

RAPPORT ANNUEL 2023



lojega



TABLE DES MATIÈRES

EDITO

CHAPITRE I : LOJEGA, UNE SISP DYNAMIQUE

4-12

1. L'identité de Lojega
2. La gouvernance : des changements pour le Conseil d'Administration et le Comité d'Attribution
3. Les collaborateurs
4. Les ressources humaines
5. La communication
6. La conformité au RGPD

CHAPITRE II : LES LOCATAIRES AU CŒUR DE NOTRE MÉTIER

13-25

1. Les candidats-locataires
2. La gestion locative
3. L'accompagnement social & locatif
4. La vie de quartier
5. Renforcement du service contentieux dans la gestion des arriérés
6. L'accueil des locataires par les services

CHAPITRE III : LA VALORISATION DE NOTRE PATRIMOINE

26-35

1. Le patrimoine
2. Les projets de rénovation des immeubles
3. Les Contrats de Quartier Durable
4. La sécurisation et la maintenance du patrimoine
5. L'évolution dans la gestion des énergies
6. La remise en état et l'entretien des logements

CHAPITRE IV : LE BILAN DES FINANCES

36-45

1. Le bilan actif
2. Le bilan passif
3. Le compte de résultat

EDITO

Madame, Monsieur,

Après une année riche en transformations et défis, nous sommes ravis de vous présenter le rapport annuel 2023 de Lojega. Notre engagement constant à améliorer nos services et à répondre aux besoins de nos locataires a été le moteur de nos actions tout au long de cette année.

Nous avons entrepris plusieurs réformes visant à renforcer la qualité de nos services aux locataires, notamment en étendant les heures d'ouverture de nos bureaux d'accueil et en réorganisant les horaires de la permanence téléphonique. Ces initiatives avaient pour objectif d'optimiser la gestion quotidienne des dossiers et d'en assurer un meilleur suivi.

Soucieux de maintenir une étroite collaboration avec nos locataires, nous avons initié en mars des assemblées de locataires. Ces moments d'échanges ont été précieux pour entendre leurs préoccupations et maintenir un dialogue ouvert et constructif.

Parallèlement, d'importants travaux de rénovation ont été entrepris sur plusieurs de nos sites. Six maisons unifamiliales ont été entièrement rénovées et seront bientôt disponibles à la location. Des améliorations significatives ont également été apportées aux installations de chauffage, notamment à la chaufferie du VO 245 ainsi qu'aux Florair 2 et 3. Les travaux de réhabilitation de l'immeuble Vanderveken ont débuté, avec pour objectif de transformer dix logements, dont deux qui seront adaptés aux personnes à mobilité réduite, une avancée supplémentaire dans notre lutte contre les logements inoccupés. Nous avons également mandaté une équipe pluridisciplinaire afin de réaliser une étude de faisabilité en vue de rénover le Essegheem 1 et 2 et de repenser le réaménagement et l'utilisation des espaces aux rez-de-chaussée.

Face aux nombreux défis rencontrés lors des chantiers en site occupé, de plus en plus fréquents avec la crise actuelle du logement en Région Bruxelloise, nous avons recruté en août dernier un accompagnateur social au patrimoine. Ce nouveau collaborateur soutient nos

locataires et nos équipes techniques lors de ces moments délicats mais indispensables et joue désormais un rôle essentiel en facilitant la communication entre les locataires, les entrepreneurs et Lojega pendant les périodes de travaux.

Enfin et malheureusement, l'année 2023 a été marquée par un événement tragique fin juin : l'incendie survenu à l'Avenue Van Overbeke 216, touchant les 86 ménages occupant l'immeuble. Grâce à l'étroite collaboration avec la Commune et le CPAS de Ganshoren ainsi qu'avec d'autres sociétés de logements, 50 ménages ont pu retrouver un toit provisoire en urgence. Durant tout l'été, Lojega a accompagné les locataires dans leurs différentes démarches et a travaillé à la réhabilitation des logements les moins sinistrés. Fin septembre, ce sont donc 45 ménages sur les 86 touchés qui ont pu réintégrer le bâtiment. Malgré les répercussions sur nos opérations quotidiennes, cet événement a renforcé la cohésion au sein de nos équipes qui se sont mobilisées sans relâche pour soutenir les locataires, démontrant une solidarité et un engagement exemplaires.

Nous tenons à exprimer notre profonde gratitude envers chacun de nos collaborateurs pour leur dévouement et leur engagement infaillible envers notre société. Nous remercions également nos précieux partenaires et nos administrateurs pour leur soutien continu.

Ensemble, nous continuons à avancer, résolus à offrir un service de qualité et à contribuer au bien-être de nos locataires.



LETICIA BERESI
Directrice générale



MARC DELVAUX
Vice-Président



HERVÉ DOYEN
Président

01

**NOTRE
ENTREPRISE**

1. L'IDENTITÉ DE LOJEGA

■ NOTRE MISSION

Lojega est une société immobilière de service public qui assure la gestion quotidienne de plus de 2.600 logements sociaux répartis sur les communes de Jette et de Ganshoren.

Notre mission est de fournir, aux personnes répondant aux conditions d'admission, des logements sociaux (et modérés) qui garantissent un cadre de vie de qualité et d'assurer un accompagnement individuel et collectif de nos locataires.

■ NOTRE VISION

Au cours de l'année écoulée, nos équipes ont maintenu leur engagement en accord avec la vision fondamentale de notre entreprise :

« Bâtir une société inclusive où chaque individu, à travers l'accès à un logement social de qualité et un cadre de vie propice à l'épanouissement personnel et collectif, trouve les moyens de son émancipation. »

■ NOS VALEURS

En 2023, Lojega a entrepris un travail de réflexion sur les valeurs qui guident notre société. Cette démarche s'est articulée autour d'ateliers participatifs impliquant le Comité de Direction d'une part, et l'ensemble de nos collaborateurs d'autre part. L'objectif de ces ateliers était de définir des valeurs communes pour notre organisation et de confronter les valeurs souhaitées avec celles qui se dégageaient des expériences vécues par les collaborateurs au sein de l'entreprise.

Six valeurs se sont ainsi distinguées :



En 2024, Lojega poursuivra la travail et s'emploiera à définir ces valeurs avec la volonté de les incarner pleinement, portées par l'ensemble de nos équipes.

2. LA GOUVERNANCE : DES CHANGEMENTS POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LE COMITÉ D'ATTRIBUTION

Durant l'année 2023, des ajustements ont été opérés au sein du Conseil d'Administration, avec le retrait de plusieurs administrateurs et l'accueil de nouveaux visages : Veerle Eygenraam, Gianni Marin et Bernard Quintin ont ainsi intégré nos rangs. A noter que le Conseil d'Administration s'est réuni à 15 reprises au cours de l'année écoulée.

Par ailleurs, nous avons eu le plaisir d'accueillir en juillet notre nouveau délégué social, Reda Elajmi, en remplacement de Caroline Gerardi. Celui-ci participe également au Comité d'Attribution, une délégation du Conseil d'Administration, qui a tenu 10 réunions au cours de l'année écoulée.



3. LES COLLABORATEURS

Pour répondre aux exigences de ses objectifs stratégiques et assurer ses nombreuses missions, Lojega poursuit son expansion. Au cours de l'année 2023, nous avons accueilli 13 nouveaux collaborateurs, dont 3 en contrat de remplacement et 1 en contrat à durée déterminée. En outre, nous avons engagé 6 étudiants pour des missions temporaires pendant la période estivale.

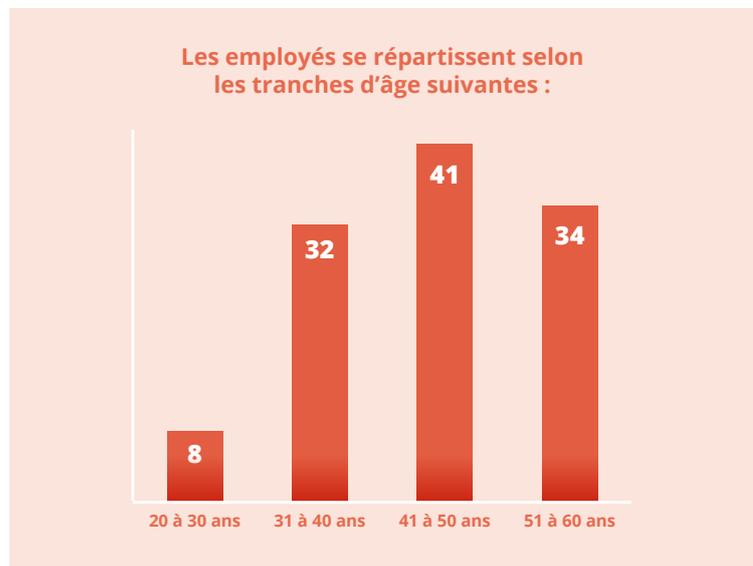
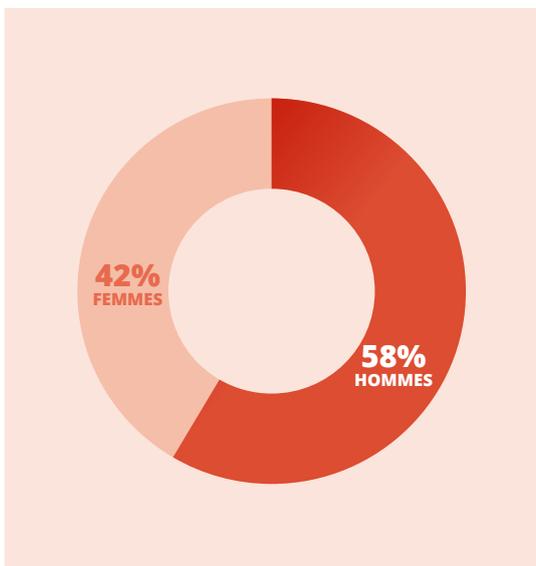
■ L'ORGANIGRAMME

Vous retrouverez l'organigramme en page 10.

■ LA COMPOSITION DE L'ÉQUIPE

A la fin de l'année 2023, Lojega comptait 124 employés, parmi lesquels 11 en congé maladie de longue durée.

Notre effectif était alors composé de 72 hommes et 52 femmes, dont 60 employés et 64 ouvriers réparti dans les tranches d'âge suivantes :



Cette diversité de genre, d'âge et de métier mais aussi de culture reflète notre engagement envers l'inclusion et la valorisation des compétences de chaque collaborateur, tout au long de sa carrière professionnelle, mais aussi notre volonté de faire des différences individuelles des leviers de performance pour l'entreprise.

■ VIS MON JOB, UNE EXPÉRIENCE IMMERSIVE POUR RENFORCER LA COHÉSION D'ÉQUIPE

En 2022, les collaborateurs de Lojega avaient émis l'idée d'organiser un échange de fonctions entre eux lors d'une journée inédite.

Dès le début de l'année 2023, une réflexion sur l'organisation de ces journées a été initiée, et le projet a pris forme en novembre avec la mise en place de « Vis mon Job ». Sur une base volontaire, 4 binômes ont échangé leurs fonctions pendant une demi-journée. Les objectifs de cette initiative étaient multiples : favoriser les échanges entre les équipes, renforcer les liens entre les collaborateurs, mieux comprendre les processus et les défis de chacun, etc.

Suite au succès rencontré lors de cette première édition et aux nombreuses inscriptions reçues pour participer à cette expérience, de nouveaux échanges auront lieu en 2024.



