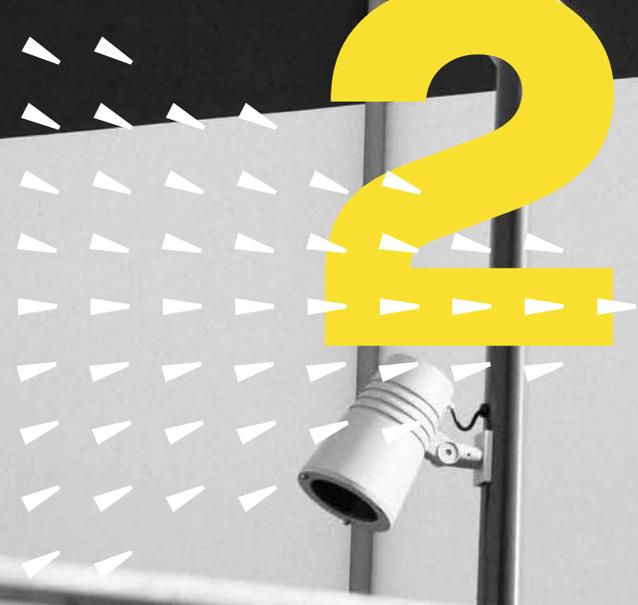




Logis Tournaisien

Rapport de gestion



2023



Rapport du Conseil d'Administration

à l'Assemblée Générale ordinaire du 31 mai 2024 couvrant la période comptable du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Ce rapport constitue le rapport de gestion au sens de l'article 161 du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable

Edito du Directeur-gérant et le mot du Président	002 003
Présentation de la société	004
La Direction immobilière	008
La Direction financière	032
La Direction support administratif	044
La Direction locative	052
La Direction du patrimoine	058
La Direction sociale	062

Edito du Directeur-gérant Devrim Gumus

L'évènement marquant de l'année 2023 réside dans le changement de statut juridique du Logis Tournaisien. L'Assemblée générale extraordinaire, réunie le 1er décembre 2023, a adapté nos statuts aux dispositions du nouveau Code des Sociétés et des Associations. Sur proposition des administrateurs, les coopérateurs ont donc choisi la forme de Société à Responsabilité Limitée (SRL) pour notre institution.

En 2023, nous avons fièrement finalisé l'opération de construction de 45 logements à la rue Pastur. Ce chantier, commencé en 2011 a été l'objet de nombreux défis techniques, juridiques, urbanistiques et financiers. Après une dizaine d'années de procédure et d'interruption de chantier, c'est finalement 45 logements d'utilité publique qui ont vu le jour et clôturent ce chapitre important de notre histoire. Ce nouveau complexe immobilier ouvre également la voie à une plus grande mixité sociale par la création de nos premiers logements à loyer d'équilibre.

Afin de continuer à diversifier notre offre de logement, nous avons obtenu, en collaboration avec le Relais Social Urbain de Tournai, un montant de plus de 3 millions d'euros de subsides dans le cadre du projet pilote « Territoires Zéro Sans-Abrisme ». La subvention permettra la création de 16 hébergements provisoires destinés à di-

minuer fortement la prévalence du sans-abrisme sur le territoire et à apporter au public cible une amélioration qualitative de leur situation ainsi que des perspectives positives autour de leur projet de vie et d'insertion.

Nous avons également reçu, en 2023, l'approbation du Gouvernement wallon sur un projet de création de 45 logements publics à destination des étudiants. Outre le fait que cette opération contribuera à la diversification de notre parc de logement, elle permettra surtout de garantir, dans un contexte de précarité étudiante grandissante, le droit au logement décent pour nos étudiants, et leur permettre de poursuivre leur cursus de manière optimale et de contribuer ainsi à créer les conditions favorables à leur insertion professionnelle dans la vie active.

Enfin, 2023 est également l'année de la mise en service des trois premiers logements de transit. Il convient, d'ailleurs, de remercier les services de la Ville de Tournai pour la bonne collaboration mise en place dans le cadre de l'accompagnement des bénéficiaires.

Je vous souhaite une excellente lecture de ce rapport d'activité de l'année 2023.



Le mot du Président

Paul-Olivier Delannois

Le Logis Tournaisien a cette belle mission, depuis plus de 100 ans, de permettre aux Tournaisiens d'accéder au logement. Derrière cette responsabilité, ce sont des équipes qui exécutent au quotidien un travail sérieux, dont les vertus en termes de justice sociale ne sont plus à démontrer.

Le rapport d'activité, qui est en quelque sorte le bulletin de l'année, est l'occasion de rappeler tout ce qui a été réalisé en termes notamment de construction et de rénovation au bénéfice des locataires et des candidats-locataires.

L'année 2023 a été marquée par l'inauguration des 45 logements de la rue Paul Pastur, un dossier qui a connu bien des péripéties administratives et juridiques. Les premiers locataires s'installent progressivement dans leur nouvel habitat, que ce soit pour les logements sociaux ou que ce soit pour les logements à loyer d'équilibre.

D'autres logements sont en cours de création et verront le jour en 2024. Il s'agit des 8 appartements situés en bas de la rue Saint-Martin, à l'Ilot des Primetiers.

Enfin, les premiers logements de transit sont fonctionnels et sont attribués de manière régulière. Ils sont destinés, pour une durée limitée, aux ménages qui, du jour au lendemain, se retrouvent dans une situation d'extrême urgence. Des logements de transit supplémentaires verront le jour en 2024 et permettront d'aider des familles qui se retrouvent dans la précarité.

Le Logis Tournaisien s'est donné pour mission également de rénover une grande partie de son parc immobilier qui par la force des choses devient vieillissant.

Le plan de rénovation 2020 - 2024 qui est un plan très ambitieux avec 18 millions subsidiés par la Région wallonne permettra d'ici 2024 d'équiper plus de 500 logements, en ville et dans les villages, en chauffage central et de leur offrir une meilleure isolation.

Concrètement, nous avons obtenu les permis d'urbanisme pour les logements de la résidence Bausier à Warchin, du Logis Paul Carette également à Warchin et de la drève Saint-Nicolas à Chercq. Les travaux débiteront cette année.



A côté de ce plan de rénovation, nous effectuons des travaux de rénovation lourde et de chauffage central à Templeuve pour 56 logements à la cité Camille Depinoy.

Enfin, je souhaite mettre en exergue le plan de sécurisation et d'embellissement des quartiers du Luchet d'Antoing et de Carbonnelle qui est en cours d'exécution. Les habitants de ces quartiers d'habitat public pourront tout prochainement bénéficier du remplacement des portes d'entrée, de la mise en place d'un système de vidéosurveillance, de nouvelles boîtes aux lettres, ou encore de la mise en route de caméras de surveillance. Il s'agit d'un plan accueilli très positivement par les locataires qui ne demandent qu'une chose, c'est de pouvoir vivre dans leur quartier en toute tranquillité.

Le bulletin est, me semble-t-il, positif au regard des projets réalisés. Il faut bien évidemment poursuivre dans cette dynamique et continuer le travail entrepris pour permettre à Tournai de disposer de logements publics de qualité à prix abordable.



Présentation de la société

Qui sommes-nous?

LE LOGIS TOURNAISIEN SRL est une des 63 sociétés de logement de service public de Wallonie. Nous sommes agréés par la Société Wallonne du Logement (SWL) sous le n° 5660, constituée le 29 avril 1922. Nous sommes un gestionnaire immobilier dont le fonctionnement est régi par le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable.

La société gère actuellement 2344 logements publics (sociaux, moyens et pris en gestion) répartis sur Tournai et ses villages. Elle compte 60 personnes au service de ses locataires.

Comité d'attribution

Depuis le 14 octobre 2019 et sous la présidence de Monsieur Joseph GODET, le nouveau comité d'attribution s'active chaque mois pour l'attribution des logements publics.

Composition du comité d'attribution :

Monsieur Joseph GODET

Madame Marie-Christine MASURE

Monsieur Jean-Claude CARPENTIER

Monsieur Pierre BAUTERS

Madame Ingrid DELMOT-VAN HOORDE

Madame Manon CLAEYMAN

Monsieur Bruno DUTILLIEUX

Madame Noela VICART

Pour rappel, le comité d'attribution se compose de membres issus des représentants des pouvoirs locaux ainsi que de deux travailleurs sociaux.

En septembre 2023, un nouveau membre a rejoint les débats sein du comité d'attribution.

En effet, Madame Noela VICART, présidente du CCLP et administratrice au sein de l'Organe d'Administration a sollicité le Logis Tournaisien afin de participer aux réunions mensuelles.

Cette dernière n'a pas voix délibérative et assiste donc aux délibérations en tant qu'observatrice.

Voir photo du comité page 97

Nos missions?

Notre mission principale est de gérer et louer des logements aux personnes les plus précarisées et aux revenus moyens.

Mais c'est aussi de :

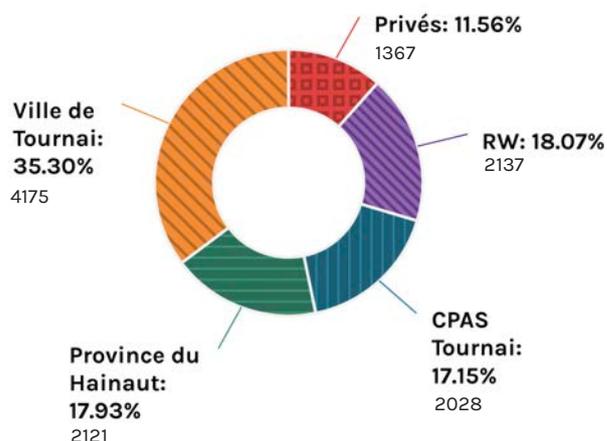
- Construire des logements destinés à la location ou à la vente
- Acquérir et rénover des logements en vue de les louer
- Accueillir et informer les candidats-locataires et locataires et leur offrir un accompagnement social.

Nous développons également :

- La diversification de l'offre : logements sociaux, à loyer d'équilibre, basse énergie, passifs, introduction de la biodiversité, projets novateurs, ... ;
- L'amélioration de la sécurité et de la salubrité de notre parc locatif ;
- Une participation objective aux actions des différents partenaires sociaux et acteurs de terrain ;
- L'information et la communication aux locataires (activités de la société, programmes d'entretien, de rénovation, de construction).
- La participation aux initiatives gouvernementales en matière de logement, à la recherche d'originalité et de qualité dans tous les projets immobiliers, œuvrant ainsi à l'amélioration de l'image du logement public.

Notre actionnariat

Le capital de la société est représenté par 11.828 parts réparties comme suit :



L'Organe d'Administration

Composition

Statut	Prénom et Nom
Représentants de la Ville de Tournai	Paul-Olivier Delannois
	Didier Smette
	Louis Cousaert
	Jean-Louis Claux
	Hélène Leleu
	Armand Boite
	Coralie Ladavid
	Jean-Michel Van De Caeter
	François Maurage
Représentant du CPAS de Tournai	Amine Mellouk
Représentants du CCLP	Noela Vicart, Danielle Bossuyt
Représentante de la Province	Dorothee De Rodder
Privé	Jean-Claude Carpentier

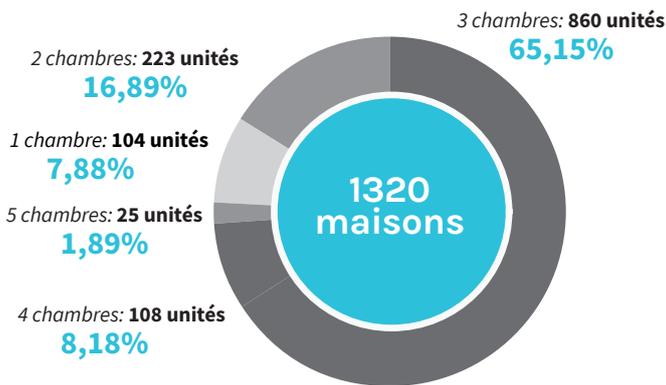
L'Organe d'Administration désigne en son sein un président et deux vice-présidents. Leur désignation a eu lieu lors de sa séance du 21 mai 2019 :

Président : Paul-Olivier Delannois
Vice-Présidente : Coralie Ladavid
Vice-Président : Armand Boite

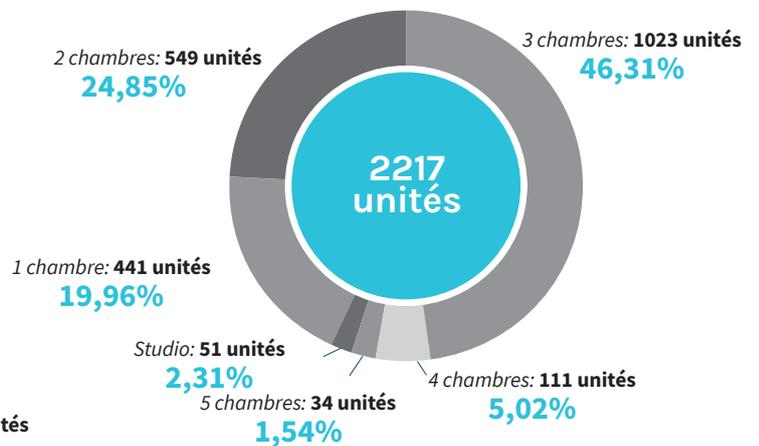
Présentation de la société

Logements sociaux propriétés de la SLSP et gérés par elle

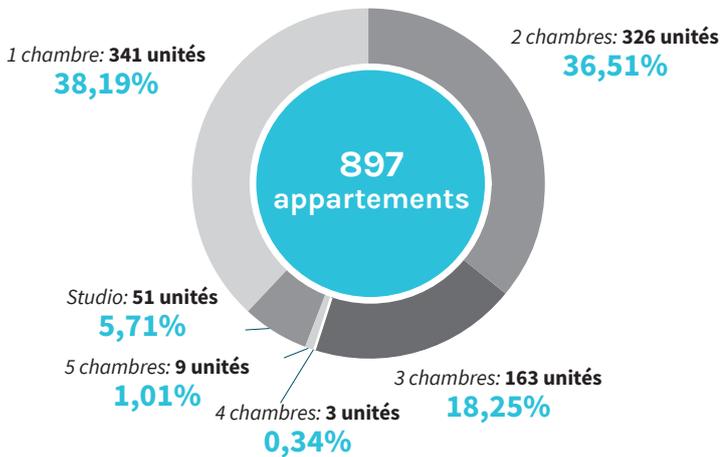
Répartition des maisons :



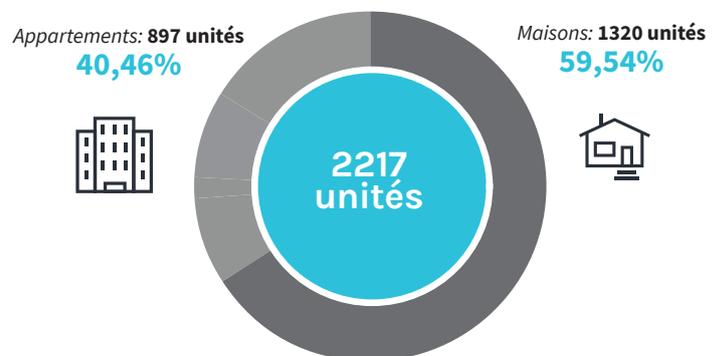
Composition des types de logements



Répartition des appartements :



Répartition des types de logements :

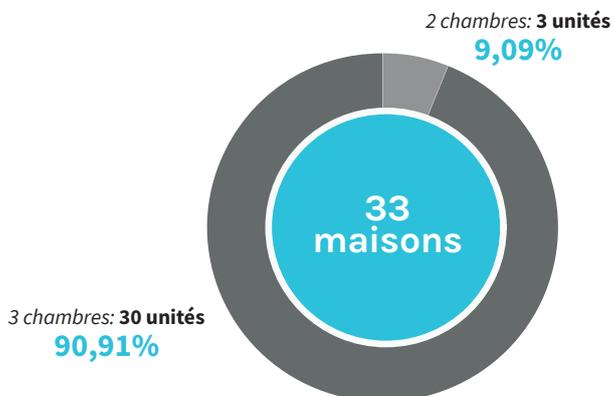


Logements à loyer d'équilibre

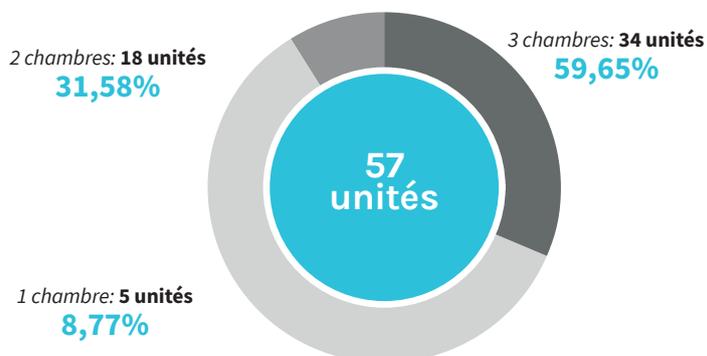


Logements moyens propriétés de la SLSP et gérés par elle

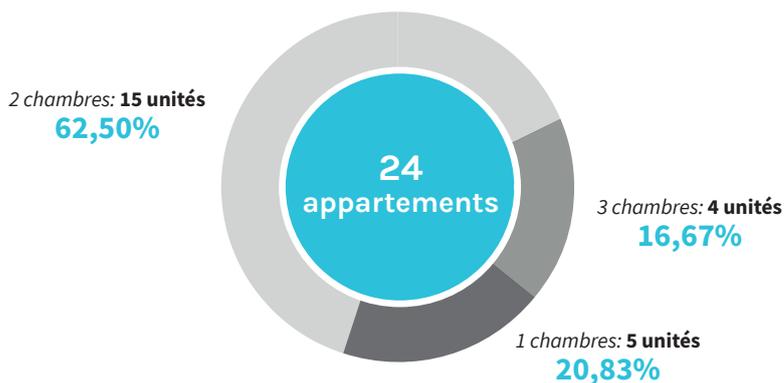
Répartition des maisons :



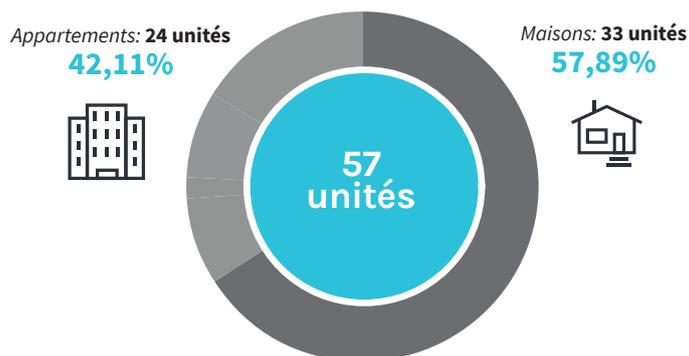
Composition des types de logements



Répartition des appartements :



Répartition des types de logements :



2344 unités

Répartition par localité										
Barry	18 unités									
Blandain	28 unités									
Chercq	40 unités									
Gaurain	159 unités									
Kain	198 unités									
Rumilies	1 unité									
Templeuve	155 unités									
Tournai	1543 unités									
Vaulx	70 unités									
Vezone	29 unités									
Warchin	103 unités									
	0	10	25	50	100	150	200	500	1000	1500

La Direction immobilière

Evenements marquants en 2023

Dépôt de demande de permis d'urbanisme

Plan de rénovation du logement public 2020-2024

Cité Jardins à 7530 Gaurain-Ramecroix

54 Logements – Dossier N° 126198 : le 11/01/2024.

Le quartier se compose d'habitations construites dans les années 60, présentant 6 typologies distinctes :

Type A : 2 façades 3 chambres

Type E : 3 façades 4 chambres

Type B : 2 façades 3 chambres

Type B' : 3 façades 3 chambres

Type C : 2 façades 3 chambres

Type C' : 3 façades 3 chambres

Type D : 3 façades 1 chambre

Type F : 2 façades 3 chambres

Type F : 3 façades 3 chambres

Les volumétries des ensembles de logements présents dans le quartier sont variables. Les habitations A et E sont de type rez + 1 + combles non accessibles avec toitures à double versants réparties sur le site par blocs de logements avec des garages contigus. Les habitations de type B sont de type Rez+1 avec des toitures en un seul versant.

Les habitations de type C sont de typologie Rez+1+combles aménagés avec toitures à double versants.

Les habitations de type D présentent des typologies de rez + combles aménagés avec toitures à double versants.

Enfin les habitations de type F sont de typologie Rez + 1 + combles non aménagés avec toitures à double versants.

Les revêtements de façades sont également variés, la brique terre cuite de ton rouge-brun est dominante pour les typologies A-E-C-D-F.

Certaines typologies (C-D-F) présentent des soubassements en moellons de pierre de teinte beige. Les menuiseries extérieures sont en bois de teintes naturelles ou peintes en blanc. Les logements de type B se distinguent

par une utilisation de la brique de terre cuite peinte en blanc avec des soubassements en briques terre cuite de ton rouge-brun. Certaines typologies présentent des pignons bardés en ardoises artificielles de ton noir. Les toitures sont en tuiles terre cuite de ton noir ou brun et pourvues d'une couverture en zinc à joints debout pour les typologies B. Les débordements de toitures sont variés, des plaques de type fibre-ciment aux bacs de corniches en zinc. Les descentes d'eau pluviales sont en zinc naturel.

Les portes d'entrée des logements de type B sont surmontées d'un auvent en béton armé.

Situation projetée :

Le projet consiste en la rénovation de 48 logements de la Cité Jardin à Gaurain-Ramecroix. Des habitations de 1 chambre, 3 chambres et 4 chambres sont regroupées pour former des ensembles de plusieurs logements de typologies variées. Chaque typologie est regroupée par bloc de logements à différents endroits du quartier. L'ensemble forme un quartier mixte présentant différent état de construction.

Le parti du projet réside en une volonté d'harmonisation des différentes typologies tout en leur conférant une identité proche. C'est pourquoi, différents matériaux sont utilisés pour chaque groupe de logements déclinés suivant un panel de coloris sobres et harmonieux (nuances de gris, terracotta, beige).

Actuellement, l'architecture est simple et dénuée d'artifice. Le parti architectural montre une volonté de donner une identité commune tout en personnalisant chaque logement avec, comme impératifs, l'atteinte de performances énergétiques suffisantes (label B) afin de répondre aux conditions du plan de rénovation 2020-2024.

Les typologies sont conservées ainsi que l'identité des logements, les différentes barres de logements seront identifiées grâce à des codes couleurs différents, de nouveaux numéros de maisons plus esthétiques permettront d'identifier aisément les habitations.

L'esthétique est conservée mais remise à neuf. La brique terre cuite collée sur un isolant en EPS a été choisie comme nouveau revêtement de façade résistant ainsi que l'enduit sur isolant.

Le Logis Tournaisien

Ponctuellement sur les façades avant et les pignons, un bardage en fibre-ciment de teinte grise est utilisé pour souligner les éléments constitutifs des façades. Les différents matériaux combinés, forment une harmonie tout en laissant à chaque typologie une identité propre. Les entrées sont surmontées d'auvents en panneaux fibre-ciment pour les typologies B et C.

Le panel de couleurs sélectionné est décliné sur les différentes vues dans le reportage 3D.

L'ensemble des menuiseries extérieures est remplacé par des menuiseries en pvc ton gris anthracite. Les seuils sont des seuils en aluminium de teinte identique aux châssis.

Le projet qui vise prioritairement une amélioration énergétique des performances des habitations permet également la redynamisation de tout le quartier et la volonté du maître de l'ouvrage d'apporter un nouveau souffle à son panel de logements.



La Direction immobilière

Plan de rénovation du logement public 2020-2024

Cité du 24 Août à 7500 Tournai

40 Logements – Dossier N° 126197 : le 11/01/2024.

Le quartier se compose d'habitations construites dans les années 60, présentant 3 typologies distinctes :

Type A : 2 façades 1 chambre

Type A' : 3 façades 1 chambre

Type B : 2 façades 3 chambres

Type B' : 3 façades 3 chambres

Type C : 2 façades 5 chambres

Type C' : 3 façades 5 chambres

Les volumétries des ensembles de logements présents dans le quartier sont de type rez + combles non accessibles et accessibles avec toitures à double versants réparties sur le site par blocs de logements.

Les revêtements de façades sont la brique terre cuite peinte de ton blanc ainsi que des soubassements en pierre peints. Les couvertures de toiture sont en tuiles terre cuite de ton rouge, les bacs de corniche et descentes d'eaux pluviales en zinc naturel. Les toitures sont munies de cheminées en briques terre-cuite de ton rouge.

Les baies sont pourvues d'encadrements en béton de ton blanc. Les menuiseries extérieures sont en bois ton naturel ou peints de ton gris.

Situation projetée :

Le projet consiste en la rénovation de 40 logements situés dans la cité du 24 août à Tournai. Des habitations de 1 chambre, 3 chambres et 5 chambres sont regroupées pour former des ensembles de plusieurs logements de typologie semblable.

Actuellement, l'architecture est simple et dénuée d'artifice. On peut lire une identité commune à l'ensemble du quartier. Le parti architectural montre une volonté de conserver cette identité commune tout en personnalisant chaque logement avec, comme impératifs, l'atteinte de performances énergétiques suffisantes (label B) afin de répondre aux conditions du plan de rénovation 2020-2024.

Les typologies sont conservées ainsi que l'identité des logements, les différentes barres de logements seront



identifiées grâce à des codes couleurs différents, de nouveaux numéros de maisons plus esthétiques permettront d'identifier aisément les habitations.

L'esthétique est conservée mais remise à neuf. La brique terre cuite collée sur un isolant en EPS a été choisie comme nouveau revêtement de façade résistant, elle sera de teinte blanche comme l'existant. De nouveaux encadrements de baie sont prévus en tôles métalliques sombres. Enfin les entrées sont marquées par des interventions colorées afin de dynamiser le site.

Les interventions colorées se limitent aux encadrements des portes d'entrée en retrait des logements.

L'ensemble des menuiseries extérieures est remplacé par des menuiseries en pvc ton gris moyen, les cheminées présentant des problèmes d'infiltrations et des fissures ponctuelles sont arasées. De nouvelles évacuations de cheminées sont créées via des buses inox.

Les travaux intérieurs concernent l'installation de systèmes de ventilation simple flux dans chaque logement et la mise en conformité électriques des logements qui le nécessitent.

Modification du permis d'urbanisation

« Quartier du Maroc », rue Mullier et rue Lucien Jardez à 7500 Tournai
Dossier n°125879 : le 29/12/2023

Décision d'octroi du permis d'urbanisme

23 rue Aimable Dutrieux à 7500 Tournai
Réhabilitation en deux logements de transit - Marché de services d'architecture et de coordination sécurité santé - Dossier n°125129 : le 20/04/2023.

Préambule :

Le projet de réhabilitation de l'immeuble s'inscrit dans le cadre du partenariat entre le Logis Tournaisien et la Ville de Tournai pour la création de logements de transit. Logements permettant de reloger durant 6 mois des personnes vivant des situations d'urgence.

L'immeuble est actuellement divisé en 5 kots et espaces communs.

La réhabilitation consiste en l'aménagement de 2 logements de transit. 1 logement 1 chambre et 1 logement 2 chambres.

