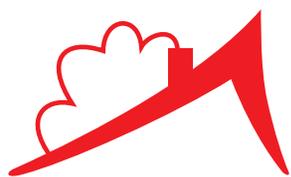




Assemblée générale du 27 avril 2018

Rapport d'activités 2017



Le Logis Tournaisien



SOMMAIRE

Edito.....	3
I. VOLET TECHNIQUE / 1. Entretien du parc de logements.....	4
I. VOLET TECHNIQUE / 2. Développement du parc de logements.....	8
I. VOLET TECHNIQUE / 3. Ventes et acquisitions de biens immobiliers.....	10
II. GESTION FINANCIÈRE / 1. Bilan et compte de résultats 2017.....	12
II. GESTION FINANCIÈRE / 2. Prévisions budgétaires.....	19
II. GESTION FINANCIÈRE / 3. Principaux risques et incertitudes.....	20
II. GESTION FINANCIÈRE / 4. Données sur les événements survenus après la date de clôture.....	21
II. GESTION FINANCIÈRE / 5. Attribution des émoluments et jetons de présence et rémunération du Directeur-Gérant	21
III. GESTION LOCATIVE / 1. Parc locatif.....	22
III. GESTION LOCATIVE / 2. Données sociales / 2.1. Données sociales au 31/12/2017.....	24
III. GESTION LOCATIVE / 2. Données sociales / 2.2. Attributions.....	25
III. GESTION LOCATIVE / 2. Données sociales / 2.3. Les logements moyens.....	27
III. GESTION LOCATIVE / 2. Données sociales / 2.4. Activités des Comités de Quartiers : Ça bouge...	28
IV. GESTION INSTITUTIONNELLE ET DES RESSOURCES HUMAINES / 1. Liste des marchés publics	30
IV. GESTION INSTITUTIONNELLE ET DES RESSOURCES HUMAINES / 2. Informations relatives au personnel de la société	30



EDITO DU DIRECTEUR-GERANT

2017 Année du Renouveau

2017 marque la fin d'une époque au Logis Tournaisien.

Le Conseil d'Administration du Logis Tournaisien a entamé un processus de renouveau axé sur la bonne gouvernance de l'institution.

Malgré une période d'incertitude, l'année 2017, comme chaque année depuis plus de 95 ans, a vu l'aboutissement mais aussi le début de nouveaux projets.

Le Logis Tournaisien s'insère également au niveau régional dans une nouvelle dynamique de renouveau. Le changement du Gouvernement Wallon doit permettre au Logis Tournaisien de réorienter son action. Renforcer l'accès au logement ainsi que la qualité du logement.

Face au défi démographique, le Logis Tournaisien veillera à rencontrer les besoins en logement tant au niveau de leur création que de leur rénovation.

En ce qui concerne la création de logements, la Ville de Tournai s'est dotée en 2017 d'un nouveau schéma de structure communale qui détermine les objectifs généraux et le projet territorial. Le Logis Tournaisien intégrera donc ces axes majeurs qui sont : La poursuite de l'urbanisation radioconcentrique de Tournai-Centre, la création et la rénovation des quartiers créés en 1ère couronne urbaine ainsi que l'accueil de l'habitat en milieu rural et le renforcement des 4 pôles villa-geois.

Pour ce qui est de la qualité de l'habitat, le Logis

Tournaisien établit 2 priorités :

- Améliorer la performance énergétique moyenne et la qualité globale du parc de logements existants.
- Favoriser la rénovation de logements anciens pour atteindre le standard minimum.

L'objectif est clair : Atteindre une efficacité énergétique la plus élevée possible de l'ensemble du parc de logements sociaux à Tournai.

En collaboration avec l'ensemble de nos partenaires publics (Ville, CPAS, SWL, ...), cet objectif doit nous amener à poursuivre résolument l'action des instances communales en matière de logement.

La récente mise en place par la Ville de Tournai de la Maison de l'Habitat doit être le moteur de notre coopération avec tous les acteurs du logement. Elle doit permettre leur rapprochement afin de mettre en œuvre une politique communale claire en matière de logement en soutenant notamment l'action du CPAS dans les travaux de rénovation de son parc immobilier, et en intégrant une réflexion globale sur les partenariats public-privé.

Enfin et parce que le bâti seul ne peut permettre de développer un « Bien-vivre ensemble », je souhaite conclure en rappelant l'objectif inscrit à l'article 2 du CWLHD : « ... un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles ».

DEVIRIM GUMUS

I. VOLET TECHNIQUE

1. Entretien du parc de logements – Tableau récapitulatif (1/2)

Type de marché	Programme-Mode de financement	Objet-Nature
Marché de travaux Adjudication publique	PEI et fonds propres	Rénovation lourde de 81 logements
Marché de travaux Adjudication publique	Pivert 1 et fonds propres.	Lot 1 : Travaux d'isolation et menuiseries de 73 logements
Marché de travaux Adjudication publique	Pivert 1 et fonds propres.	Lot 4 : Travaux divers de gros œuvre et finitions de 73 logements
Marché de travaux Adjudication publique	Entretien 2014 - Fonds propres	Installation du chauffage central dans 40 logements
Marché de travaux Procédure négociée	Entretien 2016 - Fonds propres	Installation du chauffage central dans 55 logements
Marché de travaux Procédure négociée	Entretien 2015 - Fonds propres	Installation du chauffage central dans 23 logements
Marché de travaux Procédure négociée	Fonds propres	Siège social et bureaux du Logis Tournaisien - Eclairage de la salle de réunion et installation électrique des abords.
Marché de travaux Procédure négociée	Fonds propres	Marché « stock » du 1er juillet 2016 au 31 décembre 2017 – Installation de tuyauteries gaz.
Marché de travaux Procédure négociée	Fonds propres	Marché « stock » du 1er juillet 2016 au 31 décembre 2017 - Pose de fenêtres de toiture et travaux de zinguerie.
Marché de travaux Adjudication publique	Pivert 2 et fonds propres.	Remplacement des menuiseries extérieures, mise en œuvre d'une isolation et bardage et installation d'un système de ventilation
Marché de travaux Procédure négociée	Pivert 2 et fonds propres.	Remplacement des menuiseries extérieures et installation d'un système de ventilation
Marché de travaux Procédure négociée	Fonds propres	Réfection des chéneaux de 6 logements
Marché de travaux Procédure négociée	Fonds propres	Fixation des plinthes en béton des balcons de 152 appartements
Marché de travaux Adjudication publique	Entretien 2015 - Fonds propres	Rénovation lourde et installation de chauffage central de 24 logements
Marché de travaux Procédure négociée	Fonds propres	Entretien et remise à neuf d'éléments de maçonnerie de 8 logements
Marché de services Procédure négociée	Fonds propres	Stabilisation des façades arrières de 3 logements - Désignation d'un bureau d'études en stabilité chargé de l'étude et du suivi des travaux de consolidation"
Marché de services Procédure négociée	Fonds propres	Marché "stock" du 01 juin 2017 au 31 mai 2019 entretien et dépannage d'installations électriques.
Marché de services Procédure négociée	Fonds propres	Nettoyage des habillages Trespa et des plateformes de 113 logements.
Marché de fourniture Procédure négociée	Fonds propres	Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie – Marché « stock » de fourniture des éléments passifs (extincteurs, éclairages de secours, signalétique,...)
Marché de services Procédure négociée	Fonds propres	Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie – Marché « stock » de de services entretien des éléments électromécaniques (centrales d'alarme incendie, exutoires de fumée, détecteurs, ...)
Marché de fourniture Procédure négociée	Fonds propres	Fourniture et pose d'un central téléphonique VOIP "
Marché de services Procédure négociée	Fonds propres	Marché "stock" du 1er avril 2017 au 31 mars 2019 entretien et nettoyage des locaux communs des immeubles à logements multiples
Marché de services Procédure négociée	Fonds propres	Marché "stock" du 1er avril 2017 au 31 mars 2019 déménagement du mobilier des locataires du Logis Tournaisien.