4. LES RESSOURCES HUMAINES

■ LE PLAN DE FORMATION

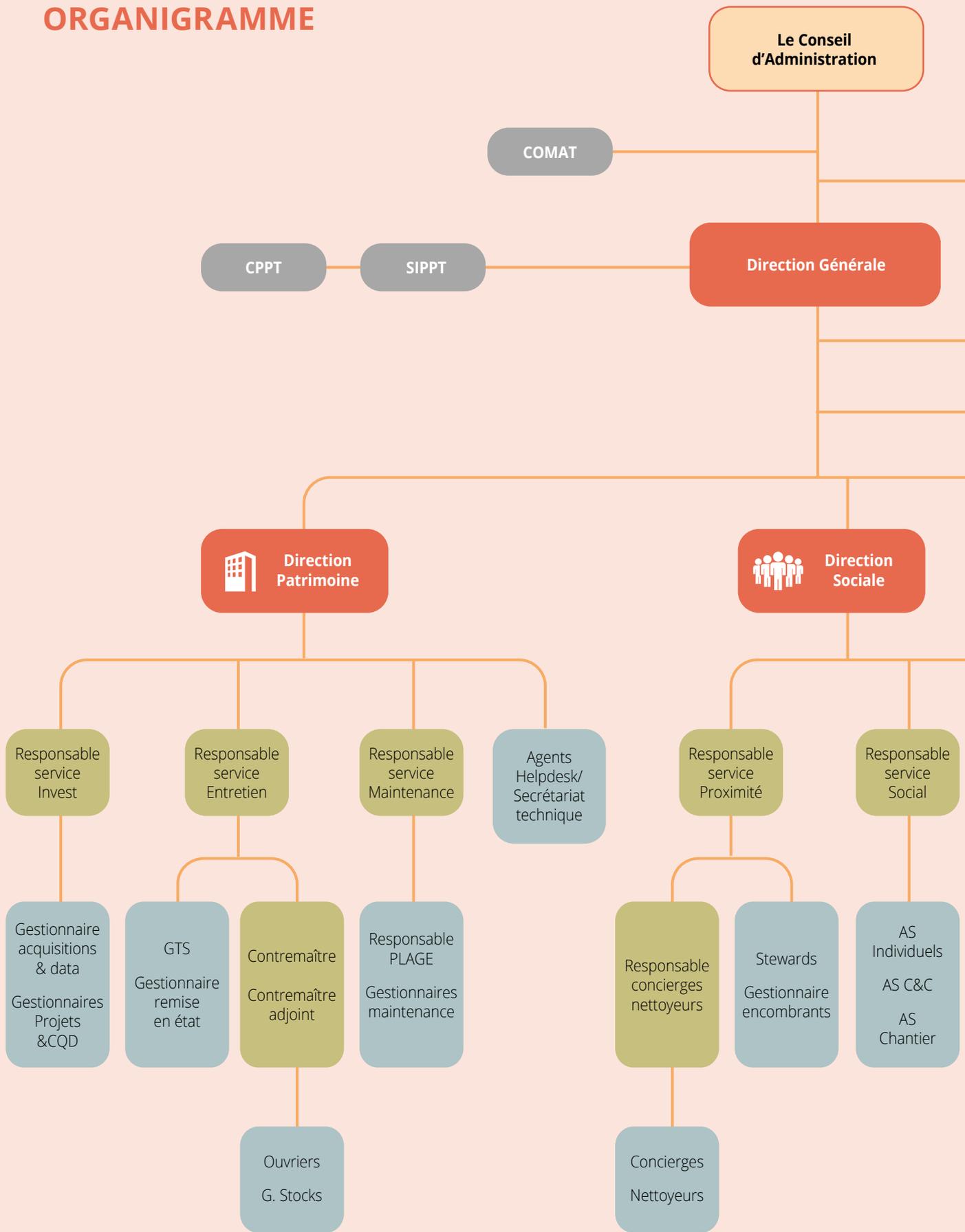
En 2023, tous les collaborateurs ont eu l'opportunité de participer à plus de 351 jours de formations organisées par Lojega, en partenariat notamment avec l'ALS (Association du Logement Social), récemment rebaptisée SHB (Social Housing Brussels), la SLRB et Bruxelles-Formation. De plus, les travailleurs de la branche Patrimoine ont régulièrement suivi des formations dispensées par Bruxelles-Environnement.

Le plan de formation lancé en 2023 poursuivait les objectifs suivants :

- Favoriser le développement professionnel des collaborateurs au sein de l'entreprise mais également en dehors ;
- Adapter les compétences des travailleurs liées à leur poste de travail afin de maintenir leur employabilité ;
- Développer les compétences nécessaires pour fournir un service de qualité aux locataires et partenaires ;
- Permettre aux travailleurs de se perfectionner dans des nouveaux domaines de compétences ;
- Préserver et développer l'expertise technique dans tous les domaines de compétences afin de garantir un travail de qualité ;
- Encourager particulièrement les groupes à risque à suivre des formations leur permettant d'acquérir des compétences supplémentaires dans le cadre de leur fonction.

Les thématiques de formations étaient variées, couvrant des sujets tels que la suite Office, les marchés publics, le secourisme, le BA4, le coaching du personnel, les ressources humaines, l'énergie et les formations métier, entre autres.

ORGANIGRAMME





lojega

BUREAU

Assistante
de Direction

Contrôleur Interne



Direction
Support



Direction
Finances

Responsable
service
Locatif

Responsable
Personnel
& admin

Chargé
de Com.

Collab.
Juri./Ass./
RGPD
Gestionnaires
(pré-)
contentieux

Gestion
informatique

Comptables

Contrôleur de gestion

Agents
accueil

Gestionnaire
Locatif

Gestionnaire
Candidats

Gestionnaires
technique
locatif

Gestionnaire
administratif
locatif

Comité de direction

Responsables

Collaborateurs

Fonction théorique

■ LA POLITIQUE D'ÉVOLUTION ET LE FONCTIONNEMENT DU PERSONNEL

En 2023, Lojega a mis en place son premier cycle d'évolution et de fonctionnement du personnel. Structuré sur une période de deux ans (2023-2024), ce premier cycle test vise à favoriser le développement professionnel de chaque collaborateur au sein de l'entreprise.

Ce processus comprend plusieurs étapes clés :

- 1 **Entretien de fonction** : L'entretien de fonction initie le début du système de fonctionnement. Il permet au travailleur et au responsable de faire le point notamment sur les objectifs du service, la description de fonction et le fonctionnement du service.
- 2 **Entretien de planification des objectifs** : Au cours de cet entretien, les objectifs spécifiques pour la période à venir sont définis en collaboration entre le travailleur et son supérieur hiérarchique. Ces objectifs sont alignés sur les priorités de l'entreprise et les besoins du poste occupé.
- 3 **Entretien de suivi** : À intervalles réguliers tout au long de la période de deux ans, des entretiens de suivi sont organisés pour évaluer la progression vers les objectifs fixés, identifier les éventuels obstacles et ajuster les plans si nécessaire.
- 4 **Entretien final** : À la fin du cycle, un entretien final est organisé pour évaluer le degré d'atteinte des objectifs fixés. C'est également l'occasion de reconnaître les réussites et de réfléchir aux prochaines étapes de développement.

Ce processus permet à Lojega de soutenir activement le développement professionnel de ses collaborateurs, en favorisant la communication, en définissant des objectifs clairs et en offrant un accompagnement tout au long du parcours professionnel de chacun.

■ LE SIPPT POUR DAVANTAGE DE SÉCURITÉ DANS L'ENTREPRISE

En 2023, une série de mesures ont été mises en place pour renforcer la prévention et la sécurité des travailleurs au sein de l'entreprise, notamment la création d'une équipe de prévention interne renouvelée (SIPPT), la mise en œuvre d'un service de lutte contre l'incendie, et la constitution d'une équipe de secouristes interne.

Divers aménagements ont été réalisés dans nos locaux conformément au plan d'action incendie interne, comprenant notamment l'installation de portes coupe-feu. De plus, des exercices d'évacuation incendie ont été régulièrement organisés pour sensibiliser le personnel aux procédures d'urgence.

En parallèle, nous avons enregistré 9 accidents de travail au cours de l'année 2023, dont 1 survenu sur le trajet domicile-travail. A noter qu'une sensibilisation sur le port du matériel de sécurité est opérée régulièrement auprès des travailleurs.

■ NOUVEAU RÈGLEMENT DE TRAVAIL

En 2023, le service RH a initié un travail de refonte du règlement de travail. Celui-ci sera présenté au personnel à la fin du mois de mars 2024.

■ SMART PROCESS, VERS L'OPTIMISATION DES PROCESSUS

Lojega aspire à établir une cartographie précise de ses processus essentiels afin de garantir leur fluidité, leur efficacité et leur efficacité. En 2023, un effort substantiel a été entrepris pour optimiser les processus identifiés comme prioritaires, avec les objectifs suivants :

- 1 **Consultation des équipes concernées** : Des ateliers collectifs ont été organisés pour permettre aux équipes directement impliquées de partager leurs expériences, leurs défis et leurs suggestions d'amélioration. Cette approche participative favorise l'implication de chacun dans le processus d'optimisation et permet une meilleure compréhension des réalités opérationnelles.

- 2 **Analyse des sources de dysfonctionnement** : Pour chaque processus clé, une analyse approfondie a été menée pour identifier les éventuelles sources de perte de temps, d'énergie, de productivité ou de frustration. Cette étape a permis de mettre en lumière les points de friction et les inefficacités à adresser dans le cadre du processus d'optimisation.
- 3 **Collecte des suggestions d'amélioration** : Les employés ont été encouragés à partager leurs idées et leurs propositions pour améliorer les processus existants. Cette démarche participative permet de capitaliser sur l'expertise interne et d'identifier des solutions innovantes pour optimiser les opérations.
- 4 **Préparation de la reconfiguration future** : Sur la base des informations recueillies et des analyses réalisées, des plans d'action ont été élaborés pour reconfigurer et améliorer les processus identifiés. Ces plans incluent des mesures concrètes pour éliminer les inefficacités, rationaliser les flux de travail et renforcer la performance globale de l'entreprise.

Ce travail est en cours et se poursuit en 2024. Ce faisant, Lojega s'engage à transformer ses processus pour répondre aux exigences croissantes de son environnement opérationnel.

5. LA COMMUNICATION

■ DÉVELOPPEMENT D'OPUS

En 2022, l'intranet de Lojega faisait ses premiers pas. L'année 2023 a marqué une étape décisive dans sa transformation en un outil central pour nos collaborateurs. De nouvelles fonctionnalités ont été intégrées pour le personnaliser selon les besoins spécifiques de notre société et de notre environnement de travail.

Pour rendre l'intranet plus attrayant et convivial, une consultation a été menée auprès du personnel afin de choisir un nom plus engageant. La majorité a opté pour l'appellation «OPUS», visant à incarner l'idée d'une plateforme dynamique et intégrée.

De plus, afin d'assurer l'accessibilité à tous nos collaborateurs, y compris ceux sur le terrain, des smartphones adaptés à leurs fonctions ont été fournis à tous. Des sessions de formation ont été organisées pour familiariser ces collaborateurs à l'utilisation de ces outils et répondre à leurs besoins croissants en matière de communication et d'accès à l'information.

Au total, 68 actualités ont été diffusées via la plateforme OPUS au cours de l'année, permettant ainsi une communication efficace et transparente avec l'ensemble du personnel. Cette utilisation active de l'intranet vise à renforcer la cohésion et l'engagement des collaborateurs, tout en favorisant une circulation fluide de l'information au sein de l'entreprise.

■ MISE EN PLACE D'UNE NOUVELLE CHARTE GRAPHIQUE

En mai, nous avons officiellement lancé notre nouvelle charte graphique en dévoilant notre nouveau logo à l'ensemble de nos collaborateurs et partenaires. Ce moment a marqué le début d'une transformation visuelle significative pour notre entreprise. Dans les semaines qui ont suivi, différents supports de communication ont été progressivement adaptés aux couleurs et au style de notre nouveau logo, reflétant ainsi l'identité visuelle renouvelée de notre marque.

Cette initiative s'inscrit dans un projet plus vaste qui se poursuivra jusqu'en 2024 avec la refonte complète de notre site web, conforme aux directives de notre nouvelle charte graphique et de notre clé de marque. Cette refonte permettra de garantir une cohérence visuelle optimale sur tous nos canaux de communication, renforçant ainsi la reconnaissance de notre marque et son impact auprès de notre public cible.

■ LOJEGA ACTU, LE MAGAZINE TRIMESTRIEL

En réponse à la refonte visuelle initiée par notre nouvelle charte graphique, nous avons également revu le format et le design de notre magazine trimestriel. Celui-ci a été publié quatre fois dans l'année, s'alignant sur les saisons (printemps, été, automne et hiver), comme les années précédentes.

■ LINKEDIN

Dans un souci de renforcer notre image employeur et d'attirer de nouveaux talents, nous avons lancé notre page LinkedIn en début d'année. Bien qu'encore en phase initiale, la page compte déjà 95 abonnés et 11 publications. Notre objectif pour 2024 est de poursuivre cette dynamique en améliorant notre présence sur les réseaux sociaux, notamment en lançant une page Facebook d'ici la fin de l'année.

6. LA CONFORMITÉ AU RGPD

En 2023, Lojega a poursuivi ses efforts de mise en conformité avec le RGPD, avec la collaboration de la société Ataya & Partners. Ce travail a permis à notre entreprise d'améliorer son niveau de maturité en matière de protection des données à caractère personnel.

Au cours de cette année, le travail s'est principalement concentré sur plusieurs aspects clés : l'exploitation des caméras de surveillance, l'analyse d'impact relative à la gestion locative, la conscientisation des membres du Conseil d'Administration, l'évaluation de la sécurité du système d'information, le test de pénétration ainsi que la revue du registre des traitements et du registre des destinataires.