Options d'aménagement :

La division verticale de l'immeuble en 2 logements de transit permet à chaque logement de disposer de sa propre entrée et de gérer ainsi plus aisément l'acoustique et le compartimentage incendie entre logement.

Les cages d'escaliers des 2 logements sont mitoyennes et implantées au centre du volume principal de l'immeuble. Par cette position centrale et mitoyenne, elles constituent une zone tampon entre les espaces de vie des logements.

Chaque logement dispose d'une salle de bains et d'un WC séparé (isolé des espaces de vie par un sas) ainsi que d'un espace de rangement situé en cave.

Les logements respectent les critères minimaux de salubrité des logements bénéficiant d'une aide de la Région, et plus particulièrement en matière de ventilation, d'é-

clairage naturel et de superficie habitable.

Parti architectural :

La volumétrie et la composition des façades de l'immeuble restent inchangées.

Le remplacement des menuiseries extérieures ainsi que la mise en peinture des façades redynamisent l'immeuble et améliore le cadre bâti.

Menuiseries PVC de ton gris moyen.

Façades cimentées peintes de ton gris clair soulignées par un soubassement peint de ton gris moyen.



La Direction immobilière

Plan de rénovation du logement public 2020-2024

Résidence Bausier à 7548 Warchin

36 Logements – Dossier N° 125776 : le 27/04/2023.

Description des options d'aménagement

Le projet consiste à la rénovation énergétique de 36 logements dans le cadre du plan de rénovation du logement public 2020-2024.

Les travaux envisagés résultent d'une étude énergétique visant à atteindre le label B.

Pour cela, les travaux suivants sont nécessaires: isolation des façades, isolation des planchers sous toiture, isolation du sol, remplacement des menuiseries, installation d'un système de ventilation.

Le projet n'implique pas de modification au niveau des aménagements extérieurs.

Parti architectural du projet :

Bâtiments existants :

Les immeubles existants du quartier Alfred Bausier présentent une typologie de maisons dont le gabarit est un REZ+1 + combles non aménagés. Les maisons actuelles ont été construites de manière préfabriquée donnant à l'ensemble du quartier un aspect monotone, celui-ci ne présentant pas beaucoup de teintes différentes en dehors du gris (béton silex).

L'habitation se compose d'un bâtiment principal à toiture en pente et d'un garage à toiture plate.

Afin de redonner au quartier un aspect différent du béton silex existant qui avait une connotation assez industrielle et apporter plus de variété, le parti a été pris de travailler avec un parement isolé en ardoise. Les travaux d'isolation de l'enveloppe extérieure entraînent inévitablement le choix d'un nouveau revêtement de façade et une augmentation de l'épaisseur des murs extérieurs.

Matérialité :

Le projet s'intègre à son contexte proche.

Murs extérieurs :

Deux teintes d'ardoises différentes sont proposées afin de donner du rythme et de la vie dans le quartier: L'ardoise gris très clair pour le bâtiment principal et l'ardoise gris moyen pour le garage.

Les avantages de l'ardoise artificielle, en plus d'être un matériau relativement peu onéreux sont les suivants :

Facilité de pose par bon nombre d'entreprises de la région ;

Facilité d'entretien et de vieillissement ;

Durabilité dans le temps

Facilité de remplacement en cas de casse ;

Châssis :

Afin d'intégrer les dernières performances en termes d'isolation, les châssis sont remplacés par des nouveaux châssis en PVC. Les châssis incorporeront les aérateurs nécessaires à la ventilation des logements et participent pleinement à la nouvelle performance énergétique des logements.

Toiture :

La couverture existante en tuile est conservée puisque l'isolation du volume habité est réalisée au niveau du dernier plancher sous toiture et non dans les pentes de toiture.





**TRAVAUX DE RENOVATION DE 36 LOGEMENTS
RESIDENCE ALFRED BAUSIER à 7548 WARCHIN**
 Pour le compte de: Le Logis Tournaisien
 représenté par Monsieur Devrim GUMUS, directeur - gérant

IMAGE 05 - Vue en face du n°24

**TRAVAUX DE RENOVATION DE 36 LOGEMENTS
RESIDENCE ALFRED BAUSIER à 7548 WARCHIN**
 Pour le compte de: Le Logis Tournaisien
 représenté par Monsieur Devrim GUMUS, directeur - gérant

VUES 3D

IMAGE 01 - Vue en face du n°43

**TRAVAUX DE RENOVATION DE 36 LOGEMENTS
RESIDENCE ALFRED BAUSIER à 7548 WARCHIN**
 Pour le compte de: Le Logis Tournaisien
 représenté par Monsieur Devrim GUMUS, directeur - gérant

IMAGE 03 - Vue en face du n°35

IMAGE 04 - Vue en face du n°10

IMAGE 02 - Vue en face du n°53

La Direction immobilière

Plan de rénovation du logement public 2020-2024

Cité Drève St Nicolas à 7521 Chercq 15 Logements – Dossier N° 125778 : le 27/04/2023.

Description des options d'aménagement

Le projet consiste à la rénovation énergétique de 15 logements dans le cadre du plan de rénovation du logement public 2020-2024.

Les travaux envisagés résultent d'une étude énergétique visant à atteindre le label B.

Pour cela, les travaux suivants sont nécessaires: isolation des façades, isolation des toitures, isolation du sol, remplacement des menuiseries, installation d'un système de ventilation.

Le projet n'implique pas de modification au niveau des aménagements extérieurs.

Parti architectural du projet

Bâtiments existants :

Les immeubles existants de la Drève St Nicolas présentent une typologie se composant d'un soubassement, d'un corps principal en briques de teintes crème et d'un bac chéneau en lames PVC blanches marquant la limite avec la toiture.

Chaque unité est matérialisée en façade avant par des piliers inclinés en briques et moellons.

Afin de respecter cette typologie et assurer une intégration au cadre bâti existant (tous les logements n'étant pas rénovés, car vendus), il a été décidé de conserver les piliers avant tel quel et de n'isoler que les parties centrales d'utiliser deux teintes d'ardoises différentes: L'ardoise gris très clair pour les parties initialement en brique couleur crème et l'ardoise grise pour les parties initialement en moellon.

Matérialité :

Le projet s'intègre à son contexte proche.

Murs extérieurs :

Afin de ne pas dénaturer le site, le parti a été pris d'utiliser un bardage en ardoise de ton similaire aux teintes existantes dans la Drève Saint-Nicolas. Ainsi comme les bâtiments existants présentent des tonalités de brique blanche et des soubassement en moellons gris, il a été choisi de rappeler ces tons et cette séparation (soubassement gris et façade claire).

Les avantages de l'ardoise artificielle, en plus d'être un matériau relativement peu onéreux sont les suivants :

Facilité de pose par bon nombre d'entreprises de la région ;

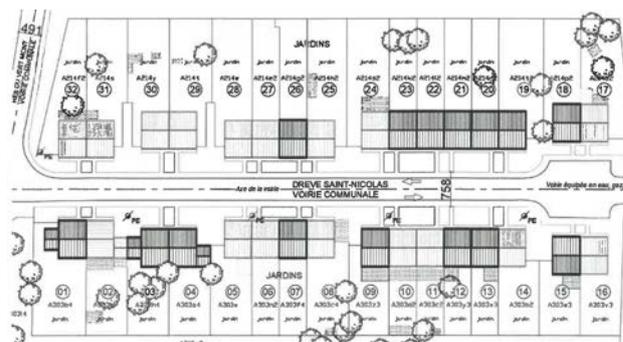
- Facilité d'entretien et de vieillissement ;
- Durabilité dans le temps;
- Facilité de remplacement en cas de casse ;

Châssis :

Afin d'intégrer les dernières performances en terme d'isolation, les châssis sont remplacés par des nouveaux châssis en PVC, Les châssis incorporeront les aérateurs nécessaires à la ventilation des logements et participent pleinement à la nouvelle performance énergétique des logements.

Toiture :

La couverture existante en tuile est conservée puisque l'isolation des toitures se fait de l'intérieur.



TRAVAUX DE RENOVATION DE 36 LOGEMENTS
RESIDENCE ALFRED BAUSIER à 7548 WARCHIN
Pour le compte de: Le Logis Tournaisien
représenté par Monsieur Devrim GUMUS, directeur - gérant

VUES 3D



IMAGE 01 - Vue en face du n°43



TRAVAUX DE RENOVATION DE 36 LOGEMENTS
RESIDENCE ALFRED BAUSIER à 7548 WARCHIN
Pour le compte de: Le Logis Tournaisien
représenté par Monsieur Devrim GUMUS, directeur - gérant



IMAGE 03 - Vue en face du n°35



TRAVAUX DE RENOVATION DE 36 LOGEMENTS
RESIDENCE ALFRED BAUSIER à 7548 WARCHIN
Pour le compte de: Le Logis Tournaisien
représenté par Monsieur Devrim GUMUS, directeur - gérant



IMAGE 05 - Vue en face du n°24

La Direction immobilière

Plan de rénovation du logement public 2020-2024

Résidence Paul Carette à 7548 Warchin 46 Logements – Dossier N° 125777 : le 01/08/2023.

Description des options d'aménagement

Le projet consiste à la rénovation énergétique de 46 logements dans le cadre du plan de rénovation du logement public 2020-2024.

Les travaux envisagés résultent d'une étude énergétique visant à atteindre le label B. Pour cela, les travaux suivants sont nécessaires : isolation des façades, isolation des planchers sous toiture, isolation du sol, remplacement des menuiseries, installation d'un système de ventilation.

Le projet n'implique pas de modification au niveau des aménagements extérieurs.

Parti architectural du projet

Bâtiments existants :

Les immeubles existants du Logis Paul Carette présentent des typologies de maisons dont le gabarit est un REZ+1 + combles non aménagés et des REZ + combles aménagés. Le quartier est caractérisé par des maisons de gabarits différents qui ont été construites avec des matériaux similaires, donnant à l'ensemble un aspect varié au niveau volumétrie mais uniforme au niveau des matériaux.

Matérialité :

Le parti a été pris de travailler avec un parement isolé en tuiles de terre cuite plate en façade, de teinte brun orangé rappelant l'esprit du quartier actuel. L'utilisation de ce matériau nous semblait opportune puisqu'il fait allusion à un matériau traditionnel déjà présent sur site mais mis en œuvre différemment.

Les travaux d'isolation de l'enveloppe extérieure entraînent inévitablement le choix d'un nouveau revêtement de façade et une augmentation de l'épaisseur des murs extérieurs.

Le projet s'intègre à son contexte proche.

Murs extérieurs :

Les avantages de la tuile de terre cuite plate, en plus d'être un matériau relativement peu onéreux sont les suivants :

Facilité de pose par bon nombre d'entreprises de la région ;

Facilité d'entretien et de vieillissement ;

Durabilité dans le temps ;

Facilité de remplacement en cas de casse ;

Châssis :

Afin d'intégrer les dernières performances en termes d'isolation, les châssis sont remplacés par PVC. Les châssis incorporeront les aérateurs nécessaires à la ventilation des logements et par nouvelle performance énergétique des logements.



TRAVAUX DE RENOVATION DE 46 LOGEMENTS
Résidence Paul Carette à 7548 WARCHIN
Pour le compte de: Le Logis Tournaisien
représenté par Monsieur Devrim GUMUS, directeur - gérant

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



PHOTO 01



TRAVAUX DE RENOVATION DE 46 LOGEMENTS
Résidence Paul Carette à 7548 WARCHIN
Pour le compte de: Le Logis Tournaisien
représenté par Monsieur Devrim GUMUS, directeur - gérant



PHOTO 03

TRAVAUX DE RENOVATION DE 46 LOGEMENTS
Résidence Paul Carette à 7548 WARCHIN
Pour le compte de: Le Logis Tournaisien
représenté par Monsieur Devrim GUMUS, directeur - gérant



TRAVAUX DE RENOVATION DE 46 LOGEMENTS
Résidence Paul Carette à 7548 WARCHIN
Pour le compte de: Le Logis Tournaisien
représenté par Monsieur Devrim GUMUS, directeur - gérant



PHOTO 05

TRAVAUX DE RENOVATION DE 46 LOGEMENTS
Résidence Paul Carette à 7548 WARCHIN
Pour le compte de: Le Logis Tournaisien
représenté par Monsieur Devrim GUMUS, directeur - gérant



PHOTO 10

TRAVAUX DE RENOVATION DE 46 LOGEMENTS
Résidence Paul Carette à 7548 WARCHIN
Pour le compte de: Le Logis Tournaisien
représenté par Monsieur Devrim GUMUS, directeur - gérant



PHOTO 08



PHOTO 11

La Direction immobilière

Entretien du parc de logements

OBJET - NATURE	ADRESSE
Nettoyage des communs	Rue Paul Pastur, 5, 7, 9 à Tournai
Remise en ordre de l'égouttage en zone publique	Rue Saint Eloi, 29 - 7500 Tournai
Plan de rénovation du logement public - Accord-cadre européen - Désignation d'un auteur de projet	Cité Jardins à 7530 Gaurain-Ramecroix
Plan de rénovation du logement publi - Accord-cadre européen - Désignation d'un auteur de projet	Cité du 24 Août à 7500 Tournai
Ensemble du parc ascenseur - Mise en ordre suite rapport analyse de risque	Plusieurs sites de l'entité de Tournai
Mise en conformité électriques de 15 logements	Drève Saint-Nicolas à 7521 Chercq
Installation de chauffage central de 25 logements	Rue Camille Dépinoy, Rue des Combattants, Rue de Tournai à 7520 Templeuve
Programme d'entretien des groupes de ventilation des logements individuels et collectifs	Plusieurs sites de l'entité de Tournai
Travaux d'installation de tuyauteries gaz	Ensemble du parc de logements
Travaux de toiture	Ensemble du parc de logements
Fourniture de béton et stabilisé	Ensemble du parc de logements
Remplacement réducteur de pression	117 Résidence Carbonnelle à 7500 Tournai
Entretien et nettoyage des locaux communs de simmeubles à logements multiples	Ensemble du parc de logements
Déménagement du mobilier du Logis Tournaisien	Ensemble du parc de logements
Fourniture de matériel de chauffage	Ensemble du parc de logements
Certification PEB de logement	Rue des Grébillions, 3 et rue du Jonc 4/1 et 4/2 à 7530 Gaurain-Ramecroix
Dépannage des installations électriques	Ensemble du parc de logements
Fourniture de béton et stabilisé	Ensemble du parc de logements
Travaux de parachèvement d'appartements	Résidence Carbonnelle à 7500 Tournai
Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Sécurisation Phase 2 - Lot 1 (Menuiseries et peintures)	Résidence Carbonnelle 114, 115, 116, 117, 118 et 119 à 7500 Tournai
Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Sécurisation Phase 2 - Lot 1 (Menuiseries et peintures)	Quai du Luchet d'Antoing 1 à 8 et Pont de l'Arche 1 à 5 à 7500 Tournai
Location et entretien de tapis de sol	Plusieurs sites de l'entité de Tournai

Le Logis Tournaisien

ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
INTERFACILITIES	€ 23.472,00	Marché en cours
TRAVAUX PUBLICS HUBAUT SA	€ 2.115,00	Marché réceptionné
Bureau d'Architecture Thema sprl de Nivelles	€ 157.947,50	Marché en cours
Bureau d'Architecture Thema sprl de Nivelles	€ 102.735,00	Marché en cours
FAIN Belgique de Waremmes	€ 57.749,75	Marché réceptionné
Assistance Electrique Service SPRL de Maubray	€ 24.899,00	Marché réceptionné
Super Sani sprl de Houtem	€ 381.637,92	Marché en cours
Hainaut Chauffage C.S.T.E de Blandain	€ 59.550,00	Marché en cours
Hainaut Chauffage C.S.T.E de Blandain	€ 75.620,78	Marché en cours
STMC de Pecq	€ 91.788,32	Marché en cours
Tournai-Béton de Tournai	€ 14.542,00	Marché en cours
Hainaut Chauffage C.S.T.E de Blandain	€ 1.220,00	Marché réceptionné
La Maison du Nettoyage sa de Molenbeek Saint Jean	€ 25.922,35	Marché en cours
Déménagement Picards d'Evregnies	€ 17.700,00	Marché en cours
Induscabel - ID Group de Froyennes	€ 51.600,14	Marché en cours
Energy Consulting sprl de Wiers	€ 600,00	Marché réceptionné
AAGENTIS de Mesvin	€ 67.517,05	Marché en cours
Tournai-Béton de Tournai	€ 14.542,00	Marché réceptionné
MAHDANI SPRL de Cercq	€ 137.675,82	Marché réceptionné
Jd Deroubaix sa de Pecq	€ 651.168,99	Marché en cours
Jd Deroubaix sa de Pecq	€ 723.381,21	Marché en cours
CWS Hygiène Belgique SA de Berchem	€ 103.029,36	Marché en cours

La Direction immobilière

Développement du parc de logements

OBJET - NATURE	ADRESSE
Réhabilitation d'un immeuble en 3 logements sociaux	27, Rue Clercamps à 7500 Tournai
Réhabilitation en un logement de transit - Installation chauffage central	41, rue Saint-Jean à 7500 Tournai
Réhabilitation en 3 logements sociaux - Placement zone sécurisée et signalisation	27, Rue Clercamps à 7500 Tournai
Études de sol - désignation d'un laboratoire	Rue du Tir à la Cible 7500 Tournai
Établissement des limites de propriété - désignation d'un géomètre	Rue du Tir à la Cible 7500 Tournai

Marchés divers en 2023

OBJET - NATURE	ADRESSE
Achat mobilier de bureau pour le service financier	
Achat camionnette double cabine 7 places - diesel	
Vêtements de travail, EPI et flocage - broderie	
Achat d'un dumper thermique	
Achat d'une tondobroyeuse	
Achat d'un Citroën Jumper	
Achat d'un E-Berlingo	
Achat d'un Renault Master	
Achat de 5 pompes Maxilent 35	

Le Logis Tournaisien

ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
LOISELET CONSTRUCTIONS SPRL; Rasseneur Michel SPRL	€ 544.478,52	Résultats de mise en adjudication transmises à la SWL le 20/11/2023
Hainaut Chauffage C.S.T.E	€ 12.355,00	Marché réceptionné
ENTREPRISES HERPHELIN SA de Pecq	€ 1.880,00	Marché réceptionné
H.Verbeke BVBA de Sint-eloois-Winkel	€ 4.256,00	Marché réceptionné
Fabrice Pioda de Froyennes	€ 1.135,00	Marché réceptionné

ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	
BO.BURO SRL	€ 3.166,28	
Renault Tournai SA	€ 28.826,54	
Au Bleu Sarrau sa	€ 27.209,95	
Loxam de Ramegnies-Chin	€ 3.250,00	
Dillies de Blandain	€ 3.862,00	
Garage Gheysens de Mouscron	€ 22.125,50	
Garage Gheysens de Mouscron	€ 27.174,50	
Garage Renault Tournai	€ 28.826,54	
Desco de Wijnegem	€ 3.590,00	

La Direction immobilière

Marché itératifs en cours

Objet - Nature	Adjudicataire	Montant HTVA
Dépannage des installations électriques	AAGENTIS	€ 67.517,05
Installation de tuyauteries gaz	Hainaut Chauffage	€ 75.620,78
Fournitures d'articles de parachèvement	Wattiaux SA	€ 93.034,49
Travaux de toiture	STMC sa	€ 91.788,32
Fourniture de matériel de chauffage	Induscabel - ID Group	€ 51.600,14
Location et entretien de tapis de sol	CWS Hygiène Belgique SA	€ 103.029,36
Entretien des installations de chauffage	Hainaut Chauffage	€ 67.734,00
Fourniture de béton et stabilisé	Tournai-Béton	€ 14.542,00
Fournitures d'articles sanitaires	Induscabel - ID Group	€ 99.336,85
Déménagement du mobilier du Logis Tournaisien	Déménagement Picards	€ 17.700,00
Entretien et nettoyage des locaux communs des immeubles à logements multiples	La Maison du Nettoyage sa	€ 25.922,35
Fournitures de matériel de clôture	Bridou sprl	€ 32.230,78
Entretien des groupes de ventilation des logements individuels et collectifs	Hainaut Chauffage C.S.T.E	€ 59.550,00
Maintenance et entretien de l'infrastructure informatique du Logis Tournaisien	Orditech	€ 110.138,62
Fourniture de bois et dérivés pour la menuiserie	Dapsens - Soyer	€ 13.214,94
Fourniture d'articles de Gros-Œuvre	Francenne Matériaux	€ 64.369,98
Maintenance et contrôle périodique par un organisme agréé de l'ensemble du parc ascenseur	STALIFT	€ 42.491,40
Fourniture de matériel électrique	CEBEO NV	€ 41.220,66
Fourniture de gaz naturel et d'électricité	Electrabel	€ 79.588,14

... suite

Objet - Nature	Adjudicataire	Montant HTVA
Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie - Entretien des éléments	Franquet SPRL	€ 28.093,22
Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie - Fourniture d'éléments	Ansul SA	€ 28.320,20
Fourniture et service pour la géolocalisation au Logis Tournaisien	BIZZDEV	€ 19.820,00
Mise en place d'un logiciel de gestion de décision	AFFINITIC	€ 24.500,00
Fourniture et pose de portes sectionnelles résidentielles et entretien de portes	A.D.S.S	€ 37.243,00
Édition de chèques-repas et d'éco-chèques électroniques	Monizze	€ 1.100,00
Désignation d'un secrétariat social pour les	ACERTA CONSULT CVBA	€ 49.835,18
Exécution des procédures de contrôle de la comptabilité et des comptes annuels de la	Audicia	€ 18.225,00
Assurances - Soins de santé	ETHIAS	€ 82.500,00
Assurances - Renouvellement portefeuille	ETHIAS	€ 140.291,54
Assurance Groupe	ETHIAS	€ 264.216,57
Contrôle et maintenance des détections gaz	DALEMANS	€ 5.670,00
Gestion nuisibles	AB PROKILL SCRL	€ 8.990,00

La Direction immobilière

Programme développement du parc – Avancement

- Rue Paul Pastur à 7500 Tournai – Construction d'immeubles pour 45 logements – Dossier N° 121081 : réception provisoire des travaux prononcée le 30/11/2023.
- Ancrage 2014-2015-2016 - 2 à 8 Rue Saint Martin à 7500 Tournai (îlot des Primetiers) - Acquisition-réhabilitation/restructuration en 8 logements sociaux – Marché de travaux. - Lot 1 (Rénovation de 8 logements et communs) - Dossier N° 123954 : notification de l'attribution délivrée le 27/03/2023.

Programme d'entretien du parc – Avancement

- Programme entretien 2019 - Rue Camille Dépinoy, Rue des Combattants, Rue de Tournai à 7520 Templeuve - Rénovation lourde et installation de chauffage central de 56 logements – Dossier N° 124825 - Lot 1 (Rénovation lourde et installation de chauffage) : notification de l'attribution délivrée le 01/02/2023.
- Programme entretien 2019 - Rue Camille Dépinoy, Rue des Combattants, Rue de Tournai à 7520 Templeuve - Rénovation lourde et installation de chauffage central de 56 logements – Dossier N° 124825 - Lot 2 Peintures et revêtements souples - Marché de travaux. - Lot 1 (Peintures et revêtements souples) : notification de l'attribution délivrée le 15/09/2023.

Programme d'embellissement et de sécurisation – Avancement

- Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics : Quai du Luchet d'Antoing 1 à 8 et Pont de l'Arche 1 à 5 à 7500 Tournai - Dossier n° 125939 - Sécurisation Phase 2 : notification de l'attribution délivrée le 23/06/2023.
- Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics : Quai du Luchet d'Antoing 1 à 8 et Pont de l'Arche 1 à 5 à 7500 Tournai - Dossier n° 125939 - Sécurisation Phase 2 : notification de l'attribution délivrée le 23/06/2023.
- Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Résidence Carbonnelle 114, 115, 116, 117, 118 et 119 à 7500 Tournai - Sécurisation Phase 2 - Lot 1 (Menuiseries et peintures) – Dossier N° 124702 : notification de l'attribution délivrée le 28/08/2023.
- Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Résidence Carbonnelle 114, 115, 116, 117, 118 et 119 à 7500 Tournai - Sécurisation Phase 2- Marché de travaux. - Lot 2 (Installations électriques) - Dossier N° 124702 : notification de l'attribution délivrée le 28/08/2023.