Adresse	Auteur de projet	Adjudicataire	Montant HTVA	Avancement
Rue Roméo Dumoulin, rue Saint-Eloi et Place Cabaret wallon à 7500 Tournai	Arcadus	SA Deroubaix	1.145.999,13	Réception provisoire le 10 octobre 2017
Rue Bonnemaïson à 7500 Tournai.	Luc Moulin	Hullbridge Associated SA	1.778.416,84	Procédure juridique en cours CA du 21 novembre 2017
Rue Bonnemaïson à 7500 Tournai.	Luc Moulin	Hullbridge Associated SA	953.113,21	Procédure juridique en cours CA du 21 novembre 2017
Cité du 24 Août à 7500 Tournai.	Bruyère et T'kindt	Alcorta SPRL	261.056,43	Réception provisoire le 17 février 2017
Rue Saint-Eloi à 7500 Tournai	Bruyère et T'kindt	S.A. Hainaut Chauffage	406.949,33	Travaux en cours
Rue Général Piron à 7500 Tournai	Bruyère et T'kindt	S.A. Hainaut Chauffage	166.464,02	Travaux en cours
Avenue des Bouleaux 75b à 7500 Tournai	Logis Tournaisien	Assistance Electrique Service sprl	16.490,00	Travaux terminés en 2017
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	S.A. Hainaut Chauffage	26.670,82	Marché clôturé
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	STMC	61.605,89	Marché clôturé
Résidence du Beau Séjour à 7500 Tournai	Luc Moulin	CBD SA	1.190.347,25	Commencent des travaux fixé le 26 février 2018
Résidence Carbonnelle à 7500 Tournai	Luc Moulin	Bekaert Building Company NV	3.130.586,70	Commencent des travaux fixé le 26 février 2018
Cité Jardins à 7530 Gaurain-Ramecroix	Logis Tournaisien	STMC	12.423,00	Travaux terminés en 2017
Quai du Luchet d'Antoing à 7500 Tournai	Logis Tournaisien	Construmetal	17.654,55	Travaux terminés en 2017
Rue A. Prayez à 7500 Tournai	Bruyère et T'kindt	Jd Deroubaix sa	739.152,52	Marché en cours d'approbation à la SWL
Avenue des Bouleaux et Résidence du Pont de l'Arche à 7500 Tournai	Logis Tournaisien	Guy et Dimitri François sa	30.560,00	Travaux terminés en 2017
Résidence Detournay à 7534 Barry	Logis Tournaisien	PROTOTYPE SPRL	12.150,00	Marché approuvé par la SWL
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Assistance Electrique Service sprl	15.168,00	Marché en cours
Résidence Carbonnelle à 7500 Tournai	Logis Tournaisien	La Maison du Nettoyage sa	12.895,00	Marché terminé en 2017
Bâtiments à logements multiples du parc	Logis Tournaisien	Sicli SA	32.924,24	Marché en cours
Bâtiments à logements multiples du parc	Logis Tournaisien	Franquet Ingelec	60.074,49	Marché en cours
Avenue des Bouleaux 75b à 7500 Tournai	Logis Tournaisien	Proximus sa	17.751,60	Marché en cours
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	La Maison du Nettoyage sa	20.352,00	Marché en cours
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Déménagements Mol sa	10.320,00	Marché en cours

I. VOLET TECHNIQUE

1. Entretien du parc de logements – Tableau récapitulatif (2/2)

Type de marché	Programme-Mode de financement	Objet-Nature
Marché de fourniture Procédure négociée	Fonds propres	Fourniture de portes de garage et accessoires.
Marché de fourniture Procédure négociée	Fonds propres	Marché de fourniture d'électricité et de gaz pour une durée de deux ans.
Marché de services Procédure négociée	Fonds propres	Maintenance et entretien de l'infrastructure informatique du Logis Tournaisien du 17 juillet 2017 au 16 juillet 2020.
Marché de fourniture - Procédure négociée	Fonds propres	Marché "stock" du 1er juillet 2017 au 30 juin 2019 fourniture de matériel de chauffage.
Marché de fourniture - Procédure négociée	Fonds propres	Marché "stock" du 1er juillet 2017 au 30 juin 2019 fourniture de matériel de clôture.
Marché de fourniture - Procédure négociée	Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 fourniture d'articles sanitaires.
Marché de travaux - Procédure négociée	Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 30 juin 2019 installation de tuyauteries gaz.
Marché de fourniture - Procédure négociée	Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020 fourniture de matériel électrique.
Marché de fourniture - Procédure négociée	Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020 fourniture de bois de construction et dérivés pour la Régie ouvrière.
Marché de travaux - Procédure négociée	Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 30 juin 2019 travaux de toiture.
Marché de fourniture - Procédure négociée	Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 fourniture d'articles de parachèvement.
Marché de fourniture - Procédure négociée	Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020 fourniture d'articles de gros-oeuvre.
Marché de services - Procédure négociée	Fonds propres	Marché de services d'entretien des installations de chauffage au mazout, au gaz, pompes à chaleur et conditionnements d'air pour une durée d'un an, du 1 janvier 2018 au 31 décembre 2018.
Marché de services - Procédure négociée	Fonds propres	Maintenance 2018-2019-2020 du parc ascenseur.

Adresse	Auteur de projet	Adjudicataire	Montant HTVA	Avancement
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Dapsens Soyez sa	12.843,72	Marché clôturé
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Electrabel sa	55.626,39	Marché en cours
Avenue des Bouleaux 75b à 7500 Tournai	Logis Tournaisien	Orditech	81.925,41	Marché en cours
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Vanden Bergh	22.147,88	Marché en cours
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Ferutil-Aciers Grosjean	17.848,73	Marché en cours
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Induscabel	68.517,60	Marché en cours
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	S.A. Hainaut Chauffage	28.779,74	Marché en cours
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Trilec Sud sa	48.787,50	Marché en cours
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Dapsens Soyez sa	59.109,55	Marché en cours
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	STMC	96.986,77	Marché en cours
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Glorieux - Lambert & FD	48.428,85	Marché en cours
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Francenne Matériaux	77.365,77	Marché en cours
Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	S.A. Hainaut Chauffage	63.105,00	Marché en cours
Ensemble du parc ascenseur	Logis Tournaisien	SCHINDLER SA	40.950,00	Marché en cours

