
B.21. Travaux à charge locataires	6111	-673.623,50 €	-732.575,73 €	8,75%	-58.952,23 €
B.3. Consommations	612	-1.385.163,71 €	-1.874.880,47 €	35,35%	-489.716,76 €
B.4. Matériel et machines	613	-66.769,48 €	-76.055,78 €	13,91%	-9.286,30 €
B.5. Assurances	614	-188.365,17 €	-193.738,67 €	2,85%	-5.373,50 €
B.6. Frais d'actes et de contentieux	615	-54.784,72 €	-34.551,09 €	-36,93%	20.233,63 €
B.7. Divers	616	-4.011,34 €	-10.652,22 €	165,55%	-6.640,88 €
B.8. Intérimaires	617+626	-67.060,99 €	-182.748,10 €	172,51%	-115.687,11 €
B.9. Administrateurs	618	-57.715,20 €	-62.767,98 €	8,75%	-5.052,78 €
C. Rémunér., charges soc., pensions	62	-5.846.955,13 €	-6.954.192,81 €	18,94%	-1.107.237,68 €
C.1. Employés	6201+6202	-2.411.677,08 €	-2.686.195,19 €	11,38%	-274.518,11 €
C.2. Ouvriers	6203+6204	-1.712.930,22 €	-2.043.042,94 €	19,27%	-330.112,72 €
C.3. ONSS	621	-1.227.088,74 €	-1.398.093,51 €	13,94%	-171.004,77 €
C.4. Extra-légal	622	-290.694,71 €	-447.123,68 €	53,81%	-156.428,97 €
C.5. Autres frais de personnel	623	-392.708,12 €	-443.201,01 €	12,86%	-50.492,89 €
C.6. Pensions	624	0,00	0,00		
C.7. Provisions PV et primes	625+627	188.143,74 €	63.463,52 €	-66,27%	-124.680,22 €
D. Amortissements	630	-5.876.791,19 €	-6.607.771,07 €	12,44%	-730.979,88 €
D.1. sur frais d'établissement	6300	0,00	0,00		
D.2. sur immobilisations incorporelles	6301	-543,71 €	-12.761,35 €	2247,09%	-12.217,64 €
D.3. sur constructions	6302	-5.738.263,89 €	-6.441.690,73 €	12,26%	-703.426,84 €
D.4. sur installations, machines et outillage	6303	-12.544,86 €	-14.082,64 €	12,26%	-1.537,78 €
D.5. sur mobilier et matériel roulant	6304	-85.220,25 €	-121.910,64 €	43,05%	-36.690,39 €
D.6. sur immobilisations détenues en location-financement et droits simil.	6305	-6.732,12 €	-6.732,12 €	0,00%	0,00
D.7. sur autres immobilisations corporelles	6306	-33.486,36 €	-10.593,59 €	-68,36%	22.892,77 €
E. RDV/stocks et créances commerciales	631/4	48.851,73 €	44.409,58 €	-9,09%	-4.442,15 €
F. Provisions pour risques et charges	635/10	4.132.372,45 €	343.172,83 €	-91,70%	-3.789.199,62 €
F.1. Grosses réparations et entretiens	636	4.132.372,45 €	-258.810,50 €	-106,26%	-4.391.182,95 €
F.2.1. Autres : Provisions pour pensions et obligations similaires	635	0,00	0,00		0,00
F.2. 2. Autres : Provisions pour autres risques et charges	637	0,00	601.983,33 €		601.983,33 €
G. Autres charges d'exploitation	640/8	-1.788.966,05 €	-1.818.191,00 €	1,63%	-29.224,95 €
G.1. Précompte immobilier	64000	-1.581.727,20 €	-1.706.185,12 €	7,87%	-124.457,92 €
G.2. Autres	6401+642+643	-207.238,85 €	-112.005,88 €	-45,95%	95.232,97 €
RESULTAT D'EXPLOITATION	70/64	3.703.906,69 €	-332.971,12 €	-108,99%	-4.036.877,81 €

COMPTES DE RÉSULTATS		2021	2022	Var %	Var €
Produits financiers	75	1.373.226,75 €	1.621.329,72 €	18,07%	248.102,97 €
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	267.049,68 €	255.422,86 €	-4,35%	-11.626,82 €
Subsides en capital	753	1.106.171,11 €	1.365.906,86 €	23,48%	259.735,75 €
Autres produits financiers	75 autre	5,96 €	0,00	-100,00%	-5,96 €
Charges financières	65	-1.161.804,70 €	-1.181.587,43 €	1,70%	-19.782,73 €
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00	0,00		0,00
Intérêts sur emprunts SLRB	6500/65008	-1.159.898,56 €	-1.175.677,65 €	1,36%	-15.779,09 €
Charges financières diverses	6501/6503	-1.906,14 €	-5.909,78 €	210,04%	-4.003,64 €
RESULTAT FINANCIER	75/65	211.422,05 €	439.742,29 €	107,99%	228.320,24 €
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		3.915.328,74 €	106.771,17 €	-97,27%	-3.808.557,57 €
Produits exceptionnels	76	9.256,39 €	44.831,71 €	384,33%	35.575,32 €
Charges exceptionnelles	66	-128.981,14 €	-13.710,41 €	-89,37%	115.270,73 €
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPOTS	70/66	3.795.603,99 €	137.892,47 €	-96,37%	-3.657.711,52 €
Impôts sur le résultat	67	0,00	-73.176,71 €		-73.176,71 €
Prélèvements transfert impôts différés	77	41.871,18 €	0,00	-100,00%	-41.871,18 €
Transfert sur provisions impôts différés, sur réserves pou reconstruct. sur autres réserves immunisées	688/689	0,00	0,00		0,00
Prélèvements sur provisions impôts différés, sur réserves pou reconstruct. sur autres réserves immunisées	788/789	58.219,53 €	64.544,45 €	10,86%	6.324,92 €
RESULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER	70/68	3.895.694,70 €	129.260,21 €	-96,68%	-3.766.434,49 €
Prélèvement sur les capitaux propres sur l'apport ou sur les réserves	791/792	0,00	0,00		0,00
Prélèvement sur les capitaux propres à l'apport, à la réserve légale, aux autres réserves	691/692	-3.895.694,70 €	-129.260,21 €	-96,68%	3.766.434,49 €
AFFECTATION ET PRELEVEMENT	79/69	0,00	0,00 €		0,00 €