Plan de rénovation 2020-2024 – Avancement

- Résidence Bausier à 7548 Warchin – 36 Logements – Dossier N° 125776 :
Pièces des résultats de la mise en adjudication transmises à la SWL.
- Cité Drève St Nicolas à 7521 Chercq - 15 Logements – Dossier N° 125778 :
Pièces des résultats de la mise en adjudication transmises à la SWL.
- Résidence Paul Carette à 7548 Warchin – 46 Logements – Dossier N° 125777 :
Dossier de mise en concurrence en cours d’instruction.
- Cité Jardins à 7530 Gaurain-Ramecroix – 54 Logements – Dossier N° 126198 :
Dossier de demande de permis d’urbanisme introduit auprès du SPW.
- Cité du 24 Août à 7500 Tournai – 40 Logements – Dossier N° 126197 :
Dossier de demande de permis d’urbanisme introduit auprès du SPW.
- Cités du Vert Marais et de la Résistance - 136 Logements – Dossier N° 125779 :
Dossiers de demande de permis d’urbanisme et d’avant-projet en cours d’instruction
- Cité du Vert Bocage à Tournai - 212 Logements - Dossier N° 125780 :
Dossier non initié





La Direction immobilière

Chantiers en cours

Numéro de dossier	Désignation du marché	Construction neuve	Entretien	Entrepreneur principal
121081	Rue Paul Pastur à 7500 Tournai - Construction d'immeuble pour 45 logements.	45		CBD sa
124934	Programme rénovation et optimisation énergétique 2019 - Rue des Pâturages et rue des Canonnières à 7500 Tournai - Isolation des greniers de 17 logements		17	Deroubaix
124934	Programme rénovation et optimisation énergétique 2019 - Rue des Pâturages et rue des Canonnières à 7500 Tournai - Installation de chauffage central dans 46 logements,		46	Karl Bouvé SA
124702	Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Résidence Carbonnelle 114, 115, 116, 117, 118 et 119 à 7500 Tournai - Lot 1 : Menuiseries et peinture,		200	FAVIER SA
124702	Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Résidence Carbonnelle 114, 115, 116, 117, 118 et 119 à 7500 Tournai - Lot 2 : Installation électrique,		200	EGF sprl
125161	Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Quai du Luchet d'Antoing 1 à 8 et Pont de l'Arche 1 à 5 à 7500 Tournai - Lot 1 : Menuiseries		224	FAVIER SA
125161	Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Quai du Luchet d'Antoing 1 à 8 et Pont de l'Arche 1 à 5 à 7500 Tournai - Lot 2 : Installation électrique		224	EGF sprl
124825	Programme entretien 2019 - Rue Camille Dépinoy, Rue des Combattants, Rue de Tournai à 7520 Templeuve - Rénovation lourde et installation de chauffage central de 56 logements		56	Deroubaix
124825	Programme entretien 2019 - Rue Camille Dépinoy, Rue des Combattants, Rue de Tournai à 7520 Templeuve - Rénovation lourde et installation de chauffage central de 56 logements		56	MAHDANI
123954	Ancrage 2014-2015-2016 - 2 à 8 Rue Saint Martin à 7500 Tournai (îlot des Primetiers) - Acquisition-réhabilitation/restructuration en 8 logements sociaux - Marché de travaux. - Lot 1 (Rénovation de 8 logements et communs)	8		FAVIER SA
123954	Ancrage 2014-2015-2016 - 2 à 8 Rue Saint Martin à 7500 Tournai (îlot des Primetiers) - Acquisition-réhabilitation/restructuration en 8 logements sociaux - Marché de travaux. - Lot 2 (Peinture)	8		MAHDANI
FP-MT/2022-488	Résidence Carbonnelle à 7500 Tournai - Marché de Travaux de parachèvement appartements		19	MAHDANI
FP-MT/2023-508	Drève Saint-Nicolas à 7521 Chercq - Mise en conformité électriques de 15 logements		15	AES
124702	Sécurisation des logements publics - Résidence Carbonnelle 114, 115, 116, 117, 118 et 119 à 7500 Tournai - Lot 1 : Menuiseries et peinture,		200	Deroubaix
124702	Sécurisation des logements publics - Résidence Carbonnelle 114, 115, 116, 117, 118 et 119 à 7500 Tournai - Lot 2 : Installation électrique,		200	AES
125939	Sécurisation des logements publics - Quai du Luchet d'Antoing 1 à 8 et Pont de l'Arche 1 à 5 à 7500 Tournai - Lot 1 : Menuiseries		224	Deroubaix
125939	Sécurisation des logements publics - Quai du Luchet d'Antoing 1 à 8 et Pont de l'Arche 1 à 5 à 7500 Tournai - Lot 2 : Installation électrique		224	AES

Instruction programme d'entretien - sécurité

Libellé des travaux	Log.	Localité	Stade d'avancement au 11 mars 2024	Coût TOTAL estimé du projet, frais compris
Résidence Bausier à Warchin - 36 Logements - Année de programmation 2021 - Ligne programme 1.	36	Warchin	Résultats de la mise en concurrence transmis à la SWL le 15/02/2024.	3.388.539 €
Logis Paul Carette à Warchin - 46 Logements - Année de programmation 2021 - Ligne programme 2.	46	Warchin	Dossier de mise en concurrence en cours d'instruction.	5.370.945 €
Cité Drève St Nicolas à Chercq - 15 Logements - Année de programmation 2021 - Ligne programme 3.	15	Chercq	Résultats de la mise en concurrence transmis à la SWL le 15/02/2024.	1.739.714 €
Cités du Vert Marais et de la Résistance à Kain - 136 Logements - Programmation 2022 - Ligne programme 8.	136	Kain	Avant-projet en cours d'instruction	6.147.650 €
Cité Jardins à Gaurain-Ramecroix - 54 Logements - Programmation 2024 - Ligne programme 4.	54	Gaurain-Ramecroix	Dossiers de demande de permis d'urbanisme introduit au SPW le 11/01/2024 et d'avant projet en cours d'instruction,	3.878.760 €
Cité du 24 Août à 7500 Tournai - 40 Logements - Année de programmation 2024 - Ligne programme 4.	40	Tournai	Dossiers de demande de permis d'urbanisme introduit au SPW le 11/01/2024 et d'avant projet en cours d'instruction,	3.304.950 €
Remplacement carrelage et menuiserie intérieure	46	Warchin	Dossier de mise en concurrence en cours d'instruction.	560.230 €
Installation de chauffage central	14	Warchin	Dossier de mise en concurrence en cours d'instruction.	148.800 €
Remplacement carrelage et menuiserie intérieure	15	Chercq	Résultats de la mise en concurrence transmis à la SWL le 15/02/2024.	301.615 €
Remplacement carrelage et menuiserie intérieure	36	Warchin	Résultats de la mise en concurrence transmis à la SWL le 15/02/2024.	559.750 €

Instruction programme de développement du parc

Libellé des travaux	Log.	Localité	Stade d'avancement au 11 mars 2024	Coût TOTAL estimé du projet, frais compris
Réhabilitation d'un immeuble en 3 logements sociaux	3	Tournai	Pièces des résultats de la 2ème mise en adjudication transmises à la SWL le 20/11/2023.	680.599 €
Construction neuve de 10 logements	10	Tournai	Pièces du dossier de modification du permis d'urbanisation transmises au SPW le 15/12/2023	1.400.000 €
Réhabilitation en 2 Logements de de transit	2	Tournai	Ouverture des offres le 16/04/2024	306.926 €
Création de 45 logements étudiants	45	Tournai	Notification de l'opération reçue de la SWL le 22/12/2023	3.240.000 €
Création de 16 hébergements provisoires	16	Tournai	Notifié le 18/12/2023 par le SPW - Intérieur action sociale	3.155.792 €
Création de 25 logements	25	Tournai	Tranche ferme du marché notifiée le 08/03/2024	6.505.332 €
Création de logements de transit	2	Tournai	Pièces du dossier d'avant-projet transmises à la SWL le 23/02/2024	205.284 €

La Direction immobilière

Chantiers notifiés en 2023

Dossier N° 123954

Ancrage 2014-2015-2016 - 2 à 8 Rue Saint Martin à 7500 Tournai (îlot des Primetiers) - Acquisition-réhabilitation/restructuration en 8 logements sociaux.

- Lot 1 (Gros œuvre et techniques spéciales).
- Lot 2 (Peintures et revêtements souples)

Composition des logements

1 logement 3 chambres.
5 logements 2 chambres.
2 logements 1 chambre.

Intervenants

Maitre d'ouvrage : Le Logis Tournaisien.
Auteur de projet : Virginie Cornaert Architecte de Bailleul.
Ingénieur en stabilité : Néant
Bureau d'études techniques spéciales : CPC Consult de Rekkem.
Responsable PEB : CPC Consult de Rekkem.
Coordination sécurité santé : CPC de Luingne

Adjudicataire du marché

Lot 1 : Favier SA de Pecq
Montant des travaux : 649.860,25 € htva.
Avancement du chantier : Notification du marché le 27 mars 2023.
Délai d'exécution : 300 jours de calendrier

Lot 2 : Mahdani de Chercq
Montant des travaux : 117.095,89 € htva.
Avancement du chantier : Notification du marché en attente.
Délai d'exécution : 130 jours de calendrier

Financements opération

-Subvention AR2013/04B2 et AR2013/05 : 623.151,87 €
-Prêt complémentaire : 335.543,31 €
-Avance SWL : Néant
-Art 69 Equipements : Néant.

Dossier N° 125939

Quai du Luchet d'Antoing 1 à 8 et Pont de l'Arche 1 à 5 à 7500 Tournai - Sécurisation Phase 2.

- Lot 1 (Menuiseries et peintures).
- Lot 2 (Installation électrique).

Composition des logements

224 appartements.
Garages en sous-sol.

Intervenants

Maitre d'ouvrage : Le Logis Tournaisien.
Auteur de projet : ENERGY Consulting de Wiers.
Ingénieur en stabilité : Néant
Bureau d'études techniques spéciales : ENERGY Consulting de Wiers.
Responsable PEB : Néant.
Coordination sécurité santé : MARECHAL Miguel de Roucourt

Adjudicataire du marché

Lot 1 : Deroubaix SA de Pecq
Montant des travaux : 723.381,21 € htva.
Avancement du chantier : Marché de travaux à notifier pour commencement
Délai d'exécution : 365 jours de calendrier

Lot 2 : AES de Maubray
Montant des travaux : 1.049.846,85 € htva.
Avancement du chantier : Travaux en cours.
Délai d'exécution : 365 jours de calendrier

Financements opération

-Subvention CECO : Néant.
-Prêt complémentaire : Néant.
-Avance SWL : Néant.
-Art 69 Equipements : Néant.
-Compte courant ordinaire : 2.220.323,83 €

Dossier N° 124702

Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Résidence Carbonnelle 114, 115, 116, 117, 118 et 119 à 7500 Tournai - Sécurisation Phase 2.

- Lot 1 (Menuiseries et peintures).
- Lot 2 (Installation électrique).

Composition des logements

200 appartements.
Garages en sous-sol.

Intervenants

Maitre d'ouvrage : Le Logis Tournaisien.
Auteur de projet : Architectures Luc Moulin et Associés sprl de Froyennes.
Ingénieur en stabilité : Néant
Bureau d'études techniques spéciales : ENERGY Consulting de Wiers.
Responsable PEB : Néant.
Coordination sécurité santé : IN PLANO sprl de Mons

Adjudicataire du marché

Lot 1 : Deroubaix SA de Pecq
Montant des travaux : 651.168,99 € htva.
Avancement du chantier : Marché de travaux en cours d'approbation à la SWL
Délai d'exécution : 365 jours de calendrier
Lot 2 : AES de Maubray
Montant des travaux : 499.999,50 € htva.
Avancement du chantier : Marché de travaux en cours d'approbation à la SWL.
Délai d'exécution : 365 jours de calendrier

Financements opération

- Subvention CECO : Néant.
- Prêt complémentaire : Néant.
- Avance SWL : Néant.
- Art 69 Equipements : Néant.
- Compte courant ordinaire : 1.438.960,83 €

Dossier N° 124825

Programme entretien 2019 - Rue Camille Dépinoy, Rue des Combattants, Rue de Tournai, Rue Pierre Oorreel à 7520 Templeuve - Rénovation lourde et installation de chauffage central de 56 logements.

- Lot 1 (Rénovation lourde et installation de chauffage central).
- Lot 2 (Peintures et revêtements sol souples).

Composition des logements

1 logement 1 chambres.
8 logements 2 chambres.
37 logements 3 chambres
10 logements 4 chambres.

Intervenants

Maitre d'ouvrage : Le Logis Tournaisien.
Auteur de projet : Virginie Cornaert Architecte de Bailleul.
Ingénieur en stabilité : Néant
Bureau d'études techniques spéciales : CPC Consult de Rekkem.
Responsable PEB : CPC Consult de Rekkem.
Coordination sécurité santé : CPC de Luingne

Adjudicataire du marché

Lot 1 : DEROUBAIX JD SA de Pecq
Montant des travaux : 1.808.851,87 € htva.
Avancement du chantier : Travaux en cours.
Délai d'exécution : 950 jours de calendrier
Lot 2 : Mahdani de Chercq
Montant des travaux : 42.409,20 € htva.
Avancement du chantier : Travaux en cours.
Délai d'exécution : 950 jours de calendrier

Financements opération

- Subvention 2019ENERG/064 : 1.275.000,00 €
- Prêt complémentaire : 425.000,00 €
- Avance SWL : 542.976,32
- Art 69 Equipements : Néant.

La Direction immobilière

Inauguration de 45 logements à la rue Pastur

C'est avec soulagement et fierté que le Logis Tournaisien a inauguré le nouveau complexe immobilier de 45 logements à la Rue Paul Pastur à Tournai.

Ce chantier, commencé en 2011 a été l'objet ces dernières années de nombreux défis d'ordres technique, juridique, urbanistique et financier. Une dizaine d'années de procédure et de chantier interrompu plusieurs fois, mais finalement 45 logements d'utilité publique pour un montant total de 8,8 millions dont 3,5 millions subsidiés.

Le projet consiste donc en la construction de 3 immeubles à appartements dont 21 logements à loyer d'équilibre. Les premiers de notre parc de logement qui s'ouvre ainsi à un nouveau public pour plus de mixité sociale au sein de cet ensemble.





Prochainement
Mise à la location
de **45** nouveaux logements



Logis
Tournaisien

www.lelogistournaisien.be



La Direction financière

Projections budgétaires

Chiffre d'affaires

L'augmentation estimée des loyers nets en 2024, tous types de biens confondus, s'élève à 6,33 %. Cette augmentation s'explique par :

- l'actualisation des prix de revient des logements
- l'indexation des revenus des locataires
- la mise en location progressive des 45 appartements, Rue Paul Pastur à Tournai

Production immobilisée

Un montant de 32.000 € a été budgété, reprenant l'activation des travaux de rénovation à réaliser par notre Régie Ouvrière dans plusieurs bâtiments (logements de transit), ainsi que les frais de surveillance des chantiers en cours.

Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation budgétés reprennent les subsides et indemnités diverses prévisibles, dont principalement les subsides en matière de personnel (subsides APE et référent social, récupération assurances, ...) et l'allocation de solidarité SWL.

Approvisionnements & marchandises

Les chantiers de construction-vente ayant été clôturés en 2023, ce poste ne reprend plus que les achats de matériaux et fournitures destinés à la régie ouvrière (hors variation de stocks).

Services & biens divers

Les éléments suivants impactent les frais d'administration générale :

- La rubrique "prestataires informatiques et maintenance logiciels" reprend l'augmentation annoncée de la cotisation annuelle au logiciel Aigles (augmentation de 25% en 2024 et 25% en 2025).

- Les rétributions diverses de tiers prévoient des budgets pour :

- La poursuite des études de faisabilité entamées en 2023
- Les prestations du DPO dans le cadre du RGPD
- Les déménagements des locataires le temps de la réalisation des travaux lourds (plan de rénovation et autres chantiers similaires)

Les entretiens et réparations à charge de la société reprennent, outre les travaux courants, des budgets destinés à :

- la remise en peinture de logements avant relocation, en vue de diminuer au plus vite le nombre de logements inoccupés

- le remplacement de châssis en sous-traitance

Rémunérations

Les rémunérations ont été budgétées en considérant la présence de tous les agents sous contrat, à l'exception des malades de longue durée. Il a été tenu compte de 2 indexations attendues en 2024 (selon les prévisions du bureau fédéral du plan à la date d'établissement du budget), ainsi que des mouvements de personnel connus (remplacement des départs et engagements décidés par le CA).

Provisions pour grosses réparations & gros entretiens

Les provisions pour grosses réparations et gros entretiens ont été budgétées sans impact (dotation = utilis-

tion), sachant que les mouvements 2023 n'étaient pas encore calculés et comptabilisés.

Pour rappel, suivant la décision du Conseil d'Administration du 15 mars 2022, des provisions sont comptabilisées pour faire face aux travaux de remise des états des logements (sur base d'un montant moyen de travaux et du taux de rotation des locataires), ainsi qu'à l'entretien des menuiseries extérieures. Il s'agit ici d'une écriture purement comptable sans impact sur la trésorerie.

Autres charges d'exploitation

Les autres charges d'exploitation se composent essentiellement des précomptes immobiliers et de la cotisation au fonds de solidarité.

Résultat financier

Le résultat financier se compose quasi-exclusivement de l'amortissement des subsides reçus, ainsi que des charges d'intérêts d'emprunts. Ces postes ont été budgétés en tenant compte de l'évolution attendue des chantiers en cours d'exécution.

En tenant compte des éléments exposés ci-avant, le bénéfice comptable budgété pour l'exercice 2024 s'élève à un peu plus de 150.000 €.

Le résultat d'exploitation (+ 290.365,58 €) se présente comme suit :			
Chiffre d'affaires	10.407.372,00	Approvisionnements et marchandises	405.000,00
Production immobilisée	32.000,00	Services et biens divers	2.218.315,00
Autres produits d'exploitation	628.830	Rémunérations	4.097.749,00
		Amortissements, réductions valeur et provisions	3.224.125,00
		Autres charges d'exploitation	1.156.128,00
PRODUITS D'EXPLOITATION	11.068.202,00	CHARGES D'EXPLOITATION	11.101.317,00
PRODUITS FINANCIERS	1.362.723,00	CHARGES FINANCIÈRES	1.394.510,00
PRODUITS NON RECURRENENTS		CHARGES NON RECURRENENTS	
PRODUITS	12.430.925,00	CHARGES	12.495.827,00
IMPÔTS ET PRÉLEVEMENTS	216.963,00	BÉNÉFICE BUDGÉTÉ 2024	152.061,00

Bénéfice comptable budgété
un peu plus de **150.000,00 €**

La Direction financière

Attribution des émoluments et jetons de présence et rémunération du Directeur-Gérant

Durant l'exercice écoulé, les jetons de présence et émoluments alloués aux administrateurs, membres du Comité d'attribution, et aux Président et Vice-président ont été calculés conformément à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 30 août 2007 et au décret du 29 mars 2018 modifiant le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en vue de renforcer la gouvernance et la transparence dans l'exécution des mandats publics au sein des structures locales et supra-locales et de leurs filiales, suite à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 avril 2019.

Un jeton de présence a été alloué à chaque administrateur, ainsi qu'à chaque membre du Comité d'attribution, pour chaque séance à laquelle il a assisté, pour un montant correspondant à celui du jeton de présence d'un conseiller provincial, indexé suivant les dispositions prévues.

Les émoluments des Président et Vice-président ont été déterminés sur base du nombre de points attribués au Logis Tournaisien en fonction des critères définis dans l'Arrêté précité, tout en tenant compte des plafonds instaurés par le décret du 29 mars 2018 précité. Ces émoluments ont également été indexés.

La rémunération du Directeur-Gérant a été calculée sur base des barèmes approuvés par le Conseil d'Administration, au grade Abis.

Nature des montants liquidés	Montant (janvier à novembre 2023)	Montant (décembre 2023)
Jetons de présence (montant brut par séance)	249,99 €	254,99 €
Emoluments du Président (brut par mois)	1.904,39 €	1.942,48 €
Emoluments du Vice-Président (brut par mois)	952,20 €	971,24 €
Rémunération du Directeur-Gérant (brut par mois)	10.047,26 €	10.522,71 €



Bilan et compte de résultats 2023

Le compte de résultats 2023 présente un **chiffre d'affaires de 10.440.175,92 €**, provenant principalement de l'activité traditionnelle de gestion locative du parc immobilier, et dans une moindre mesure de l'activité de construction/vente.

Les **recettes locatives** (tous types de biens confondus) connaissent **une augmentation de 5,27 %** par rapport à l'exercice 2022. Cette augmentation provient principalement de l'augmentation des recettes sur les loyers des logements sociaux.

Comme chaque année, ces loyers ont augmenté sur base de l'actualisation des prix de revient des logements, ainsi que de l'indexation des revenus des locataires.

Les recettes liées aux logements moyens ont également augmenté de 9,33 % par rapport à l'exercice précédent, grâce à une diminution de l'occupation de ces logements.

Enfin, **de nouveaux types de recettes locatives sont maintenant perçues** :

- Logements de transit (Rue Barthélémy Frison 81-82 depuis mai 2023 et Rue Saint-Jean 41/11 depuis décembre 2023)
- Logements à loyers d'équilibre (les 2 premiers logements de la Rue Paul Pastur ont été loués dès décembre 2023)

Ventilation des recettes locatives

Montants en €	2023	2022	Variation
Logements sociaux	8.353.907,57	7.962.189,70	+ 4,92 %
Logements moyens	336.705,97	307.980,59	+ 9,33 %
Logements de transit	6.073,32	-	-
Logements à loyers d'équilibre	1.125,00	-	-
Garages	154.085,90	150.026,91	+ 2,71 %
Autres	39.712,00	26.613,46	+ 4,92 %
Total	8.891.609,76	8.446.810,66	+ 5,27 %

Le chiffre d'affaires 2023 reprend également le produit de la vente des 3 dernières maisons des chantiers de construction/vente (Rue Lucien Jardez à Tournai et Rue Jules Schelstraete à Templeuve), pour un total de 585.849,06 €.

La **production immobilisée s'élève à ± 35.000 €** et se compose des frais de surveillance de chantiers, ainsi que des travaux de finition effectués par la Régie Ouvrière dans le logement de transit Rue Saint-Jean à Tournai.

Les **autres produits d'exploitation** reprennent les subsides et indemnités habituels pour environ 650.000 € (allocation de solidarité SWL, subsides et indemnités relatifs au personnel, ...).

Sont également reprises dans les autres produits d'exploitation les indemnités d'assurances perçues pour les dégâts occasionnés dans plusieurs logements, principalement une maison incendiée Place du Cabaret Wallon, 17 à Tournai (± 67.000 €).

Les **produits d'exploitation non récurrents s'élèvent à 16.000 €** et reprennent :

- Les plus-values sur la vente de 2 petites parcelles de terrain (Warchin et Cité du Maroc)
- Les plus-values sur la revente de 2 véhicules amortis

Chiffre d'affaires
10.440.175,92 €

Production immobilisée

± 35.000 €

Se compose principalement des frais de surveillance de chantiers, ainsi que des travaux de finition.

Les recettes locatives
connaissent une
augmentation de
5,27%

La Direction financière

La rubrique **approvisionnements & marchandises** peut se décomposer en **2 postes distincts** :

1. Les achats de matériaux et fournitures pour la Régie Ouvrière : 390.964,95 € (+ 28 %)

2. Les variations de stocks de maisons des 2 chantiers de construction/vente : 458.807,71 €

La vente des 3 dernières maisons en 2023 a permis de dégager un bénéfice de 127.041,35 €, clôturant ainsi définitivement ces 2 opérations.

L'évolution des services et biens divers se présente comme suit :

Services & biens divers	2023	2022
Frais d'administration	461.173,65	378.808,03
Entretien des logements	754.878,68	653.446,81
Consommations (société)	253.558,52	182.609,73
Consommations (locataires)	177.304,30	205.729,48
Assurances	153.865,37	137.604,39
Frais d'actes et de contentieux	28.955,61	42.979,57
Frais de représentation	6.662,49	12.755,43
Frais de formation	10.612,07	12.461,47
Personnel mis à disposition	56.242,87	123.746,39
Emoluments et jetons de présence	102.975,58	84.570,61
Total	2.006.229,14	1.834.711,91

La rubrique « personnel mis à disposition » est en forte diminution, les besoins en personnel intérimaire (incapacités de travail temporaires) ayant été moins importants en 2023 (29.000 €). Le coût restant représente les travailleurs mis à disposition par le CPAS de Tournai sous le régime de l'« article 60 » (réinsertion professionnelle).

Les **frais de rémunérations** sont en augmentation de près de 20,00 % par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est due à plusieurs facteurs, récurrents ou non :

- L'instauration d'un plan de pension (assurance groupe) harmonisé pour tout le personnel, avec affiliation du personnel ouvrier qui n'en bénéficiait pas jusqu'alors.
- Le versement d'une prime unique de rattrapage pour les années 2019 à 2022 pour les ouvriers en service à cette date.
- La remise à niveau barémique de plusieurs collaborateurs suite à l'harmonisation et à la formalisation de la politique de rémunération.
- L'octroi d'une prime de pouvoir d'achat conformément à la CCT du 6 décembre 2023 adoptée par la Commission paritaire 339.

L'augmentation des frais d'administration provient principalement des rubriques rétributions diverses de tiers (études de faisabilité sur divers sites pour 30.000 €, prestations ressources humaines et RGPD), ainsi que de la cotisation forfaitaire payée à la SWL.

Les frais d'entretien des logements reprennent le coût de la remise en peinture en sous-traitance des logements de la Résidence Carbonnelle en fin de chantier, afin d'accélérer la remise en location et d'ainsi éviter l'inoccupation de ces logements (± 167.000 €).

Le Logis Tournaisien

Les **amortissements** augmentent d'un peu moins de 3,00% par rapport à l'exercice 2022. Les chantiers suivants ont été réceptionnés en 2023 :

- **45 appartements à la Rue Paul Pastur à Tournai**
- **Stabilisation des façades de 4 logements – Résidence Defaux à Gaurain**
- **Isolation des greniers de 17 maisons Rue des Pâturages**
- **Installation chauffage central – 46 maisons Rue des Pâturages et des Canonniers**
- **Logement de transit Rue Saint-Jean à Tournai**

Conformément au changement de règles d'évaluation intervenu en 2021, les **provisions pour grosses réparations**

et **gros entretiens** se décomposent en :

- **une provision pour remise en état des logements après départ des locataires**
- **une provision pour entretien des menuiseries extérieures**

Un montant de 278.868,00 € est doté à la provision, tandis qu'une utilisation et une reprise de la provision existante sont réalisées à hauteur de 338.000,00 €, soit un mouvement dans le compte de résultats de + 59.132,00 €.

Les **autres charges d'exploitation** sont principalement composées du précompte immobilier et de la cotisation au fonds de solidarité. A noter que le précompte immobilier a connu une hausse conséquente de 11,85%, principalement due à l'indexation.

Le résultat d'exploitation (+ 447.994,06 €) se présente comme suit :

Approv. & marchandises	849.772,66	7,95 %	Chiffre d'affaires	10.440.175,92	93,70 %
Services & biens divers	2.006.229,14	18,76 %	Production immobilisée	35.854,35	0,32 %
Rémunérations	3.795.460,56	35,49 %	Autres produits d'exploitation	650.130,47	5,84 %
Amortissements	2.947.842,36	27,56 %	Produits d'exploit. non récurrents	16.069,08	0,14 %
Réductions de valeur	37.177,20	0,35 %			
Provisions pour risques & charges	- 59.132,00	-0,55 %			
Autres charges d'exploitation	1.112.652,45	10,40 %			
Charges d'exploit. non récurrentes	4.233,39	0,04 %			
CHARGES D'EXPLOITATION	10.694.235,76	100 %	PRODUITS D'EXPLOITATION	11.142.229,82	100 %

Le résultat financier reste négatif à - 189.228,05 €

Produits financiers : 1.352.098,27 € (principalement amortissements des subsides reçus)

Charges financières : - 1.541.326,32 € (principalement intérêts des emprunts contractés)

Après impôts, transferts et prélèvements sur les réserves immunisées et impôts différés (taxation étalée des plus-values), le résultat à affecter est de **451.190,03 €**.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'affecter ce bénéfice à la réserve spéciale, la portant à **14.518.076,79 €** contre 14.066.886,76 € en 2022.