I. VOLET TECHNIQUE

2. Développement du parc de logements – Tableau récapitulatif

Type de marché	Programme-Mode de financement	Objet-Nature
1 Marché de services Procédure négociée	Ancrage 2016 et fonds propres.	Acquisition-réhabilitation/restructuration d'un immeuble en 11 logements de transit
2 Marché de travaux Procédure négociée	Ancrage 2007 - Fonds propres.	Mise en peinture menuiseries intérieures, plafonds et murs extérieurs.
3 Marché de travaux Procédure négociée	Ancrage 2007 - Fonds propres.	Mise en peinture menuiseries intérieures et plafonds
4 Marché de travaux Adjudication publique	Ancrage 2009 et fonds propres.	Construction de 30 logements destinés à la vente, 5 logements moyens locatifs et 5 logements sociaux locatifs
5 Marché de travaux Procédure négociée	Ancrage 2007 et fonds propres.	Construction de 20 logements sociaux locatifs
6 Marché de travaux Adjudication publique	Equipement 2015 - Subvention et complément sur fonds propres.	Equipement des abords et voiries.
7 Marché de travaux Adjudication publique	Ancrage 2013 et fonds propres.	Acquisition-réhabilitation/restructuration d'un immeuble en 4 logements sociaux
8 Marché de travaux Procédure négociée	Ancrage 2015 - Subvention et complément sur fonds propres.	Remplacement de la toiture et de la charpente
9 Marché de travaux Adjudication publique	Ancrage 2012 et fonds propres.	Acquisition-réhabilitation/restructuration de 2 immeubles en trois logements sociaux et deux logements de transit
10 Marché de travaux Adjudication publique	Ancrage 2015 et fonds propres.	Acquisition-réhabilitation/restructuration de 2 immeubles en 7 logements sociaux

1. Ilot des Primetiers à Tournai. Création de 11 logements de transit. Financement LT2016/3. Ancrage communal 2014-2016.

→ Convention de transfert de propriété signée le 24 octobre 2016
 → Financement LT2016/03 : 590.000 €.
 → Auteur de projet désigné.
 → Instruction du dossier d'esquisse en cours.

2. Réhabilitation d'un immeuble situé à la rue du Troisième Age à Kain en 16 logements. Dossier n°119679 – Financement n° CRAC22009/24

Réhabilitation de l'édifice en 14 appartements et de 2 nouveaux logements adaptables.
 → Lot 1 : Gros œuvre et parachèvement : SA Eddy Devos au prix de 1.420.237,11 € HTVA.
 → Lot 2 : Techniques spéciales : CFA SA de Froyennes au prix de 261.528,64 € HTVA.

Récapitulatif des engagements initiaux :

N° Financement	Coût prévisible	Montant engagé	Subvention	Prêt	CCO
CRAC22009/24	1.438.269,96	1.191.833,88	893.875,41	297.958,47	246.436,08
AR2007/10	479.423,32	397.277,63	297.958,22	99.319,41	82.145,69
EQU2012	3.299,41	3.299,41	3.299,41		

Réception provisoire des travaux prononcée le 2 décembre 2016 pour le lot 1 et le 23 février 2017 pour le lot 2.

3. Réhabilitation d'une partie de bâtiment appartenant à l'ASBL « La Marelle » en 5 logements sociaux. - Dossier n° 122396 – Financements AR2007/10 – CRAC22009/25

→ Adjudicataire: SA SOGEBO de Mainvault au prix de 496.487,19 € HTVA.
 Récapitulatif des engagements :

Engagement	Coût prévisible	Subvention	Prêt	Avance SWL
AR2007/10	539.257,22	318.275,36	106.091,78	114.890,08
CRAC22009/25	126.035,62	76.491,71	25.497,24	24.046,68
TOTAL	665.292,84	394.767,07	131.589,02	138.936,76

Réception provisoire des travaux prononcée le 27 avril 2016.

4. Construction de 30 logements en bois à Templeuve, rue de Tournai. Dossier n° 121840 – Financements CRAC12009/64 – CRAC 12009/26 – V2009/05.

→ Les constructions seront destinées :
 - à la vente pour 20 d'entre elles, destinées à un public à revenus moyens,
 - à la location pour les 10 autres, dont 5 affectées au locatif moyen et 5 au social.
 → Adjudicataire : CBD SA de Ath au prix de 2.783.657,03 € HTVA
 Récapitulatif des engagements :

N° Financement	Montant engagé	Subvention	Prêt	CCO
V2009/05	2.350.570,05		2.350.570,05	
CRAC12009/64	565.880,12	357.500	192.500	15.880,12
CRAC12009/26	444.604,98	177.841,99	266.762,99	

Réception provisoire de la 2ème phase des travaux prévue en avril 2018. le lot 2.

5. Construction de 20 logements sociaux locatifs complémentaires à Templeuve pour finaliser le lotissement. Dossier n°122.387 – Financements 542007/23-542010/36-CRACLS2007/22

→ Extension de marché de travaux à la SA CBD de Ath au prix de 2.179.215,78 € HTVA, validée par la SWL. (6 maisons et 14 appartements)
 Récapitulatif des engagements :

Engagement	Coût prévisible	Subvention réelle selon SUL	Prêt	CCO	Art 69
542009/23	127.439,83	69.072,97	37.193,13	21.173,73	
542010/36	1.788.295,84	924.784,45	497.960,86	365.550,53	
CRACLS2007/22	764.639,03	414.395,48	223.136,03	127.107,52	
EQU2014	43.645,10				43.645,10

Réception provisoire de la 2ème phase des travaux prononcée le 12 mai 2017.

Adresse	Auteur de projet	Adjudicataire	Montant HTVA	Avancement
Rue Saint Martin à 7500 Tournai	Logis Tournaisien	Virginie Cornaert	32.200,00	Marché approuvé par la SWL
Rue du Troisième Age à 750 Kain	Logis Tournaisien	Decaluwé SPRL	38.123,28	Réception provisoire le 29 septembre 2017
Rue Paul Pastur à 7500 Tournai	Logis Tournaisien	Wesley Décoration SPRL	23.795,51	Réception provisoire le 6 février 2017
Rue Tournai à 7520 Templeuve	ORAES sprl	CBD SA	2.783.657,03	Réception provisoire de la 2ème phase prévue en avril 2018.
Rue Tournai à 7520 Templeuve	ORAES sprl	CBD SA	2.179.215,78	Réception provisoire de la 2ème phase le 12 mai 2017.
Rue Tournai à 7520 Templeuve	ORAES sprl	Wannijn SA	892.075,93	Réception provisoire de la 2ème phase le 25 octobre 2017
Rue Sainte Catherine à 7500 Tournai	Bruyère et T'kindt	Entreprises Favier sa	410.107,27	Ordre de commencer les travaux le 26 février 2018.
Rue Léandre Thieffry à 7530 Gaurain-Ramecroix	Logis Tournaisien	Yellow Roof S.P.R.L.	34.849,50	Réception provisoire le 13 octobre 2017
Rue Clercamps à 7500 Tournai	ORAES sprl	Jd Deroubaix sa	639.748,96	Proposition d'attribution CA du 17 octobre 2017
Enclos du Béguinage et Terrasse de la Madeleine à 7500 Tournai	Arch'L	TRADECO Belgium SA	812.370,54	Autorisation d'engagement principal approuvé par la SWL le 29 janvier 2018

6. Implantation de 50 logements à Templeuve, Rue de Tournai. Equipement des abords et voiries.

→ Mode de passation de marché : Adjudication publique.
 → Auteur de projet : ORAES de Blaton
 → Adjudicataire : Wannijn SA de Kluisbergen au prix de 892.075,93 € HTVA.
 Récapitulatif des engagements :

Engagement	Montant engagé	Subvention	CCO	Avance SWL
EQUI2015	750.000,00	750.000,00	498.906,30	
TOTAL	750.000,00		498.906,30	

Réception provisoire de la 2ème phase des travaux prononcée le 25 octobre 2017.