Le résultat avant impôt de l'exercice comptable 2022 s'établit par un bénéfice comptable de 129.260,21 €. Suite à l'impact de la modification du calcul de la provision pour entretien du parc immobilier par la SLRB, aucune comparaison directe n'est possible.

Le bilan fait apparaître une diminution de notre résultat qui est un bénéfice de 202.423,28€ avant calcul de l'impôt dû. Même si la société revêt la forme d'une société commerciale, son objet est incontestablement à finalité sociale. L'équilibre financier est, bien sûr, un objectif à atteindre, mais ne peut pas, dans le cas d'une Société Immobilière de Service Public, être une condition sine qua non au maintien de l'activité. De plus, les activités sont placées sous la tutelle de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le résultat se dégage comme suit :

- 🏠 **Le total des ventes et prestations (comptes 70/74) s'élève à 20.183.650,85€, soit en augmentation de 15,16% par rapport à 2021.**

A. Le chiffre d'affaires, 15.184.881,45€, est alimenté pour l'essentiel par les loyers de base et les charges locatives qui sont en augmentation de 13,23% et représente 75,23 % du total de nos revenus d'exploitation. Ce montant tient néanmoins compte :

A1. du manque à gagner sur nos inoccupés, qui s'élève au 31/12 à -1.726.876,50 € tous types de loyers confondus, soit en augmentation de 9,11% et représentant 10,46% par rapport à nos loyers de base. *C'est autant de recettes en moins pour faire face à nos dépenses utiles pour mener à bien notre mission.*

A3. des réductions sociales nettes, qui s'élèvent à -3.470.023,84 € avec une augmentation de 6,36 %. *Cette rubrique est constituée des adaptations à la hausse ou la baisse, ou des réductions des revenus locatifs de base par rapport au loyer réel pour enfants à charge, pour personnes handicapées ainsi que des régularisations aux revenus et de la réduction de loyer pour les mutations forcées.*

A4. des provisions locatives de 2022 avec une progression importante de celles-ci, +46,59%, et qui s'élèvent à 3.796.963,92 €. Cette augmentation s'explique, du fait que le compte « soldes décomptes de charges et consommations » est passé de -848.709,11€ à +255.013,89€

C. La production immobilisée, qui correspond à des travaux exécutés par la régie, fait partie intégrante du prix de revient des immobilisés, 1.574.384,91€, et est en augmentation de 56,68%.

D. L'allocation de solidarité est à mettre en relation avec l'évolution du déficit social de l'année précédente et s'élève à 2.446.893,28 € et croît de 4,50%

E. Les autres produits d'exploitation, 883.909,10 €, sont en augmentation. Les postes les plus importants sont :

- 122.021€ pour la récupération du précompte immobilier à la SLRB
- 357.737,57€ pour des indemnités ORBEM
- 126.410,88€ pour le financement travailleur par la SLRB
- 127.117,02€ pour la récupération d'assurance, Ethias

■ **Les coûts de vente et de prestations (comptes 60/64) sont en augmentation de 48,43% par rapport à 2021 et s'élèvent à -20.516.621,97 €.** Les postes les plus importants sont :

A. Les achats de marchandises en stock, -569.533,88 €. L'état du stock a augmenté de 31,65% par rapport à 2021. Il est toujours important de revoir la politique de gestion de notre stock afin d'éviter une immobilisation de capitaux.

B. Les services des biens divers sont en nette augmentation par rapport à 2021 (+27,88%) et s'élèvent à 4.954.515,62 €. Nous vous renvoyons au tableau ci-dessus pour les détails, mais faisons ressortir les points les plus significatifs tels que :

B1. L'administration générale s'élevant à 700.145,45 € soit une augmentation de 27,88 %. Ce sont nos frais de fonctionnement composés principalement de :

	2021	2022	variation
Imprimés et fournitures de bureau	- 46.924,83 €	- 66.850,75 €	42%
Frais de téléphone,télécopie, poste	- 40.553,75 €	- 82.443,16 €	103%
Frais de déplacements,en mission extérieure	- 840,18 €	- 955,19 €	14%
Frais de carburant (DNA)	- 14.454,31 €	- 13.754,20 €	-5%
Médecine du travail, prévention et bien être	- 7.409,96 €	- 21.025,50 €	184%
Frais de documentations	- 6.852,47 €	- 6.116,21 €	-11%
Frais de cotisations,abonnements	- 11.412,15 €	- 10.672,52 €	-6%
Publications légales et autres	- 2.329,93 €	- 1.180,00 €	-49%
Loyers et charges locativesSite JETTE	- €	- 12.539,58 €	0%
Canon emphytéotique	- 46.700,19 €	- 49.661,74 €	6%
Secrétariat social	- 24.023,29 €	- 30.867,84 €	28%
Réviseurs d'entreprises	- 12.617,37 €	- 7.157,70 €	-43%
Prestations inform et téléphoniques	-140.541,41 €	-167.579,63 €	19%
Frais et administrationChèques-repas	- 11.487,84 €	- 5.366,03 €	-53%
Frais de location diverse	- 9.461,33 €	- 17.041,95 €	80%
Frais de ligne ADSL	- 2.903,39 €	- 3.488,67 €	20%
Sécurisation informations (GILS)	- 8.793,20 €	- 16.943,09 €	93%
Honoraires autres que contentieux (libellé à changer)	- 13.318,81 €	- 47.134,19 €	254%
Frais divers d'administration	- 77.121,75 €	- 81.389,67 €	6%