Parallèlement, nous avons continué à mettre en place des mesures de contrôle et de gestion pour assurer une protection optimale des données.

Pour l'année 2024, nos objectifs prioritaires sont la mise en œuvre de la politique sur la rétention des données, l'établissement d'un plan de continuité et la réalisation d'un inventaire complet des actifs IT. Nous accorderons également une attention particulière à la sensibilisation de l'ensemble des membres du personnel et à la finalisation des conventions de traitement avec nos partenaires traitant des données personnelles. Ces initiatives renforceront notre engagement envers la protection des données et garantiront notre conformité continue aux réglementations en vigueur.

02

**LES LOCATAIRES
AU CŒUR DE
NOTRE MÉTIER**

1. LES CANDIDATS-LOCATAIRES

Toute personne répondant aux conditions d'admission a la possibilité de s'inscrire comme candidat-locataire auprès d'une société immobilière (SISP) de référence dite « société mère ». En fonction du niveau de revenus déclaré, la société mère inscrit la demande dans l'une des catégories suivantes : logement social, logement modéré ou logement moyen.

Au 31 décembre 2023, Lojega agit en tant que société-mère pour la gestion de 4.324 dossiers, représentant ainsi 7,7% du volume total de la Région Bruxelles-Capitale. En tant que société-fille, Lojega gère également 31.321 dossiers de candidats-locataires.

En plus de la gestion des logements sociaux, Lojega traite également les demandes de logements modérés. Ainsi, 143 dossiers sont enregistrés auprès de Lojega en tant que société-mère, tandis que 786 sont traités en tant que société-fille. De même, concernant les logements moyens, Lojega enregistre 12 dossiers en tant que société-mère et 59 dossiers en tant que société-fille.



2. LA GESTION LOCATIVE

■ L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Le candidat-locataire se voit attribuer un logement adapté à sa composition de ménage lorsqu'il arrive en tête de liste d'attente car il réunit le plus grand nombre de points de priorité, ceux-ci étant fonction de caractéristiques prédéfinies propres au ménage et à la date d'inscription au registre des candidats.

Durant l'exercice 2023, Lojega a attribué 101 logements se ventilant comme suit :

	2022	2023
Attributions en ordre utile	59	42
Mutations	35	22
Transferts	18	15
Convention Art.32 7° (VivaJette)	2	0
Convention Art. 33 (situation urgente et exceptionnelle)	5	4
Convention Art. 34	0	0
Convention Art. 35 (CPAS)	10	8
Convention Art. 36 (La Porte Ouverte, Home V. Du Pré, Escale et La Maison de la Mère et de l'Enfant)	6	1
Convention Art. 37 (Lhiving, Montfort, Saham, Diogènes et Bru4Home)	9	9
TOTAL	144	101

En 2023, et plus particulièrement durant la deuxième partie de l'année, les attributions de logements ont été fortement impactées par un événement majeur : l'incendie survenu en juin 2023 au 216, Avenue Van Overbeke. Cet incident a entraîné des dégâts importants, notamment sur deux colonnes du bâtiment, rendant impossible la réintégration des habitants dans leur logement. Lojega a ainsi été contrainte de reloger en priorité et de manière définitive 22 ménages touchés par cette catastrophe.

Face à cette situation, nos équipes ont mobilisé tous leurs efforts pour répondre aux besoins de ces ménages sinistrés. Nous avons dû rechercher activement parmi nos logements inoccupés ceux pouvant convenir aux besoins spécifiques de ces familles, tout en réalisant les travaux de rénovation nécessaires afin de procéder aux attributions de ces transferts et mutations prioritaires.

Avant la fin 2023, 10 ménages ont pu être installés dans leur nouveau logement. Parmi eux, 8 ont été transférés vers le même type de logement, 1 a bénéficié d'une mutation vers un logement plus grand et 1 autre d'une mutation vers un logement plus petit. Les 12 dernières attributions devraient être finalisées dans le courant du premier semestre 2024.

En raison de cette situation exceptionnelle, Lojega a temporairement été dans l'impossibilité de répondre à la plupart des autres demandes d'attribution telles que les attributions par conventions, en ordre utile, ou les mutations chronologiques.

■ LES DEMANDES DE MUTATION

La mutation est une opération visant à déménager un ménage qui occupe un logement inadapté à sa composition de ménage. Cette opération peut se faire à la demande du locataire ou suite à une mutation obligatoire lorsque le ménage occupe un logement sur-adapté, c'est-à-dire comportant au moins deux chambre excédentaires.

En 2023, Lojega a procédé à la mutation de 22 ménages. Le tableau ci-dessous détaille les types de mutations réalisées :

Flat technique	0
Flat	1
1 chambre	3
2 chambres	4
3 chambres	10
4 chambres	0
5 chambres et plus	4
TOTAL	22

Au 31/12/2023, un nombre total de **265 demandes de mutation** étaient inscrites sur nos listes d'attente. Le tableau ci-dessous détaille le nombre de familles qui ont introduit une demande de mutation :

De/vers	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	7ch	8ch	Total
Studio		5							5
1ch		7	1						8
2ch	65		52	31	6	2			156
3ch	13	9		30	23	7	1		83
4ch		2	7						9
5ch		1							1
6ch				2	1				3
7ch									
8ch									

■ INVENTAIRE DES LOGEMENTS INADAPTÉS

Le tableau ci-dessous illustre le nombre de logements adaptés et inadaptés aux compositions de ménage de leurs occupants. Au 31/12/2023 :

- ➔ Le nombre de logements adaptés à la composition de ménage s'élève à 1.388 logements, soit 59,7% de l'ensemble de nos logements occupés.
- ➔ Le nombre de logements inadaptés à la composition de ménage s'élève à 937 logements dont:
 - 468 sont sous-occupés, soit un taux de 20,1% de l'ensemble de nos logements occupés.
 - 469 sont sur-occupés, soit un taux de 20,2% de l'ensemble de nos logements occupés.

Nbre de chambres	SUR-OCCUPÉS				ADAPTÉS	SOUS-OCCUPÉS			TOTAL patrimoine occupé
	-4	-3	-2	-1		+1	+2	+3	
Flats			2	10	313				325
1 chambre		1	2	30	534				557
2 chambres	2	9	49	156	378	351			945
3 chambres	1	12	51	121	153	53	35		426
4 chambres		6	6	11	13	19	2	1	58
5 chambres					4	2		1	7
6 chambres					3	2	2		7
Total par catégorie			469		1388		468		2325

Le tableau ci-dessous illustre que parmi les 468 ménages en sous-occupation, **173 ménages (soit 36,9%) sont protégés** et 195 ménages n'ont pas introduit de demande de mutation.

	SUR-OCCUPÉS				ADAPTÉS	SOUS-OCCUPÉS			TOTAL patrimoine occupé
En demande de mutation	3	13	55	94					165
Sans demande de mutation		15	55	234					304
Demande de mutation - ménages protégés (+70 ans)						22	1		23
Demande de mutation - ménages non-protégés (-70 ans)						60	16	1	77
Sans demande de mutation - ménages protégés (+70 ans)						153	19	1	173
Sans demande de mutation - ménages non-protégés (-70 ans)						192	3		195

■ LES DEMANDES DE TRANSFERT

La notion de transfert n'est pas définie par la législation. Elle est accordée aux ménages pour lesquels un maintien dans le logement actuel a des conséquences extrêmes sur leur bien-être.

Suite à l'incendie du mois de juin, un nombre important de transferts a été accordé dans le cadre du relogement des familles sinistrées, à savoir 8 transferts sur les 15 réalisés en 2023. Le tableau ci-dessous détaille les types de transferts réalisés :

Flat technique	0
Flat	1
1 chambres	9
2 chambres	5
3 chambres	0
4 chambres	0
5 chambres et plus	0
TOTAL	15

■ LE DÉCLASSEMENT DE LOGEMENTS

Le déclassement d'un logement social fait référence au processus par lequel un logement qui était auparavant affecté à des fins sociales perd son statut de logement social, l'objectif étant de pouvoir l'attribuer en dehors des conditions d'accès au logement social.

En 2023, la SLRB a accepté 4 demandes de déclassement de logements. Ces 4 logements ont été mis à disposition précaire à des familles ukrainiennes, dans le cadre d'une convention d'un an établie avec le CPAS de Ganshoren.

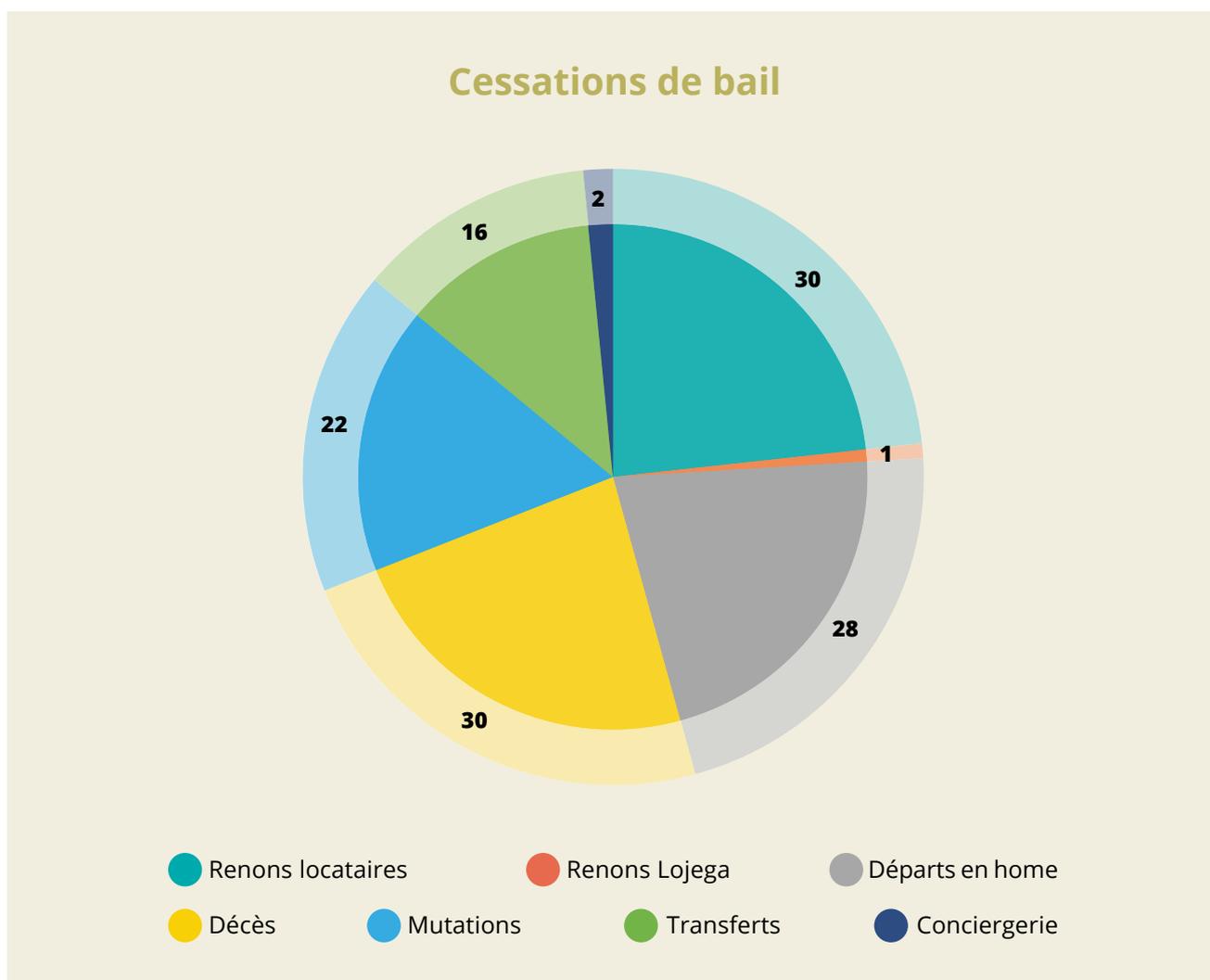
■ LES REFUS ET LES RADIATIONS

Le candidat-locataire peut, sans être radié, refuser un logement qui présente une des caractéristiques prévues à l'article 39 de l'Arrêté du 26 septembre 1996. Au cours de l'année 2023, Lojega a enregistré **74 refus justifiés** de candidatures, lesquelles demeurent intégrées dans le registre d'attente.

Lorsque le candidat-locataire refuse le logement proposé pour un motif qui n'est pas considéré comme acceptable par la SISF, sa candidature est radiée dans toutes les SISF. En 2023, Lojega a effectué un total de **47 radiations** pour diverses raisons, notamment : refus non justifiés, non-réaction à une attribution définitive, non-respect à la condition de non-propriété, renonciation de candidature.