La Direction financière

Bilan après affectation du résultat

(sous réserve d'approbation du résultat bénéficiaire)

La situation active et passive se résume comme suit à la date de clôture :

Actif	31-12-23	%	31-12-22	%
Actifs immobilisés	91.104.531	63,82 %	91.379.739	64,70 %
Actifs circulants	51.640.781	36,18 %	49.857.835	35,30 %
Créances à plus d'un an	24.666.873	17,28 %	24.726.268	17,51 %
Stocks	390.649	0,27 %	670.815	0,47 %
Créances à un an au plus	7.072.099	4,95 %	13.246.406	9,38 %
Disponible	19.040.055	13,35 %	10.865.620	7,69 %
Comptes de régularisation	471.105	0,33 %	348.726	0,25 %
TOTAL DE L' ACTIF	142.745.312	100 %	141.237.574	100 %

Passif	31-12-23	%	31-12-22	%
Capitaux propres	80.879.423	56,66 %	78.427.444	55,53 %
Provisions & impôts différés	4.091.823	2,87 %	4.045.439	2,86 %
Dettes	57.774.066	40,47 %	58.764.691	41,61 %
Dettes à plus d'un an	49.060.019	34,37 %	50.849.399	36,00 %
Dettes à un an au plus	8.451.950	5,92 %	7.171.758	5,08 %
Comptes de régularisation	262.097	0,18 %	743.534	0,53 %
TOTAL DU PASSIF	142.745.312	100 %	141.237.574	100 %

Evolution de quelques indicateurs

Réserve spéciale

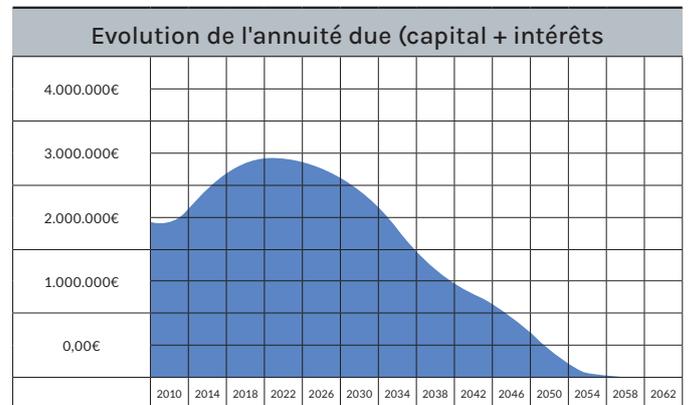
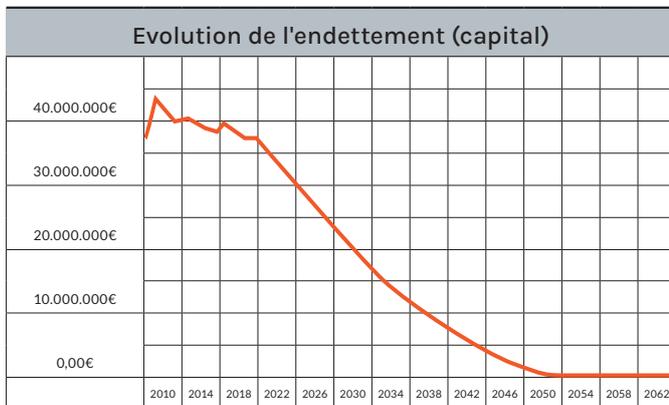


- 1 9.571.745,08 €
- 2 9.464.777,18 €
- 3 10.586.526,29 €
- 4 11.634.202,05 €
- 5 12.651.702,46 €
- 6 12.790.232,08 €
- 7 14.066.886,76 €
- 8 14.518.076,79 €

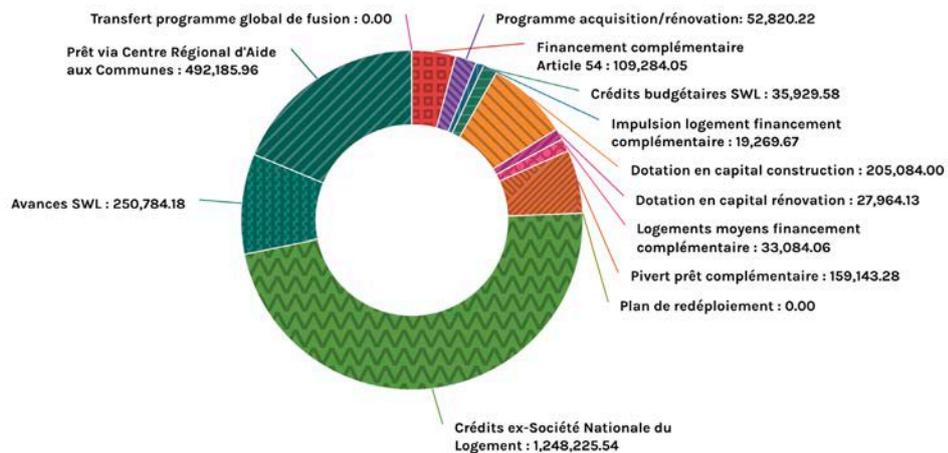
Endettement

Le graphique ci-dessous présente l'évolution de l'endettement de la société depuis 2010 jusqu'au remboursement intégral des dettes en cours. Seuls les emprunts consolidés sont repris dans le graphique, à l'exclusion des projets en cours, pour lesquels un emprunt a été accordé, ou des projets futurs, pour lesquels un emprunt est envisagé.

L'endettement se compose du solde de capital restant à rembourser, tous types de crédit confondus.



Enfin, le graphique ci-dessous ventile l'annuité à rembourser en 2024 par type de crédit :



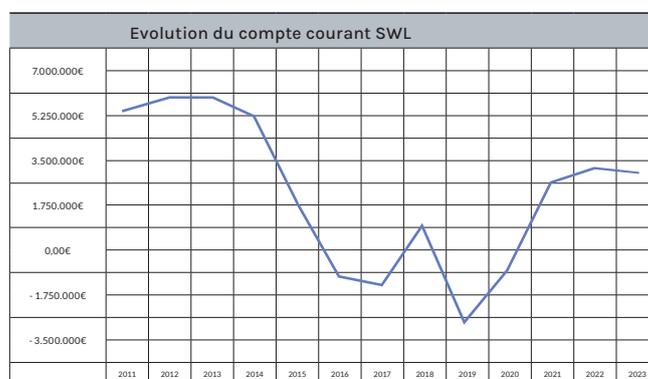
La Direction financière

Perspectives, risques et incertitudes

Trésorerie

La trésorerie détenue auprès de la Société Wallonne du Logement (CCO + CCV) s'élève au 31 décembre 2023 à 3.196.244,18 €.

La trésorerie semble se stabiliser à un niveau positif après quelques années difficiles. Il est à préciser qu'une partie de cette trésorerie est déjà affectée à de futurs dossiers de rénovation sur fonds propres.



Plan de rénovation 2020-2024

En 2020, Le Logis Tournaisien s'est vu notifier par la Région Wallonne un subside de 18.738.375 € pour la rénovation de 535 de ses logements entre 2020 et 2024. L'objectif de ce plan de rénovation est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, par l'atteinte d'un label PEB A ou B.

Le Logis Tournaisien a directement initié plusieurs dossiers afin de rencontrer les objectifs fixés par le Gouvernement Wallon, dans les cités de Gaurain, Warchin, Chercq, Kain et Tournai.

Toutefois, des difficultés sont apparues lors de la mise en œuvre des premiers dossiers. En effet, la flambée des coûts des matériaux et de la main d'œuvre rend difficile l'atteinte des objectifs de performance énergétique dans le respect des budgets alloués.

Le Gouvernement Wallon a dès lors autorisé la réduction de nombre de logements à rénover dans le cadre du plan, sans modification de l'enveloppe budgétaire.

Le Logis Tournaisien a donc poursuivi l'instruction des dossiers initiés :

- Les travaux des chantiers de Warchin (Résidence Bausier et Logis P. Carette) et de Chercq (Drève Saint-Nicolas) débuteront prochainement
- Les demandes de permis d'urbanisme sont en cours pour les dossiers de Gaurain, Kain, ainsi que pour la cité du 24 août
- Enfin, le dossier du Vert Bocage a été mis en standby et sera réévalué en tenant compte des coûts des chantiers précédents.

Vu l'ampleur du plan et des montants engagés, les dépassements de budget devront être surveillés avec attention.

Le Logis Tournaisien

Lutte contre l'inoccupation des logements

Le Logis Tournaisien a décidé de lutter activement contre l'inoccupation de ses logements.

Les causes de l'inoccupation sont diverses et souvent inévitables, entre autres :

- Logements non reloués suite au départ de l'occupant en perspective d'un prochain chantier de rénovation (logements « tiroirs »)
- Logements nécessitant de gros travaux de remise en état suite au départ du locataire
- Logements moyens qui doivent être loués à des prix trop élevés par rapport aux prix du marché

Afin d'offrir des logements attrayants et directement occupables (et d'ainsi éviter une partie des refus des candidats-locataires), Le Logis Tournaisien a décidé de refaire les peintures intérieures avant la remise en location d'un logement.

Cette nouvelle charge ajoutée aux autres travaux de remise en état des logements, la Régie Ouvrière ne parvient plus à assurer à elle seule tous les travaux nécessaires dans un délai raisonnable, ce qui accroît inévitablement le nombre de logements inoccupés.

C'est ainsi qu'un premier lot de logements a pu être remis en état en 2023 via un appel à la sous-traitance à la Résidence Carbonnelle à Tournai.

Ce genre d'opération pourrait être renouvelée à l'avenir afin de rattraper progressivement le retard dans les remises en état de logements.

Également, la recherche active de candidats pour les logements moyens via une publication des logements disponibles sur Immoweb, a permis de diminuer le vide locatif dans ce type de logements.

Diversification de l'offre de logements

En 2023, le Logis Tournaisien a mis en location, en partenariat avec la Ville de Tournai, ses premiers logements de transit. Le Logis Tournaisien en assure la gestion technique et locative, tandis que la Ville de Tournai se charge de l'accompagnement social des locataires dans leur recherche active de logements.

Ce type de logement est en effet destiné à offrir un hébergement temporaire à des personnes en état de précarité, ou sans logement pour des motifs de force majeure, le temps nécessaire à la recherche d'un habitat définitif. Une convention d'occupation de 6 mois, renouvelable maximum une fois, est signée avec l'occupant.

3 logements de transit sont d'ores et déjà en service, tandis que des projets de rénovation sont en cours pour accroître cette offre à la Rue Aimable Dutrieux, Rue Haigne et Rue du Sondart.

En parallèle, le Logis Tournaisien a également mis en location ses premiers logements à loyer d'équilibre à la Rue Paul Pastur à Tournai.

Contrairement aux loyers des logements sociaux, le loyer d'un logement à loyer d'équilibre est fixé en comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire (valeur locative standardisée). Toute personne peut prétendre à un logement à loyer d'équilibre, pour autant qu'elle ne soit pas propriétaire et que le loyer ne dépasse pas un certain pourcentage de ses revenus.

Cette diversification de l'offre de logements permet d'une part de répondre à des besoins différents, tout en favorisant la mixité sociale, mais également d'assurer des recettes locatives supplémentaires à la société.

La Direction financière

Création de logements étudiants d'utilité publique

Suite à l'appel à projets lancé par le Gouvernement Wallon, le Logis Tournaisien s'est vu notifier le 18 décembre 2023 un subside de 2.637.000 € pour la création de 45 logements étudiants à la Rue des Carmes 45-47 à Tournai.

Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société

Non applicable

Activités en matière de recherche et de développement

Non applicable

Existence de succursales de la société

Non applicable

Utilisation des instruments financiers

Non applicable

Données sur les événements survenus après la date de clôture

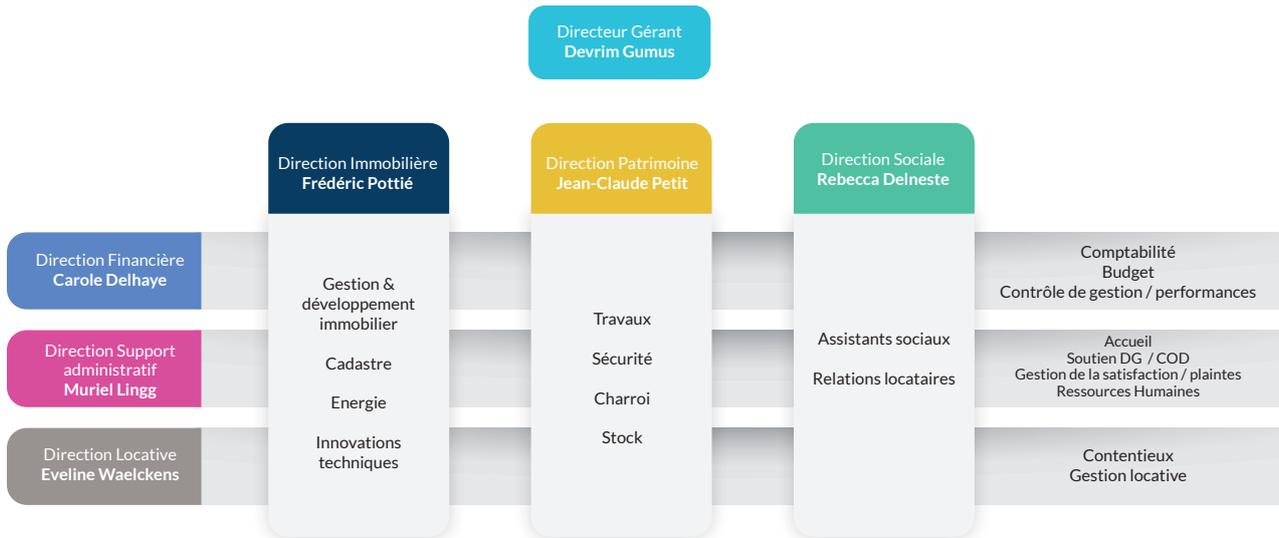
A notre connaissance, aucun événement survenu après la date de clôture n'est susceptible d'influencer significativement les chiffres présentés dans les comptes annuels.

Quelques souvenirs de 2023.....



La Direction support administratif

Organigramme



Evaluations du personnel

La procédure d'évaluation du personnel a été arrêtée par le Conseil d'Administration. Les évaluations devraient être mises en place dans le courant de l'année 2021 et couplées à un nouveau mode de gestion par objectifs.

Gestion des risques

La détermination des risques propres à chaque activité du Logis Tournaisien a permis de mettre en évidence une série d'actions prioritaires à mettre en œuvre et d'alimenter la gestion par objectifs.

Tableau de bord de suivi et gestion par objectifs

Le développement d'un tableau de bord est cours. Celui-ci devrait permettre, via le suivi d'une série d'indicateurs clés, de définir les objectifs et d'en mesurer la réalisation, et d'ainsi avoir une meilleure vision globale sur la performance de la société.

Politique de rémunérations

Afin de garantir l'équité entre les différents membres du personnel, la politique de rémunération a été objectivée. Chaque fonction a été évaluée et classifiée sur base de 11 critères préétablis (autonomie, niveau de responsabilité, complexité de la fonction, ...). A chaque classe a été attribué un niveau de rémunération (montant plancher et montant plafond).

Les principes suivants ont été actés et appliqués

L'évolution de rémunération au sein d'une classe se détermine sur base des résultats et objectifs.

L'évolution de rémunération hors classe nécessite un changement de fonction.

Les membres du personnel bénéficiant d'une rémunération inférieure au seuil plancher de leur classe ont été revalorisés à ce seuil minimum.

La revalorisation des bas salaires.

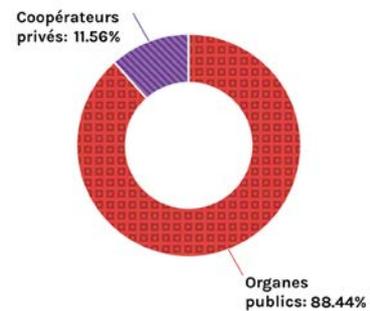
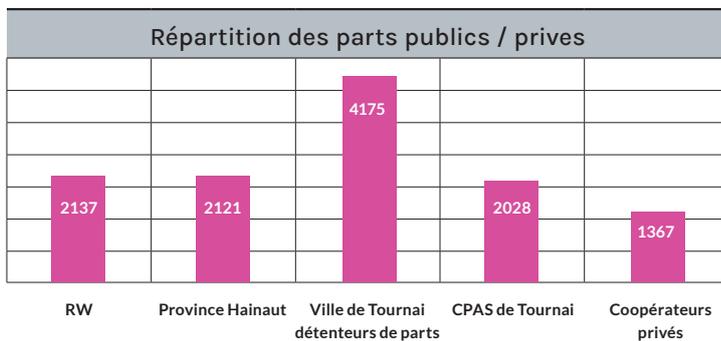
Informations relatives aux Coopérateurs du Logis Tournaisien

Les Coopérateurs du Logis Tournaisien se réunissent une fois par an, le dernier vendredi du mois de mai, comme indiqué dans nos statuts.

L'Assemblée générale est composée :

- Du Commissaire SWL représentant la Région Wallonne ;
- De 5 représentants de la Province du Hainaut ;
- De 5 représentants de la Ville de Tournai ;
- De 5 représentants du CPAS de Tournai ;
- De 32 coopérateurs privés.

Les parts des organes publics sont au nombre de 10.461 et celles des coopérateurs privés de 1.367.



En 2023 pour l'Assemblée générale ordinaire, 13 coopérateurs (incluant ses mandataires pour la Région Wallonne, le CPAS, la Ville de Tournai et la Province du Hainaut) ont répondu à l'appel soit une représentation de 6.852 parts sur 12.182 parts souscrites à ce jour.

La séance a été ouverte à 10h10 et a été levée à 10h28.

Les scrutateurs étaient Messieurs Grégory Dinoir et Jean-Louis Vieren.

Informations relatives au Conseil d'Administration

Pour rappel, le Conseil d'Administration en place depuis avril 2019, est composé de 15 membres avec :

M. Paul-Olivier Delannois : Président
Mme Coralie Ladavid : Vice-présidente
M. Armand Boite : Vice-président

Mesdames Dorothee De Rodder, Hélène Leleu, Dominique Martin (jusqu'en mars 2023) ainsi que Messieurs Jean-Claude Carpentier, Jean-Louis Claux, Louis Cousaert, François Maurage (à partir de mai 2023), Amine Mellouk, Didier Smette, Jean-Michel Van De Caeter ;

Mesdames Danielle Bossuyt et Noëla Vicart, représentantes du CCLP (Comité consultatif des locataires et des propriétaires) depuis décembre 2020 ;

Monsieur Mathieu Duquennoy, désigné depuis juin 2020, représentant la Région wallonne ;

Monsieur Thibaut Goret, désigné depuis janvier 2022, Commissaire de la Société wallonne du Logement.

Il est à noter que le Conseil communal, en sa séance du 27 mars 2023, a procédé au remplacement de Mme Dominique Martin suite à sa démission du Conseil d'administration du Logis Tournaisien. Il a décidé de désigner M. François Maurage.

Les membres du Conseil d'administration **se sont réunis 10 fois durant l'année 2023** et ont abordé et pris une décision **pour un total de 144 points** mis aux différents ordres du jour.

La Direction support administratif

Informations relatives au personnel de la société

Direction Patrimoine

M. Anastasio Pacha Ortiz, pensionné depuis le 30 avril 2023. Notre collègue a intégré l'équipe du Logis Tournaisien il y a plus de 16 ans, soit le 15 octobre 2007.

Il exerçait la fonction de plombier au sein d'une équipe de trois personnes.

M. Jean-Louis Delneste, notre collègue a intégré le Logis Tournaisien le 2 mars 2023. Il fait partie de l'équipe de la Régie ouvrière et exerce la fonction de peintre.

M. Thomas Desobry, notre collègue a intégré le Logis Tournaisien le 3 janvier 2023. Il fait partie de l'équipe de la Régie ouvrière et exerce la fonction de menuisier.

Direction sociale

Mme Séverine Prou, notre collègue a intégré l'équipe du Logis Tournaisien le 29 mars 2013 en contrat de remplacement et a signé son CDI le 1er octobre 2014. Elle exerçait la fonction d'assistante sociale et ses missions quotidiennes principales étaient les suivantes :

- Accompagnement social des locataires (règles locatives, règles d'entretien du logement, informations générales) ;
- Identification des demandes/problèmes et proposition de mesures pour les résoudre ;
- Suivi des locataires défailants ;
- Réalisation de visites à domicile ;
- Etablissement des rapports sur les problèmes sociaux ;
- Collaboration avec les partenaires pour favoriser le travail en réseau ;
- Gestion des candidatures (encodage, suivi social, préparation des dossiers d'attribution et de mutation).

Après plus de 10 ans au service de nos locataires et candidats-locataires, elle a décidé de se lancer un nouveau défi et a donc démissionné en décembre 2023 pour découvrir de nouveaux horizons.

Le Directeur-gérant et l'ensemble du personnel n'a pas manqué de mettre à l'honneur et de remercier Mme Séverine Prou pour tout le travail effectué avec enthousiasme durant toutes ces années.

Mme Camille Diana, notre collègue a intégré l'équipe du Logis Tournaisien le 3 avril 2023 pour une durée déterminée jusqu'à fin décembre. Elle a remplacé notre conseillère familiale et de la vie journalière, Mme Samya Hamroun. Ses missions quotidiennes principales étaient les suivantes :

- Prévenir et traiter plus efficacement les problématiques financières et, si cela est possible, éviter le surendettement des locataires ;
- Renforcement de l'accompagnement social et de l'orientation vers les services adaptés (médiation de dettes, règlement collectif de dettes, administration de biens, ...) ;
- Conseiller et accompagner les personnes dans les activités et les tâches de la vie quotidienne ;
- Soutien dans le quotidien afin de maintenir les personnes dans un logement sain et décent ; (Rappel des clauses du contrat de bail, aide à l'entretien du bien loué, respect d'autrui, la gestion d'un budget, ...) ;
- Développer des stratégies pour appréhender les difficultés liées à l'éducation des enfants et/ou relations interpersonnelles ;
- Favoriser le développement personnel, l'intégration sociale et l'autonomie des personnes ;
- Renforcement de l'estime de soi ;
- Instaurer ou restaurer le dialogue ;
- Aider les personnes à faire des choix, à se situer vis-à-vis d'elles-mêmes et de leur environnement.

Le Logis Tournaisien



Cyril Collin

Direction Immobilière

M. Cyril Collin, notre collègue a intégré l'équipe du Logis Tournaisien le 4 septembre 2023.

Il exerce la fonction d'assistant technique et ses missions quotidiennes principales sont les suivantes :

- Suivi et gestion exécution de chantiers ;
- Elaboration, suivi et gestion de marchés publics de travaux, services et fournitures ;
- Contrôle documents techniques, rapports d'inspection et factures ;
- Contact et coordination intervenants internes et/ou externes ;
- Relevé et encodage données techniques ;
- Visite technique, établissement diagnostic bâtiment et traitement des pathologies relevées ;
- Gestion de dossiers complets (rédaction csc, métrés, etc) pour la rénovation de logements.



Jean-Louis Delneste

Partenariat avec le personnel d'autres sociétés – (Ré)insertion professionnelle

Tremplin 2000 (Centre d'insertion socioprofessionnelle)

Notre société accueille, tout au long de l'année, des stagiaires Tremplin 2000 afin de leur faire découvrir un métier en l'expérimentant au sein de l'entreprise soit en vue d'accéder à l'emploi ou à se préparer à une entrée en formation qualifiante.

Ces stagiaires travaillent au quotidien avec notre Régie ouvrière ou sur chantiers didactiques et sont suivis par leur maître de stage.

En 2023, nous avons accueilli **5 stagiaires** pour une durée de **12 semaines** consécutives et ce en maçonnerie, peinture et chantiers didactiques.

CPAS (Centre public d'action sociale)

Dans le cadre de la convention de mise à disposition d'un travailleur sous contrat Article 60, nous accueillons également des stagiaires au sein de notre Régie ouvrière.

Notre rôle est d'assurer à ceux-ci une formation professionnelle et de veiller à l'apprentissage des techniques de travail en vue de faciliter leur insertion professionnelle.

En 2023, nous avons accueilli 13 personnes pour une durée de stage allant jusqu'à 2 ans maximum.

Les métiers concernés sont les suivants : manœuvre, peintre, maçon, plombier et menuisier.

CERAT (Centre d'éducation et de réadaptation au travail)

L'objectif du stage est de faire découvrir un poste et des exigences de travail ainsi que la culture d'entreprise.

En 2023, un **stagiaire** est venu chez nous pour une durée d'observation d'une semaine avec notre équipe de jardiniers.



Séverine Prou



Camille Diana

TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL AU 31/12	Temps plein	Temps partiel	Total en personne physique	Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs (année N-1)	45	13	58	53.5
Nombre de travailleurs (année N)	50	10	60	56.5
Par type de contrat de travail	50	10	60	56.5
Contrat à durée indéterminée	46	9	55	52
Contrat à durée déterminée	2	1	3	2.5
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	0	0	0	0
Contrat de remplacement	2	0	2	2
Par sexe	50	10	60	56.5
Hommes	32	4	36	34.3
Femmes	18	6	24	22.2
Par catégorie professionnelle	50	10	60	56.5
- et bénéficiant d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)	8	0	8	8
Personnel de direction	0	0	0	0
Employés	5	0	5	5
Ouvriers	3	0	3	3
- et ne bénéficiant pas d'une subvention	42	10	52	48.5
Personnel de direction	1	0	1	1
Employés	18	3	21	20.1
Ouvriers	23	7	30	27.4
Par type de prise en charge	50	10	60	56.5
- à charge de la slsp	43	5	48	46.4
- à charge des locataires	7	5	12	10.1

ENTRÉES	Temps plein	Temps partiel	Total en personne physique	Total en équivalents temps plein
Nbre de travailleurs inscrits au registre du personnel durant l'année N	104	0	104	104
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	0	0	0	0
Employés	2	0	2	2
Ouvriers	2	0	2	2
Jobistes	100	0	100	100

SORTIES	Temps plein	Temps partiel	Total en personne physique	Total en équivalents temps plein
Nbre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite au registre du personnel durant l'année N	101	1	102	101.8
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	0	0	0	0
Employés	0	0	0	0
Ouvriers	1	1	2	1.8
Jobistes	100	0	100	100

Quelques souvenirs de 2023.....



La Direction support administratif

Gestion des plaintes

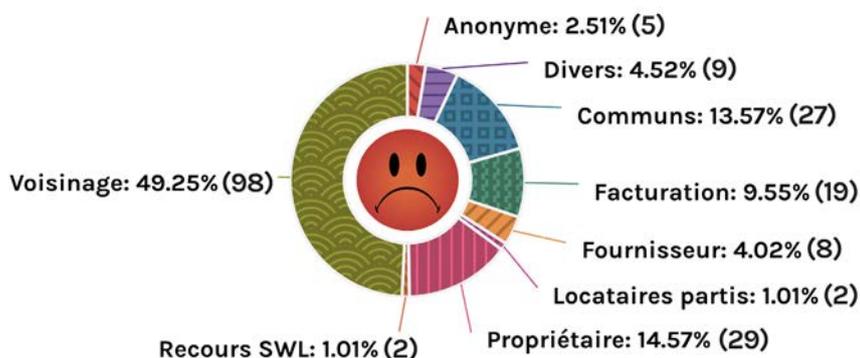
Comme vous pouvez le constater en prenant connaissance du tableau et graphique ci-dessous, **nous avons reçu 199 plaintes sur l'ensemble de l'année 2023.**

Celles-ci concernent 9 types de catégories diverses.

Dès réception d'un mail ou d'un courrier de plainte, nous ne manquons pas d'en accuser réception en indiquant que la plainte est transmise au service compétent en la matière et que celui-ci fera son retour si nécessaire. Nous essayons, dans la majorité des cas, de pouvoir régler au plus vite le problème dont on nous a fait part.