7. Quartier Saint-Piat, rue Sainte Catherine. Réhabilitation d'un ancien café en 4 logements sociaux. Dossier n°122565. Financement AR2013/4

→ Nouvel Adjudicataire: Entreprises Favier sa, Rue Albert Mille 19 à 7740 Pecq, au prix de € 410.107,27 hors TVA.
 → Auteur de projet : Architecture et Urbanisme « Bruyère et T'kindt »
 Récapitulatif des engagements :

Engagement	Montant engagé	Subvention	Prêt	Avance SWL
AR2013/4	572.855,26	338.000	182.000	52.855,26
EQUI2015	1.502,58			
TOTAL	574.357,84	338.000	182.000	52.855,26

Ordre de commencer les travaux fixés au 26 février 2018.

8. Acquisition d'une habitation à Gaurain-Ramecroix, ancienne conciergerie du cimetière. Dossier n°123210. Financement CCO.

→ Approbation SWL pour acquisition du bien à 30.000 €. Majeure partie des travaux prévus en partenariat avec Tremplin 2000 et régie ouvrière.
 → Marché de travaux de remplacement de la toiture et de la charpente.
 Mode de passation de marché : Procédure négociée.
 Auteur de projet : Logis Tournaisien.
 Mode de financement : LS2015/35
 Adjudicataire : Yellow Roof S.P.R.L., Rue des Anglais, 4 à 7538 Vezon, pour

le montant d'offre contrôlé de € 34.849,50 hors TVA ou € 36.940,47, 6% TVA comprise.
 Réception provisoire des travaux prononcée le 13 octobre 2017.

9. Rue Clercamps, 27-29 à Tournai. Réhabilitation en trois logements sociaux et deux logements de transit. Dossier n°123217. Financement AR2013/4B.

→ N° 27 : Bail emphytéotique administration Communale 99 ans : Canon unique 1€
 → N° 29 : Achat au CPAS : 190.000 €
 → Permis d'urbanisme reçu le 4 février 2016.
 → Résultat adjudication ouverte du 12 septembre 2017 : Jd Deroubaix sa, Avenue Gaston Biernaux 23 à 7740 Pecq, pour le montant d'offre contrôlé de € 639.748,96 hors TVA ou € 678.133,90, TVA comprise.

Proposition d'attribution reprise à l'ordre du jour du conseil d'Administration du 17 octobre 2017.

10. 7500 Tournai, Enclos du Béguinage, 8/10/12 et Terrasse de la Madeleine. Réhabilitation en 7 logements sociaux locatifs. Dossier n°123054. Financement LS2015/36. Ancrage communal 2014-2016.

Achat d'une parcelle sise au lieu-dit « Enclos du Béguinage », n°12 au prix de 100.000 €.
 Achat d'une parcelle sise au lieu-dit « Enclos du Béguinage », n°10 au prix de 110.000 €.
 Achat d'une parcelle sise au lieu-dit « Enclos du Béguinage », n°8 au prix de 100.000 €.
 Achat d'une parcelle sise au lieu-dit « Terrasse de la Madeleine », n°13 au prix de 50.000 €.
 → Auteur de projet désigné.
 → Autorisation d'engagement principal des travaux approuvé par la SWL en date du 29 janvier 2018 : TRADECO Belgium SA, Drève G. Fache 5 à 7700 Mouscron pour le montant d'offre contrôlé et corrigé de € 812.370,54 hors TVA ou € 861.112,77, TVA comprise.

ENFIN POUR ÊTRE COMPLET :

Lotissement d'un terrain au Quartier du Maroc. 35 logements destinés à la vente.

Dossier n°121684 – Financement V/06-17.

Sur les 35 logements prévus, 32 seront affectés à l'acquisitif moyen et 3 à un public à revenus modestes.

→ Adjudication équipements : Colas Belgium SA au prix de 771.888,86 € HTVA

→ Adjudication construction logements : SA Interconstruc de Mouscron au prix de 2.709.846,43 € HTVA.

Récapitulatif des engagements :

N° Financement	Montant engagé	Subvention	Prêt
V2009/06	2.948.312,92	/	2.948.312,92
V2009/17	276.404,34	/	276.404,34

Construction de trois logements témoins terminée en juin 2016. Poursuite des constructions en 2018.

Réception provisoire de la 2ème phase des travaux d'équipements prononcée le 30 novembre 2016.

Travaux d'aménagement d'une voirie entre les rues Mullier et Dumoulin. Mise en oeuvre de la deuxième phase. Dossier n°121.684. Financement EQU2012 et CCO. Extension de marché de la première phase.

→ Premier marché adjudgé au montant de **771.888,86 € HTVA** à la société Colas Belgium.

Décision de passer commande, pour la seconde phase, par voie d'extension de marché de travaux auprès de l'adjudicataire de la première phase au montant de **413.189,76 € HTVA**, validée par la SWL.

Réception provisoire de la 1ère phase des travaux d'équipements prononcée le 30 juin 2014.

Ancienne gendarmerie de Templeuve, rue de Roubaix. Réhabilitation en 7 logements sociaux locatifs. Dossier n°122566. Financement AR2013/05.

→ Permis d'urbanisme obtenu en août 2014 et autorisation de mise en concurrence reçue en mars 2015.

→ Programmation travaux tribulaire de la construction du nouveau commissariat de Police de Templeuve.

→ Estimation des travaux à hauteur de 633.000 € HTVA.

→ Abandon de l'opération : Conseil d'Administration du 12 septembre 2017.

Commissariat de Police de Templeuve, rue de Roubaix avec intégration de trois logements sociaux. Dossier n°122914. Financement AR2013/4A.

→ Permis d'urbanisme obtenu le 22 février 2017 par décision du Ministre.

→ Convention de partenariat Police - Logis Tournaisien OK.

→ Dossier destiné à la mise en concurrence du marché de travaux envoyé à la SWL le 23 mars 2018.

7500 Tournai, rue Bonnemaïson 4/6/8 – Réhabilitation en deux logements sociaux et construction de trois appartements. Dossier n°123053. Financement LS2014/23 et LS2016/28. Ancrage communal 2014-2016.

Achat d'une parcelle de 65 ares rue Bonnemaïson, 4 au prix de 115.0000 €.

Achat d'une parcelle de 70 ca rue Bonnemaïson, 6 au prix de 50.000 €.

Achat de 3 parcelles rue Bonnemaïson, 8 d'une contenance de 7,5 ares au prix de 75.000 €.

→ Dossier destiné à la mise en concurrence du marché de travaux envoyé à la SWL le 24 janvier 2017

→ Abandon de l'opération : Conseil d'Administration du 12 septembre 2017.