B20. Les travaux à charge de la SISP :

	2021	2022
Entretiens réparations (trav ext)	-172.399,66 €	-204.216,28 €
Entretiens réparations (trav inter)	-499.279,14 €	-754.353,02 €
Entretiens réparations (divers)	-120.175,76 €	-92.974,17 €
Travaux dans immeubles (divers)	0,00 €	-59.010,02 €
Travaux réalisés par notre régie, dans notre patrimoine	120.175,76 €	92.756,87 €
Autres frais dans immeubles occupés par la SISP (consommation)	-63.426,96 €	-68.603,51 €

B21. Les travaux dans nos immeubles à charge du locataire (charges locatives) pour un montant de -732.575,73 € sont restés, quant à eux, assez stables +8,75% par rapport à l'année précédente.

B3. Les consommations d'eau et d'énergie (gaz, électricité), -1.874.880,47 €, sont en augmentation. Ceci est lié à l'augmentation générale du coût de l'énergie.

B4. Le matériel et les machines (matériel de bureau, petit outillage, frais matériel roulant) : -76.055,78€ est en augmentation de 13,91% par rapport à l'année précédente.

B5. Les assurances (non liées au personnel), 193.738,67 €, sont en hausse de 2,85% par rapport à l'année passée.

B6. Les frais d'actes et de contentieux : -34.551,09€. Une diminution de 37% de ces frais est à retenir.

B8. Les intérimaires : -182.748,10 €. La progression ici est de 172,51%.

B9. Les administrateurs : 62.767,98€.

C. Les rémunérations et les charges sociales, -6.954.192,81€, sont le 2ème poste le plus important de coûts d'exploitation. Ceci est en augmentation de 18,94% par rapport à 2021. Il est à noter, qu'il s'agit, ici, du coût global des rémunérations et qu'une partie de celles-ci est à charge des locataires (concierge, nettoyeurs et stewards). L'augmentation est due non seulement à l'augmentation barémique, aux indexations successives sur l'année ainsi qu'à l'engagement/départ du personnel. Ces frais d'assurances relatifs à 2021 sont comptabilisés donc pris en charge sur l'exercice 2022.

D. Les amortissements, -6.607.771,07€, ont augmenté par rapport à 2021, soit une hausse de 12,44%. Les dotations aux amortissements restent encore le premier poste des coûts de vente et prestation.

	2022
Sur immobilisations incorporelles	12.761,35€
Sur constructions	6.441.690,73€
Sur installations, machines et outillages	14.082,64€
Sur mobilier et matériel roulant	121.910,64€
Sur immobilisations détenues en loc. Fin.	6.732,12€
Sur autres immobilisations corporelles	10.593,59€

E. Les réduction de valeur/stocks et créances commerciales : différents dossiers ont été mis en non-valeur (voir ci-après) et par conséquent, une reprise de la provision selon la règle de la SLRB pour un montant de 44.409,58 €. Le tableau suivant est d'application :

Locataires présents	25% de la dette
Locataires sortis	50% de la dette
Locataires sortis +1an	100% de la dette

Par mise en non-valeur, on entend la prise en perte à concurrence du pourcentage indiqué.

F. Les provisions réparations et gros entretien (voir circulaire 816): un groupe de travail SLRB/SISP/Réviseur a été mis en place afin d'examiner la comptabilisation et le traitement fiscal de la provision gros entretien et grosses réparations. La provision au 31/12/2022 doit correspondre au total prévu dans le plan d'entretien 2022-2026 pour les 5 années. Les SISP, avec les décisions du SPF (SDA), peuvent déduire fiscalement ces provisions mais elles devront toujours être justifiées avec le plan. Le plan d'entretien à 5 ans est établi par le service technique en collaboration avec le service financier et validé par le CA de la SISP. La preuve de sa réalité économique sera ce plan d'entretien.

Une dotation complémentaire de 258.810,50 € a été comptabilisée pour correspondre à la moyenne des 5 années du plan d'entretien 2022-2016.

Des reprises de provisions sur les postes :

- Provisions pour obligations environnementales
- Provisions pour autres risques et charges

ont été comptabilisées pour acter leur utilisation et les aligner sur la réalité économique.

G. Les autres charges d'exploitation (1.818.191,00 €) se composent :

- Précompte immobilier pour un montant de -1.706.185,12 €
- Moins-value sur réalisation de créances sur les locataires pour un montant de 106.248,80 €

🏠 **Le résultat financier se constitue :**

- des produits financiers (1.481.767,50€) représentés principalement par
 - Les intérêts sur le compte courant SLRB : 255.422,86 €, en diminution de 4,35%, ceci étant lié à la diminution du solde de ce compte.
 - Les subsides en capital : 1.365.906,86 €
- des charges financières (1.181.587,43€) représentées principalement par les intérêts sur emprunt (SLRB : -1.175.677,65 €).

Il dégage un résultat courant avant impôts de 106.771,17€, qui n'est en aucune manière comparable directement avec le résultat de 2021 (cfr. au changement de méthode de calcul pour la provision liée aux travaux qui a provoqué une reprise de provision, soit un boni de 4.132.372,45€).