Voici quelques précisions par rapport aux catégories de plaintes :

- **Anonyme** : Certaines personnes souhaitent nous faire part d'un fait, d'une situation mais sans se faire connaître ;
- **Divers** : Ce sont généralement des plaintes qui concernent l'espace public. Dès lors, nous orientons la personne plaignante vers un service spécifique de l'Administration communale de Tournai ou des administrations régionale et provinciale ;
- **Communs** : Cela concerne les doléances que nous recevons par rapport à toute nuisance si situant dans les espaces communs de nos immeubles à appartements (encombrants, déchets divers, panne d'éclairage,) ainsi que dans nos divers quartiers de maisons individuelles (venelles, espaces verts, agora space, terrains de pétanque,) ;
- **Facturation** : Chaque locataire du Logis Tournaisien a l'opportunité de faire appel à notre Régie ouvrière pour tout problème technique qu'il rencontre au sein de son logement. Les interventions qui n'incombent pas au propriétaire sont facturées directement au locataire ;
- **Fournisseur** : Cela concerne les entreprises externes (sous-traitants) auxquelles notre société de logements doit parfois faire appel ;
- **Locataires partis** : Lorsqu'un locataire quitte définitivement notre logement, nous procédons à un état des lieux de sortie. Suite à cela, le locataire reçoit son dossier concernant sa garantie locative ainsi que les frais relatifs aux travaux effectués après son départ et à sa charge ;
- **Propriétaire** : Toute personne propriétaire, voisine d'un bâtiment appartenant au Logis Tournaisien ;
- **Recours SWL** : La Société Wallonne du Logement nous transmet la notification de la décision rendue par sa chambre de recours suite à une plainte introduite, en général, par un candidat-locataire ;
- **Voisinage** : Plainte entre 2 personnes voisines qui est automatiquement transmise et gérée par l'assistante sociale de référence du quartier concerné.



Madame, Monsieur,

Nous avons bien pris connaissance de votre mail ci-après qui a retenu toute notre attention.
Pour votre parfaite information, celui-ci a été transmis au service compétent en la matière qui analysera votre demande.
Nous ne manquerons pas de revenir vers vous si nécessaire.

Bien à vous,

Muriel LINGG

Assistante de direction &
Directrice Support
administratif

muriel.lingg@lelogistournaisien.be
www.lelogistournaisien.be

Téléphone : 069 22 27 41
TVA : BE 0402.504.468

75b, Avenue des
Bouleaux
7500 Tournai

La Direction locative

Calcul des loyers

Méthode calcul de loyer (AGW 06/09/07 – modifié par AGW 19/07/12)

Art. 29.

§1er. Le loyer est adapté chaque année conformément à l'article 30, compte tenu des revenus recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, du coefficient x déterminé par la société, ainsi que du loyer de base.

Le loyer ainsi modifié est applicable le 1er janvier.

§2. Un nouveau loyer, ainsi qu'un nouveau contrat de bail, sont établis lorsqu'un autre logement de la société est attribué au locataire.

Le nouveau loyer est appliqué le jour de la mutation.

§3. Un nouveau loyer est établi, conformément aux dispositions de l'article 30, lorsque :

1° le ménage occupant le logement fait l'objet d'une modification ;

2° le total des revenus du ménage occupant le logement, calculés sur une base annuelle, a subi une diminution ou une augmentation de 15 % minimum par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer établi.

Dans le cas d'une diminution des revenus, le nouveau loyer est appliqué le premier jour du mois qui suit la notification, par le locataire, de la diminution. Le locataire doit apporter tous les trois mois la preuve de la diminution des revenus, sous peine du rétablissement immédiat de l'ancien loyer.

Dans le cas d'une augmentation des revenus, le nouveau loyer est applicable le premier jour du mois qui suit l'augmentation des revenus.

Art. 30.

Le loyer mensuel (L) est égal au résultat de l'application de la formule suivante :

$$L = 0,4 LB + x RA/12$$

Dans cette formule :

LB : loyer de base mensuel :

Le loyer de base est égal au prix de revient actualisé du logement, multiplié par un coefficient variant entre 2 et 10%. Ce coefficient est déterminé conformément aux règles arrêtées par le Ministère, après avis de la Société wallonne. Le loyer de base est revu chaque année en fonction du prix de revient actualisé des logements.

Lorsque sont réalisés des travaux économiseurs d'énergie déterminés par le Ministre, sur avis de la Société wallonne, il est ajouté au loyer de base un montant égal à 5% du coût de l'investissement, pendant une période de 10 ans, à dater du 1er janvier de l'année qui suit la réception provisoire des travaux.

Le montant total des loyers de base doit être égal à 6% du prix de revient actualisé de l'ensemble des logements de la société.

RA : revenus annuels du ménage définis à l'article 31;

X : coefficient, fonction des revenus RA et fixé annuellement par la société pour l'ensemble de ses locataires conformément à la méthode définie au point II.

Art. 31.

Pour l'application de l'article 30, la société additionne les revenus des membres du ménage.

Art. 32.

§1er. Un abattement de 8,30 euros (au 01/01/23) par enfant à charge est appliqué sur le loyer calculé conformément aux dispositions de l'article 30.

Ce montant varie le 1er janvier de chaque année, en fonction de l'indice du mois de mai de l'année précédente.

Le montant résultant de cette adaptation est arrondi à la dizaine de cents.

§2. L'enfant handicapé ou orphelin est compté pour deux enfants à charge. La personne handicapée adulte est considérée comme ayant un enfant à charge.

§3. Le Ministre détermine les modalités de prise en charge par la Région de cet abattement.

Art. 33.

Le loyer calculé conformément aux articles 30 à 32, ne peut être inférieur à 12 % des revenus minimaux (revenu d'intégration sociale).

Art. 34.

Le loyer annuel, hors abattements visés à l'article 32, établi conformément aux articles 30 à 32, ne peut être supérieur à 20 % des revenus du ménage ou, après ces abattements, à la valeur locative normale, pour autant que les revenus de ce ménage n'excèdent pas, pendant un an au moins, de plus de 20 % ceux d'un ménage à revenus modestes (ménage de catégorie 2).

Le loyer annuel, pour un ménage dont, depuis un an au moins, les revenus dépassent de plus de 20 % ceux d'un ménage à revenus modestes, est limité à 125 % de la valeur locative normale.

Toutefois, l'alinéa précédent n'est pas applicable si le locataire, ou son conjoint cohabitant, ou la personne avec laquelle il vit maritalement :

- atteint l'âge de 50 ans au premier janvier de l'année où le loyer devrait être adapté, en application du même paragraphe et s'il occupe, à cette même date, le même logement depuis dix ans au minimum.

- ou s'il quitte un logement non proportionné.

Art. 35.

Si le locataire loue un logement non proportionné et pour autant que le ménage ne comporte pas de membre handicapé, le locataire paie, en plus du loyer calculé conformément aux articles 29 à 34, un supplément de 25 euros lorsque le logement dispose d'une chambre excédentaire, de 60 euros lorsque le logement dispose de deux chambres excédentaires, de 100 euros lorsque le logement dispose de trois chambres excédentaires et de 150 euros lorsque le logement dispose de quatre chambres excédentaires ou plus.

Toutefois, l'aliéna précédent ne s'applique pas si le locataire est demandeur d'une mutation vers un logement proportionné.

Détermination du coefficient x

Pour fixer la valeur de x en fonction de RA, la société fait choix annuellement de deux valeurs de x :

- l'une, x1, doit être comprise entre deux valeurs qu'elle peut atteindre : 0,035 au minimum et 0,060 au maximum;
- l'autre, x2, doit être comprise entre deux valeurs qu'elle peut atteindre : 0,090 au minimum et 0,120 au maximum.

La valeur de x, en fonction de RA, est alors définie au moyen des formules suivantes :

Si RA est inférieur ou égal à 7.500 euros, $x = x1$.

Si RA est supérieur à 7.500 euros et inférieur à 15.000 euros, $x = x1 + (x2 - x1)(RA - 7.500)/7.500$.

Si RA est égal ou supérieur à 15.000 euros, $x = x2$.

Paramètres relatifs au calcul de loyer au 01/01/2023

* Coefficient x1 : **6 %**

* Coefficient x2 : **12 %**

* Surloyers pour chambres excédentaires : **25 € - 60 € - 100 € - 150 €** respectivement pour 1,2,3 et 4 chambres

* Réduction de loyer pour enfant à charge : **8,30 €**

Revenus minima

- **14.569,58 €** pour personne isolée ;

- **19.690,01 €** pour autres ménages ;

- **9.713,04 €** pour personne cohabitante.

La Direction locative

Revenus maxima à l'admission des candidats-locataires

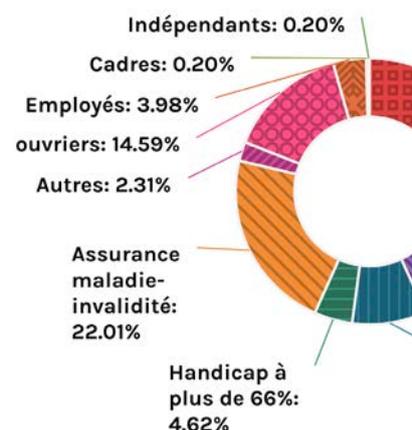
Conditions de revenu		Maximum des revenus imposables		
Personne isolée		15.500 € Majoration pour enfant à charge : 2.700 €	31.100 € Majoration pour enfant à charge : 2.700 €	48.200 € Majoration pour enfant à charge : 2.700 €
	Ménage	21.200 € Majoration pour enfant à charge : 2.900 €	38.800 € Majoration pour enfant à charge : 2.900 €	58.300 € Majoration pour enfant à charge : 2.900 €
Ménage	En état de précarité	À revenus modestes		À revenus moyens
	Logement d'insertion Accompagnement social en vue d'une réinsertion sociale			
	Logement de transit Hébergement temporaire de ménages ou de ménages privés de logement sociale			
	Logement étudiant			
	Logement social			
				Logement moyen
Logement à loyer d'équilibre Loyer fixé par comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire dans la commune. Les revenus doivent dépasser au moins 4 fois le montant du loyer annuel déterminé pour le logement.				

Garanties locatives

440 € pour les habitations « vieux conjoints » ou les studios ;

680 € pour les appartements ;

910 € pour les maisons unifamiliales.



Contentieux

Requêtes et citations visant l'expulsion ont été introduites en justice de paix : **12**

Jugements d'expulsion ont été rendus et signifiés par Huissier de justice : **5**

Jugements d'expulsion ont été exécutés par Huissier de justice : **2 (2023) + 3 (2022)**

Recouvrement amiable : mises en demeure envoyées par Huissier de justice : **212**

Situations de « fraudes sociales » ont fait l'objet d'une régularisation : **42**

Données sociales au 31/12/2023

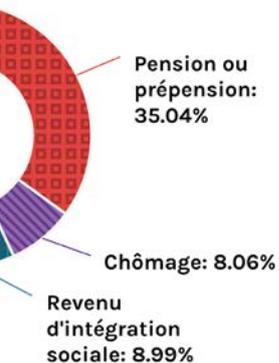
Nombre de logements sociaux loués (Nbre de locataires)	2.035
Nombre TOTAL de personnes habitant les logements de la société	4.426

Nombre de locataires chefs de ménage ayant	
moins de 30 ans	34
entre 30 et 60 ans	1.104
ayant plus de 60 ans	897
Total	2.035

Nombre de ménages locataires disposant	
sans revenu	1
de revenus professionnels	363
de revenus de remplacement	1519
de revenus professionnels et de remplacement	152
Total	2.035

Nombre de locataires chefs de ménage inactifs bénéficiant d'un revenu de remplacement	
Pension ou prépension	713
Chômage	164
Revenu d'intégration sociale	183
Handicap à plus de 66%	94
Assurance maladie-invalidité	448
Autres	47

Nombre de locataires chefs de ménage actifs ayant le statut de	
Ouvriers	297
Employés	81
Cadres	4
Indépendants	4
Total	2.035



Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD)

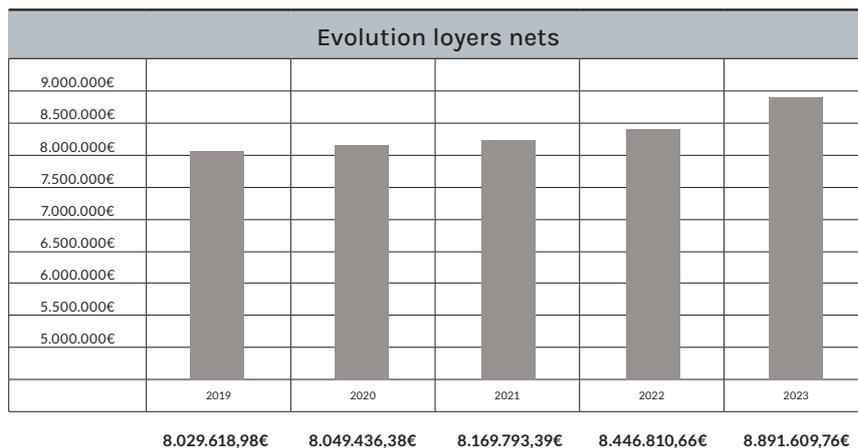
Dans le cadre du RGPD, ont déjà été réalisés :

- Le rapport d'audit de sécurité avec la société Orditech, partenaire informatique ;
- Liste des menus hiérarchiques du programme de gestion locative Aigles ;
- Accès aux menus Aigles par utilisateur ;
- Mise aux normes du ROI Comité d'Attribution ;
- BCSS : évaluation des normes minimales ;
- Mise aux normes du règlement de travail ;
- Etablissement du registre des activités de traitement ;
- Document d'information pour les locataires et candidats-locataires ;

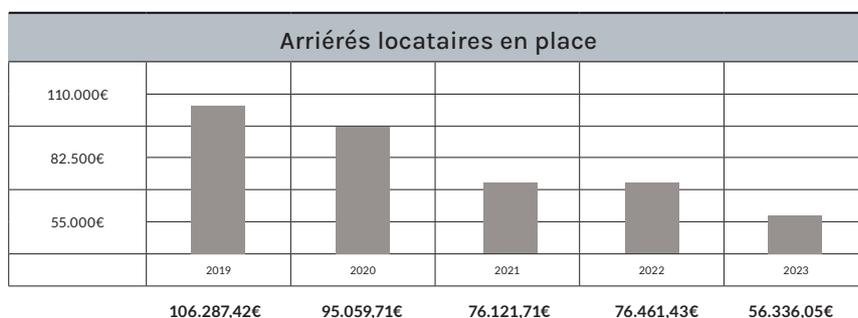
La Direction locative

Evolution des loyers nets sur les 5 dernières années

N.B. : Les loyers nets sont calculés hors charges et redevances.

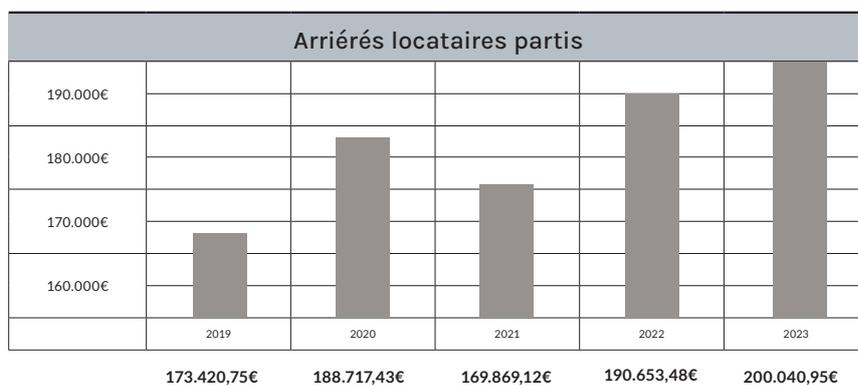


Arriérés de loyers



Procédure de recouvrement

Durant la procédure de recouvrement, l'assistante sociale de référence suit le débiteur en parallèle.



N.B. : Ces arriérés comprennent les arriérés de loyers, factures impayées de travaux de remise en ordre du logement et frais de justice.



Ventes et acquisitions de biens immobiliers

Vente de constructions neuves à Tournai - Quartier du Maroc

Rue Lucien Jardez, 14

Vente d'une construction neuve à Templeuve - Rue Jules Schelstraete

Rue Jules Schelstraete, 6
Rue Jules Schelstraete, 12

Acquisition

Rue du Sondart, 9 à 7500 Tournai
Immeuble à réhabiliter en 2 logements de transit.

Rue Haigne, 11 à 7500 TOURNAI
Immeuble à réhabiliter en 3 logements de transit.

Terrain sis rue des Collets Rouges à 7500 Tournai
(01ha 57a 72ca) en vue de renforcer la réserve foncière.

Création de 45 nouveaux logements à mixité sociale, rue Paul Pastur

Le 30 novembre 2023, 45 nouveaux logements publics, à mixité sociale, ont été réceptionnés.

21 de ces logements sont destinés au logement à loyer d'équilibre pour lequel le loyer est fixé par comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire dans la commune. Le loyer est donc fixe.

Les 24 autres logements sont destinés au logement social.

Mise en service de logements de transit à Tournai

Trois logements de transit ont pu être mis en service, permettant à des ménages en situation d'extrême urgence, d'être logés pour une durée limitée à 6 mois, renouvelable maximum une fois.

Durant la durée de l'hébergement, les occupants bénéficient d'un accompagnement social mis en place par la Ville de Tournai, conformément à l'article 4, §14 de l'A.G.W. du 23/03/2012.

D'autres bâtiments, en cours de rénovation et à destination de logements de transit, seront disponibles courant 2024.

Jobistes

Durant l'année 2023, 100 étudiants ont été engagés dont 54 en jardinage, 44 en peinture et 2 dans les services support administratif et gestion locative.

Les conditions d'accès au logement public à loyer d'équilibre sont les suivantes:

1. Conditions de revenus

Disposer de revenus mensuels imposables (bruts - cotisation ONSS) 4 fois supérieurs au loyer mensuel (hors charges).

2. Ne pas être propriétaire

Ne pas être ni pleinement propriétaire, ni usufruitier d'un logement (sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, inadapté à un handicap ou d'un abri précaire).

Ces conditions doivent être également remplies en cours de bail.

Dès le 1er décembre 2023, deux familles ont déjà pu intégrer un logement à loyer d'équilibre.

La Direction du patrimoine



En 2023, la Direction du Patrimoine a continué à vouloir tenir compte des nouvelles valeurs du Logis Tournaisien :

- En terme d'utilisation des machines et de l'outillage, le service a entamé une réorganisation et opté pour un marquage des machines-outils. Le but poursuivi est bien de permettre un suivi du bon fonctionnement du matériel ainsi qu'un suivi des commandes machines et outillages pour notre régie technique en fonction des besoins spécifiques de nos collaborateurs.
- En ce qui concerne les nouveaux vêtements de travail, l'ensemble du personnel a validé le choix de ceux-ci après plusieurs concertations. Cette sélection peut continuer à évoluer en fonction des demandes spécifiques formulées par nos collaborateurs, comme l'ajout des coloris blanc pour le service peinture mais aussi l'adaptation de certains articles pour le bien-être de notre personnel et cela en concertation avec eux.
- Les racks de rangement du local destiné au service de maçonnerie ont été modifiés afin d'optimiser leur stockage. Cela permet à notre régie ouvrière d'être mieux organisée. Ces racks ont également été équipés de tiroirs de stockage adaptés pour la sécurité et l'ergonomie de nos collaborateurs.
- Suivi de la formation de conseiller en prévention niveau 2 pour l'année scolaire en cours par notre conseiller en prévention interne.

Listing des logements inoccupés au 31/12/2023

99 Logements prévus à la relocation au 1er semestre 2024

Prayez, 99 (mars)	Pastur, 7/18 (mai)	Carbonnelle, 116/1 (janvier)
Dumoulin, 52 (février)	Pastur, 7/19 (mai)	Carbonnelle, 116/14 (janvier)
Vlaeminck, 21 (avril)	Pastur, 7/20 (mai)	Carbonnelle, 116/60 (janvier)
Colibris, 3 (avril)	Pastur, 7/21 (mai)	Carbonnelle, 116/61 (janvier)
Alouettes, 11 (avril)	Pastur, 7/22 (mai)	Carbonnelle, 119/4 (mars)
Pastur, 5/1 (février)	Pastur, 7/23 (mai)	Carbonnelle, 119/14 (janvier)
Pastur, 5/4 (février)	Pastur, 9/2 (janvier)	Carbonnelle, 119/41 (janvier)
Pastur, 5/5 (mars)	Pastur, 9/3 (janvier)	Carbonnelle, 119/43 (février)
Pastur, 5/6 (février)	Plat d'Or, 16 (janvier)	Carbonnelle, 119/50 (janvier)
Pastur, 5/7 (mars)	Piat, 3/3 (janvier)	Carbonnelle, 119/51 (janvier)
Pastur, 5/10 (avril)	Madeleine, 18/13 (février)	Carbonnelle, 119/62 (mai)
Pastur, 5/11 (mars)	Cité Jardins, 16 (février)	Carbonnelle, 119/64 (avril)
Pastur, 5/12 (février)	Jonc, 4/2 (février)	Luchet, 3/30 (juin)
Pastur, 5/13 (mars)	Grébillons, 3 (mai)	Luchet, 1/33 (mai)
Pastur, 5/15 (février)	Roubaix, 101/21 (avril)	Luchet, 1/41 (juin)
Pastur, 5/16 (février)	Oorreel, 30 (avril)	Luchet, 6/14 (avril)
Pastur, 7/1 (février)	Bel Air, 48 (mai)	Luchet, 7/11 (janvier)
Pastur, 7/2 (mars)	Bonnemaison, 170 (avril)	Luchet, 7/31 (juin)
Pastur, 7/3 (mars)	Bonnemaison, 188 (juin)	Arche, 3/32 (avril)
Pastur, 7/4 (mars)	Construction, 33 (février)	Arche, 3/30 (janvier)
Pastur, 7/5 (mars)	Bouleaux, 12 (juin)	Arche, 5/22 (mars)
Pastur, 7/6 (mars)	Bouleaux, 16 (janvier)	Arche, 5/42 (juin)
Pastur, 7/7 (mars)	Bouleaux, 75 (février)	Chaufours, 8 (mai)
Pastur, 7/8 (avril)	Bouleaux, 81 (mai)	Vert Bocage, 52 (janvier)
Pastur, 7/9 (avril)	Sapins, 15 (mars)	Croisiers, 8 (janvier)
Pastur, 7/10 (avril)	Bouleaux, 68 (février)	Troisième Age, 5/03 (mars)
Pastur, 7/11 (avril)	Beau-Séjour, 25/3 (avril)	Dame Odile, 9/11 (avril)
Pastur, 7/12 (avril)	Carbonnelle, 5 (mars)	Frinoise, 13/02 (janvier)
Pastur, 7/13 (avril)	Carbonnelle, 29 (janvier)	Detournay, 21 (février)
Pastur, 7/14 (avril)	Carbonnelle, 66 (janvier)	Detournay, 25 (janvier)
Pastur, 7/15 (avril)	Carbonnelle, 117/1 (janvier)	Defaux, 44 (mai)
Pastur, 7/16 (avril)	Carbonnelle, 117/20 (avril)	Defaux, 66 (avril)
Pastur, 7/17 (mai)	Carbonnelle, 117/32 (février)	Joveneau, 12/02 (avril)

Etat des lieux
2023



103 138



24 Logements prévus à la relocation au 2ème semestre 2024

St-Eloi, 52 (octobre)	Carbonnelle, 114/60 (septembre)
Cabaret Wallon, 19 (juillet)	Luchet, 3/03 (juillet)
Dumoulin, 36 (octobre)	Luchet, 2/43 (octobre)
Collets Rouges, 2 (juillet)	Luchet, 5/41 (août)
Bonnemaison, 119 (novembre)	Arche, 2/31 (septembre)
Logis, 17 (novembre)	Arche, 3/03 (octobre)
Beau-Séjour, 25/2 (octobre)	Arche, 3/10 (septembre)
Chaufours, 15 (août)	Arche, 3/31 (septembre)
Chaufours, 27 (août)	Bergers, 7/7 (septembre)
Val Vert Marais, 42 (août)	Piat, 3/14 (septembre)
Rés.Vert Marais, 7 (octobre)	Frinoise, 11/21 (juillet)
Defaux, 45 (novembre)	Fontenoy, 4/21 (novembre)
Grillons, 7 (novembre)	Quai Notre-Dame, 28/1 (octobre)

5 Logements prévus après passage entreprise peinture

Saint-Eloi, 29
Collets Rouges, 32
Collets Rouges, 48

7 Logements loyers d'équilibres en cours d'attribution

Paul Pastur, 5/2, 5/8, 5/9, 9/1, 5/14, 5/17, 5/19

49 Logements tiroirs

Val Résistance, 26, 31
Rés.Vert Marais, 67, 101
Rue de Tournai, 49, 51, 59
Combattants de Templeuve, 4
Oorreel, 7, 17, 33, 26, 28
Schelstraete, 27, 3, 3/11, 3/12, 5, 13, 21, 4, 7, 13, 14, 18
Dépinoy, 3, 28, 30, 32, 34, 38, 40, 45, 77, 58, 24, 20
Carette, 5, 14, 49, 62, 66, 71, 74, 79, 20, 52
Drève Saint-Nicolas, 7, 15

10 Logements pour lesquels une étude de faisabilité est en cours

Torieu, 3, 6, 8, 9, 12, 13, 15, 19, 22, 25

42 Logements pour lesquels il y a de gros travaux (carrelage, humidité,...)

Piron, 186
Saint-Eloi, 16
Alouettes, 1
Vert Bocage, 56, 40
Bonnemaison, 196, 184, 117, 95
Logis, 23, 12
Construction, 5, 37
Bouleaux, 18, 64, 74
Sapins, 31
Chemin Willems, 12
Minjean, 84
Defaux, 26
Roubaix, 97/21
Beau-Séjour, 25/7
Carbonnelle, 13A, 67, 79, 115/2, 115/42
Luchet, 4/33, 3/33, 5/30, 8/01, 8/42
Plat d'Or, 4
Glategnies, 27
Bas-Follet, 104
Dame Odile, 9/31
Cité Jardins, 10, 15, 72, 88, 92, 96

2660

demandes d'interventions

4329

bons d'exécutions

Plafonnage



73

Manoeuvre



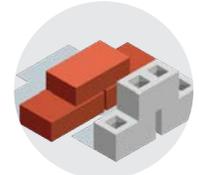
588

Jardinier



222

Maçon



314

Chauffagiste



221

Menuisier



1011

Plombier



1013

Peintre



381

Electricien



434

Autres



72

La Direction du patrimoine

Achat d'une camionnette 7 places

L'objectif de cette acquisition est de véhiculer un grand nombre de nos collaborateurs suite à une collaboration accrue avec nos différents partenaires sociaux tel que Tremplin 2000, le CPAS et l'IFAPME.

Achat d'un ë-Berlingo (véhicule partagé)

La transition vers une mobilité verte est en marche au Logis Tournaisien.

Soyons clair, la voiture électrique ne peut pas se targuer d'avoir une empreinte écologique totalement neutre. Néanmoins les voitures électriques contribuent fortement à l'effort collectif pour rendre la planète plus propre et plus verte. En effet, les voitures 100% électriques n'émettent aucune substance polluante lors de la conduite.

Afin de rendre nos habitudes de conduite conforme à nos valeurs de respect de l'environnement, le véhicule est partagé entre nos différents collaborateurs.

Achat camionnette menuisier

Dans un souci du bien-être au travail notre nouveau menuisier a pu bénéficier d'un nouveau véhicule ainsi que de tout l'équipement mis à la disposition de chacun.



Quelques souvenirs de 2023.....