3. Ventes et acquisitions de biens immobiliers

TEMPLEUVE

Construction de 20 maisons de type « moyen » rue Jules Schelstraete à Templeuve :

Les trois logements des candidats ayant marqué leur choix avant le début des travaux d'équipements et finitions, ont été terminés en priorité.

La vente de ces trois habitations (rue Jules Schelstraete 14 – 30 et 40) a pu se concrétiser au cours du dernier trimestre 2017.

Pour rappel, les deux logements témoins (rue Jules Schelstraete 2 et 4) ont été vendus en 2016.

Les quinze constructions restantes seront mises en vente courant 2018.

QUARTIER DU MAROC À TOURNAI

Construction de 32 maisons pour les revenus dits « moyens » et 3 maisons à destination de revenus modestes, Cité du Maroc à Tournai :

Sur les trois logements témoins achevés en 2016, un a été vendu fin 2017 (rue du Docteur Jean Vlaeminck, 3). La vente des deux autres est prévue pour 2018.

Une deuxième phase de construction de 22 logements (19 pour les revenus dits « moyens » et 3 pour les revenus dits « modestes ») démarrera courant 2018.

En novembre 2017, acquisition à la Ville de Tournai d'un terrain au lieu-dit « Champ de Barge » d'une contenance de 56a 20ca cadastré section I n° 370 C5 en vue de la poursuite de la deuxième phase.

En avril 2017, le Logis Tournaisien a acquis les droits réels, par voie de bail emphytéotique d'une durée de 27 ans, sur une partie de bâtiment (combles et garage) sise à 7500 TOURNAI, rue Paul Pastur, 26 pour un canon unique de 1,00 €, réhabilitée en cinq logements sociaux.





Les recettes locatives connaissent une augmentation de 4,54 % par rapport à l'exercice 2016



II. GESTION FINANCIÈRE

1. Bilan et compte de résultats 2017

LE COMPTE DE RÉSULTATS 2017 PRÉSENTE UN CHIFFRE D'AFFAIRES D'UN PEU PLUS DE 9.000.000,00 €, PROVENANT D'UNE PART DE L'ACTIVITÉ TRADITIONNELLE DE GESTION LOCATIVE DU PARC IMMOBILIER, ET D'AUTRE PART DE L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION/VENTE.

Les **recettes locatives** connaissent une augmentation de 4,54 % par rapport à l'exercice 2016. Cette hausse est liée d'une part aux facteurs habituels (actualisation de la valeur des logements, indexation des revenus des locataires) mais aussi à la mise en location progressive de nouveaux logements sociaux et moyens.

A noter que certains logements moyens jusqu'ici inoccupés ont pu trouver preneur suite à l'obtention d'une dérogation sur le calcul du loyer obtenue auprès du Ministre compétent. D'autres logements moyens restent toutefois toujours inoccupés faute de candidats disposés à payer le loyer calculé conformément à la réglementation.



Ventilation des recettes locatives en €	2017	2016	Variation
Logements sociaux	7.069.967,80	6.926.231,80	+ 2,08 %
Logements moyens	188.258,08	39.004,48	+ 382,66 %
Garages	162.178,14	160.474,20	+ 1,06 %
Autres	55.262,23	25.174,77	+ 119,51 %



Le chiffre d'affaires reprend également le produit de la vente de 4 maisons en 2017 :

- 3 maisons dans le chantier de construction/vente de 20 maisons Rue Jules Schelstraete à Templeuve: **548.009,43€**
- 1 maison dans le chantier de construction/vente de 25 maisons Cité du Maroc à Tournai: **189.500,00€**

Le produit de ces ventes est neutralisé par la variation des stocks pour un montant équivalent.

La **production immobilisée** représente un produit d'environ 90.000 € constitué principalement par l'extension du site administratif de l'Avenue des Bouleaux (bureaux + salle de réunion) réalisée par la Régie Ouvrière du Logis Tournaisien.

Le solde de la production immobilisée se compose des frais de surveillance activés pour les différents chantiers en cours et les interventions de finition réalisées par notre Régie Ouvrière dans les nouveaux logements.

Les **autres produits d'exploitation** reprennent les subsides et indemnités habituels (allocation de solidarité SWL, subsides et indemnités relatifs au personnel, ...) ainsi que l'indemnité perçue de l'assurance suite à l'incendie de la maison sise Rue R. Dumoulin, 2 à Tournai.

APPROVISIONNEMENTS & MARCHANDISES

La rubrique peut se décomposer en 3 postes distincts :

- Les achats de matériaux et fournitures pour la Régie Ouvrière : **358.701,96 € (+3,37 %)**
- Les montants non subsidiés relatifs à la création des voiries des 2 nouvelles cités à Templeuve (Rue Jules Schelstraete) et Cité du Maroc (Rue Dr J. Vlaeminck) : **310.552,00 €**
- Les variations de stocks de maisons des 2 chantiers de construction/vente : **737.509,43 €**

CHANTIERS	TEMPLEUVE	MAROC	TOTAL
Travaux "acquisitif" réalisés en 2017	1.356.602,13	30.990,52	1.387.592,65
Variation du stock "acquisitif" :			
Mise en stocks des travaux réalisés	-1.356.602,13 €	-30.990,52 €	-1.387.592,65 €
Utilisation du stocks suite ventes	548.009,43 €	189.500,00 €	737.509,43 €
Mouvements sur maisons "acquisitives"	548.009,43 €	189.500,00 €	737.509,43 €

La variation de stock de 737.509,43 € relative à la vente des 4 maisons compense le produit des ventes repris dans le chiffre d'affaires. Ces opérations n'ont donc pas d'impact sur le résultat de l'exercice.

SERVICES ET BIENS DIVERS

Les services et biens divers restent stables par rapport à l'exercice précédent.

SERVICES & BIENS DIVERS	2017	2016
Frais d'administration	292.858,94	289.571,55
Entretien des logements	589.369,16	522.085,89
Consommations (logis)	119.291,15	162.791,56
Consommations (locataires)	132.677,61	122.789,09
Assurances	176.799,29	157.877,07
Frais d'actes et de contentieux	62.898,42	70.893,63
Frais de représentation	6.306,01	8.915,55
Frais de formation	5.782,10	12.316,48
Emoluments et jetons de présence	91.983,83	90.492,06
Total	1.477.966,51	1.437.732,88





Les frais de rémunérations sont en baisse par rapport à l'exercice précédent. Cette variation s'explique principalement par le remplacement du Directeur-Gérant et plus précisément :

- La prise en charge de l'indemnité compensatoire de préavis en 2016
- L'absence de rémunération d'un Directeur-Gérant durant la période de recrutement (8 mois) en 2017.

Les amortissements augmentent de 5,82 % par rapport à l'exercice 2016 et traduisent la prise en charge des chantiers clôturés fin 2016 (nouveaux logements et installation du chauffage central sur plusieurs sites).