Le résultat de l'exercice comptable avant impôt est de 129.260,21 €.

a. L'affectation du résultat

Le bénéfice de l'exercice s'élève à 129.260,21 € et s'affecte comme suit :

🏠 **Résultat à affecter**

Bénéfice de l'exercice	129.260,21 €
------------------------	--------------

🏠 **Affectation**

Réserves disponibles	129.260,21 €
----------------------	--------------

b. Les risques et incertitudes

Les risques et incertitudes auxquelles la société est confrontée sont essentiellement :

- Le risque de liquidité : le financement relatif à l'entretien d'un patrimoine vieillissant se faisant sur base de la trésorerie propre de l'entreprise nécessite un suivi attentif,
- Le risque de non-réalisation de l'objet social : le vide locatif
- Le risque de sous-traitance : l'avancement des travaux
- Le risque locataire : l'âge moyen et le revenu moyen de nos locataires, ou encore la composition de leur famille. La paupérisation de la population pouvant entraîner à terme des problèmes financiers et sociaux

2. La gestion des arriérés

Le service contentieux de Lojega poursuit sa mission de gestion des arriérés locatifs (phases précontentieuse et contentieuse) 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, les membres du service travaillent en étroite collaboration avec les membres du service social, du service locatif, du service comptabilité ainsi que les membres de la branche Patrimoine.

A. Résultats des arriérés contentieux au 31 décembre 2022

Balance client :

304.128,10€ (31 décembre 2021)



288.619,34€ (31 décembre 2022)

Locataires	2021			2022		
	Nbre	Montant	TOTAL	Nbre	Montant	TOTAL
Présents débiteurs	371	289.355,79€	481.717,46€	498	304.885,68€	490.017,21 €
Sortis débiteurs	67	192.361,67€		74	185.131,53€	
Présents créditeurs	662	-164.252,49€	-177.589,36€	802	-189.416,42€	-201.397,87 €
Sortis créditeurs	47	-13.336,87€		51	-11.981,45€	
			304.128,10€			288.619,34€

B. Analyse

L'année 2022 s'est avérée difficile à plusieurs égards :

- Le service contentieux est resté en situation de sous-effectif toute l'année
- La crise énergétique et son impact sur le budget des ménages a également contribué à l'augmentation de l'arriéré locatif des locataires présents mais aussi du nombre de dossiers à traiter.
- Il en est de même concernant la correcte application de la réglementation relative au calcul de décomptes de charges sur le patrimoine Ganshorenois. La répartition appliquée par le passé ne respectait pas la réglementation (cf. les articles 15 et 16 inhérents au code du logement), son application stricte a impacté les décomptes des ménages occupant des logements de types flat et une chambre. Le service contentieux a dû assurer un suivi plus accru de ces dossiers via l'octroi de nombreux plans de paiement.

En ce qui concerne la hauteur des soldes créditeurs des locataires présents et le nombre de dossiers créditeurs ouverts, il s'agit principalement :

- Des locataires bénéficiant de quotes-parts du précompte immobilier 2022 que le service comptabilité doit encore restituer (+/- 45.000 €).
- De paiements anticipés du loyer du mois de janvier 2023.
- Des soldes relatifs à des états des lieux de sortie à restituer aux locataires.

3. Les mises en non-valeur

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

En 2022, le Conseil d'administration a poursuivi l'application de la règle imposée par la SLRB qui prévoit qu'au terme de 5 ans, la créance ainsi que la réduction de valeur doivent être extournées définitivement de façon à ne plus apparaître dans le bilan. Ceci se fait indépendamment des procédures en justice en cours.

Dossiers mis en non-valeur :

12 dossiers non récupérables → non-valeur → 9.223,73€

3 dossiers de règlements collectifs de dettes gérés en interne → non-valeur → 6.330,49€

11 dossiers gérés par les avocats → 91.514,57€

TOTAL = 107.068,79€

L'action en justice est toujours en cours pour certains dossiers. Ces arriérés sont provisionnés à 100%

	2021	2022
Dossiers	63 dossiers	30 dossiers
Montant total	202.499,26€	107.068,79€



ESSEGHEM 2

CHAPITRE VII

LA STRUCTURE INTERNE



1. La gouvernance et les organes de gestion

A. L'Assemblée générale

L'assemblée générale de Lojega est composée de l'ensemble des actionnaires de Lojega.

Ses compétences sont réservées par le Code des sociétés. Elle nomme et révoque des administrateurs et des gérants, elle octroie la décharge aux administrateurs, gérants et commissaires, elle examine et approuve les comptes annuels et le rapport de gestion.

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	24,8
PIROTTIN Jean-Louis	10	24,8
EL HARRAR Hayat (veuve de SERKEYN Ronald)	12	29,76
WILLEMS Louise	5	12,4
CLERMONT Béatrice	3.605	8.940,40
FRISON Jean-Pierre	5	12,4
EMPAIN Paul-Marie	35	86,8
NEIRINCK Claude	5	12,4
WERRIE Jean	255	632,4
VAN CRAENENBROECK John	100	248
FRISON Louis	5	12,4
MARY Alix	5	12,4
SCHUEREMANS Michèle	15	37,2
BREWAEYS Renée	5	12,4
VANDERHAEGHE François	10	24,8
VERMOUT Marcel (Héritier)	10	24,8
HERMANUS Auguste	5	12,4
DUQUENNE Félicien	10	24,8
LEROY Paul	7	17,36
WARMAN Marcel	5	12,4
MOULART Paul	5	12,4

NOM	PARTS	Capital total EURO
MATERNE Christian	10	24,8
HUYGENS Charles	5	12,4
BALDAUF Rosette	5	12,4
GODET Marie-Hélène	5	12,4
VANHAELEN Francis (Héritier)	5	12,4
DENIS Jean-Paul (Héritier)	5	12,4
MARIN Gianni	6	14,88
LACROIX Bernard	6	14,88
DE KEYSER Marina	5	12,4
FALJAOUI Abdesselam	5	12,4
GUY Gérard	5	12,4
DEMOL Christophe	9	22,32
VAN NUFFEL Bernard	8	19,84
ADAM Marie-Paule (Héritier)	5	12,4
MOLHANT Valérie	2	4,96
DEKONINCK Christine	7	17,36
DAMMAN Joanna	18	44,64
DESUTER Gauthier	15	37,2
BEAUTHIER R.	15	37,2
COPPENS René	11	27,28
FONTAINE Paul (Héritier)	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
TOTAL	53.453	132.563,44

B. Le Conseil d'administration

La société est administrée par un conseil de maximum quinze membres dont la composition est fixée par les statuts. Au cours de l'année 2022, le conseil d'administration de Lojega s'est tenu à 16 reprises. Le Conseil d'administration exerce la gestion journalière de Lojega et est compétent pour l'ensemble des matières listées dans ses compétences exclusives.