■ LES CESSATIONS DE BAIL

En 2023, 129 locataires ont quitté leur logement pour des motifs divers comme illustré dans le graphique ci-dessous :



■ LA COMPOSITION DES LOCATAIRES

➔ Par typologie de ménage

Nombre de ménages composés de :								
1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers	7 pers	8 pers	TOTAL
1109	456	254	221	149	80	29	7	2305

Nombre de ménages composés de :							
1 enfant		2 enfants		3 enfants		4 enfants	
Masculin	Féminin	Masculin	Féminin	Masculin	Féminin	Masculin	Féminin
144	155	240	236	293	277	155	157
5 enfants		6 enfants		7 enfants et plus		TOTAL	
Masculin	Féminin	Masculin	Féminin	Masculin	Féminin	Masculin	Féminin
71	74	6	24	5	2	914	925

➔ Par tranche d'âge

Nombre de chefs de ménage âgés de :	
18 ans au plus	0
19 à 24 ans	8
25 à 34 ans	85
35 à 44 ans	294
45 à 54 ans	530
55 à 59 ans	289
60 à 70 ans	591
71 ans et plus	508
TOTAL	2305

Nombre de membres de ménage par tranche d'âge :			
	Hommes	Femmes	TOTAL
0 à 5 ans	119	116	235
6 à 11 ans	209	236	445
12 à 17 ans	340	316	656
18 à 20 ans	171	147	318
21 à 40 ans	394	499	893
41 à 60 ans	546	867	1413
61 à 70 ans	232	377	609
71 ans et plus	200	382	582
TOTAL	2211	2940	5151

➔ Par type de revenus

Nombre de ménages ayant des revenus nets imposables	
Pas de revenus déclarés	7
< 2.500 €	0
2.500,01 € à 6.250,00 €	0
6.250,01 € à 12.500,00 €	48
12.500,01 € à 18.515,32 €	1327
18.515,33 € à 18.750,00 €	424
18.750,01 € à 25.000,00 €	237
25.000,01 € à 31.250,00 €	120
31.250,01 € à 37.500,00 €	70
37.500,01 € à 43.750,00 €	37
43.750,01 € à 50.000,00 €	35
> 50.000,01 €	0
TOTAL	2305

Origine des revenus		
	Chefs de ménage	Autres membres du ménage
Pas de revenus	47	533
Salarié	365	160
Indépendant	13	8
Pension	776	82
Chômage	398	74
Mutualité	411	56
Handicapé	122	39
RIS/CPAS	171	52
Autres	2	0
TOTAL	2305	1004

3. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL & LOCATIF

■ L'INCENDIE DU 27 JUIN 2023 : UN INCIDENT MARQUANT

Suite à l'incendie survenu le 27 juin 2023 au Van Overbeke 216, l'évacuation immédiate de l'ensemble du bâtiment, soit 86 ménages, a été nécessaire. Les équipes de Lojega ont mobilisé des ressources considérables pour accueillir et accompagner les locataires sinistrés.

Dans un premier temps, il a fallu répondre dans l'urgence à la question du relogement des sinistrés. Lojega a proposé des solutions de relogement temporaire aux 50 ménages qui n'avaient pas de possibilité d'être relogés ailleurs, au sein même du patrimoine de Lojega ou dans d'autres SISP. Cette opération a été délicate car de nombreuses personnes et familles étaient profondément affectées, voire traumatisées, par cet événement. Les services social et locatif ont dû gérer les attentes de l'ensemble de ces ménages en attente d'un nouveau foyer.

Après avoir traité l'urgence du relogement, les services ont dû organiser et officialiser l'occupation temporaire ou prolongée des logements. Des visites conjointes avec le personnel technique se sont organisées pour formaliser les conventions d'occupation temporaire.

Pendant cette période, le service social a joué un rôle central pour les locataires en attente de réponses concernant leur relogement. Il a pris en charge les différentes préoccupations allant de questions administratives telles que les assurances, au soutien psychologique, en passant par l'organisation logistique pour la récupération des biens dans les logements sinistrés ou l'aménagement des logements mis temporairement à disposition. De plus, le service social a agi comme médiateur entre les locataires et d'autres organismes du réseau, notamment le CPAS, soulignant ainsi l'importance de la coordination entre Lojega et ces entités.

Enfin, il a fallu organiser le retour à domicile des locataires dont le logement pouvait être réintégré après assainissement des lieux. Dans ce contexte, certaines situations traumatiques ont demandé un déploiement d'attention tout particulier : écoute, soutien, réorientation, clarification, etc. Un accompagnement particulier voire personnalisé a dû être mis en place pour les locataires les plus affectés. Pour certains sinistrés, il n'était en aucun cas envisageable de retourner sur les lieux du sinistre et il a donc fallu proposer un transfert définitif vers un autre logement.

Enfin, pour les sinistrés les plus gravement affectés, il a été nécessaire d'expliquer qu'ils ne pourraient pas réintégrer leurs anciens appartements en raison des dommages trop importants. Une attention particulière a été portée à la recherche d'un nouveau logement adapté à leurs besoins. Une dizaine de locataires ont ainsi été relogés de manière permanente en 2023, mais 12 familles restent en attente d'un logement en raison de critères spécifiques ou de la finalisation des travaux de rénovation.

Ce travail, qui est devenu une priorité absolue en 2023, a eu un impact significatif sur les opérations quotidiennes habituelles de tous les services aux locataires de Lojega.

■ L'ACCOMPAGNEMENT DES HABITANTS D'UN IMMEUBLE EN CHANTIER

Depuis août 2023, Lojega a renforcé son équipe sociale en accueillant un accompagnateur social dédié au suivi des locataires vivant dans des logements en rénovation. Notre accompagnateur a pour mission d'assister et de soutenir les locataires pendant les chantiers de rénovation lourde. Son rôle consiste notamment à organiser des réunions d'information, à mener des entretiens individuels pour évaluer les besoins des locataires, à participer aux réunions de chantier, et à anticiper les éventuelles préoccupations des habitants.

Dans le cadre de sa mission, il facilite la communication entre les locataires et les sous-traitants de Lojega afin de permettre la réalisation des travaux dans le respect du planning prévu avec un maximum de confort pour les habitants.

Sa présence active sur le terrain lui permet d'identifier les obstacles potentiels et de trouver des solutions adaptées pour garantir le bon déroulement des travaux. Il joue un rôle de médiateur entre les locataires, l'entrepreneur et le maître d'ouvrage, favorisant ainsi une collaboration harmonieuse. Sa présence régulière sur chantier lui permet également de récolter les premières remarques en prévision de la réception provisoire des travaux.

Grâce à une approche basée sur la confiance et l'écoute, il construit un dialogue avec les locataires en chantier et recueille les retours d'expérience des habitants qui peuvent être utilisés pour améliorer les futurs chantiers et optimiser la satisfaction des locataires.

4. LA VIE DE QUARTIER

■ LE COCOLO, UN ORGANE REPRÉSENTATIF DES LOCATAIRES

Cette année, les élections du **Conseil Consultatif des Locataires** ont eu lieu le 11 octobre, avec un total de 314 votes, atteignant ainsi le quota requis pour valider l'élection. Lojega a établi 3 bureaux sur les sites emblématiques de la SISP : Esseghem, Peereboom et Florair.

Le nouveau CoCoLo, composé de 7 locataires, dont 3 résidents de Ganshoren et 4 de Jette se présente comme suit :

- Présidente : Madame Janati-Idrissi Ouiame
- Vice-présidente : Madame Morasarneshan Sahar
- Secrétaire : Madame Moerenhout Betty
- Secrétaire adjoint : Monsieur Baffour Fosu Peter
- Trésorier : Monsieur Devooght Auguste
- Trésorière adjointe : Madame Verheyden Claudine
- Membre : Monsieur Baladi Houssain



Le CoCoLo a pour mission d'émettre des avis sur divers sujets tels que les rénovations et les décomptes des charges, d'organiser des activités d'animation, des réunions de locataires et de participer au Conseil d'Administration de Lojega avec droit de vote où deux représentants siègent.

Dès 2024, les membres du CoCoLo tiendront des permanences hebdomadaires sur rendez-vous pour recueillir les préoccupations collectives des locataires. Ils se réuniront également chaque mois au local du Florair 2 pour discuter des questions en cours et planifier leurs actions à venir.





■ LES RENCONTRES LOCATAIRES

En mars, Lojega a organisé ses toutes premières **assemblées générales de locataires** avec quatre rencontres réparties entre Jette et Ganshoren. Ces événements ont permis aux locataires de découvrir les futurs projets de la SISP, de soulever des problématiques collectives et d'échanger avec le personnel et la direction de Lojega. Désormais, ces assemblées auront lieu chaque année.

En mai, la **fête des voisins** s'est déroulée sur 4 sites de Lojega à Jette, en partenariat avec des associations locales et « *Immeuble en fête* » pour les animations. Après plusieurs années d'annulation, Lojega a également organisé en juin une **fête de quartier** à Ganshoren, en collaboration avec les « *Nouveaux Disparus* ». Ces derniers ont installé leur chapiteau sur notre site et nous ont présenté 2 pièces de théâtre sur le thème de la tolérance et du radicalisme. Enfin, Lojega a participé à la fête de quartier sur le site Essegem de Jette, organisée par le PCS « *l'Abordage* ».

Suite au succès de sa première édition, Lojega a reconduit la **fête des enfants** en décembre. Entièrement gratuite, cette fête a permis aux enfants des locataires de passer un moment de rigolade avec un clown et de rencontrer Saint-Nicolas.

Tous ces événements offrent une opportunité de partage et d'échange avec les locataires et les partenaires dans une atmosphère conviviale.

■ DES ESPACES D'ENTRAIDE ET DE RENCONTRES

Lojega favorise la création d'espaces collectifs pour encourager la participation des locataires, stimulant ainsi de nouvelles initiatives et projets, tant de la part des résidents que des associations partenaires.

A Ganshoren, le projet Lisa du Service communal de Prévention a inauguré une antenne de proximité sur le site Van Overbeke (218). Cette initiative propose des permanences et des rencontres avec des partenaires tels que l'asbl Lire et écrire, asbl Kiosque, la police de quartier et le CPAS, offrant ainsi des services accessibles aux locataires.

Également à Ganshoren, notre local partagé, situé Avenue Joseph Peereboom 6, accueille une multitude d'activités partenaires, notamment l'école des devoirs du Service de Prévention, Accolage, le cours alpha du Centre culturel La Villa, des ateliers d'initiation numérique et des tables de conversations organisées par l'asbl Autour de Soi, ainsi que les permanences du CoCoLo.

A Jette, dans le cadre d'une étude de faisabilité, Pali Pali a mis en place un local partagé au Essegem 2, destiné à abriter des projets soutenus par les locataires tels qu'un café intergénérationnel, une bibliothèque coopérative, une salle d'étude pour les étudiants et deux permanences tenues par des travailleurs communautaires en santé de la fédération des mutuelles.

Lojega propose également à la location une salle communautaire les samedis, spécialement dédiée à ses locataires, située dans l'immeuble Florair 2. En semaine, cette salle est utilisée par l'école communale de JL Thys qui s'y installe pour des cours de langues. Des ateliers destinés aux femmes sont également organisés par une résidente.