Amortissements
+5,82%

Les mouvements sur provisions pour grosses réparations & gros entretiens représentent une charge négative (donc un impact positif sur le résultat de l'exercice) de 555.440,00 € :

- Reprise complète de la provision constituée afin de faire face au remplacement des trottoirs de la Résidence Vert Marais à Kain (propriété de la Ville de Tournai et non du Logis Tournaisien) : - 581.540,00 €
- Dernières dotations sur les chantiers d'entretien prévus dans le plan triennal : + 26.100 €

Ces mouvements portent la provision pour grosses réparations & gros entretiens actée au bilan à 222.949,00 €, en prévision des chantiers d'entretien suivants :

- Remplacement des trottoirs de 23 maisons à Blandain : 134.649,00 €
- Remplacement des trottoirs de 10 maisons à Templeuve : 63.300,00 €
- Remplacement des zingeries de 10 maisons à Templeuve : 25.000,00 €

Par ailleurs, une provision pour autres risques & charges de 350.000,00 € a été constituée afin de faire face à l'indemnité à verser à l'adjudicataire dans le cadre du chantier de construction/vente, Cité du Maroc à Tournai.



Enfin, la provision constituée en 2015 afin de couvrir le risque d'irrécouvrabilité de la créance (47.248,46 €) envers la société Lemer Invest, en faillite, a été utilisée. En effet, la clôture de la faillite est intervenue en novembre 2017, sans aucune récupération de cette créance.

Les charges d'exploitation non récurrentes reprennent la valeur comptable extournée de l'habitation incendiée Rue R. Dumoulin, 2 à Tournai, ainsi qu'un amortissement exceptionnel d'environ 858.000,00 € pratiqué suite à la réévaluation de l'immeuble de l'ex-FGTB, Rue des Maux à Tournai.

CHARGES D'EXPLOITATION	Montant en €	%
Approv. & marchandises	1.406.763,39	14,52 %
Services & biens divers	1.477.966,51	15,26 %
Rémunérations	2.661.970,51	27,47 %
Amortissements	2.506.326,01	25,87 %
Réductions de valeur	35.334,40	0,36 %
Provisions pour risques & charges	-252.688,46	-2,61 %
Autres charges d'exploitation	970.566,37	10,02 %
Charges d'exploit. non récurrentes	882.142,75	9,11 %
CHARGES D'EXPLOITATION	9.688.381,48	100,00%

PRODUITS D'EXPLOITATION	Montant en €	%
Chiffre d'affaires	9.000.473,40	92,29 %
Production immobilisée	92.509,74	0,95 %
Autres produits d'exploitation	646.914,23	6,63 %
Produits d'exploit. non récurrents	12.800,82	0,13 %
PRODUITS D'EXPLOITATION	9.752.698,19	100,00%





Le résultat financier reste négatif mais stable (environ - 360.000,00 €) :

- Produits financiers : **1.406.963,63 €** (amortissements des subsides reçus)
- Charges financières : **- 1.756.396,37 €** (intérêts des emprunts contractés)

Après impôt et prélèvements sur les réserves immunisées et impôts différés (taxation étalée des plus-values antérieurement réalisées), le résultat à affecter est de **- 106.967,90 €**.

Il est à noter que ce résultat négatif est fortement influencé par la prise en charge sur l'exercice de 2 éléments non récurrents pour plus d'1.200.000,00 € :

- L'amortissement exceptionnel pratiqué sur la valeur d'acquisition de l'immeuble de l'ex-FGTB, Rue des Maux à Tournai, suite à sa réévaluation en perspective de sa revente ;
- La provision pour risques & charges couvrant l'indemnité à verser dans le cadre du chantier de construction/vente, Cité du Maroc à Tournai.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'apurer cette perte par prélèvement sur la réserve spéciale, constituée des bénéfices accumulés durant l'exercice précédent.

Ce prélèvement porterait la réserve spéciale à **9.464.777,18 €** contre **9.571.745,08 €** en 2016.

Bilan après affectation du résultat :

(sous réserve d'approbation du résultat de l'exercice)

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

ACTIF	31-12-2017	%	31-12-2016	%
Actifs immobilisés	85.396.286	70,61 %	86.610.809	71,02 %
Actifs circulants	35.553.871	29,39 %	35.348.759	28,98 %
Créances à plus d'un an	23.015.107	19,03 %	24.302.351	19,93%
Stocks	3.363.005	2,78 %	2.726.869	2,24%
Créances à un an au plus	6.330.042	5,23 %	5.801.298	4,74%
Disponible	2.375.027	1,96 %	1.997.307	1,64%
Comptes de régularisation	470.690	0,39 %	520.934	0,43%
Total de l'actif	120.950.157	100,00 %	121.959.568	100,00%

PASSIF	31-12-2017	%	31-12-2016	%
Capitaux propres	52.212.205	43,17 %	52.515.666	43,06%
Provisions & impôts différés	2.805.073	2,32 %	3.068.168	2,52%
Dettes	65.932.879	54,51 %	66.375.734	54,42%
Dettes à plus d'un an	56.612.853	46,81 %	57.535.498	47,18%
Dettes à un an au plus	9.218.695	7,62 %	8.739.254	7,16%
Comptes de régularisation	101.331	0,08 %	100.982	0,08%
Total du passif	120.950.157	100,00 %	121.959.568	100,00%

2. Prévisions budgétaires

Le chiffre d'affaires sera fortement influencé en 2018 par un produit de ± 2.140.000 € correspondant au prix de vente des maisons des chantiers de construction/vente en cours (#7009).

Pour rappel, les 15 dernières maisons vont prochainement être disponibles à la vente à la Rue Jules Schelstraete à Templeuve. Dès réalisation des dernières finitions par l'adjudicataire, une campagne de publicité sera lancée. Le budget prévoit la vente de 10 de ces 15 maisons sur l'exercice 2018.

En outre, les 2 dernières maisons témoins du chantier de construction/vente du Maroc devraient avoir trouvé acquéreur pour la fin de l'exercice 2018 (l'une des 2 maisons a été vendue en mars 2018 et les formalités sont en cours pour l'acquisition de la seconde).

Ce produit n'a pas d'impact sur le résultat de l'exercice car une variation de stock de même montant a été budgétée en #609.

Déduction faite de ce poste, les recettes locatives devraient connaître une augmentation d'environ 275.000 € par rapport à l'exercice 2017 (+ 3,68 %), traduisant, outre les indexations habituelles, la mise en location des nouveaux logements ainsi que la location progressive de certains logements moyens jusqu'ici inoccupés.

Un montant de 80.000 € a été budgété en **production immobilisée**, reprenant

les travaux de rénovation qui seront réalisés en collaboration avec Tremplin 2000 dans le bâtiment de la Rue Thiéfry, ainsi que les frais de surveillance des chantiers en cours.

Les achats de **matériaux et fournitures** budgétés restent relativement stables. Les frais de **construction d'immeubles** destinés à la vente budgétés seront mis en stock en fin d'exercice par un mouvement négatif de même montant et n'auront pas d'impact sur le résultat de l'exercice. De même, l'utilisation du stock de maisons viendra neutraliser le produit des ventes repris dans le chiffre d'affaires.

Les **frais d'entretien des logements** comprennent d'une part la mise en œuvre de 2 chantiers prévus dans le plan d'entretien triennal des travaux : le remplacement des zingueries de 10 maisons à la Rue C. Dépinoy à Templeuve et le remplacement des trottoirs de 23 maisons Rue Neuve à Blandain pour respectivement 30.000 € et 135.000 €. A noter que ces travaux ont été entièrement provisionnés durant les exercices précédents et qu'ils n'auront donc pas d'impact sur le résultat de l'exercice, sauf dépassements éventuels.