En 2022, 3 administrateurs ont cessé de siéger au sein du Conseil d'administration : Jean-Paul Van Laethem, Nathalie Alexander et Natacha Vanbrabant

Au 31 décembre 2022, le Conseil d'administration se composait comme suit :

PRÉSIDENT

Jean-Louis Pirottin (jusqu'au 7/06/2022)
Hervé Doyen

OBSERVATEURS

Claude Neirinck
Karima Souiss

VICE-PRÉSIDENT

Jean-Paul Van Laethem (jusqu'au 07/06/2022)
Marc Delvaux

DÉLÉGUÉE SOCIALE

Caroline Gerardi

ADMINISTRATEURS

Guy-Michel Opdebbeck
Zouheir Derouich
Benoît Parmentier
Garo Garabed
Stéphane Huart
Mallory Honoré
Jean-Louis Pirottin
Stéphanie Perrini
Maurizio Petrini
Lionel Van Damme
Johan Duquesnoy

REPRÉSENTANT DU SYNDICAT DES LOCATAIRES

Didier Renguet

DIRECTRICE GÉNÉRALE

Leticia Beresi

DIRECTEURS DE BRANCHE

Paul Arsene, directeur patrimoine
Barbara Charles de la Brousse, directrice
support & développement
Tristan Felix, directeur financier

C. Le Comité d'attribution

Le Conseil d'administration délègue une partie de ses pouvoirs d'administration à un Comité d'attribution, conformément à l'article 25 des statuts.

Les missions du Comité d'attribution concernent exclusivement les dossiers locataires à savoir :

1. L'approbation des attributions
2. La procédure relative aux attributions par dérogation
3. La procédure relative aux mutations
4. La procédure relative aux transferts
5. La contractualisation des attributions
6. Les plans de relogement
7. L'approbation du calcul des loyers de base au 1er janvier
8. Les redevances et charges locatives
9. Le règlement locatif et les sanctions éventuelles en cas de non-respect du règlement
10. Le traitement des plaintes des locataires et des candidats locataires

Le Comité d'attribution s'est réuni 10 fois en 2022. Ses représentants au 31 décembre 2022 sont :

Hervé Doyen
Marc Delvaux
Jean-Louis Pirottin
Stéphane Huart
Lionel Van Damme
Benoit Parmentier
Caroline Gerardi

Y participent :

Leticia Beresi, Directrice générale
Ilse Vyverman, responsable du service social

D. Le Bureau

La Directrice générale assure la gestion journalière de Lojega, en étroite coordination avec le Président et le Vice-Président. Ensemble, ils constituent le Bureau (ex-Codi) qui se réunit minimum une fois par mois pour échanger sur la stratégie opérationnelle et toutes les questions d'intérêt général.

E. Le SIPPT

Le service Interne de prévention et protection au travail a pour mission d'assister Lojega, les membres de la ligne hiérarchique et les travailleurs dans l'application de la réglementation relative au bien-être des travailleurs.

F. Le CPPT

Le Comité pour la Prévention et la Protection au travail propose et contribue à mettre en œuvre les moyens destinés à favoriser le bien-être des travailleurs. Il est composé de représentants du personnel et de l'employeur.

PRÉSIDENTE

Leticia Beresi

REPRÉSENTANTS DE L'EMPLOYEUR

Leticia Beresi

Paul Arsene

Barbara Charles de la Brousse

REPRÉSENTANTS DES TRAVAILLEURS

Rachid Cherboukh

Yves Dooms

Christophe Louage

Bruno Fige

8 réunions du CPPT se sont tenues en 2022.

Les principaux enjeux pour 2023 sont :

1. La poursuite de tout le plan d'action incendie avec la formation d'un service de lutte incendie interne ;
2. Le lancement d'une analyse ergonomique de nos postes de travail au niveau du pôle admin ;
3. Le démarrage d'une enquête sur les risques psycho sociaux et ensuite d'une désignation d'une personne de confiance interne à Lojega ;
4. La finalisation de l'organisation de nos espaces de travail (ex. vestiaires/cuisine / rangement du des stocks de la régie, etc.) ;
5. Tout le volet formation : formation des managers à la santé sécurité, plan de formation pour le personnel, formation d'une équipe de secouristes, etc.

2. Les collaborateurs

A. L'organigramme

Voir en pages 78 et 79 pour l'organigramme au 31 décembre 2022.

B. Le CODIR

Au sein de l'administration Lojega, le Comité des Directeurs (CODIR) se réunit une fois par semaine. Il vise à faire le point tant sur les chantiers stratégiques qu'opérationnels.

C. Le COCOORD

Le Comité de Coordination réunit l'ensemble des chefs de service de Lojega, tant les directeurs de branche que les responsables de terrain. Il vise à informer et consulter le management intermédiaire sur les orientations stratégiques, à renforcer le fonctionnement interne à travers l'amélioration des procédures et, enfin, à accompagner l'ensemble des chefs de service dans leurs missions quotidiennes.