■ L'ISOLEMENT DES LOCATAIRES

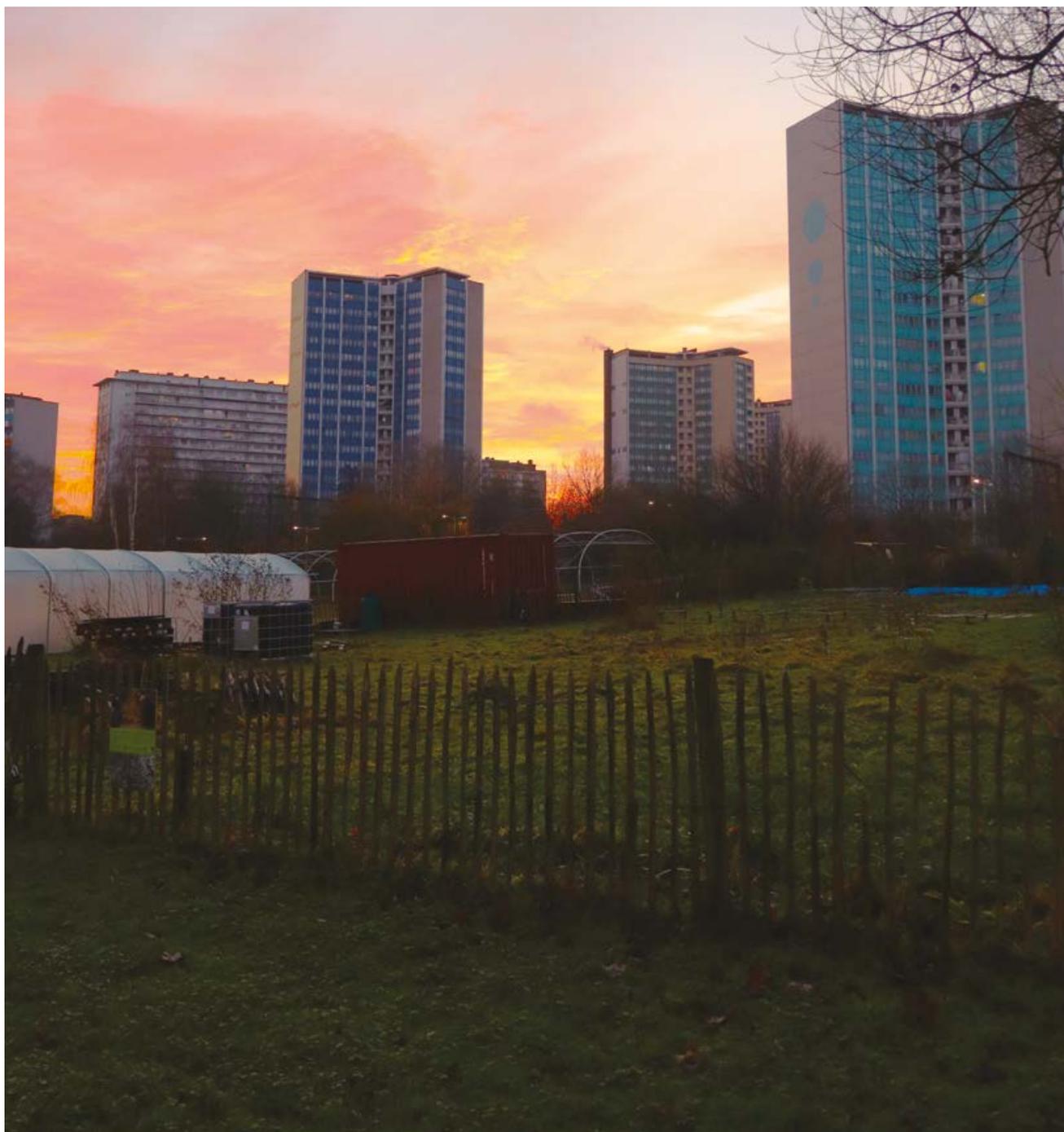
En plus des rassemblements dans les espaces communautaires, des visites aux personnes âgées isolées ont été organisées par Accolage, une plateforme d'entraide entre locataires, à travers l'action « Simple comme une fleur » lors de la journée internationale des aînés.

En collaboration avec le service social, des visites ont également été organisées durant les fêtes de fin d'année, par *Accolage* sur Ganshoren et par les *Soignants Solidaires* à Jette, pour apporter du réconfort aux personnes isolées.

■ DES ACTIONS POUR UN ENVIRONNEMENT PLUS PROPRE

A Jette, en partenariat avec le PCS, les habitants ont pris part à une opération de ramassage collectif de déchets lors de la journée du Balai d'or, organisée par la commune. Un atelier de sensibilisation au tri des déchets a également été organisé lors de la fête des voisins à Jette, en collaboration avec le service de propreté publique de la commune. A Ganshoren, une activité similaire a eu lieu lors de la fête de quartier.

Le service Proximité de Lojega a également mené une campagne de propreté sur nos différents sites. Cette campagne a été l'occasion de sensibiliser les résidents à la gestion des encombrants, avec la mise en place d'une « *procédure encombrants* » qui permet de poser un cadre et respecter le travail réalisé par le personnel d'entretien. Des ateliers *repair café* et *repair vélo* ont également été organisés dans les deux communes pour encourager la réparation et la réutilisation des objets, contribuant ainsi à une gestion plus responsable des encombrants.



5. RENFORCEMENT DU SERVICE CONTENTIEUX DANS LA GESTION DES ARRIÉRÉS

Lojega a mis en place un service contentieux chargé, depuis plusieurs années, de la gestion des arriérés locatifs ainsi que d'autres missions connexes affectant le suivi des dossiers de résorption des arriérés et dettes locatives. Depuis fin 2022, une juriste a rejoint l'équipe et repris une partie de ces missions complémentaires, tandis qu'une seconde gestionnaire du contentieux est revenue à mi-temps, permettant ainsi au service contentieux de se concentrer davantage sur la stabilisation et la récupération des arriérés locatifs, en augmentation en 2023 par rapport à 2022.

A noter également que depuis la mi-2023, le service contentieux est passé sous la direction de la Branche Support, marquant un changement significatif dans sa gestion. Il a été décidé d'adopter une approche plus stricte dans la transition entre la procédure précontentieuse (amiable) et la procédure contentieuse (judiciaire), notamment en tenant compte des récents changements législatifs. La récente réforme de la procédure des expulsions a en effet rallongé les délais liés à cette procédure, ce qui nous incite à être plus attentifs et réactifs dans notre gestion des affaires contentieuses.

Au 31 décembre 2023, le montant des arriérés contentieux s'élevait à 289.725,98€. Une amélioration concernant les arriérés des locataires sortis a été observée.

	2022			2023		
Locataires	Nbre	Montant	Total	Nbre	Montant	Total
Présents débiteurs	498	304.885,68€	490.017,21€	457	389.145,46€	507.926,43€
Sortis débiteurs	74	185.131,53€		96	118.780,97€	
Présents créditeurs	802	-189.416,42€	-201.397,87€	827	-207.867,30€	-218.200,45 €
Sortis créditeurs	51	-11.981,45€		60	- 10.333,15€	
			288.619,34€			289.725,98€

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 2023 que le service comptabilité doit encore restituer (+/- 50.000 €) ;
- De paiements anticipés du loyer du mois de janvier 2024 ;
- Des soldes relatifs à des états des lieux de sortie à restituer aux locataires.

6. L'ACCUEIL DES LOCATAIRES PAR LES SERVICES

Dans le souci d'optimiser la qualité de nos services et d'offrir un suivi plus efficace des demandes des locataires, les permanences téléphoniques et le système de garde ont été réformés tandis que l'accueil ouvre désormais deux demi-journées supplémentaires.

Des changements dans l'organisation des bureaux ont également été effectués dans le but de renforcer l'accueil des locataires et une nouvelle salle d'attente a été créée afin de faciliter la gestion du flux des visiteurs et améliorer leurs visites.

03

**LA VALORISATION
DE NOTRE
PATRIMOINE**

1. LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2023, Lojega gère 2.621 logements sociaux répartis sur les communes de Jette et de Ganshoren et selon les typologies suivantes :

- 🏠 Flats : **376**
- 🏠 1 chambre : **637**
- 🏠 2 chambres : **1064**
- 🏠 3 chambres : **469**
- 🏠 4 chambres : **60**
- 🏠 5 chambres : **8**
- 🏠 6 chambres : **7**

Lojega dispose également de 902 garages, 3 surfaces commerciales, 6 locaux communautaires, 7 locaux loués par des associations et 2 espaces de stockage.

2. LES PROJETS DE RÉNOVATION DES IMMEUBLES

■ LE FINANCEMENT DE NOS INVESTISSEMENTS

Les investissements de l'année 2023 ont principalement été axés sur la poursuite de la mise en œuvre du Plan Stratégique de Rénovation Durable (PSRD), tel que défini dans le cadre du nouveau contrat de gestion établi en 2022.

En accord avec l'article 6 du nouvel arrêté de financement des rénovations du secteur, chaque Société Immobilière de Service Public (SISP) propose annuellement une actualisation de ses projets d'investissement. Dans la pratique, ce plan est continuellement mis à jour par les SISP pour garantir une gestion budgétaire rigoureuse sur le long terme et il est régulièrement partagé avec la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

L'annonce de la suppression des prêts à long terme par la SLRB le 7 novembre 2023 a créé des défis financiers importants. Bien que motivée par des impératifs économiques et une volonté de gestion prudente des finances publiques, cette décision a un impact considérable sur la mise en œuvre et le suivi de notre PSRD : les financements accordés via ces prêts à long terme s'élevaient à environ 10.000.000 € sur une période de 10 ans, avec un ajout annuel d'1.000.000 €, le PSRD étant un plan évolutif dans le temps.

Malgré ces restrictions budgétaires, nos objectifs demeurent inchangés. Ceux-ci incluent les impératifs pour 2025 décrits dans le contrat de gestion 2 nous liant à la SLRB, les objectifs européens pour 2040, ainsi que l'enveloppe budgétaire fixée par la SLRB. Ces objectifs continuent de guider nos actions et nos efforts en matière de rénovation durable.



LES CHANTIERS ET RÉALISATIONS DE L'ANNÉE 2023

Florair 2 & 3	
Logements	Type de travaux
181	Rénovation de l'enveloppe, sécurisation et mise en conformité
Montant HTVA	Timing chantier
12.984.998,7 €	Réceptionné en 2023



Esseghem 6	
Logements	Type de travaux
32	Isolation de la toiture et sécurité incendie
Montant HTVA	Timing chantier
553.445,47 €	Réceptionné en 2023



Pangaert	
Logements	Type de travaux
32	Rénovation de la production d'eau chaude
Montant HTVA	Timing chantier
166.973,87 €	Réceptionné en 2023



Cité Jardin du Heymbosch	
Logements	Type de travaux
6	Rénovation lourde de 6 maisons unifamiliales (Phase 1)
Montant HTVA	Timing chantier
1.733.738,16 €	Réceptionné en 2023



Florair 3

Logements	Type de travaux
90	Désamiantage du chauffage en cave
Montant HTVA	Timing chantier
17.089,00 €	Réceptionné en 2023



Clos Wagner

Logements	Type de travaux
20	Rénovation et isolation des toitures (Phase 3)
Montant HTVA	Timing chantier
454.116,64 €	Réceptionné en 2023



Vivajette

Logements	Type de travaux
32	Création d'une antenne bureau de Lojega - réaménagement du rez-de-chaussée et du système d'accès
Montant HTVA	Timing chantier
363.925,25 €	2021-2024



Esseghem 4

Logements	Type de travaux
67	Rénovation de l'enveloppe, sécurisation et mise en conformité
Montant HTVA	Timing chantier
3.916.441,00 €	Chantier en cours 2022-2024



LES CHANTIERS ET RÉALISATIONS DE L'ANNÉE 2023

Chaufferie du VO 245

Logements	Type de travaux
540	Désamiantage et rénovation de la chaufferie
Montant HTVA	Timing chantier
613.683,00 €	Chantier en cours 2022-2024



Site van Overbeke

Logements	Type de travaux
1227	Remplacement des boilers Van Overbeke
Montant HTVA	Timing chantier
509.084,80 €	Chantier en cours 2023 - 2024



Cité Jardin du Heymbosch

Logements	Type de travaux
4	Rénovation lourde de 4 maisons unifamiliales (Phase 2)
Montant HTVA	Timing chantier
948.272,40 €	Chantier en cours 2023-2024



Chaufferie et colonnes de chauffage Florair 2 et 3

Logements	Type de travaux
181	Rénovation de la production d'eau chaude et de la distribution principale
Montant HTVA	Timing chantier
966.284,85 €	Chantier en cours 2023-2024



Florair 1 et 4	
Logements	Type de travaux
184	Sécurisation et mise en conformité incendie
Montant HTVA	Timing chantier
1.807.100,00 €	Chantier en cours 2023-2024

Esseghem 1 et 2	
Logements	Type de travaux
416	Etude de faisabilité
Montant HTVA	Timing chantier
140 000,00 €	Etude de faisabilité en cours 2023-2024



3. LES CONTRATS DE QUARTIER DURABLE

Deux sites emblématiques de Lojega ont le privilège d'accueillir un Contrat de Quartier Durable : le Contrat de Quartier Magritte au Esseghem à Jette et le Contrat de Quartier Les Villas à Ganshoren. Ces deux projets sont en cours d'élaboration et l'année 2023 a marqué la réalisation de différentes phases essentielles.

■ LE CONTRAT DE QUARTIER MAGRITTE

À Jette, le CQD vise à créer un espace public de qualité répondant aux besoins du quartier, à améliorer la gestion des déchets et la sécurité sur le site d'Esseghem, à désenclaver le quartier de logements sociaux en renforçant les connexions avec le voisinage et à optimiser la gestion de la mobilité en réduisant le trafic de transit.