Les **consommations** et frais à charge la société ont été budgétés à la baisse. En effet, le nombre de logements de transit nécessaires à la Cité du Maroc devrait diminuer et la mise en location progressive des nouveaux logements devraient encore alléger ce poste.

Les frais d'**assurances** devraient également baisser fortement grâce aux économies réalisées par la mise en concurrence du portefeuille complet d'assurances à partir de 2018.

Les frais de **contentieux** budgétés ont été augmentés pour faire face aux besoins des dossiers problématiques en cours, et notamment la défaillance d'Hullbridge sur le chantier de la Rue Sainte-Catherine et la passation d'un marché pour compte, le refus de la société Hullbridge de lever les remarques en vue de la réception du chantier Pivert 1, les négociations en cours avec les parties en vue de la reprise du chantier de la Rue Paul Pastur ainsi que les négociations en cours avec la société Interconstruct pour la reprise du chantier de construction/vente à la cité du Maroc.

La structure du **personnel** devrait rester stable sur l'exercice 2018. Un budget a été prévu pour une préposée d'accueil en PFI ainsi que pour la mise à disposition de travailleurs par le CPAS dans le cadre de l'article 60. En outre, un mi-temps complémentaire a été budgété pour un membre du personnel d'entretien afin d'assurer le nettoyage hebdomadaire des espaces communs dans les nouveaux immeubles.

Les **amortissements** devraient augmenter suite à la clôture de plusieurs gros chantiers en 2017.

L'exécution du plan triennal en cours se poursuit ; c'est ainsi que la provision constituée durant les exercices précédents sera utilisée pour 165.000 € (neutralisation de la charge en #6110). Aucune nouvelle dotation ne sera réalisée durant l'exercice pour des dossiers d'entretien, dans l'attente de la clôture des gros dossiers d'investissements en cours et le rétablissement de la trésorerie.

Outre les **autres charges d'exploitation habituelles**, les montants suivants ont été budgétés en 2018 :

- **350.000 €** d'indemnités qui devraient être versées pour le chantier de construction/vente du Maroc (provisionnées donc sans impact sur le résultat)
- **12.500 €** de subside à verser à la ville de Tournai en soutien à la mise en place d'un agora space à la cité du Maroc

- **14.200 €** pour les allocations « déménagement » (ex-Adel) versées aux locataires par le Logis Tournaisien dans le cadre des travaux lourds de rénovation de la cité du Maroc.

Les **produits financiers** sont quasi exclusivement composés de l'amortissement des subsides en capital reçus. Les **charges financières** sont quant à elle en augmentation suite à la conclusion de nombreux emprunts pour financer les gros chantiers d'investissements et au financement nécessaire de la trésorerie négative.

Les **produits non récurrents** attendus se composent de :

- La plus-value sur la vente d'un logement Rue de la Dondaine 9 à Vaulx pour **± 138.000 €** (montant qui sera transféré en réserves immunisées en vue de sa taxation étalée, donc sans impact sur le résultat de l'exercice

2018)

- La plus-value sur la vente d'une partie de terrain Rue Bourgambraix à Gaurain pour **± 5.700 €**
- La compensation par la RW de la perte d'intérêts liés au remboursement des surloyers pour **± 1.750 €**

Au vu de ces éléments, le compte de résultats 2018 devrait se solder par un bénéfice, les principaux risques ayant fait l'objet de provisions dans les comptes 2017

3. Principaux risques et incertitudes

Au 31 décembre 2016, le compte courant détenu auprès de la SWL était devenu négatif. Cette situation avait alarmé le Conseil d'Administration qui a, à de nombreuses reprises durant l'exercice écoulé, étudié les causes de cette situation et pris des dispositions afin de rétablir progressivement le niveau de la trésorerie.

Les membres du Conseil ont été rassurés de constater que le Logis Tournaisien dispose de ressources suffisantes afin de faire face à ses frais de fonctionnement courants et que le déficit résulte de la multitude de projets de construction, réhabilitation, rénovation et entretien du parc de logements menés simultanément.

Une réflexion globale sur tous les projets en cours et à venir a donc été menée afin de :

- Réévaluer l'opportunité de chaque projet, en regard de son coût et de ses sources de financement ;
- Etablir des priorités dans la réalisation des dossiers et éventuellement les temporiser ;
- Envisager la revente de certains bâtiments acquis précédemment en vue de constituer une réserve foncière ;
- Suspendre les nouveaux projets d'entretien sur fonds propres.

Au 31 décembre 2017, la situation du compte courant détenu auprès de la SWL est restée stable. La mise en application des décisions prises par le Conseil d'Administration suite à cette réflexion globale devrait permettre un retour à une trésorerie positive d'ici quelques années.

4. 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.

5. 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 et aux Président et Vice-président ont été calculés conformément à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 30 août 2007, suite à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 avril 2013.

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, à savoir 2,5 points. Ces émoluments ont également été indexés.

La rémunération du Directeur-Gérant a été calculée sur base des barèmes des agents de la Région Wallonne, au grade A4s, à partir du 1er septembre 2017, date de prise de fonction du nouveau Directeur-Gérant.

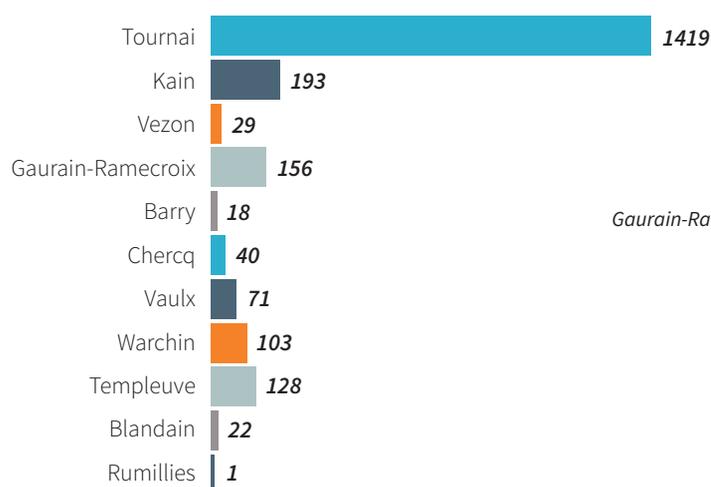
NATURE DES MONTANTS LIQUIDÉS	Montant
Jetons de présence (montant brut par séance)	209,18 €
Emoluments du Président (brut par mois)	1.991,62 €
Emoluments du Vice-Président (brut par mois)	995,81 €
Rémunération du Directeur-Gérant (brut par mois)	6.196,58 €

III. GESTION LOCATIVE

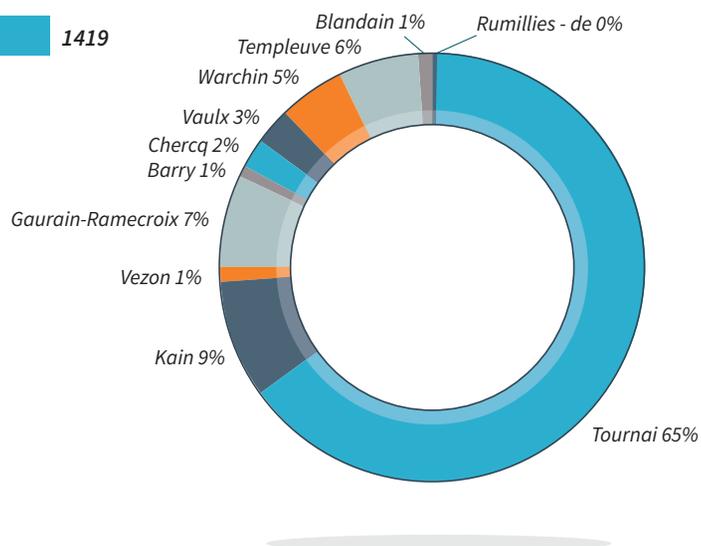
1. Parc locatif

Notre patrimoine est composé de 2.180 logements dont la majorité (65%) sont situés dans la ville de Tournai. Ensuite, ce sont les villages de Kain (9%), Gaurain-Ramecroix (7%), Templeuve (6%) et Warchin (5%) qui disposent le plus de logements publics, principalement des maisons.