D. La branche Support et Développement

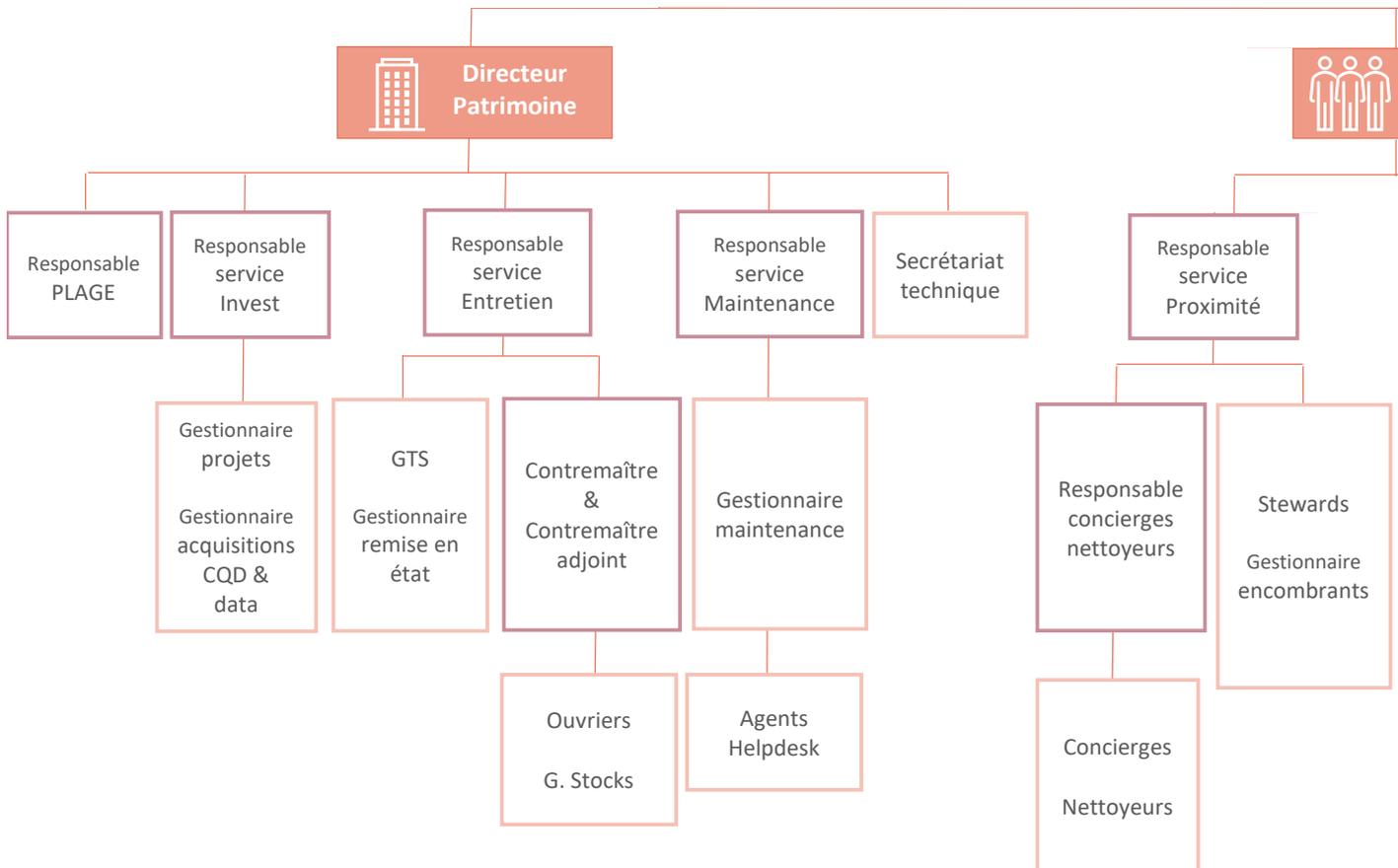
La Branche Support & Développement est responsable de l'ensemble des processus « support » de l'organisation en dehors de la finance. Elle accompagne les différents services sur toutes les réformes internes de l'entreprise. Elle supervise l'ensemble des processus « qualité » de l'administration, en ce compris la gouvernance interne. Elle est responsable de l'ensemble des processus des ressources humaines (hard en soft), en ce compris le CPPT et le futur Conseil d'Entreprise. Elle prend en charge l'ensemble des questions juridiques de la société en ce compris les litiges ainsi que la communication interne et externe de la société. Elle contribue également à l'amélioration des systèmes d'informations de gestion interne, supervise la politique de sécurité de l'information et la protection des données à caractère personnel.