La Direction sociale

Les candidats-locataires – règles d’attribution – gestion des candidatures

Obtenir un logement public

Première condition : NE PAS DEPASSER UN PLAFOND DE REVENUS

Il faut justifier par les revenus annuels imposables globalement trois ans auparavant (ou Les revenus actuels s’il y a un écart de 15% au moins entre vos revenus actuels et ceux d’il y a 3 ans), ne doivent pas dépasser :

- 45.100* euros pour une personne isolée, augmentés de 2.700 euros par enfant à charge;
- 54.500* euros pour un ménage composé de plusieurs personnes, augmentés de 2.700 euros par enfant à charge.

Le montant exact des revenus se trouve sur l’avertissement-extrait de rôle (= calcul des impôts).

Seconde condition : NE PAS ÊTRE PROPRIÉTAIRE

Le candidat ne peut être ni pleinement propriétaire, ni usufruitier* d’un logement (sauf s’il s’agit d’un logement non améliorable, inhabitable, inadapté à votre handicap ou d’un abri précaire).

Ces conditions doivent être également remplies en cours de bail.

*L’usufruit est le droit de se servir d’un bien (habiter une maison) ou d’en percevoir les revenus (par exemple encaisser des loyers), sans pouvoir s’en dessaisir (=s’en défaire)

Où déposer la candidature ?

Dans l’une des 63 sociétés de logement de Wallonie.

La candidature ne peut être déposée qu’auprès d’une SEULE société de logement qui va devenir la société de logement de référence.

Pour le choix du logement :

Il faut préciser les attentes quant à la zone géographique choisie et quant au type de logement souhaité.

Etendue géographique

Deux possibilités :

- soit : le candidat peut choisir au maximum **cinq communes** à classer par ordre de préférence. La demande porte alors sur **toutes** les anciennes communes qui en dépendent ;
- soit : le candidat effectue un choix plus restreint portant au maximum sur **cinq localités** (sections de communes) que vous classez par ordre de préférence. La demande portera alors **uniquement** sur les anciennes communes choisies..

Attention : La société ne vous proposera aucun logement situé en dehors de la zone choisie. Vous pourrez, cependant, modifier votre choix à tout moment en respectant la règle exposée ci-dessus.

Type de logement souhaité

Vous pouvez marquer votre souhait d’obtenir :

- une maison ou un appartement ;
- avec garage et/ou jardin.

la société de logement n’est pas tenue de vous proposer un logement qui réponde exclusivement à vos souhaits. Si vous avez besoin d’un logement adapté aux personnes handicapées, vous devez le préciser au moment de votre demande.

Comment se déroule l’inscription ? Quels documents fournir ?

La société de logement de « référence » :

- aide toute personne à remplir le **formulaire de demande** d’un logement ;
- réceptionne tous vos documents et au besoin, demande ceux qui manquent ;
- fait remplir une déclaration de non-propriété.

Le Logis Tournaisien

Le jour de l'inscription, il faut absolument être muni de :

- l'avertissement-extrait de rôle ; (dernière année)
- la composition de ménage ;
- la preuve du montant des revenus imposables actuels ;
- l'attestation de perception d'allocations familiales.

Selon le cas, il faut compléter le dossier avec divers documents qui permettent de bénéficier de **points de priorité**.

Ainsi, il est préférable de consulter le tableau ci-joint et de se munir des documents prévus pour valider les différentes priorités.

La demande n'est valable que si l'inscription est complète.

Il faut donc veiller à fournir à la société des coordonnées complètes (adresse, tél, GSM...) et, surtout, prévenir en cas de changement de situation personnelle ou professionnelle.

TABLEAU DES PRIORITES

Tableau 1 : Situations vécues par le ménage en termes de logement	Documents à fournir	Réponses - Points
Le ménage locataire ou occupant un logement d'insertion ou de transit, dans les six derniers mois de sa location ou de son occupation.	Copie du contrat de bail Attestation de l'organisme gestionnaire du logement	OUI - NON 5 points
Le ménage occupant une caravane, d'un chalet ou d'un abri précaire, qu'il occupe à titre de résidence principale dans une zone définie par le plan « Habitat permanent », s'il est visé par la phase 1 de ce plan.	Attestation de l'administration communale	OUI - NON 5 points
Le ménage qui est reconnu par le C.P.A.S. comme : - victime d'un événement calamiteux ; - sans-abri	Attestation du CPAS Document complémentaire pour les événements calamiteux : attestation de reconnaissance du Fonds des calamités	OUI - NON 5 points
Le ménage locataire qui doit quitter un logement reconnu inhabitable ou surpeuplé, ou ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité, de surpeuplement ou d'expropriation.	Arrêté d'inhabitabilité du Bourgmestre ou de la DGATLP Attestation d'inhabitabilité ou de surpeuplement Arrêté d'expropriation	OUI - NON 4 points
Le ménage locataire dont le bail est résilié par le bailleur en application de l'article 3, §§ 2 et 3, de la loi du 21 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, modifiée par la loi du 1er mars 1991.	Contrat de bail Lettre de renon pour occupation personnelle ou pour travaux	OUI - NON 4 points
Le ménage locataire qui doit quitter un logement situé dans un périmètre de rénovation urbaine communale déterminé réglementairement, pour lequel un compromis de vente a été signé au profit d'une personne morale de droit public.	Compromis de vente Attestation de l'Administration communale	OUI - NON 4 points
Le ménage occupant d'une caravane, d'un chalet ou d'un abri précaire, qu'il occupe à titre de résidence principale dans une zone non définie par le plan « Habitat permanent » ou dans une zone définie par le plan « Habitat permanent » s'il est visé par la phase 2 de ce plan.	Attestation de l'Administration Communale	OUI - NON 3 points

Prise en considération des points de la priorité la plus élevée du tableau 1

Tableau 2 : Situations personnelles du ménage	Documents à fournir	Réponses - Points
La personne sans-abri qui a quitté un logement, dans les trois mois qui précèdent l'introduction de sa candidature, suite à des violences intrafamiliales attestées dans les documents probants (procès-verbal, attestation de foyer ou attestation du CPAS).	Attestation du centre d'hébergement ou du CPAS Procès-verbal de la Police + attestation sans abri	OUI - NON 5 points
Ménage dont les revenus n'excèdent pas les revenus modestes et sont issus au moins en partie d'un travail.	Revenus : Avert. Extrait de Rôle ou Fiches de salaire. Copie du Contrat de travail Attestation du paiement des cotisations sociales pour les Indépendants.	OUI - NON 4 points
Le mineur mis en autonomie et encadré par un service d'aide à la jeunesse agréé par le Communauté française ou la Communauté germanophone en application de la réglementation en la matière.	Attestation de mise en autonomie (Aide à la Jeunesse).	OUI - NON 3 points
Le ménage dont un membre est reconnu handicapé.	Attestation Générale de reconnaissance d'handicap (SPF - Sécu. Sociale).	OUI - NON 3 points
Le ménage dont un membre ne peut plus exercer d'activité professionnelle à la suite d'une maladie professionnelle reconnue ou d'un accident de travail.	Attestation de l'organisme compétent tel que L'Agence fédérale des risques professionnels (Fedris)	OUI - NON 3 points
Le ménage dont le seul membre au travail a perdu son emploi dans les douze derniers mois	Preuve de l'existence d'un travail dans les 12 derniers mois (Fiches de salaire ou attestation du paiement des cotisations sociales) ou Preuve de la perte d'emploi (C4 ou attestation de cessation d'activités pour les indépendants).	OUI - NON 3 points
Le ménage en état de précarité bénéficiant d'une pension légale en application de la réglementation en la matière.	Avert. Extrait de Rôle ou une Fiche de pension	OUI - NON 3 points
Le bénéficiaire d'une pension de prisonnier de guerre et l'invalidé de guerre.	Copie d'un brevet de pension (du SPF ou SdPSP)	OUI - NON 2 points
Etes-vous ancien prisonnier politique et ayants droit ?	Attestation du Ministère de la Santé publique (Victimes de Guerre).	OUI - NON 2 points
Etes-vous (ancien) ouvrier mineur ?	Attestation du Service des indemnités de l'INAMI.	OUI - NON 2 points

Prise en considération des points de la priorité la plus élevée du tableau 2

Ancienneté	1 point par année d'ancienneté avec un maximum de 6 points.	OUI - NON 1 point
------------	---	----------------------

La Direction sociale

Les attributions de l'année 2023

Il y a eu 11 commissions d'attribution. Au total, 151 attributions effectives de logements, soit 40 de plus qu'en 2022.

Les candidats-mutants

Un candidat-mutant est un locataire qui souhaite changer de logement au sein de notre société.

48 attributions ont fait l'objet de mutations, 7 de plus par rapport à 2022. 42 ont été opérées via les règles usuelles et l'ordre de priorité. En plus de ces mutations classiques, on dénombre 6 mutations « hors quotas » décidées sur base d'une dérogation pour problème médical ou cohésion sociale.

Refus

Nous dénombrons 17 refus pour causes diverses.

Au cours de l'année 2023, 89 nouvelles demandes ont été introduites.

Au 31 décembre 2023, nous comptabilisons donc un total de 162 demandes de mutation en attente.

Les candidats-locataires

Les attributions de logement à des candidats-locataires représentent la majorité des attributions.

Au 31/12/2023, 1830 candidats étaient en attente d'un logement public sur l'entité de Tournai.

Il y eu 103 attributions à des candidats-locataires sur l'année 2023, 33 de plus qu'en 2022.

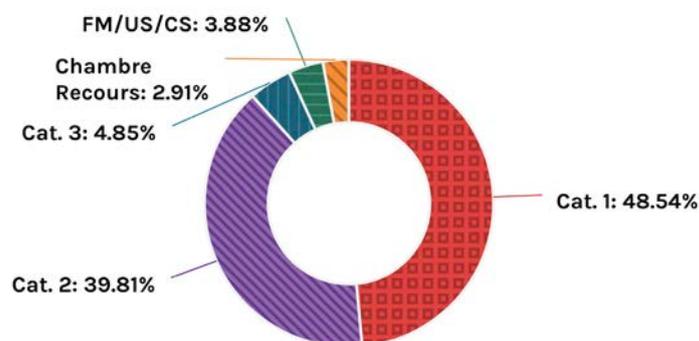
50 attributions concernent des ménages à revenus précaires, 41 à des ménages à revenus modestes et 5 à des ménages à revenus dit moyens.

96 attributions se sont opérées sur base de la réglementation classique, et 7 hors quotas : 1 pour raison d'urgence, 3 en cohésion sociale, et 3 à la suite de recours introduits auprès de la Chambre de recours de la Société wallonne du Logement (signataire du contrat de bail décédé - locataire restant sans titre ni droit).

Dans les attributions de logement, il y a des quotas à respecter imposés par la Région Wallonne.

	Réalisé (%)	Quota (%)
Mutations	31,79	Min 30
Attributions revenus précaires - catégorie 1	48,54	Min 50
Attributions revenus modestes - catégorie 2	39,81	Max 50
Attributions revenus moyens - catégorie 3	4,85	Max 10
Ancienneté	0	20
Dérogation pour force majeure / urgence sociale / cohésion sociale	3,88	Max 15
Chambre des recours	2,91	
Total	100	

Sur 103 attributions candidats-locataires

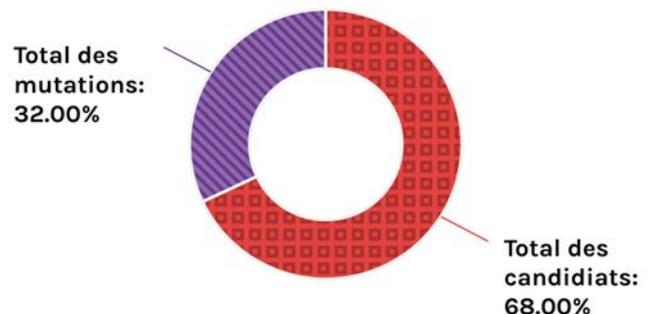
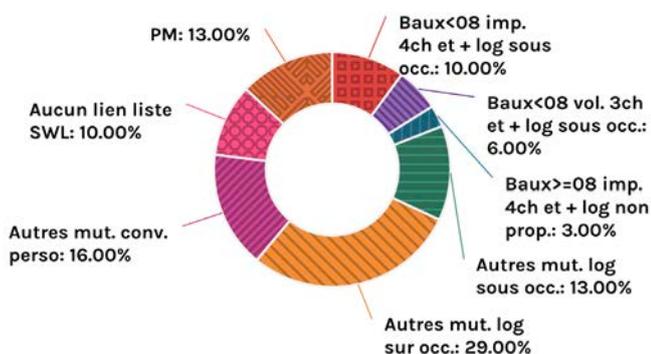


Le Logis Tournaisien

Décisions d'attribution

			09/01	13/02	13/03	11/04	08/05	12/06	10/07	12/09	09/10	13/11	11/12	TOTAL	
Mutations	A1	Mutation Urgence Sociale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
	A2	Mutation Cohésion Sociale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2,08%
	A3	Mutation Problème Médical	0	0	0	0	0	0	2	0	2	1	0	5	10,42%
	A4	Bail < 2008 Mutation imposée 4ch + log. sous occupé	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0	3	6,25%
	A5	Bail < 2008 Mutation volontaire 3ch + log. sous occupé	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	2	4,17%
	A6	Bail < 2008 Mutation imposée 4ch + log. non prop.	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	2,08%
	A7	Mutation - Autres Mutations : logement sous occupé	1	0	0	1	2	1	1	2	2	0	0	10	20,83%
	A8	Mutation - Autres Mutations : logement sur occupé	1	1	0	2	0	1	1	2	1	1	0	10	20,83%
	A9	Mutation - Autres Mutations : logement sur occupé 3 ans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
	A10	Mutation Convenances personnelles	1	3	0	0	3	0	0	0	2	1	1	11	22,92%
	A11	Mutation pour cause revenus ménage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
	A12	Mutation + 65 ans pour 1ch	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
	A13	Mutation - Aucun lien avec liste SWL	1	1	0	0	0	0	1	0	0	2	0	5	10,42%
Candidats	B1	Cas de force majeure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0,00%
	B2	Chambre des recours	0	0	0	1	0	0	0	0	2	0	0	2	2,91%
	B3	Urgence sociale	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0,97%
	B4	Cohésion Sociale	0	0	0	1	1	0	0	0	1	0	0	1	2,91%
	B5	Cat 1 - Précarité	1	7	5	6	5	2	4	4	7	5	4	35	48,54%
	B6	Cat 2 - Modeste	5	3	4	1	2	2	1	2	7	7	7	18	39,81%
	B7	Cat 3 - Moyen	0	1	1	0	1	0	0	0	0	1	1	13	4,85%
	B8	Ancienneté 01/07/2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
T. Mensuel			10	16	10	14	14	6	11	12	25	19	14		
T. Annuel														151	
T. Mutations			4	5	0	5	5	2	6	5	8	6	2	48	31,79%
T. Candidats			6	11	10	9	9	4	5	7	17	13	12	103	68,21%

Mutation : détails attributions



La Direction sociale

Le projet Housing First

Le Logis Tournaisien est autorisé à déroger aux règles d'attribution pour le projet Housing First

Le Gouvernement wallon a accordé à la société de logement de service public "Le Logis Tournaisien" une dérogation aux règles d'attribution dans le cadre du projet Housing First. Cette décision, prise lors de la séance du 13 juillet 2023, permettra à la société d'accompagner en continu **6 ménages** via le projet Housing First pour une durée indéterminée, dans le cadre des subventions accordées au **Relais Social Urbain de Tournai** pour assurer cet accompagnement.

"Le Logis Tournaisien" avait formulé une demande de dérogation aux règles d'attribution le 24 juillet 2019 auprès de la Société wallonne du Logement. Cette demande vise à prolonger le projet pilote "**Un toi d'abord**" déjà en place à Tournai, et à renforcer la collaboration avec le projet Housing First Tournai ainsi que le Relais Social Urbain de Tournai.

Le projet Housing First vise à offrir un accès immédiat au logement à des personnes sans-abri de longue durée présentant des problématiques sévères et multiples, telles que des assuétudes ou des problèmes de santé mentale. Ce projet comprend un suivi intensif et pluridisciplinaire dispensé par une équipe de professionnels, visant à favoriser le maintien dans le logement et l'insertion sociale durable.

Cette initiative profitera également au Logis Tournaisien en permettant une meilleure entrée en logement pour les bénéficiaires du projet Housing First, qui, sans cet accompagnement spécifique, pourraient rencontrer des difficultés à maintenir leur logement. L'expérience précédente de la société de Tournai, ainsi que les succès observés dans d'autres projets menés en Wallonie, attestent de l'efficacité de ce modèle d'accompagnement.



Quelques souvenirs de 2023.....



Statistique par Catégories. / Logement proportionné au 31/12/2023

Ménage(s) en état de précarité (Cat. 1)

Nombre maximum de ch.	0	1	2	3	4	5	6	7	Total
Studio	0	11	0	0	0	0	0	0	11
Appartements	0	89	9	1	1	0	0	0	100
Maison	0	85	95	56	43	15	3	1	298
Maisons & Appartements	0	468	224	81	39	11	4	0	827
Non défini	38	0	0	0	0	0	0	0	38
Total	38	653	328	138	83	26	7	1	1274

Ménage(s) avec revenus modestes (Cat. 2)

Nombre maximum de chambres	0	1	2	3	4	5	Total
Studio	0	1	0	0	0	0	1
Appartements	0	30	11	1	0	0	42
Maison	0	46	100	23	8	2	179
Maisons & Appartements	0	139	159	17	4	1	320
Non défini	10	0	0	0	0	0	10
Total	10	216	270	41	12	3	552

Ménage(s) avec revenus moyens (Cat. 3)

Nombre maximum de chambres	1	2	3	5	Total
Studio	0	0	0	0	0
Appartements	1	0	0	0	1
Maison	4	10	3	1	18
Maisons & Appartements	10	3	3	0	16
Non défini	0	0	0	0	0
Total	15	13	6	1	35

Ménage(s) > aux revenus moyens (Cat. >3)

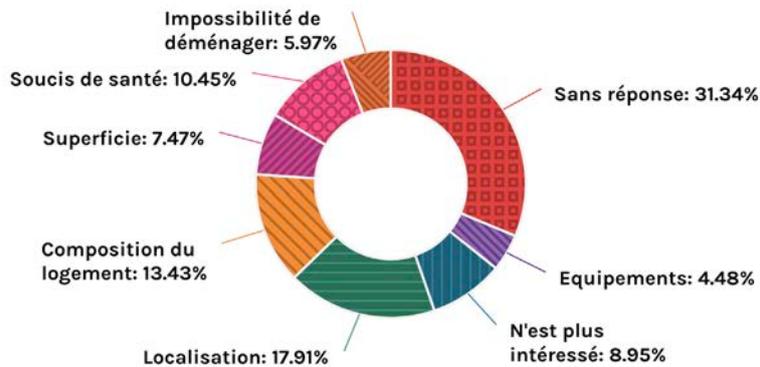
Nombre maximum de chambres	1	2	3	4	Total
Studio	0	0	0	0	0
Appartements	1	0	0	0	1
Maison	4	10	3	1	18
Maisons & Appartements	10	3	3	0	16
Non défini	0	0	0	0	0
Total	15	13	6	1	35

Evolution des refus

En 2023, on remarque qu'il y a eu moins de refus que l'année dernière (80 en 2022). On totalise **55 refus**. Les causes des refus restent globalement les mêmes que les années précédentes :

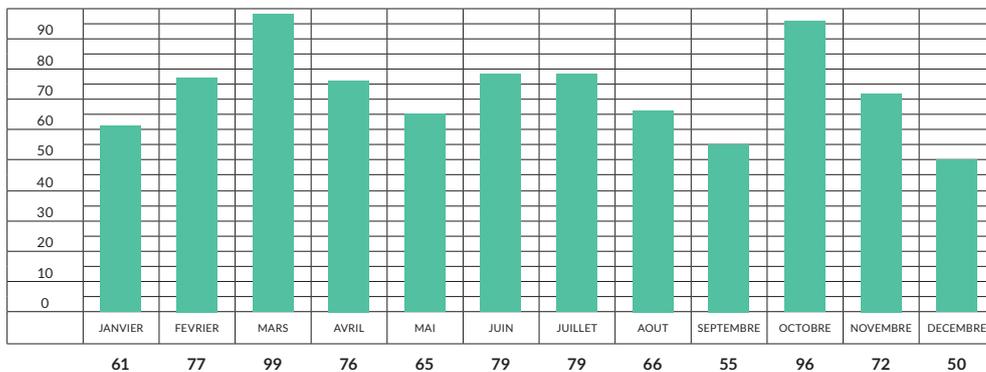
Situation géographique inadaptée, taille du logement inadaptée, type de logement inadapté.

Enfin, le nombre le plus élevé de refus est le fait d'une non-réponse des candidats-locataires qui ont déménagé sans avertir la SLSP du changement d'adresse.



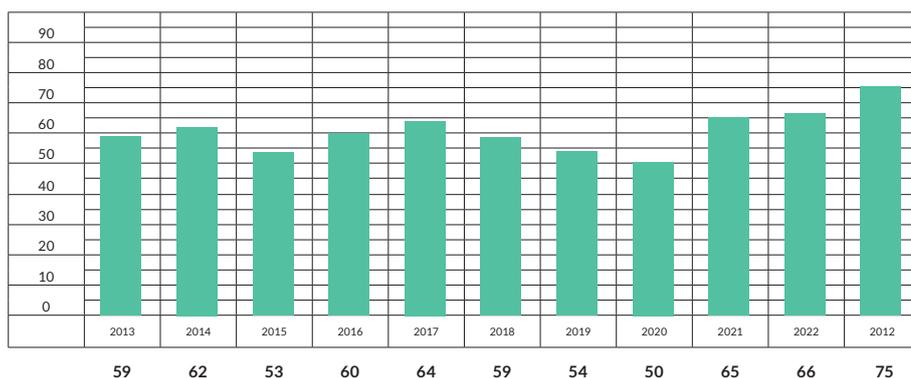
Evolution des inscriptions de candidatures

Par ce graphique, on connaît le nombre de dépôts de nouveaux dossiers pour l'année 2023, soit 875 au total. C'est donc une moyenne de 73 nouveaux dossiers par mois (65 en 2022).



Evolution des inscriptions de candidatures par mois depuis 10 ans.

Avec une moyenne de 60 dossiers par mois sur dix ans.



La Direction sociale

Application de l'article 41 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 9 janvier 2014

En 2023, 4 mutations imposées ont pu être réalisées.

De l'introduction de la demande à l'entrée dans le nouveau logement, le chemin de l'accomplissement peut être long et parfois caillouteux.

Entre réflexion et acceptation, Céline Raes, assistante sociale, accompagne les ménages dans chaque étape de ce parcours. L'aboutissement est tel que le logement libéré rendra heureuse une grande famille.

Nombre de chambres	Ménage avec "pas assez de chambres"				Log. Prop.	Ménage avec "trop de chambres"			
	<=4	3	2	1		1	2	3	4
Maison	0	5	22	149	0	296	126	7	1
Appartements	0	2	11	130	0	89	17	0	0
Total	0	7	33	279		385	133	7	1



2020 logements sociaux occupés*

15,79%

n'ont pas assez de chambres dans leur logement actuel

26,04%

ont trop de chambres dans leur logement actuel

* Chiffre ne reprenant ni les logements moyens, ni les locaux occupés par association.

Le Logis Tournaisien

Identification	Commune	Chbr./Log.	Log. Adapt.	Nbr. chbr. en trop	Nbr. ménage
Ménage 1	GAURAIN-RAMECROIX	M 5	1	+ 4 ****	2
Ménage 2	TOURNAI	A 5	1	+ 4 ****	1
Ménage 3	KAIN	M 4	1	+ 3 ***	2
Ménage 4	KAIN	M 4	1	+ 3 ***	1
Ménage 5	VAULX	M 5	2	+ 3 ***	2
Ménage 6	TEMPLEUVE	M 4	1	+ 3 ***	2
Ménage 7	TOURNAI	M 4	1	+ 3 ***	2
Ménage 8	TOURNAI	M 4	1	+ 3 ***	2
Ménage 9	TOURNAI	M 4	1	+ 3 ***	1
Ménage 10	TOURNAI	M 4	1	+ 3 ***	1
Ménage 11	GAURAIN-RAMECROIX	M 5	2	+ 3 ***	2
Ménage 12	KAIN	M 4	1	+ 3 ***	2
Ménage 13	BLANDAIN	M 4	2	+ 2 **	1
Ménage 14	KAIN	M 4	2	+ 2 **	2
Ménage 15	KAIN	M 4	2	+ 2 **	3
Ménage 16	TOURNAI	M 4	2	+ 2 **	3
Ménage 17	TOURNAI	M 4	2	+ 2 **	2
Ménage 18	GAURAIN-RAMECROIX	M 5	3	+ 2 **	3
Ménage 19	TOURNAI	M 5	3	+ 2 **	3
Ménage 20	KAIN	M 4	2	+ 2 **	2
Ménage 21	KAIN	M 4	2	+ 2 **	3
Ménage 22	TOURNAI	M 5	3	+ 2 **	3
Ménage 23	TEMPLEUVE	M 4	2	+ 2 **	2
Ménage 24	KAIN	M 4	2	+ 2 **	3
Ménage 25	TEMPLEUVE	M 4	2	+ 2 **	2
Ménage 26	GAURAIN-RAMECROIX	M 4	3	+ 1 *	3
Ménage 27	TEMPLEUVE	M 4	3	+ 1 *	5
Ménage 28	TEMPLEUVE	M 4	3	+ 1 *	4
Ménage 29	TEMPLEUVE	M 4	3	+ 1 *	3
Ménage 30	TOURNAI	M 4	3	+ 1 *	6
Ménage 31	TOURNAI	M 4	3	+ 1 *	2
Ménage 32	TOURNAI	M 4	3	+ 1 *	3
Ménage 33	TOURNAI	A 4	3	+ 1 *	5
Ménage 34	TOURNAI	M 5	4	+ 1 *	6
Ménage 35	GAURAIN-RAMECROIX	M 4	3	+ 1 *	5
Ménage 36	KAIN	M 4	3	+ 1 *	3
Ménage 37	TOURNAI	M 4	3	+ 1 *	4
Ménage 38	TOURNAI	M 5	4	+ 1 *	5
Ménage 39	TOURNAI	A 5	4	+ 1 *	3



La Direction sociale

La référente Sociale

Les ménages accompagnés

Dans le cadre des ménages accompagnés, on peut identifier comme point positif un renforcement accru de la collaboration avec le réseau à Tournai et un bon suivi des dossiers en cours.

Du côté des bénéficiaires, on relève comme point positif que le soutien reçu renforce l'estime de celui-ci, lui permettant d'agir pour aller mieux.

Chez nos partenaires, la synergie est reconnue comme efficace, admettant un accompagnement complet et complémentaire du bénéficiaire.

Toutefois, on ne peut pas nier les difficultés rencontrées :

- Pour 30 % des bénéficiaires, l'aide est perçue comme une contrainte, entraînant parfois l'abandon du suivi.
- La consommation régulière pour certains bénéficiaires peut ralentir le processus d'amélioration et les décourager.



Le comité de pilotage du RSUT



La référente sociale continue à participer au comité de pilotage du Relais Social Urbain de Tournai. Ainsi, le comité se concerta avec le réseau sur les questions relatives à la grande précarité.