En 2023, les projets socio-économiques initiés dans le cadre du CQD tels que le Job Coaching du CPAS, *l'Antenne Pension Quartier, Magritte par ses habitants* et *Les femmes dans l'espace public* se sont poursuivis. De plus, le permis d'urbanisme pour la requalification des espaces publics du site Esseghem a été accordé et le démarrage du chantier est prévu pour 2024.

■ LE CONTRAT DE QUARTIER LES VILLAS

À Ganshoren, la phase d'analyse, impliquant la concertation des habitants et des associations du quartier, s'est achevée en septembre et un plan d'action a été élaboré pour répondre aux besoins identifiés dans le quartier. A la fin d'année 2023, un appel à projet pour la mise en œuvre d'initiatives socio-économiques a été lancé, avec pour objectif en 2024 d'activer les espaces ouverts, de valoriser et soutenir le tissu associatif, de promouvoir l'emploi, d'améliorer la gestion des espaces verts, de soutenir l'écologie et de donner la parole aux femmes.

4. LA SÉCURISATION ET LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE

La sécurisation des logements et des immeubles est une priorité absolue pour Lojega qui passe aussi par la bonne conformité des installations et leur entretien régulier.

■ SÉCURITÉ INCENDIE

Grâce au remplacement de nombreux éclairages de secours effectué les années précédentes, les coûts d'interventions liées à la sécurité incendie ont fortement diminué en 2023. Cette année, le nombre total d'interventions pour ce poste s'est établi à 170, contre 211 l'année passée, démontrant ainsi les effets positifs de ces changements.

Incendie	2022		2023	
	Interventions	Coût	Interventions	Coût
Florair 1 à 4	4	17.500,07 €	16	10.780,04 €
Peereboom 2 à 8 Van Overbeke 216 à 222	75	96.883,83 €	24	39.906,20 €
Van Overbeke 231 à 247, Neuf Provinces 34-36	72	97.230,05 €	35	40.862,11 €
Stienon	22	9.072,16 €	15	22.690,39 €
Pangaert			4	6.351,35 €
Esseghem	38	48.428,31 €	49	42.247,30 €
Baeck			8	5.559,16 €
Van Der Peren			6	7.873,73 €
Saint Vincent de Paul			3	1.714,88 €
Rusatira			6	1.901,60 €
Delathouwer Loossens			2	393,23 €
Serkeyn			2	317,64 €
TOTAL	211	269.114,42 €	170	180.597,63 €

■ MAINTENANCE DES ASCENSEURS

Le nombre des interventions pour la maintenance des ascenseurs et leurs coûts est également en forte diminution par rapport à 2022 suite à plusieurs rénovations sur les ascenseurs du patrimoine. D'autres rénovations d'ascenseurs sont prévues dans les prochaines années ce qui entrainera davantage de diminution au niveau des coûts mais également une amélioration du service.

Bâtiments	2022		2023	
	Interventions	Coût	Interventions	Coût
Florair 1 à 4	40	40.320,50 €	18	17.183,12 €
Peereboom 2 à 8 Van Overbeke 216 à 222, Rusatira	49	49.118,22 €	41	56.554,13 €
Van Overbeke 231 à 247, Neuf Provinces 34-36	124	140.878,18 €	94	70.538,18 €
Stienon	16	7.442,11 €	0	1.500,00 €
Esseghem	65	65.337,09 €	30	79.365,33 €
Vanderperren	16	8.260,00 €	6	7.066,00 €
Vivajette	2	645,00 €	3	2.190,75 €
Serkeyn	5	1.377,30 €	2	1.183,50 €
TOTAL	317	313.378,40 €	194	235.581,01 €

■ MAINTENANCE DES CHAUFFERIES

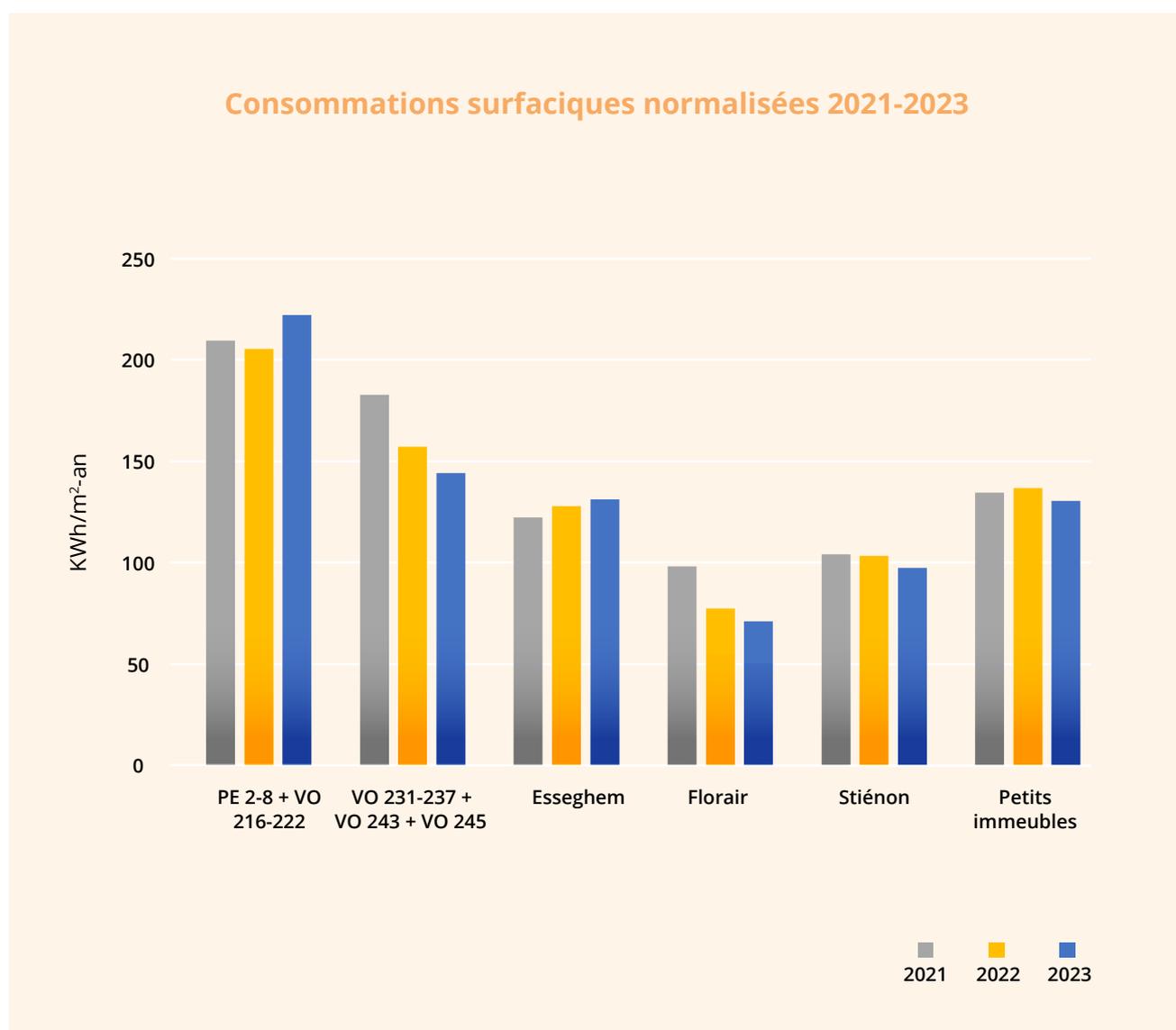
Au fil des dernières années, Lojega a lancé plusieurs chantiers de rénovation des chaufferies dans son patrimoine à Jette et à Ganshoren. Ces initiatives ont eu un impact positif sur les coûts de maintenance en chauffage.

Bâtiments	2022		2023	
	Interventions	Coût	Interventions	Coût
Florair 1 à 4	40	40.320,50 €	9	11.037,90 €
Peereboom 2 à 8 Van Overbeke 216 à 222	65	65.337,09 €	82	1.421,00 €
Van Overbeke 231 à 247, Neuf Provinces 34-36	20	15.557,68 €	18	2.279,10 €
Stienon	49	49.118,22 €	31	16.697,65 €
Tout le patrimoine	5	1.377,30 €	39	122.790,03 €
Esseghem	104	125.320,50 €	117	45.793,46 €
petits batiments Jette	16	7.442,11 €	43	2.672,99 €
Rusatira	2	645,00 €	3	5.235,27 €
Petites maisons de Ganshoren	16	8.260,00 €	24	5.006,83 €
TOTAL	317	313.378,40 €	366	212.934,23 €

5. L'ÉVOLUTION DANS LA GESTION DES ÉNERGIES

En 2023, l'ensemble de nos chaufferies a généré un peu plus de 25 millions de kilowattheures, représentant un coût de 930.786,51€ et émettant environ 5.000 tonnes de CO₂. L'amélioration des performances du patrimoine de Lojega est donc cruciale, tant sur le plan économique que climatique.

En parallèle à la rénovation de nos chaufferies, le service investissements a également supervisé plusieurs chantiers de rénovation de l'enveloppe des bâtiments. Ces initiatives ont renforcé l'isolation des façades, entraînant ainsi une amélioration des performances énergétiques des chaufferies. Les immeubles Florair 1, 2, 3 et 4, ainsi que Van Overbeke 231-237, 243 et 245 en ont particulièrement bénéficié.



Une avancée significative a été réalisée cette année avec l'installation d'appareils de comptage sur les radiateurs dans plus de 90% de nos logements. Cette initiative marque une étape majeure dans notre quête d'une gestion plus transparente et équitable des consommations énergétiques. Ces appareils offrent de nombreux avantages, permettant non seulement une mesure précise de la consommation de chaque locataire, mais également la mise en place d'un modèle de paiement basé sur le principe de l'utilisateur-payeur. Cette approche incitative favorise une utilisation responsable de l'énergie et renforce notre engagement en faveur de la durabilité environnementale au sein de notre communauté de locataires.

6. LA REMISE EN ÉTAT ET L'ENTRETIEN DES LOGEMENTS

Au cours des dernières années, Lojega s'est engagée à mettre l'accent sur la rénovation et la remise en état des logements laissés vacants à la suite de départs des locataires (renon, décès, etc.), visant ainsi à réduire significativement le nombre de logements inoccupés.

À la fin de l'année 2023, le patrimoine de Lojega compte 295 logements inoccupés, soit une augmentation de 22 logements par rapport à l'année précédente. Parmi ces 295 logements, 5 sont en cours de relocation, 69 sont en phase de rénovation, tandis que 221 sont en attente d'une rénovation. Ces rénovations sont gérées à la fois par notre régie et par des entreprises externes.

L'augmentation du nombre de logements inoccupés par rapport à l'année précédente découle principalement de l'incendie majeur du VO 216 qui a causé des dommages importants à plus de 20 logements aujourd'hui en attente de rénovation.

En 2023, la majeure partie des travaux de remise en état des logements a été réalisée en interne par la régie, avec quelques interventions d'entreprises externes. Au total, 70 logements ont été rénovés, dont 59 ont été pris en charge par notre équipe pour un montant total de 949.584,16 € et 11 par une entreprise externe pour un montant de 349.662,05 €.