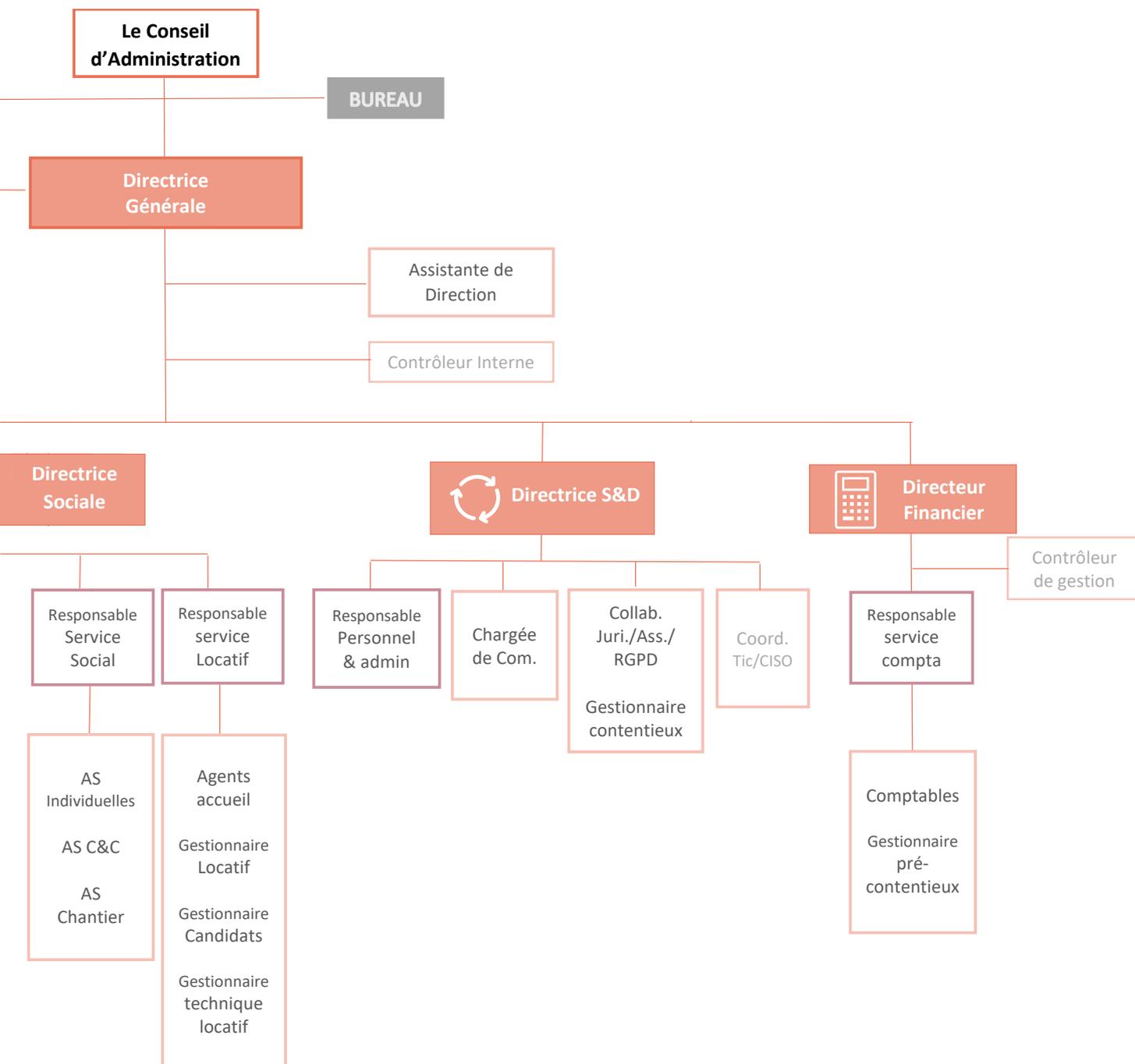
E. La branche Finance

La Branche Finances organise, coordonne et supervise les différentes opérations financières de Lojega afin de garantir une gestion financière, comptable et fiscale optimale. Responsable de la comptabilité, elle s'assure que celle-ci reflète une image fidèle de la réalité économique de Lojega. Cette branche gère également les matières relatives au précontentieux et au contentieux, le calcul des loyers et les charges locatives. Elle travaille en étroite collaboration avec la direction patrimoine en ce qui concerne la stratégie d'investissements et la recherche et l'utilisation optimale des fonds et de subsides pour l'organisation.

F. La branche Patrimoine

La Branche patrimoine est responsable des projets de rénovation et de construction, de l'entretien du patrimoine ainsi que de la remise en état des logements. Elle s'assure également de la participation active de Lojega dans la transition écologique à travers des stratégies ambitieuses en matière d'énergie et de d'habitat durable (efficacité énergétique, écoconstruction, etc.). Elle est également la gardienne de la base de données techniques (cadastre) dont elle assure la fiabilité (données objectives et actualisées) et la mise à jour. Elle poursuit une politique d'acquisition de nouveaux biens et de développement du patrimoine. Enfin, elle est responsable du système de garde et de gestion des urgences techniques de Lojega.





G. La Branche Sociale

La Branche Locataires est responsable de tous les processus de Lojega tournant autour de la gestion, l'accompagnement et le bien-être des locataires. Ses missions sont d'assurer la gestion locative des locataires et candidats-locataires et l'accompagnement social des locataires - tant l'accompagnement social individuel que le social communautaire ou enfin, l'accompagnement spécifique des locataires en cas de rénovations en milieux occupés. En outre, elle veille aussi à promouvoir la proximité avec les locataires, la prévention des conflits et la sécurité des locataires (notamment via des contacts rapprochés avec les forces de police, la prévention et le tissu associatif local) ainsi que la propreté des communs et des abords.

3. La gestion des Ressources Humaines

A. Le recrutement et le cadre

Pour pouvoir répondre à ses objectifs stratégiques et assurer ses nombreuses missions, Lojega poursuit sa croissance. Au cours de l'année 2022, 14 nouveaux collaborateurs ont été recrutés.

B. Les formations

En 2022, tous les collaborateurs ont bénéficié de plus de 252 jours de formations organisées par Lojega notamment en collaboration avec l'ALS (Association du Logement Social), la SLRB et Bruxelles Formation. Les travailleurs de la Branche Patrimoine ont également régulièrement suivi des formations de Bruxelles Environnement.

Les thématiques de formations sont diverses : suite office, marchés publics, secourisme, BA4, coaching du personnel, formations RH, formations énergie, formations métier...

Des ateliers participatifs destinés à l'ensemble du personnel ont également été organisés. Cela a œuvré à consolider les liens entre les travailleurs de terrains et les travailleurs du siège ainsi qu'à initier des pistes d'actions dans le cadre des thématiques suivantes : cohésion, bien-être au travail et relation avec les locataires.