Comme l'année dernière, elle a assisté au midi des projets qui réunit l'ensemble des porteurs de projets subventionnés.

Renforcement de la Collaboration entre le Logis Tournaisien et la Maison Médicale "le Gué"

La Maison Médicale "le Gué", un pilier de santé dans le quartier Saint Piat depuis près de 33 ans et le Logis Tournaisien, acteur majeur du logement social, ont renforcé leur partenariat pour mieux répondre aux besoins de santé des locataires.

La Maison Médicale "le Gué" est reconnue pour son équipe pluridisciplinaire offrant des soins généralistes de première ligne à toute personne, sans conditions. Son engagement en faveur de la mixité socio-culturelle et son attention particulière envers les publics vulnérables en font un lieu de santé inclusif et essentiel dans la communauté.

De nombreux locataires du Logis Tournaisien bénéficient des services médicaux indispensables fournis par la Maison Médicale "le Gué". La collaboration entre les équipes sociales du Logis Tournaisien et de la Maison Médicale est donc fréquente dans le cadre de l'accompagnement des locataires.

À la demande de la Maison Médicale "le Gué" et dans le souci de renforcer son Conseil d'Administration, il a été décidé unanimement par les membres du Conseil d'Administration du Logis Tournaisien de désigner Madame Rebecca Delneste, Directrice Sociale, comme représentante aux Conseils d'Administration et Assemblées Générales de la Maison Médicale.

Cette nomination témoigne de l'engagement du Logis Tournaisien envers la santé et le bien-être de ses locataires, ainsi que de sa volonté de travailler en étroite collaboration avec les partenaires communautaires pour offrir des services de qualité à ses résidents.



Le Logis Tournaisien



La Maison de l'Habitat, un lieu de proximité

La Maison de l'habitat est un lieu de rencontres regroupant plusieurs acteurs locaux du logement.

Conçue comme une "plateforme" centralisant l'information et l'aide au public en matière de logement, la Maison de l'habitat permet aux citoyens d'appréhender de manière plus globale la question du logement. Elle permet aussi d'offrir une meilleure visibilité du marché immobilier et d'en cerner plus spécifiquement les besoins, de mutualiser les énergies, de rationaliser les actions et de mieux coordonner les projets menés par les pouvoirs publics en regard de l'activité du secteur privé.

Missions principales

- Accueil, information et orientation des citoyens tournaisiens quant à leurs diverses questions en matière de logement ;
- Centralisation de divers services privés et publics via les permanences organisées chaque semaine ;
- Concertation entre services privés et publics actifs en matière de logement à Tournai ;
- Diagnostic sur la question du logement à Tournai et plan d'actions réalisé en concertation avec les partenaires.

Permanences des partenaires

Le Logis Tournaisien

La permanence sociale du Logis Tournaisien pour les candidats-locataires se déroule à la Maison de L'Habitat. Un endroit où convergent les différents acteurs du logement tels que Tournai Logement, le DAL, le Collectif du droit au logement pour tous et le CPAS.

Ainsi, le citoyen peut trouver toutes les réponses à ses questions en termes de logement qu'il soit locataire ou propriétaire.

Stéphanie Delfosse, assistante sociale, reçoit chaque mardi et jeudi matin.

En 2023, 435 personnes ont été accueillies par le Logis Tournaisien, lors des permanences à la Maison de l'Habitat.

Concernant le renouvellement des candidatures en 2023, 1069 dossiers devaient être mis à jour. Au terme de cette période, **373 candidatures** ont été radiées. **Soit un total de 696 dossiers de candidature à un logement public renouvelés en 2023.**

Une fête des voisins avec nos partenaires

Une première pour la Maison de l'Habitat ce vendredi 26 mai. L'occasion d'ouvrir ses portes aux locataires, propriétaires, citoyens pour découvrir les différents services en matière d'habitat.





La Direction sociale

Le référent technico-social

1 an ½ plus tard !

On se souvient de son arrivée en mai 2022. Vincent BLANC notre référent technico-social a su relever ses manches pour s'attaquer aux projets de rénovation de notre cité du Bas-Follet.

Cette année, c'est avec énergie et l'envie de bien faire qu'il a entamé la communication auprès des locataires pour le plan de sécurisation et d'embellissement.

Renforcement de la sécurité dans les communs des Résidences M. Carbonnelle et Luchet d'Antoing

Dans le cadre de ce programme, des mesures de sécurisation sont mises en place sur les deux sites. Celles-ci comprennent l'installation de caméras de surveillance dans les immeubles, le remplacement des parlophones par des vidéophones, la réorganisation des boîtes aux lettres à l'extérieur des halls d'entrée, le renouvellement des blocs de secours et des points lumineux, ainsi que le remplacement des portes d'entrée accessibles par badge.

L'objectif principal est d'assurer la sécurité des lieux communs et des habitants.

Le financement provient des fonds propres ainsi que d'un subside délivré par la Région Wallonne.

Des caméras pour dissuader mais pas que

Les caméras installées dans les espaces communs permettront de contrôler les entrées et sorties, de dissuader les dégradations et de surveiller d'éventuelles nuisances. Cependant, il est crucial de respecter la vie privée des résidents et de protéger les données collectées.

Au total, 420 caméras sont installées sur les deux sites, réparties dans 19 immeubles. Tous les locataires concernés ont été informés par courrier, et une communication générale a été diffusée sur nos réseaux sociaux.

Chaque locataire a été invité à une séance d'information en début d'année 2023, au cours de laquelle le Président, le Directeur-Gérant et l'architecte ont présenté les travaux et répondu aux questions des résidents.



Les travaux de rénovation de Templeuve

Comme annoncé, les travaux ont démarré dans le second semestre. Aussi, ce projet de rénovation est complet et détaillé pour chaque type de maison, il vise à améliorer le confort et l'efficacité énergétique des habitations.



Et le référent technico-social, il fait quoi ?

Dans le contexte du plan de sécurisation et d'embellissement comme pour les lourds travaux de Templeuve, le rôle du référent technico-social est essentiel pour assurer la prise en compte des besoins et des préoccupations des résidents tout au long du processus. Il joue un rôle central dans l'identification des besoins sociaux des résidents en lien avec les différents plans. En étant proche des habitants, il est à même de recueillir leurs préoccupations, leurs attentes et leurs suggestions pour améliorer leur cadre de vie.

Il facilite la communication, favorise le dialogue et assure que les informations sont bien transmises et comprises par tous. Le référent technico-social accompagne les résidents tout au long du processus, en les informant sur les travaux prévus et en répondant à leurs questions. Il offre un soutien individualisé aux personnes qui pourraient rencontrer des difficultés particulières liées aux changements.

La Direction sociale

Conseillère familiale et de la vie journalière



Petit changement au sein de l'équipe sociale : Bienvenue à Camille, notre nouvelle conseillère familiale le temps d'un remplacement.

En 2023, nous avons eu un changement au sein de notre équipe sociale, notamment du côté de notre conseillère familiale. En février dernier, notre chère conseillère, Samya, nous a fait part de la merveilleuse nouvelle de sa grossesse.

En raison de sa charge de travail à « risques », elle a été écartée de ses fonctions pour le reste de l'année 2023 afin de se consacrer pleinement à cet heureux événement.

Pour assurer la continuité et la qualité de nos services, nous avons eu le plaisir d'accueillir Camille au sein de notre équipe. Camille a assumé le rôle de conseillère familiale par intérim et a su faire preuve de compétence et d'empathie dans l'accompagnement de nos familles.

Avec son expertise et son dévouement, Camille a su répondre aux besoins des familles tout en maintenant le niveau d'excellence auquel nous nous engageons. Son intégration au sein de notre équipe a été une réussite et nous avons été ravis de la compter parmi nous.



Pour suivre notre conseillère familiale et de la vie journalière, rendez-vous sur:

www.fb.com/conseillere.familiale.3



Tableau des suivis

Identification	Commune	Difficultés rencontrées	Nature de l'aide	Plus-value	Réseau
Ménage 1	Blandain	Entretien du logement	Mise en place d'une aide à domicile.	Accompagnement judiciaire	Administration de biens
Ménage 2	Gaurain	Entretien du logement et difficultés administratives		Reformer les liens familiaux	
Ménage 3	Templeuve	Gestion de la boîte aux lettres	Aide administrative Mise en place d'un ADB	Estime de soi	Administration de biens
Ménage 4	Tournai	Aide administrative	Mise en place d'un ADB	Estime de soi	
Ménage 5	Tournai	Mise en place d'un accompagnement personnalisé. Aide pour aborder les différentes problématiques d'assuétudes	Conflit de voisinage	Apaiser les tensions	Service de médiation
Ménage 6	Kain	VAD régulière pour l'entretien du logement			ALE
Ménage 7	Tournai	Entretien logement Conflit de voisinage Violence intra-familiale	Suivi intensif		SAJ
Ménage 8	Tournai	Entretien logement			ALE
Ménage 9	Tournai	Entretien logement	Conflit de voisinage		
Ménage 10	Tournai	Entretien logement Aide administrative Ecoute active	Conflit de voisinage	Estime de soi	
Ménage 11	Warchin	Médiation voisinage Gestion administrative Entretien du logement		Réinsertion professionnelle	Post Hébergement Etape
Ménage 12	Tournai.	Aide administrative Ecoute active			
Ménage 13	Tournai	Entretien du logement Soutien éducatif	Mise en place aide-ménagère		
Ménage 14	Warchin	Entretien du logement	Soutien régulier Conflit intra-familial	Estime de soi	Maison médicale le Gué
Ménage 15	Tournai	Entretien du logement Accompagnement administrative			Post Hébergement Etape
Ménage 16	Tournai	Entretien du logement Répartition des tâches ménagères	Soutien régulier		
Ménage 17	Kain	Conflit voisinage Entretien du logement	Mise en place aide-ménagère		Service de médiation
Ménage 18	Warchin	Entretien logement			
Ménage 19	Tournai	Entretien logement Soutien éducatif	Soutien problématique divers inter-familiale		SAJ
Ménage 20	Tournai	Entretien logement			
Ménage 21	Tournai	Entretien logement	Gestion quotidienne		
Ménage 22	Templeuve	Entretien logement	Gestion quotidienne	Prise en charge médicale	Administration de biens

La Direction sociale

L'équipe sociale : un engagement quotidien



Quoi de neuf à Antoing ?

Une fois n'est pas coutume, l'équipe sociale s'est déplacée à Antoing. Une manière pour eux d'encourager la belle initiative de la Société du Haut Escaut pour l'ouverture la nouvelle maison de quartier de la rue Crepy à Antoing !

Un événement marquant pour le quartier et c'est formidable de voir un tel projet communautaire se concrétiser. Un lieu comme La Crépy-Air promet d'être un espace d'écoute, d'échanges et de convivialité pour tous les habitants du quartier.

L'occasion de rencontrer les différents partenaires attachés au projet ainsi que Manon, la référente sociale, Madame PENNEQUIN, la Directrice-Gérante de la société de logements.

Sans oublier le président Julien BAUWENS et les administrateurs engagés à 100 % dans la réalisation de ce beau projet.

Nous souhaitons une longue et heureuse vie à « La Crépy-Air ».



Célébration des 10 ans du Relais Santé de Tournai : Une Journée Inspirante avec les Acteurs de Terrain

Le réseau tournaisien s'est réuni pour célébrer un moment spécial : les 10 ans du Relais Santé de Tournai, en compagnie de Louise et Yannick, infirmière et infirmier de rue, des véritables héros de notre ville.

Cette journée, riche en émotions et en rencontres, a permis de (re)découvrir les acteurs de terrain qui œuvrent chaque jour pour soutenir les personnes les plus fragilisées de notre société.

Le colloque itinérant, qui a fait escale dans différents lieux emblématiques de Tournai tels que Braséro Tournai, la Plateforme Pour l'Interculturalité à Tournai, L'Assiette Pour Tous, Le Dimo, La Citadelle, Le beau b'art, la Maison médicale le Gué, les Bains-douches et bien d'autres, a mis en lumière le travail essentiel de ces acteurs de terrain.



Le Logis Tournaisien

Cette rencontre a mis en lumière l'importance du travail collectif et de la collaboration entre tous les acteurs impliqués.



Bravo à ce réseau d'acteurs, en collaboration avec le Relais Social Urbain de Tournai, qui s'engage quotidiennement pour un monde plus juste et solidaire.



Le Tournoi de pétanque : l'incontournable !

Le service social du Logis Tournaisien a une fois de plus fait preuve de son engagement communautaire en participant au tournoi de pétanque organisé par la maison d'accueil l'Etape le 28 juin dernier, sur la place verte. Une après-midi mémorable à la rencontre des résidents d'autres institutions et des partenaires du réseau !

Dans une ambiance conviviale et festive, l'équipe des anciens, composée de Stéphanie, Rebecca et accompagnée de Yannick du Relais Santé, a brillamment représenté le Logis Tournaisien et a décroché une belle troisième place au classement. Une performance qui témoigne du talent et de la détermination de notre équipe !

Cette journée festive et sportive démontre une fois de plus l'importance du lien social et de la collaboration entre les différentes institutions et partenaires de notre communauté. Le Logis Tournaisien est honoré de faire partie de ce réseau dynamique et solidaire.



La Direction sociale

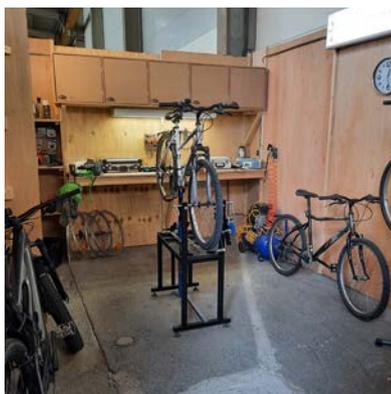
A bicyclette

L'équipe sociale du Logis participe à la fête de L'Etape asbl, une journée de rencontres et d'échanges enrichissants.

Ainsi, nos travailleurs sociaux ont eu le plaisir de participer à la fête organisée par L'Etape asbl, une maison d'accueil et un partenaire fidèle du Logis. Cette journée a été l'occasion de renforcer les liens avec un acteur majeur du réseau et de partager des moments conviviaux et enrichissants.



L'équipe de L'Etape asbl a préparé un parcours vélo enthousiasmant, comprenant plusieurs arrêts intéressants. Parmi ceux-ci, une animation vélo a permis aux participants de découvrir de nouvelles facettes de cette activité passionnante.



De plus, la visite des bureaux du service extérieur a permis aux membres de notre équipe de mieux comprendre le fonctionnement de L'Etape et de renforcer les liens entre nos organisations. La découverte de l'Etape atelier, notamment l'atelier bois, ainsi que leur nouvel atelier vélo, a été particulièrement inspirante et instructive.

La matinée s'est prolongée autour d'un repas partagé à la maison d'accueil de L'Etape. Ce moment de convivialité a permis à chacun de se retrouver dans une atmosphère détendue et chaleureuse, favorisant les échanges informels et les discussions enrichissantes.

Cette journée de rencontre et d'échanges avec nos partenaires du réseau revêt une importance particulière pour l'équipe sociale du Logis. Elle témoigne de notre engagement continu à travailler ensemble pour le bien-être de notre communauté.

Le Logis Tournaisien

Célébration des 30 ans de l'Assiette pour Tous : Un Moment de Solidarité et de Partage

Ce samedi 14 octobre, nous avons eu l'honneur de participer à la célébration des 30 ans de l'Assiette pour Tous, un événement marquant dans l'histoire du réseau tournaisien.

C'était un moment empreint de solidarité, de générosité et de partage, où nous avons pu témoigner de notre soutien envers ceux qui en ont le plus besoin.

L'Assiette pour Tous incarne depuis trois décennies les valeurs essentielles de solidarité et d'inclusion. Son engagement inlassable envers les personnes vulnérables de notre société mérite toute notre admiration et notre reconnaissance.

Nous tenons à saluer l'équipe dévouée qui œuvre chaque jour pour offrir un repas chaud et un soutien chaleureux à ceux qui frappent à sa porte. Leur détermination et leur compassion sont une source d'inspiration pour nous tous.

Bravo à toute l'équipe de l'Assiette pour Tous pour ces 30 années de service désintéressé et de solidarité sans faille. Puissent les prochaines décennies être tout aussi riches en générosité et en partage pour un monde plus juste et solidaire.



La Direction sociale

Et tout est bien qui finit bien... Ou presque

Que ça soit avec nos voisins, dans notre famille ou avec nos amis, la vie n'est pas toujours un long fleuve tranquille.

Nos relations s'étiolent, se rompent, se rafistolent. Elles évoluent... Mais pas toujours comme on le souhaite.

« Elle ne me parle plus, je ne comprends pas pourquoi »

« J'en ai assez du bruit mais je n'ose pas lui dire »

« Ça fait trop longtemps, les insultes et les provocations me fatiguent »

Le service social est bien souvent le premier interlocuteur dans les situations de conflit de voisinage.

Voire la police... **MAIS**

Seules les parties (concernées ou impliquées) sont les plus à même de trouver une issue favorable à ces situations devenues parfois invivables, accompagnées par le service de **Médiation de Proximité** de la Ville de Tournai qui existe depuis 2009 qui les guide tout au long du **processus**.

Le médiateur n'est ni juge ni policier ni avocat, il est encore moins magicien.

En toute neutralité et indépendance, il **écoute** les parties individuellement, dans un premier temps. Cela permet à chacun de s'exprimer librement, en toute **confidentialité** sur son vécu et ses émotions par rapport à la situation.

Le médiateur propose ensuite d'entamer **le dialogue** autour des besoins et intérêts de chacun, de les mutualiser afin de faire émerger des pistes de solutions satisfaisantes pour chaque personne impliquée dans le processus.

Il aborde le conflit dans son aspect relationnel et aide les parties à restaurer **la communication** autour de problématiques de voisinage, dans la sphère privée (familiale ou interpersonnelle) et collective (à l'échelle, d'un immeuble, d'une rue ou d'un quartier).

La médiation est une démarche **volontaire et gratuite** qui évite aux personnes de se voir imposer des solutions par un intervenant extérieur. C'est un mode de résolution de conflit **amiable**.

Le Logis Tournaisien

Cela implique que les parties s'engagent, dès le début du processus à sortir le « drapeau blanc » et :

- Ne pas agresser verbalement et/ou physiquement
- Respecter les points de vue de chacun
- Être sincère, dire la vérité
- Participer à la recherche de solutions

Le service de médiation de proximité et le service social collaborent en toute confiance depuis de nombreuses années, évaluent leur partenariat et tendent à le faire évoluer afin de permettre au plus grand nombre de trouver une issue favorable à ces conflits.

En 2023, 25 ménages locataires au Logis Tournaisien ont été orientés vers le service de médiation dont 12 par le service social.





La Direction sociale

Le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires

L'Arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2008 (modifié par les A.G.W du 02 mars 2012 et 06 juin 2013) prévoit l'établissement du Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP).

Petit rappel

Le CCLP, c'est le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires. C'est un groupe de bénévoles qui représentent l'ensemble des habitants du Logis Tournaisien. C'est un organe de consultation, de concertation mais aussi de décisions pour la bonne représentativité des habitants.

Les missions en 2 mots

Les CCLP sont chargés de rendre un avis préalable et obligatoire sur les relations entre la société, les propriétaires et les locataires, sur l'animation et les activités sociales et culturelles dans les immeubles ou groupes d'immeubles dépendant de la société, sur l'entretien et la rénovation des logements et de leurs abords ou encore sur les règlements d'ordre intérieur des immeubles. Les comités approuvent également les charges locatives dont le montant est fixé par les sociétés.

La mission fondamentale du CCLP est de défendre les intérêts des locataires et des propriétaires et de relayer leurs préoccupations auprès de la société de logement. Il s'agit d'une mission collective, aucun avis ne peut donc porter sur des cas individuels.

En quelques chiffres

Le CCLP en quelques chiffres : La subvention reçue en **2023 s'élève à 5.782,50 €**. Au 31 décembre 2023, le **solde disponible est de 9.106,94 €**.

Nom	Prénom	Fonction
VICART	Noela	Présidente
SIX	Geneviève	Secrétaire
HOEL	Violette	Trésorière
BOSSUYT	Danielle	Membre
FOUREZ	Jean-Bruno	Membre





Une chasse aux œufs dans le parc du Logis

C'était une journée magnifique pour les familles du Logis ! Le samedi 8 avril, le CCLP a organisé une chasse aux œufs très spéciale dans le parc du Logis. Plus d'une centaine d'enfants ont pris part à cette activité pleine de joie et de surprises.

Les enfants étaient excités et impatients de partir à la recherche des œufs cachés dans les recoins du parc. Pour rendre cette journée encore plus spéciale, Mickey et Monsieur Lapin étaient présents pour les accompagner dans leur quête. Leurs visages éclairés par le sourire, les enfants ont exploré chaque coin du parc avec enthousiasme, guidés par leurs héros préférés.

L'équipe du Logis était également sur place pour garantir le bon déroulement de l'événement et assurer la sécurité des participants. Leur présence a permis aux enfants et à leurs familles de profiter pleinement de cette journée de divertissement en toute tranquillité d'esprit.

À la fin de la chasse aux œufs, les enfants sont repartis avec des souvenirs inoubliables et des paniers remplis de délicieuses friandises.



Un jour à la mer

Le samedi 10 juin, le CCLP a une fois de plus fait preuve d'une générosité et d'un engagement remarquables en organisant une journée détente à La Panne pour près d'une centaine de locataires du Logis. Cette initiative a offert aux participants l'occasion de profiter du soleil, de la plage et de moments de convivialité inoubliables.

C'est une belle initiative qui mérite d'être saluée et remerciée. En offrant aux habitants du Logis une journée de détente et de loisirs, le CCLP contribue à renforcer les liens au sein de la communauté et à créer des souvenirs précieux pour tous ceux qui y participent.



La balade des voisins, organisée chaque année dans des quartiers différents du Logis, est un événement très attendu qui permet aux résidents, le temps d'une journée, de se dépayser et de partager des moments agréables en compagnie de leurs voisins. Cette tradition témoigne de l'engagement du CCLP à promouvoir le bien-être et la cohésion sociale au sein de la communauté du Logis.

Le marché de Noël d'Arras

Quand cela devient une tradition pour le CCLP d'organiser une sortie début décembre pour les locataires du Logis et les emmener, encore une fois, à la découverte d'Arras. L'un des points forts de cette excursion était la visite du marché de Noël de la ville.



La Direction sociale

Les comités de quartier

Carbo, ici on avance.



Comité de quartier Madeleine « les Passerelles »

Marche gourmande

Superbe réussite pour la première marche culturelle "Sur les pas de Compostelle" au bénéfice d'activités pour les Seniors.

MARCHE CULTURELLE



Le Logis Tournaisien

Le souhait était de tisser des liens entre générations. Un pari grandement réussi !

Les élèves de l'institut Don Bosco, les bénévoles de l'ASBL comité de Quartier Madeleine Les Passerelles se sont unis dans la générosité, la coordination, l'aide et la bienveillance pour faire de la marche, une participation et un souvenir heureux. Avec l'aide bénévole non négligeable de guides de Tournai, du groupe "plume de femme" et plein d'autres acteurs qui ont contribué à ce succès.

Appel à la générosité

Comme l'an dernier, l'ASBL garnit gratuitement les fenêtres des seniors du quartier

L'idée : si vous achetez des plantes de balcon achetez en une en plus et venez l'offrir à ASBL COMITÉ DE QUARTIER MADELEINE LES PASSERELLES.

Elles garniront les fenêtres des séniors de notre quartier.



Noël à nos fenêtres

Le 7 décembre, l'asbl « Comité de quartier Madeleine Les Passerelles » a distribué des décorations de Noël gratuitement aux riverains du quartier pour décorer leur fenêtre.

Ces décorations ont été offertes par les professeurs et les élèves de l'institut Don Bosco Tournai et l'école de la Madeleine Tournai.



La Direction sociale

Le Comité Saint-Jean

Exposition d'Œuvres au Jardin Communautaire de Saint Jean : Un Festival de Créativité et de Talent

Le Comité St Jean a rencontré un succès éclatant lors de l'exposition d'œuvres qui s'est tenue ce vendredi 12 juin au cœur du jardin communautaire.

Ces magnifiques œuvres sont le fruit d'ateliers d'ergothérapie créative et participative organisés par le Comité Saint Jean, en collaboration avec Martine, une guide talentueuse et inspirante. Pendant plusieurs semaines, Martine a su guider les participants avec expertise pour les aider à exprimer leurs émotions à travers leurs toiles.

Le résultat est époustouflant !

Plus de 80 œuvres uniques et captivantes ont été produites lors de ces ateliers. Certaines d'entre elles ont été mises en vente à des prix accessibles pour soutenir les activités futures du Comité.

Le Comité Saint Jean souhaite féliciter chaleureusement tous les artistes pour leur créativité et leur talent exceptionnels. Leur engagement et leur passion ont illuminé cette exposition et ont inspiré tous ceux qui ont eu la chance de les admirer.

Cette exposition témoigne du pouvoir de l'art pour rassembler la communauté et stimuler l'expression individuelle. Le Comité Saint Jean est reconnaissant envers tous ceux qui ont contribué au succès de cet événement et se réjouit à l'idée de poursuivre cette belle aventure artistique ensemble.



COMITÉ ST JEAN 2023
GROUPE DE LOCATAIRES BÉNÉVOLES QUI
EXISTE DEPUIS 2012 AU SEIN DU QUARTIER.

APPRENDRE, PARTAGER,
ÉCHANGER.

TRAVERSER LA VILLE - ENVIRON 10
MIN EN LAISSE BIENVENUE.

APPRENDRE, PARTAGER,
ÉCHANGER.

VÊTEMENTS, CHAUSSURES ET
ACCESSOIRES POUR HOMME, FEMME,
ENFANT.

ÉPUISEMENT DES STOCKS :
CHATS ALIMENTAIRES PAR LE
CADRE DU PROJET
JARDIN DE TOURNAI ET LA
DÉCOUVERTE DES LÉGUMES ET
FRUITS PRÉPARÉS SELON LES
MOIS. GRATUIT POUR LES
BÉNÉVOLES.

PRÉPARATION ET
DÉGUSTATION D'UN REPAS AVEC
UN VIN.

RESERVATION:
Sur réservation, le lieu de l'événement, le jour et l'heure, le lieu de la tenue, le thème, les intervenants - IMMEUBLES 3, 6 ET 7
QUARTIER SAINT-JEAN TOURNAI

Wallonie

SOUPE ERBONNE

Mardis
22 et 29
novembre
de 10h à 11h30
Quai du Luchet
d'Antoine 6
Local RDC

Soupe partagée

SOUPE PARTAGÉE AVEC LE PROJET DU JARDIN COMMUNAUTAIRE DU COMITÉ ST JEAN, L'ÉCOLE IESPP SECTION 4ÈME AGENT(E) D'ÉDUCATION, LA PROVINCE DU HAINAUT

Apprendre, semer, cultiver, entretenir, récolter et cuisiner pour offrir une soupe Erbonne et lier des liens de voisinage.

VIENS DÉGUSTER UNE BONNE SOUPE ET SOUTENIR LE PROJET INTERGÉNÉRATIONNEL EN PRÉSENCE DES ÉTUDIANTS ET DES HABITANTS PARTICIPANT AU PROJET.