Notre régie assure également les dépannages dans les logements à la demande des locataires pour réparer les éventuels équipements endommagés. En 2023, 2.506 interventions ont été enregistrées réparties comme suit :

Corps de métier	Nbre d'interventions
Electricité	651
Menuiserie	657
Plombier	983
Parachèvement	24
Divers	191



04

LE BILAN DES FINANCES

1. LE BILAN ACTIF

		2022	2023	Ecart%	Ecart€
Actifs immobilisés	20/28	133.282.339	136.178.519	2,17%	2.896.181
I.Frais d'établissement		-	-	-	-
Frais d'établissement	200/4	-	-	-	-
Frais d'établissement – amortissements	209	-	-	-	-
II. Immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Immobilisations incorporelles – valeur d'acquisition	21	267.032	267.032	0,00%	-
Immobilisations incorporelles – valeur d'amo	219	- 267.032	- 267.032	0,00%	-
III. Immobilisation corporelles		133.282.339	136.178.519	2,17%	2.896.181
Terrain	220	11.610.369	11.610.369	0,00%	-
Construction – acquisition	221+222	194.815.256	210.042.606	7,82%	15.227.350
Terrains et construction – amortissements	229	- 87.787.869	- 94.911.364	8,11%	- 7.123.494
Autres	23/26	2.426.293	2.441.160	0,61%	14.867
Autres – amortissements	239+249+259+269	- 1.810.473	- 1.969.892	8,81%	- 159.418
Immo en cours	27	14.028.763	8.965.639	-36,09%	- 5.063.124
Immo en cours – amortissements	279	-	-	-	-
IV. Immobilisations financières	28	-	-	-	-
Actifs circulants	29/58	12.926.685	12.355.854	-4,42%	- 570.831
V. Créances à plus d'un an		-	-	-	-
Créances commerciales	290	-	-	-	-
Autres créances	291	-	-	-	-
VI. Stocks et commandes en-cours d'exécution	3	365.389	368.886	0,96%	3.497
VII. Créances à un an au plus		2.097.617	2.862.157	36,45%	764.540
Créances sur locataires et acquéreurs	40	717.802	1.312.068	82,79%	594.266
Réduction de valeur	409	- 220.268	- 192.810	-12,47%	27.458
Autres créances sur la Région	413	1.430.806	1.646.785	15,09%	215.979
Autres créances	41 (hors 413)	169.277	96.114	-43,22%	- 73.163
VIII. Placements de trésorerie	50/3	1.817	1.819	0,09%	2
Compte à terme	53	-	2	-	2
Parts dans entreprise Crédit ouvrier	51000	1.797	1.797	0,00%	-
Parts dans entreprise IRISNET	51001	20	20	0,00%	-
IX. Valeurs disponibles		10.323.625	8.694.218	-15,78%	- 1.629.406
Compte courant SLRB	550	7.310.504	4.747.000	-35,07%	- 2.563.504
Compte Plus-Values sur ventes	5501	-	-	-	-
Compte Allocation de solidarité	5503	2.496.717	2.652.452	6,24%	155.735
Autres établissements de crédits	55 autre	508.032	1.290.018	153,92%	781.986
Autres	54/58	8.371	4.748	-43,28%	- 3.623
X. Comptes de régularisation	490/1	138.237	428.775	210,17%	290.537
					-
Total de l'actif	20/58	146.209.024	148.534.374	1,59%	2.325.350

L'actif s'élève en 2023 à 148.534.374€, en progression de 1,59% par rapport à 2022 dont 91% sont constitués d'immobilisations corporelles (constructions, terrains et immeubles en constructions).

■ LES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Elles s'élèvent à 136.178.519€ et progressent de 2,17%. Ce poste comprend principalement :

- **Terrains** : 11.610.369 € (pas d'évolution)
- **Construction – acquisition** : 210.042.606€ (évolution de 7,82%)
- **Terrains et construction – amortissements** : -94.911.364€ (évolution de 8,11%)
- **Immobilisés en cours** : 8.965.639€, qui correspond à des investissements qui ne sont pas encore en phase de réception provisoire. A noter qu'une diminution importante apparaît suite à la réception du chantier Florair 2 & 3 (pour un montant de 8.237.333€).
Ces réceptions se dérouleront en 2024 (ou ultérieurement) et entraîneront une première dotation pour amortissement pour l'exercice 2024 (ou ultérieurement).

Il s'agit des chantiers suivants :

• Essegem 4 : Enveloppe & sécurité	3.681.146€
• Florair 1 & 4	1.431.977€
• Rénovation chauffage Florair 2 & 3	800.685€
• Chauffage VO 231-243	674.091€
• Alliance Habitat – VivaJette	543.770€
• Différents autres chantiers	1.833.971€

■ LES STOCKS

Ils sont stables avec une valeur de 368.886€, soit une variation de 3.497€.

■ LES CRÉANCES À UN AN AU PLUS

Ces créances s'élèvent à 2.862.157€ et sont composées principalement des créances sur :

- **Locataires et acquéreurs** pour 1.312.068€, soit en augmentation de 594.266€. Cette hausse trouve son origine dans l'évolution du poste « Locataires débiteurs pour charges et consommations » qui passe de 109.841€ en 2022 à 654.460€ en 2023, soit une hausse de 544.619€. Cette croissance traduit ce qui a été observé en 2023 : l'indexation des salaires et des coûts énergétiques se répercutent naturellement dans les charges des locataires.
- **La région** pour 1.646.785€, soit une augmentation de 215.979€. Il s'agit principalement des montants à percevoir de la SLRB pour les réductions enfants à charge et handicapés encore non remboursés et des soldes des années antérieures à suivre :
 - 2019 11.899€ (enfants à charge)
 - 2020 9.633€ (enfants à charge)
 - 2021 1.568.65€ (enfants à charge)
 - 2022 4.225€ (enfants à charge)
 - 2023 615.319€ (enfants à charge) + 1.060.072€ (handicapés)

■ LES VALEURS DISPONIBLES

Elles s'élèvent à 8.694.218€ et sont en diminution de 1.629.406€. Elles sont composées des éléments suivants :

- **Compte courant SLRB** : 4.747.000€ (2022 : 7.310.504€, soit une diminution de 35%). Ce compte est utilisé pour le paiement du précompte immobilier et les annuités.

- **Compte allocation de solidarité** : 2.652.452€ (2022 : 2.496.716€, soit une hausse de 6,24%). Ce compte est alimenté par la SLRB.
- **Disponibilités de trésorerie auprès des banques** : 1.294.766€ (2022 : 516.403€, soit une hausse de 781.896€). La hausse observée entre 2022 et 2023 s'explique en grande partie par les primes Révolution de 2023 qui nous ont été versées par Bruxelles Environnement pour un montant de 400.000€.

■ LES COMPTES DE RÉGULARISATION

Ils atteignent 428.775€, soit une augmentation de 290.537€ par rapport à 2022.

Ce poste se décompose entre les charges à reporter et les produits acquis dont les évolutions sont présentées ci-dessous :

- Charges à reporter : 100.174€ en 2023 (contre 93.575€ en 2022)

Ce sont les charges exposées pendant l'exercice mais imputables à un exercice ultérieur. Nous observons une faible évolution.

- Produits acquis : 328.601€ en 2023 (contre 44.662€ en 2022)

La hausse observée provient des indemnités à recevoir de l'assurance dans le cadre de l'incendie du VO216. Ces indemnités pour 2023 ont été comptabilisées à concurrence de 273.784€.

2. LE BILAN PASSIF

		2022	2023	Ecart%	Ecart€
Capitaux propres	10/15	59.227.505	57.818.577	-2,38%	- 1.408.928
I. Capital	10	94.974	94.974	0,00%	-
Capital souscrit	100	132.563	132.563	0,00%	-
Capital non appelé (-)	101	-37.590	-37.590	0,00%	-
II. Primes d'émission	11	-	-	-	-
III. Plus-values de réévaluation	12	-	-	-	-
IV. Réserves	13	25.855.736	19.567.214	-24%	-6.288.523
V. Bénéfice/Perte reportée	14	-	-	-	-
VI. Subsidés en capital		33.276.795	38.156.389	15%	4.879.594
Montants obtenus	15000	45.435.097	52.011.309	14,47%	6.576.213
Montants transférés aux résultats	15100	-12.158.302	- 13.854.920	13,95%	- 1.696.619
Provisions et impôts différés	16	3.572.237	8.982.113	151,44%	5.409.876
VII. A. Provisions pour risques et charges	160/5	2.045.364	6.973.882	240,96%	4.928.518
Provisions pour pensions et obligations similaires	160	-	-	-	-
Provisions pour charges fiscales	161	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations et gros entretiens	162	1.785.364	6.664.882	273,31%	4.879.518
Provisions pour obligations environnementales	163	110.000	-	-100,00%	-110.000
Provisions pour autres risques et charges	164/165	150.000	309.000	106,00%	159.000
VII. B. Impôts différés	168	1.526.872	2.008.231	31,53%	481.359
Dettes	17/49	83.409.282	81.733.684	-2,01%	- 1.675.598
VIII. Dettes à plus d'un an	17	75.839.474	75.044.094	-1,05%	- 795.380
A. - SLRB	1770/3	75.660.592	74.869.612	-1,05%	- 790.980
- Autres emprunts	172/6	-	-	-	-
B. - Autres dettes	178/10	178.882	174.482	-2,46%	- 4.399
- Garanties locatives	178	178.882	174.482	-2,46%	- 4.399
- Autres	179	-	-	-	-
IX. Dettes à un an au plus	42/48	7.410.477	6.515.946	-12,07%	- 894.531
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	42	3.277.792	3.383.528	3,23%	105.735
- Garantie locatives	428	-	-	-	-
- SLRB	427	3.277.792	3.383.528	3,23%	105.735
- Autres	422/4/10	-	-	-	-
B. Dettes financières	43	-	-	-	-
- SLRB	437	-	-	-	-
- Autres	430	-	-	-	-
C. Dettes commerciales	44	3.103.108	2.068.047	-33,36%	-1.035.061
E. Dettes sociales, fiscales et salariales	45	883.059	844.291	-4,39%	-38.768
- Précompte immobilier	4501	-	-	-	-
- Autres	45X	883.059	844.291	-4,39%	-38.768
F. Autres dettes	46/47/48	146.518	220.081	50,21%	73.563
X. Comptes de régularisation	49	159.331	173.644	8,98%	14.313
Total du passif	10/49	146.209.024	148.534.374	1,59%	2.325.350

Le passif s'élève en 2023 à 148.534.374€, en progression de 1,59 % par rapport à 2022.

■ LES CAPITAUX PROPRES

Ils s'élèvent à 57.818.577€ et représentent 38,9% du total du bilan. Il s'agit d'un montant principalement composé de subsides en capital pour 38.156.389€ (66%) et de réserves pour 19.567.214€ (34%). Les réserves vont diminuer en fonction du résultat comptable de l'exercice de 2023 qui s'est établi à -6.288.523€ (nets d'impôts). Cette diminution trouve son origine dans la provision pour réparations et gros entretiens qui a été fortement adaptée en 2023.

■ LES PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

Ils s'élèvent à 8.982.113€ (soit une hausse de 5.409.876€) et se répartissent comme suit :

→ **La provision pour réparations et gros entretiens** est de 6.664.882 € (soit une hausse de 4.879.518€) et correspond, conformément à la circulaire 816, au total prévu dans le plan d'entretien 2023-2027. Le montant de la dotation 2023 s'établit donc à 4.879.518€.

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.

Notons que la provision de 2022 avait été sous-estimée car calculée sur base de la moyenne du plan à 5 ans et non comme le montant du plan total à 5 ans.

→ **Les provisions pour autres risques et charges** sont constituées de provisions pour 2 litiges de chantiers en cours et s'élèvent à 309.000€.

→ **Les provisions impôts différés sur subsides** s'élèvent à 2.008.231€.

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

Elle s'élèvent à 81.733.684€ et sont en diminution de 2%. Elles sont composées par

→ Les dettes à plus d'un an qui représentent 75.044.094€ (soit 91,8% des dettes) et sont composées principalement des emprunts auprès de la SLRB, notre banquier.

→ Les dettes à un an au plus qui s'élèvent à 6.515.946€ (soit 8 % des dettes) et contiennent :

- Le remboursement en capital compris dans l'annuité de l'exercice suivant qui sont comptabilisées à hauteur de 3.383.527€ (en augmentation de 3,2%).
- Les dettes commerciales pour 2.068.047€ réparties entre une dette sur les fournisseurs (1.290.176€) et les factures à recevoir (777.871€).
- Les dettes sociales, fiscales et salariales s'élèvent à 844.291€.
- Les autres dettes pour un montant de 220.081€. La nature de cette dette tient dans l'écriture en fin d'exercice des clients créditeurs.

→ Les comptes de régularisation qui affichent 173.644€. Il s'agit principalement d'un remboursement envers la SLRB (en attente d'un retour de la tutelle).