C. Le télétravail

En 2022, une réflexion relative à la mise en place du télétravail structurel à concurrence d'un jour/semaine a été initiée. Elle a abouti à la rédaction d'un avenant au contrat de travail et d'une charte complémentaire fixant les règles d'organisation du télétravail destinés aux travailleurs sous statut employé qui souhaitent faire du télétravail et dont la fonction le permet. Une annexe au règlement de travail a également été rédigée et approuvée.

D. Les descriptions de fonction

En 2022, sous l'impulsion du service RH et de la direction générale, un travail de clarifications des missions et tâches de chacun a été réalisé à travers la rédaction de descriptifs de fonctions pour

chacune des fonctions reprises au cadre de Lojega. Ses descriptions de fonction feront l'objet d'une discussion entre les collaborateurs et leur responsable dans le cadre d'un entretien de fonction planifié en 2023.

E. La politique d'évolution et le fonctionnement du personnel

En 2022, une réflexion relative à la mise en œuvre d'une politique d'évolution et de fonctionnement du personnel a été initiée. Elle a abouti à la rédaction d'une politique visant non pas à évaluer le personnel mais à favoriser le développement professionnel et l'épanouissement du personnel ainsi que la qualité des services de l'organisation grâce à un meilleur fonctionnement. Un cycle d'évolution est fixé à deux ans et comprend un entretien de fonction suivi d'un entretien de planification des objectifs, un entretien de suivi et un entretien final qui permettra de faire le point sur le degré d'atteinte des objectifs fixés.

4. La communication interne et externe

A. Le plan de communication 2022

A partir de juin 2022 avec l'arrivée de l'assistante de direction, la chargée de communication a pu s'investir à temps plein dans le volet communication de la société. Un plan de communication pour la fin de l'année 2022 et l'année 2023 a été élaboré durant l'été afin de pouvoir planifier davantage les actions et les projets de communication.

B. Les outils de communication interne

Mails

Au niveau de l'administration, les collaborateurs de Lojega possèdent une adresse email professionnelle qui leur permet de communiquer entre eux contrairement aux régies et au personnel de terrain.

Suite aux ateliers participatifs organisés en mai et juin 2022, le personnel de terrain a réellement émis le besoin d'être davantage connecté au personnel administratif. Les stewards de Jette et de Ganshoren ont reçu une adresse email commune à leur équipe dès août 2022. Cela a réellement eu un impact sur l'organisation interne dont un gain de temps pour tous dans la transmission de documents (courriers, affiches, notes, ...). Une réflexion pour l'attribution d'adresses email professionnelles pour la régie ouvrière et la régie entretien a également été menée. Cela se concrétisera en 2023 avec l'achat de smartphones pour ce personnel qui leur permettra de se connecter à leur nouvelle adresse email.

Intranet

En novembre, Lojega a lancé son Intranet auprès de ses collaborateurs. L'élaboration de cet outil de communication a pu répondre aux demandes et besoins des collaborateurs tels qu'un organigramme clair avec les informations des collaborateurs, une liste du patrimoine et des caractéristiques par bâtiment, la centralisation des documents, un lien renforcé avec le personnel de terrain, etc.

Teams

Depuis la crise covid, Lojega utilise l'application Teams pour ses réunions en ligne. En 2022, les employés administratifs se sont davantage appropriés cet outil en créant des équipes et des projets pour partager des documents.

C. Les outils de communication externe

Courriers et mails

Les publics externes dont les locataires peuvent contacter la société par courrier et email. Le personnel administratif correspond le plus souvent avec les locataires via courrier postal car tous les locataires ne possèdent pas d'adresse email. Il a également été constaté que le courrier ou toutes-boîtes a le plus d'impact sur nos locataires pour des communications générales.

Affichage Intratone

Afin de communiquer sur l'actualité de la société, les avis, les événements ou autres activités du quartier avec nos locataires, Lojega dispose de valves d'informations papier et digitaux. En effet, beaucoup de bâtiments sont dotés d'écrans Intratone qui permettent l'affichage digital ce qui réduit les impressions. Cependant, encore certains halls ne possèdent pas ce type d'affichage. En 2022, une analyse des halls du patrimoine a démarré et continuera en 2023 afin d'harmoniser tous les immeubles.

Lojega Actu

Le Lojega actu est le magazine trimestriel à destination principale des locataires mais également des partenaires et de notre personnel. Il fait état de l'actualité de la société (chantiers, dossiers locataires, événements) mais publie également des informations de différents partenaires susceptibles d'intéresser ses locataires. En 2022, Lojega a fait appel à une nouvelle société de graphisme afin d'être plus en adéquation avec sa nouvelle image. Quatre éditions ont été distribuées au fil des saisons (printemps, été, automne et hiver).

Site internet

Le site internet de Lojega informe ses visiteurs sur les actualités de la société, la structure, les services et les horaires. La navigation est peu optimale et l'objectif pour 2023 est d'améliorer ce site au niveau de la structure et du contenu.

Charte graphique

Depuis octobre 2022, Lojega travaille à la création d'une nouvelle charte graphique avec l'aide d'une société externe. En effet, étant une société en pleine mutation et évolution, la direction de Lojega souhaite développer un logo en adéquation totale avec sa nouvelle vision qui met le locataire au cœur de son métier en plus de l'accès au logement.

LinkedIn

Un des objectifs de Lojega est de créer une présence sur les réseaux sociaux. L'idée était également de promouvoir l'image employeur de la société suite aux nombreux recrutements à venir. C'est pourquoi, il a été décidé de lancer la création d'un page linkedIn afin de toucher de nouveaux talents pour les postes à pourvoir. Cette page entreprise LinkedIn sera créée en 2023.





lojega

Siège social

6, avenue de Rusatira
1083 Ganshoren

Antenne Jettoise

282, rue Jules Lahaye
1090 Jette

☎ 02 426 23 94
@ info.lojega@lojega.be
🌐 www.lojega.be