COMITÉ ST JEAN - LOCAL COMMUNAUTAIRE
IMMEUBLES 3, 6 ET 7 QUARTIER SAINT-JEAN TOURNAI
INFOS : CHRISTINE DESIDE 0494/84 84 13

Comité Saint-Jean IESPP Legis Wallonie

JARDIN COMMUNAUTAIRE

Viens te poser, décompresser, échanger, rire... tricoter, crocheter, papoter, apprendre, jouer, jardiner, lire...

ATELIER DÉTENTE AU JARDIN !
LES MERCREDIS
7 - 21 - 28 JUIN
DES 11H00

Viens pique-niquer (prends ton repas)
Tables, chaises, relax, barbecue à disposition (prend ton charbon de bois et tes ustensiles)

OUVERT À TOUS - RÉSERVATION OBLIGATOIRE AUPRÈS DE CHRISTINE

COMITÉ ST JEAN - JARDIN COMMUNAUTAIRE - RÉSIDENCE DES CHAUFOURS TOURNAI
QUARTIER SAINT-JEAN TOURNAI
INFOS : CHRISTINE DESIDE 0494/84 84 13

Comité Saint-Jean Legis Tournaisien Wallonie

POUR ENFANTS & ADULTES

ATELIER CRÉATION FLORALE FÊTE DES MAMANS

Viens créer ton cadeau pour la fête des mamans !

VENDREDI 12 MAI

Tu repars avec ta création
7 euros matériel compris & goûter offert

Sur réservation obligatoire auprès de Christine pour le 8 mai maximum

RENDEZ-VOUS DE 14H À 17H AU JARDIN COMMUNAUTAIRE OU EN CAS DE MAUVAIS TEMPS AU LOCAL IMMEUBLE 7 QUAI DU LUCHET D'ANTOING

JARDIN COMMUNAUTAIRE : RÉSIDENCE DES CHAUFOURS TOURNAI
CHRISTINE DESIDE 0494/84 84 13 QUARTIER SAINT JEAN TOURNAI

Comité Saint-Jean Legis Tournaisien Wallonie

Bravo aux Étudiants de l'IESPP de Tournai pour le succès de leur Premier Tour du Monde au Jardin Communautaire

Le Comité Saint Jean et l'IESPP de Tournai sont fiers du succès retentissant de la première édition du Tour du Monde organisée par les étudiants de 5ème agents d'Éducation de l'IESPP, en collaboration avec leurs professeurs.

Cet événement, qui s'est tenu au cœur du jardin communautaire, a captivé l'imagination des enfants de manière extraordinaire.

La créativité et l'engagement des étudiants et de leurs professeurs ont été admirables tout au long de cette aventure éducative. Le Tour du Monde a offert une expérience enrichissante et ludique, permettant aux enfants de découvrir différentes cultures, traditions et merveilles du monde.

Cette belle collaboration entre le Comité St Jean et l'IESPP de Tournai a démontré l'importance de travailler ensemble pour enrichir la vie communautaire et éducative de notre ville.

Nous sommes impatients de voir ce que l'avenir nous réserve pour les prochaines éditions.

TOUR DU MONDE

ENTRÉE GRATUITE

21 JUIN 2023
DE 14 À 17 H

ANIMATION POUR LES ENFANTS DE 4 À 15 ANS

PRÉSENCE DES PARENTS SOUHAITÉE

Organisée par les élèves de 5e Agents d'éducation de l'IESPP Tournai, en collaboration avec :

Comité Saint-Jean IESPP HAINAUT

Renseignements: 0494/84 84 13



UNE FÊTE DE QUARTIER NE SE FAIT PAS SEUL !

VIENS NOUS AIDER !

QUARTIER SAINT JEAN

APRÈS 3 ANS SANS FÊTE, ÇA Y EST, ELLE REVIENT CE 6 AOÛT !

ET ON A BESOIN DE TOI !

TU AS ENVIE DE NOUS AIDER BÉNÉVOLEMENT LE JOUR DE LA FÊTE ? ON SAIT QU'ON PEUT COMPTER SUR TOI !

RÉUNION LE JEUDI 14 JUILLET À 17H AU JARDIN COMMUNAUTAIRE

OUVERT À TOUS

COMITÉ ST JEAN - QUARTIER SAINT-JEAN TOURNAI
JARDIN COMMUNAUTAIRE

Samedi 5 août 2023 de 8h à 18h

Le Comité Saint-Jean
Organise son Marché aux puces
lors de sa fête de quartier
Sur le Quai du Luchet d'Antoine

1 emplacement = 1 place de parking

Pas de véhicule sur place
Stationnement des véhicules sur le parking de la caserne St Jean

La Direction sociale

Les maisons de quartiers

La maison de quartier du Maroc

Le Carnaval des déchets en folie

Une idée originale cette année pour participer activement à l'opération Be Wapp « Pour une Wallonie plus propre ».

En effet, la Maison de quartier du Maroc a organisé un ramassage de déchets en musique et déguisé lors du Be Wapp pour montrer une approche ludique et engageante afin de sensibiliser les habitants à la gestion des déchets.

Un grand bravo à la Maison de quartier du Maroc, aux éducatrices, aux jeunes, aux citoyens du quartier, ainsi qu'au CCLP des 5 Clochers et à Vincent, notre référent technico-social pour avoir orchestré cet événement réussi.

C'est grâce à de telles actions que nous pouvons progressivement changer les mentalités et adopter de meilleures pratiques en matière de gestion des déchets.

Continuons sur cette lancée positive et soyons prêts pour d'autres actions et événements à venir pour maintenir le quartier propre et accueillant pour tous ses habitants !

Et rappelez-vous, les déchets vont dans la poubelle !



La famille heureuse

Les enfants de la maison de quartier ont eu la chance de participer à un atelier EVRAS (Éducation à la Vie Relationnelle, Affective et Sexuelle). Pendant ce temps, les adolescents ont eu l'opportunité de visiter le planning familial pour en apprendre davantage sur son fonctionnement et rencontrer ses différents professionnels. Un grand merci au planning familial "La famille heureuse Tournai" pour cet enrichissant moment et leur accueil chaleureux.



Le Logis Tournaisien



Cela nous concerne aussi

Les jeunes du Maroc ont eu l'opportunité de participer avec les adolescents des autres maisons de quartier à des ateliers visant à les sensibiliser au harcèlement de rue. Ces ateliers leur ont permis d'échanger leurs expériences, de partager leurs idées et de contribuer à la création d'une œuvre qui sera exposée début de l'année 2024 à la gare. Cette initiative offre une plateforme pour l'expression créative et la sensibilisation à un problème social important.

Une fin d'année pas comme les autres

Un petit goûter bien au chaud

En cette fin de l'année, et pour marquer cet événement, la maison de quartier a invité chaleureusement les habitants du quartier, qu'ils soient enfants, adolescents ou adultes, à se joindre à eux pour partager un goûter d'hiver bien au chaud à la maison de quartier ! L'occasion parfaite pour se retrouver, échanger des moments conviviaux et célébrer ensemble cette période festive.

Un déjeuner un peu spécial

Ce 15 décembre, la Famille Heureuse avec la collaboration de la Maison de quartier du Maroc a organisé un déjeuner papote un peu différent des autres, offrant un magnifique moment de partage pour célébrer la fin de l'année. Au programme, une crêpes party et une auberge espagnole ont réuni les participants dans une atmosphère conviviale. De plus, des ateliers créatifs ont été proposés, incluant la traditionnelle "cacahuète" de Noël. Chaque participant.e a ainsi eu l'opportunité de repartir avec un cadeau fabriqué lors de cet atelier. Cette journée spéciale a permis à tous de se rassembler, de partager des moments joyeux et de créer de beaux souvenirs ensemble.



Maison de quartier de Templeuve

La "Fête du bruit"

Une initiative dynamique qui vise à promouvoir les jeunes talents locaux en leur offrant une scène pour exprimer leur créativité et partager leur passion pour la musique. Cet événement unique permet aux artistes émergents de la maison de quartier de Templeuve de se produire devant un public enthousiaste, dans une ambiance conviviale et festive.

De la musique de tous les genres a été présentée tout au long de la journée, mettant en vedette une variété de styles et de performances. Que ce soit du rock, du rap, de la pop ou du jazz, il y en a pour tous les goûts !

Le service de cohésion sociale s'est associé à Méli Vélo de la ville de Tournai pour une opération de marquage de vélo. Les participants ont pu se donner rendez-vous à la maison de quartier de Templeuve.





PORT OUVERTE



On ne change pas une équipe qui gagne. Cette année encore, nous avons pu compter sur l'énergie des travailleurs éducatifs de Port'ouverte qui s'active du côté du Vert Bocage.

Retour sur la Quête de l'Antidote : Un Halloween Mémorable dans les Quartiers du Faubourg de Lille

Port'ouverte a organisé « à la Quête de l'Antidote » pour le soir d'Halloween dans les quartiers du Faubourg de Lille. La présence massive a donné vie aux différents quartiers et a rendu cette soirée mémorable pour tous les participants.

La maison de quartier infiniment heureuse d'avoir pu réunir autant de familles pour une soirée d'énigmes et de frissons. L'enthousiasme général et la participation active ont été la clé du succès de cet événement.



Evidemment, cette soirée n'aura pas pu être un tel succès sans l'aide précieuse des nombreux bénévoles, acteurs effrayants de cette nuit.

Sans oublier les organisateurs qui ont œuvré sans relâche pour créer une expérience inoubliable.

Cette réussite n'aurait pas été possible sans la précieuse collaboration de la Maison de Jeunes, Canal J A.M.O et des comités de quartiers alentours, notamment le comité de quartier Carbonnelle, Les Amis de Saint-Lazare, et Au Fil du Vert-Bocage. Ainsi que la Ville de Tournai et le Logis Tournaisien pour leur soutien précieux.

Espérons que cette tradition d'Halloween perdurera dans les quartiers et qu'elle apportera chaque année encore plus de joie et de plaisir à tous les habitants.

Sinon, à Saint Jean

Luch'Ouverte est ouverte toute la semaine de 13h00 à 19h00.

Qui mène l'enquête avec nous ?

Cette initiative est le fruit du travail et de la créativité des jeunes, avec le précieux soutien de Luch'Ouverte, Port'Ouverte, Masure 14 et la Maison de Jeunes d'Antoing.

Une aventure spécialement conçue pour les enfants et les jeunes âgés de 8 à 14 ans qui sont prêts à relever des défis extraordinaires et à découvrir de nouveaux horizons.

Il faut également faire preuve de courage, d'ingéniosité et de détermination. Une mission secrète qui réserve des surprises inattendues et des rebondissements époustouflants !

Toutefois, on n'est pas certain de certains dangers et de quelques mystères sur le chemin de l'aventure.



Le Logis Tournaisien



Vive Noël

Pour les fêtes de Noël, les jeunes ont été très créatifs. Ils ont présenté toutes les créations au Marché de Noël de la Halle aux Draps.



Seul on va plus vite, ensemble on va plus loin !

Ce jeudi 19 octobre, le Logis a assisté à l'inauguration et la présentation de la sculpture imaginée par les jeunes dans le cadre du projet 'Michangers', mené sur les thématiques de la migration et de l'interculturalité

Cette œuvre représente la voile d'un navire, symbole de liberté, de mouvement et de migration .



Un projet mené par la Ville de Tournai, les maisons de jeunes de Gaurain, du quartier du Maroc, de Templeuve, Luch'ouverte & Port'ouverte, le centre d'accueil de la Croix-rouge.





On poursuit le projet « L'art dans la cité »

Une fresque collective pleine de couleurs et d'émotions prend fin... pour laisser place à de nouveaux horizons !

Après des semaines d'inspiration, de créativité et de travail acharné, le magnifique projet de fresque collective touche à sa fin. Chaque coup de pinceau, chaque éclat de couleur et chaque geste artistique ont contribué à créer une œuvre unique et remplie de sens.

Nous sommes fiers du travail accompli par les enfants sous la direction de Canal J et de Thomas, un sacré artiste !

Des liens tissés au cours de cette aventure artistique.

Cette fresque est bien plus qu'une simple composition sur un mur : c'est le reflet de notre communauté, de nos valeurs et de nos rêves collectifs.

Alors que nous contemplons avec fierté le résultat final de votre travail, nous nous tournons également vers l'avenir avec optimisme et enthousiasme. Que cette fresque continue d'embellir notre quotidien, de susciter des sourires et des conversations, et d'inspirer de nouvelles initiatives créatives dans le quartier de Carbonnelle.

des qu'ils avaient plantées quelques mois auparavant.

Ils ont aussi pu décorer le sapin du comité de quartier.



Quelques souvenirs de 2023.....



Membres du comité d'attribution et Noela Vicart (à droite)

La Direction sociale

Délégation du service social au Foyer Namurois

Ce 23 novembre 2023, nous avons été reçu par le Directeur-Gérant, la responsable du service social, deux délégués et une assistante sociale du Foyer Namurois.

En effet, nous avons répondu positivement à leur invitation d'aller les rencontrer à Namur et de permettre des échanges sur nos pratiques professionnelles. En mars 2022, nous les avons reçu en dans la cadre des festivités de notre centenaire où nous avons pu notamment leur faire visiter l'exposition photos 1922-2022 au Musée de Folklore et des Imaginaires.

Cette journée fut riche d'échanges. Au foyer namurois, c'est 1100 logements et principalement des immeubles à appartements. Nous avons pu connaître leur fonctionnement relationnel avec leur locataire, qui diffère de la nôtre.

En effet, chez eux, il y a **7 délégués** qui sont les personnes de référence avec les locataires. Ce délégué, qui a environ 200 logements et donc ménages en gestion, est la personne de 1ère ligne pour toute demande : que ça soit un problème technique, une question loyer, un conflit de voisinage, l'état des lieux, etc.

En fonction, elle tente de donner une réponse/un premier geste et au besoin passe le relais et la demande au service concerné. Un service de garde pour les urgences le soir jusque 22h et le week-end (fuite gaz, eau, panne chauffage, débouchage).

C'est un véritable atout d'avoir des personnes de terrain au cœur des quartiers, une personne proche du locataire, une présence pour rassurer, informer, qui intervient rapidement, tant au niveau des préoccupations personnelles du locataire qu'au niveau communautaire (gestion des déchets, des communs, etc.). Une importance capitale de pouvoir agir rapidement.

Les échanges ont aussi porté sur des procédures quotidiennes tels que le respect du bail et du règlement d'ordre intérieur, l'article 18 ou l'article 41 du bail, les demandes de mutation, les candidatures, le suivi des demandes techniques et l'intervention de la régie ouvrière. Une particularité de celle-ci, fort importante en personnel, qui réalise quasi tout type de travaux dans les immeubles et logement (même le remplacement de pièces des ascenseurs avec un agent formé au métier d'ascensoriste !)

NOUS TENIONS A REMERCIER ENCORE LE FOYER NAMUROIS POUR LEUR ACCUEIL





L'énergie : trucs et astuces

Cette année, 2 séances d'information sur la consommation d'énergie destinées aux locataires de l'Ilot des 7 fontaines, situé rue de la Madeleine, ont été programmées.

Cette initiative a été lancée par la Ville de Tournai, propriétaire du bâtiment.

L'objectif principal de cette séance était de partager des conseils pratiques pour réduire la consommation d'énergie à domicile, en mettant particulièrement l'accent sur une utilisation efficace des moyens de chauffage disponibles dans ces logements.

Le taux de participation des locataires n'a pas été élevé mais nous les personnes présentes ont pu repartir avec des nouvelles habitudes à adopter dans la vie quotidienne.

Jeu Gazouille

Jeu Gazouille est un lieu de rencontre pour les enfants de 0 à 3 ans accompagnés d'un référent (parent, membres de la famille, autre référent de l'enfant). Le lieu d'accueil, gratuit, est ouvert tous les mardis matins, avec entrée et départ libres. Il est situé dans les locaux de l'ONE à Gaurain.

Les objectifs de ce lieu d'accueil sont :

- Soutenir la parentalité en offrant aux familles un lieu de rencontre de proximité avec des professionnels issus d'une équipe pluridisciplinaire (éducateur, assistant social, psychologue, travailleur médico-social) et permettre aux parents des échanges avec des professionnels sous un mode informel et non thérapeutique.
- Favoriser le développement global de l'enfant en proposant un espace de stimulation psychomotrice, sensorielle, ludique et culturelle.
- Favoriser l'affiliation autour de l'enfant en donnant aux parents/référents la possibilité d'échanges entre eux de pratiques de jeux, de portages, d'activités, de partager les ressources, les mutualiser et développer le sentiment d'appartenance à une communauté.

En milieu de matinée, une collation saine est offerte aux enfants : Des fruits de saison sont proposés et de l'eau ; pour les référents, un café ou un thé est offert.

4 travailleurs sociaux de l'équipe sociale du Logis Tournaisien font partie de l'équipe pluridisciplinaire qui tient les permanences. Les autres partenaires sont des travailleurs sociaux de l'ONE, l'AMO Graine, le CPAS et le Plan de cohésion sociale de la ville de Tournai. En moyenne, chaque travailleur assure une permanence toutes les 6 semaines.

Voici les différentes animations et activités de cette année 2023

>>>

La Direction sociale



Être Jury pour la Défense des mémoires : Un vrai engagement

La défense d'un mémoire est une étape décisive dans le parcours académique d'un étudiant.

Cette année encore, 4 employés ont participé en tant que jury de travaux dans deux écoles de Tournai.

Muriel, Céline et Séverine en tant que membres de jury des travaux de fin d'études d'élèves de rhéto de l'école des Frères tandis que Rebecca a contribué à évaluer les travaux de fin d'études de la Haute Ecole en Hainaut pour le bachelier assistant social.



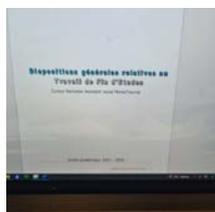
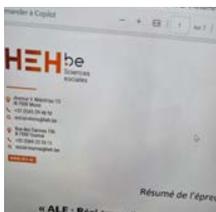
Être jury pour la défense des mémoires est devenue comme une habitude pour nos assistantes sociales et bien plus : un engagement. En assumant cette responsabilité avec sérieux et professionnalisme, les membres du jury jouent un rôle essentiel dans la formation des futurs travailleurs, contribuant ainsi à l'avancement des connaissances et au progrès de la société dans son ensemble.

Exigences et Responsabilités

En outre, les membres du jury doivent être capables de communiquer efficacement leurs critiques et leurs commentaires de manière constructive et respectueuse. Cela implique souvent de fournir des suggestions pour améliorer le travail de l'étudiant et de clarifier les points de divergence entre les opinions du jury et celles de l'étudiant.

Impact sur la Qualité Académique

De plus, les retours d'expérience des jurys peuvent également être précieux pour identifier les lacunes dans les programmes d'études et les domaines où des améliorations sont nécessaires. Leur expertise contribue ainsi à l'évolution et à l'adaptation des programmes universitaires pour mieux répondre aux besoins changeants de la société et de l'industrie.



Collaboration entre la Brigade Canine de Tournai et le Logis Tournaisien

La Brigade Canine de Tournai, une section dévouée de la Zone de Police du Tournaisis.

Fondée en 1982 près de la patinoire de Kain, la Brigade Canine a évolué au fil du temps, reconnaissant l'importance cruciale de la présence des maîtres-chiens dans la prévention et la dissuasion des infractions. Au-delà de son rôle traditionnel, la brigade a élargi ses missions pour répondre aux besoins changeants de la communauté.

Dans cet esprit, le 28 février 2023, la Brigade Canine de Tournai a sollicité une collaboration avec le Logis Tournaisien. Cette initiative vise à établir un partenariat pour le dressage des chiens de police, avec pour objectif ultime de renforcer la proximité et le sentiment de sécurité parmi les résidents des immeubles et des habitations sociales.

En travaillant en étroite collaboration avec le Logis Tournaisien, la Brigade Canine s'engage à sensibiliser les locataires au rôle crucial des services de police et à renforcer les liens entre la communauté et les forces de l'ordre. Cette collaboration permettra également d'instaurer un climat de confiance et de coopération mutuelle.

Ci-dessous : Aurélien Tonnelle - Maître-chien de patrouille et Mack - Malinois de 3 ans





La Tribu des familles

C'est une asbl qui propose un accompagnement solidaire, sur Tournai et ses environs pour les familles isolées et/ou fragilisées.

A l'origine

Le travail d'accompagnement solidaire des familles est proposé à Bruxelles depuis plusieurs années par l'asbl Le Petit Vélo Jaune.

Le constat est que les familles actuelles sont très peu accompagnées dans la parentalité. Parfois l'entourage proche manque cruellement: déménagement, immigration, difficultés familiales.



Dans un contexte normal, devenir parent est le plus beau mais également le plus dur métier du monde. Alors si l'isolement ou la précarité s'en mêle, les inquiétudes se multiplient. Dans ce contexte, les parents peuvent se sentir démunis face à la naissance de leur enfant ou dans leur rôle de parent. La mise en place de structures d'aide, comme la nôtre pour la région de Tournai, est pour nous indispensable.

Le Logis Tournaisien est partenaire de l'asbl afin de soutenir certaines familles souvent désœuvrées face à des problématiques du quotidien.

Les coordinatrices



Isabelle et Marie

Opération cartable

Cette année encore, Le Léo Club Tournai a souhaité collaborer avec le Logis pour son opération « cartables ».

OPERATION CARTABLE



Ce club tournaisien, composé d'une vingtaine de jeunes entre 20 et 30 ans, organise des événements pendant l'année dans le but de redistribuer les bénéfices à des associations locales et mener des actions à destination des plus jeunes.

Cette année, c'est le quartier du Vert Bocage qui a été choisi.

Ainsi, 90 familles, soient 170 enfants ont été invités à venir choisir un cartable garni de fournitures scolaires.

Avant la distribution, les enfants ont pu profiter d'un super goûter offert par le CCLP (Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires) qui avait répondu présent avec enthousiasme afin d'accueillir les familles au sein du parc du Logis.

En tout, ce sont 93 enfants qui sont venus profiter de cette chouette initiative.

Vu le nombre de cartables restants, le Léo Club a permis au Logis Tournaisien de proposer la semaine suivante les cartables restants à toutes les familles du logis. Ainsi, à travers trois permanences au sein des bureaux, ce sont 79 cartables supplémentaires qui ont été distribués.

Une chouette opération qui donne un sérieux coup de pouce aux familles en ce début de rentrée scolaire.



La Direction sociale

Nettoyage et Identification des Vélos : Collaboration Essentielle des Résidents

Le Logis Tournaisien a lancé une opération de nettoyage et d'identification des vélos dans les locaux des immeubles du quartier et a sollicité la collaboration active de tous les résidents.

Dans le cadre de cette initiative qui s'est déroulée durant plusieurs journées pour les cités de la Résidence Carbonnelle et du quartier Saint Jean, chaque résident a été invité à se rendre dans le local vélos de leur bloc selon le planning établi pour vérifier avec les assistantes sociales de référence si les vélos étaient bien identifiés et en bon état.

Entendu qu'il a été possible de prendre rendez-vous si la date ne convenait pas aux locataires.

Ce n'est qu'à partir du 13 octobre que tous les vélos non identifiés ont été évacués par la régie ouvrière du Logis.

Un geste pour l'environnement

Ces vélos, qu'ils soient en bon état ou abimés, ont été remis à des associations tournaisiennes.

Le Logis Tournaisien a pu compter sur la coopération de tous pour mener à bien cette opération et maintenir un environnement sain et ordonné dans les locaux vélos des immeubles du quartier.



La Pépinière

Cette année, le partenariat s'est renforcé avec la Pépinière.

C'est fantastique de voir une telle initiative de collaboration et de partage dans le quartier du Vert Bocage.



L'idée

Nettoyer et cultiver ensemble la parcelle de l'avenue des Sapins.

Pourquoi ?

Se réunir autour d'un projet commun pour se faire rencontrer les habitants du quartier et les élèves de l'Ecole des Trèfles et les Rhétos du Collège Notre-Dame (CDNT).

Ce projet a donné l'occasion de s'ouvrir aux autres et de montrer un véritable esprit de communauté.

L'ouverture de ce potager en libre-service est innovant pour le quartier ! Il est vraiment important de voir des gens de différents horizons unir leurs forces pour préserver et améliorer le bien commun.

Pour la Sainte-Catherine, le samedi 25 novembre dernier, la Pépinière a distribué des plants : 100 groseilliers, 100 cassissiers, 50 casseilliers, 20 estragons, 100 groseilliers macro, 4 mûriers sans épine, 50 baies de goji, 4 noyers, 50 frênes, 10 saules, 5 houx.

Le Logis Tournaisien



C'est bien une innovation sociale que nous voulons partager avec vous !

A l'initiative de la maison de quartier du Maroc et du référent sociotechnique du Logis Tournaisien, Vincent Blanc, que nous avons organisé le 1er RECYCL'TOUR.

De nombreux partenaires locaux ont répondu présent pour expliquer leurs actions :

- Le Centre d'Économie Solidaire du CPAS pour la récupération, la rénovation et la revente de meubles de seconde main.
- Fête Ça Bien pour des conseils préventifs sur les incivilités.
- Les ALE pour expliquer leurs divers services, notamment l'évacuation des encombrants.
- IPALLE présentant des brochures sur la thématique du recyclage.
- Repair Couture, des couturières talentueuses montrant comment réparer plutôt que jeter.
- Lyse L'écrit, organisatrice d'ateliers de recyclage à venir



Afin que cette journée soit également festive, des animations ont été organisées avec la présence de

- The Marching Band du conservatoire de Tournai.
- Les Supersoniques, une chorale locale.

Le concept

Dons et contributions des habitants et groupes locaux :

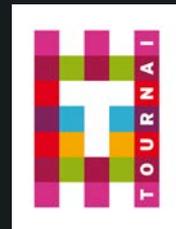
- Des dons d'objets et de vêtements ont été apportés par certains habitants et le groupe Donnerie du Maroc.
- Les jeunes de la maison de quartier du Maroc ont animé un stand.
- Les jeunes des maisons de quartier de Gaurain et Templeuve ont créé des œuvres et des jeux à partir d'objets recyclés.

On peut aisément affirmer que pour sa première mise en place l'événement a été une réussite. Il a réuni la communauté autour de la thématique du recyclage et de la réutilisation, avec une participation active des partenaires locaux, des habitants et des jeunes du quartier.

Remerciements aux bénévoles et aux participants :

- Un grand merci est adressé aux bénévoles pour leur aide au montage et au démontage.
- Reconnaissance envers les jeunes animateurs et artistes locaux qui ont participé.
- Le CCLP pour la nourriture et le soutien logistique.





Société de Logement de Service Public ayant emprunté la forme
d'une société à responsabilité limitée,
régie par le Code Wallon du Logement, créée le 09/03/1922 agréée
par la Société Wallonne du Logement sous le n°5660.

75b, Avenue des Bouleaux - 7500 Tournai

Téléphone : (069) 22 27 41 - Fax : (069) 36 29 01

E-mails :
info@lelogistournaisien.be
service.social@lelogistournaisien.be

Site Internet :
www.lelogistournaisien.be

Création **Banditostudio.com**