3. LE COMPTE DE RÉSULTAT

		2022	2023	Ecart%	Ecart€
Ventes et prestations	1	20 145 462	21 131 722	4,9%	986 260
Chiffres d'affaires	70	15 146 693	16 224 059	7,1%	1 077 367
Loyers de base	700	16 507 125	18 487 787	12,0%	1 980 662
Logements sociaux/Habit. moyennes & modérées	7000/7060	15 498 983	17 797 016	14,8%	2 298 033
Loyers de base - Autres	700 autre	1 008 143	690 772	-31,5%	-317 371
Pertes de loyers de base	701	-1 726 877	-2 003 931	16,0%	-277 054
Pertes sur logements inoccupés	7010/7061	-1 489 166	-1 742 738	17,0%	-253 572
Autres pertes	701 autre	-237 711	-261 193	9,9%	-23 483
Réductions sociales nettes	702	-3 470 024	-3 973 114	14,5%	-503 090
Charges locatives	704/705/707/708/7062	3 758 775	3 610 991	-3,9%	-147 784
Ventes de maisons	706	-	-	-	-
Cotisation de solidarité	709	77 692	102 326	31,7%	24 633
Ristournes et rabais accordés (sera #703)	703	-	-	-	-
Production immobilisée	71+72	1 574 385	1 012 964	-35,7%	-561 421
Allocation régionale de solidarité	73	2 446 893	2 602 518	6,4%	155 625
Autres produits d'exploitation (sera autre#74)	autre 74	883 909	1 213 131	37,2%	329 222
Incitants Contrats de gestion (sera #740)	740	93 582	79 050	-15,5%	-14 532
Coût des ventes et prestations	60/64	-20 478 433	-28 224 807	37,8%	-7 746 374
Approvisionnements et marchandises	60	-571 856	-492 632	-13,9%	79 224
Services et biens divers	61	-4 914 004	-5 420 482	10,3%	-506 477
Administration générale	610	-718 971	-760 717	5,8%	-41 746
Travaux à charge SISP	6110+6112	-1 107 412	-1 293 200	16,8%	-185 788
Travaux à charge locataires	6111	-682 042	-857 520	25,7%	-175 477
Consommations	612	-1 840 617	-2 118 599	15,1%	-277 982
Matériel et machines	613	-76 056	-106 942	40,6%	-30 886
Assurances	614	-198 187	-151 472	-23,6%	46 715
Frais d'actes et de contentieux	615	-34 551	-35 125	1,7%	-574
Divers	616	-10 652	-18 824	76,7%	-8 172
Intérimaires	617+626	-182 748	-10 878	-94,0%	171 870
Administrateurs	618	-62 768	-67 205	7,1%	-4 437
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	-6 954 193	-7 775 718	11,8%	-821 525
Amortissements	630	-6 607 771	-7 282 912	10,2%	-675 141
sur frais d'établissement	6300	-	-	-	-
sur immobilisations incorporelles	6301	-12 761	40	-100,3%	12 801
sur constructions	6302	-6 441 691	-7 112 727	10,4%	-671 037
sur installations, machines et outillage	6303	-14 083	-11 213	-20,4%	2 869
sur mobilier et matériel roulant	6304	-121 911	-141 050	15,7%	-19 139
sur immobilisations détenues en location-financement et droits simil.	6305	-6 732	-6 732	0,0%	-
sur autres immobilisations corporelles	6306	-10 594	-11 230	6,0%	-636
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	44 410	27 458	-38,2%	-16 952
Provisions pour risques et charges	635/10	343 173	-4 928 518	-1536,2%	-5 271 691
Provisions pour grosses réparations et entretiens	636	-258 811	-4 879 518	1785,4%	-4 620 707
Provisions pour pensions et obligations similaires	635	-	-	-	-
Provisions pour autres risques et charges	637	601 983	-49 000	-108,1%	-650 983
Autres charges d'exploitation	640/8	-1 818 191	-2 352 003	29,4%	-533 812
Précompte immobilier	64000	-1 706 185	-1 936 542	13,5%	-230 357
Autres	64 autre	-112 006	-415 461	270,9%	-303 455
Résultat d'exploitation	70/64	-332 971	-7 093 085	2030,2%	-6 760 114
Produits financiers	75	1 621 330	1 871 688	15,4%	250 359
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	255 423	259 646	1,7%	4 223
Subsides en capital	753	1 365 907	1 611 787	18,0%	245 881
Autres produits financiers	75 autre	-	255	-	255
Charges financières	65	-1 181 587	-1 218 440	3,1%	-36 852
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	-	-69 814	-	-69 814
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	-1 175 678	-1 145 710	-2,5%	29 967
Autres charges financières	65 autre	-5 910	-2 915	-50,7%	2 994
Résultat financier	75/65	439 742	653 248	48,6%	213 506

Résultat courant avant impôts	76/66	106 771	-6 439 837	-6131,4%	-6 546 608
Produits exceptionnels	76	44 832	72 220	61,1%	27 388
Charges exceptionnelles	66	-13 710	-5 737	-58,2%	7 973
Résultat de l'exercice avant impôts	70/66	137 892	-6 373 353	-4722,0%	-6 511 246
Impôt sur le résultat	67	-73 177	-	-100,0%	73 177
Prélèv. Transferts impôts différés	77	-	-	-	-
Transfert sur provisions impôts différés, sur réserve pour reconstru. sur autre réserves immunisées	688/689	-	-	-	-
Prélèvements sur provisions impôts différés, sur réserve pour reconstru. sur autre réserves immunisées	788/789	64 544	84 831	31,4%	20 286
Résultat de l'exercice après impôts à affecter	70/68	129 260	-6 288 523	-4965,0%	-6 417 783
Prélèvements sur les capitaux propres sur l'apport ou sur les réserves	791/792	-	6 288 523	-	6 288 523
Prélèvement sur les capitaux propres à l'apport, à la réserve légale, aux autres réserves	691/692	-129 260	-	-	129 260
Affectation et prélèvement	79/69	-	-	-	-

Le résultat après estimation d'impôts de l'exercice comptable 2023 s'établit à -6.288.523€. L'explication de l'évolution entre le résultat 2022 et 2023 se situe au niveau du calcul de la provision pour gros entretiens et réparations et rend la comparaison des exercices non pertinente.

Le bilan fait apparaître une très nette diminution de notre résultat : c'est une perte de -6.288.523€ après 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 21.131.722€ soit en augmentation de 4,9% par rapport à 2022.

→ Le chiffre d'affaires s'élève à 16.224.059€ (hausse de 7,1%) et se compose

- Des loyers de base à concurrence de 18.487.787€ (en hausse de 12%) qui représentent 75% de nos revenus d'exploitation.
- Des pertes sur nos loyers, c'est-à-dire nos inoccupés, à hauteur de -2.003.931€ (en hausse de 16%). Notons que ces inoccupés représentent 10,84% de nos loyers de base, revenus qui nous seraient utiles pour mener à bien nos missions.
- Des réductions sociales nettes s'élevant à -3.973.114€ (en hausse de 14,5%). Cette rubrique est constituée des réductions sur les revenus locatifs de base par rapport au loyer réel octroyées pour enfants à charge, pour personnes handicapées ainsi que les régularisations aux revenus et la réduction de loyer pour les mutations forcées.
- Des provisions pour charges locatives à hauteur de 3.610.991€ (en légère diminution par rapport à 2022 en raison de l'évolution du compte « provisions charges locatives » et de la prise en compte des chèques énergie 2022).

→ La production immobilisée s'établit à 1.012.964€ est en diminution de 35,7%. Il s'agit des travaux exécutés par la régie et qui font partie intégrante du prix de revient des immobilisés. La raison majeure de cette baisse de production tient dans la fin d'un contrat cadre duquel découlait la vente de marchandises à nos entrepreneurs pour la réalisation de travaux de rénovation.

- L'allocation de solidarité est à mettre en relation avec l'évolution du déficit social de l'année précédente et s'élève à 2.602.518 € (en croissance de 6,4%).
- Les autres produits d'exploitation sont comptabilisés à hauteur de 1.213.131 €. Ils sont en augmentation de 37,25% par rapport à 2022, principalement en raison de l'indemnisation à recevoir dans le cadre de l'incendie du VO 216. Parmi les postes les plus matériels nous avons :
 - Les indemnités ORBEM : 356.297€
 - Les récupérations d'assurance VO 216 : 273.784€
 - La récupération d'assurance, Ethias : 130.387€
 - La récupération du précompte immobilier à la SLRB : 122.021€
- Notons que la récupération du précompte immobilier à la SLRB est un subside qui disparaîtra à partir de 2024.
- Les coûts de vente et de prestations (comptes 60/64) sont en augmentation de 37.8% par rapport à 2022 et s'élèvent à -28.228.807€. Les postes les plus importants sont :
 - Les achats de marchandises en stock (60) s'élèvent à 492.632€. L'état du stock a diminué de 13,9% par rapport à 2022 et résulte de l'activité de la régie. Il est toujours important de revoir la politique de gestion de notre stock afin d'éviter une immobilisation de capitaux.
 - Les services des biens divers (61) sont en augmentation de 10,3% pour s'établir à 5.420.482€. Nous retrouvons parmi les éléments responsables de cette hausse :
- Les travaux à charge de la SISF qui atteignent 1.293.200€, soit une hausse de 16,8%. Cette hausse tient surtout du fait de travaux de désamiantage pour près de 390.000€ (inexistants en 2022) comme en atteste le tableau ci-dessous :

	2022	2023
Travaux à charge des SISF	-1107411,64€	-1.293.199,62€
Entretiens réparations (trav ext.)	-220 784,00€	-141 638,95€
Entretiens réparations (trav int.)	-757 072,19€	-678 810,30€
Travaux dans immeubles (divers)	-59 010,02€	-12 782,18€
Travaux de désamiantage	-	-390 127,91€
Autres frais dans les immeubles occupés par la SISF	-68 603,51€	-69 840,28€

Les travaux dans nos immeubles à charge du locataire (charges locatives) pour un montant de 857.520€ sont en hausse de 25.7%. Plusieurs facteurs expliquent cette évolution. Parmi ceux-ci, nous pouvons citer une hausse des bons de travaux (environ 40.000€), une hausse des frais de désinfection (environ 47.000€) et une hausse des frais de nettoyage (environ 31.000€).

- Les consommations d'eau et d'énergie (gaz, électricité) s'élèvent à 2.118.599€ et sont en augmentation de 15.1% par rapport à 2022, résultante de l'augmentation générale du coût de l'énergie. Notons que l'an prochain, une hausse est attendue compte tenu de l'installation des calorimètres à Ganshoren.
- Les rémunérations et les charges sociales (62) s'élèvent à 7.775.718€, soit une hausse de 11,8%. C'est le poste le plus important des coûts d'exploitation dont il représente à lui seul 28%. 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 (concierges, nettoyeurs et stewards).

L'augmentation est due à l'augmentation barémique, aux indexations successives sur l'année ainsi qu'à l'engagement/départ du personnel.

- Les amortissements (63) sont comptabilisés à hauteur de 7.282.912€ en hausse de 10,22% par rapport à 2022. Il s'agit du second poste le plus important qui représente 26% des coûts d'exploitation.
- Les provisions pour risques et charges sont estimées à 4.928.518€ et représentent 17% des coûts d'exploitation. Ces provisions sont constituées des provisions pour réparations et gros entretiens ainsi que des provisions pour autres risques et charges.

C'est la circulaire 816 qui précise la façon dont la provision pour gros entretiens et réparations doit être constituée : la provision au 1/1/2023 doit correspondre au total prévu sur 5 années dans le plan d'entretien 2023-2027. Celui-ci est établi par le service technique en collaboration avec le service financier et validé par le Conseil d'Administration de la SISP. La preuve de sa réalité économique sera ce plan d'entretien. Pour atteindre le montant repris dans le plan d'entretien, une dotation complémentaire de 4.879.518€ a été comptabilisée.

Les reprises de provisions sur les postes

- Provisions pour obligations environnementales (désamiantage)
- Provisions pour autres risques et charges (litiges chantiers)

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

- Les autres charges d'exploitation s'établissent à 2.352.003€ (hausse de 29,36%) et se composent principalement :
 - Du précompte immobilier pour un montant de 1.936.542€
 - Des frais liés à l'incendie du VO 216 pour un montant de 273.784€ (annulation des loyers des sinistrés, dépenses pour la sécurisation, achat de fournitures,...)
 - Des moins-value sur réalisation de créances sur locataires pour un montant de 133.722€

- Le résultat financier s'établit à 653.248€ et est en hausse de 48,55%. Il se compose de

- produits financiers (1.871.688€) représentés principalement par
 - Les subsides en capital : 1.611.787€ (hausse de 18%)
 - Les intérêts sur le compte courant SLRB : 259.645€
- charges financières (1.218.440€) représentées principalement par
 - les intérêts sur emprunt SLRB : 1.145.710€
 - Les charges sur le compte courant SLRB : 69.814€

Il se dégage un résultat courant avant impôts de -6.439.837€, qui n'est en aucune manière comparable avec le résultat positif de 2022 (résultant de la correcte application de la constitution de la provision pour gros entretiens et réparations).

Finalement, après intégration des produits et charges exceptionnels, le résultat de l'exercice comptable après impôt s'établit à -6.288.523€. Il s'affecte comme suit :

- Résultat à affecter

Perte de l'exercice :	-6.288.523€
-----------------------	-------------
- Affectation

Réserves disponibles générale :	-6.460.921€
Réserves cotisation solidarité :	172.398€



Siège social

6, avenue de Rusatira
1083 Ganshoren

Antenne Jettoise

282, rue Jules Lahaye
1090 Jette

☎ 02 426 23 94

@ info.lojega@lojega.be | info@lojega.be

🌐 www.lojega.be