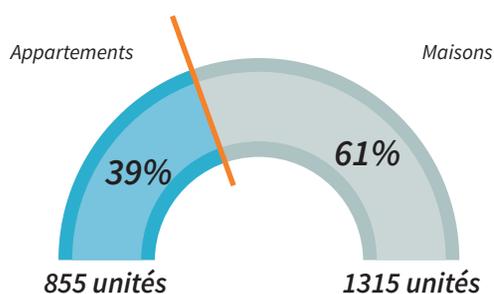
RÉPARTITION DU PATRIMOINE SUR LA COMMUNE DE TOURNAI EN 2017



RÉPARTITION EN POURCENTAGES



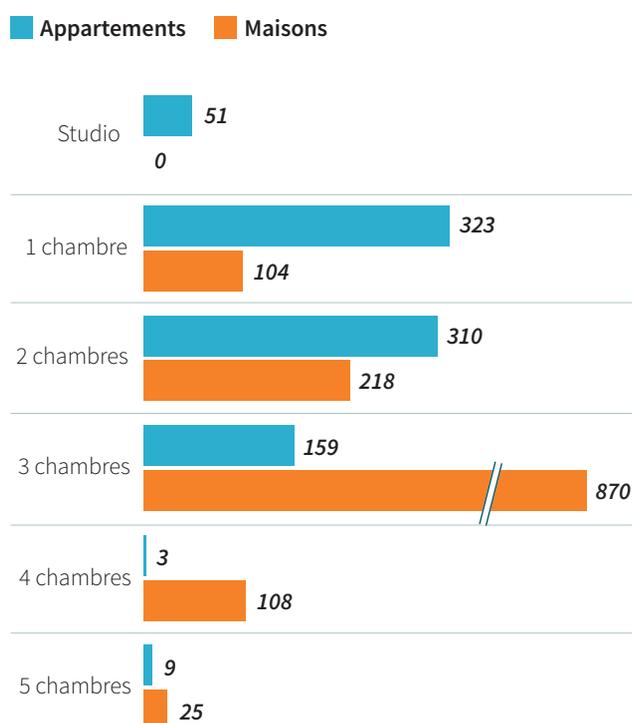
NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TYPE



Le patrimoine est composé de 1.325 maisons et de 855 appartements, soit une augmentation de 2,15% de notre patrimoine par rapport à 2016.

En effet, en 2017, différents chantiers ont été inaugurés et les logements ont été mis en location. C'est le cas des logements de la Rue Jean Vlaeminck, Rue des Sœurs de Charité, et Rue Paul Pastur à Tournai, de la Rue Jules Schelstraete et Rue de Roubaix à Templeuve, Rue Alexandre Joveneau à Blandain et la Rue du 3ème âge à Kain.

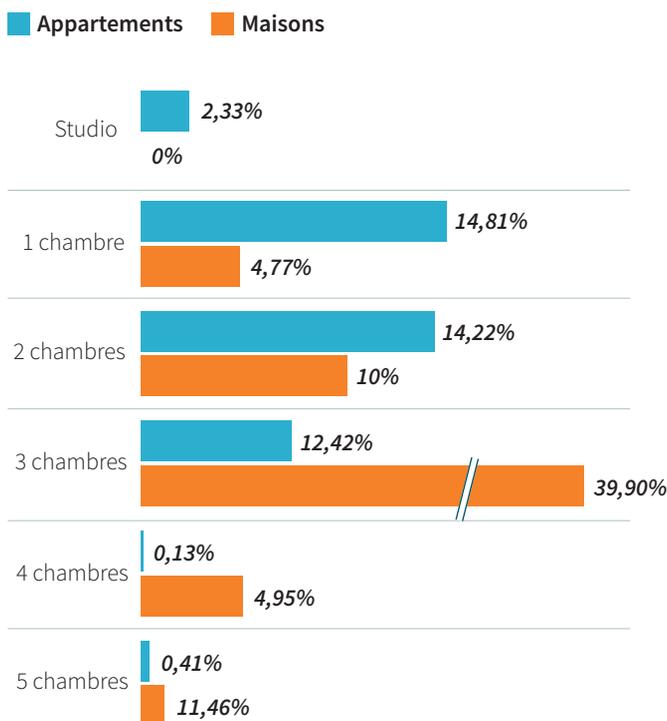
COMPARAISONS DES TYPES DE LOGEMENTS EN UNITÉS



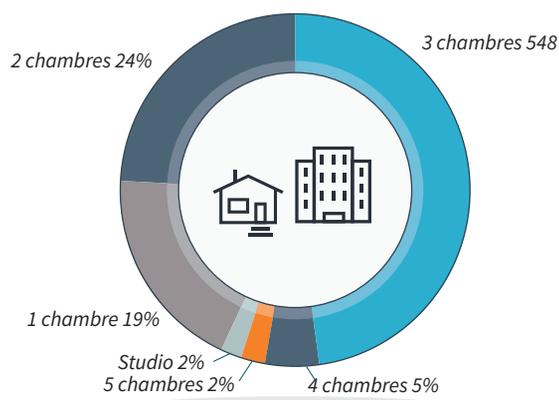
COMPARAISONS DES TYPES DE LOGEMENTS - TABLEAU RÉCAPITULATIF

TYPE	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	Total
Appartement	51	323	310	159	3	9	855
Maison		104	218	870	108	25	1325
Total	51	427	528	1029	111	34	2180

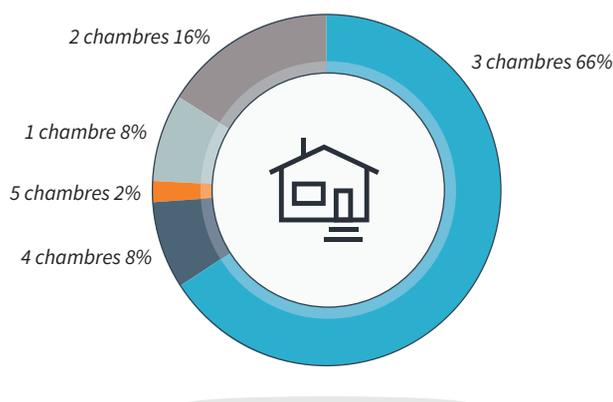
COMPARAISONS DES TYPES DE LOGEMENTS EN %



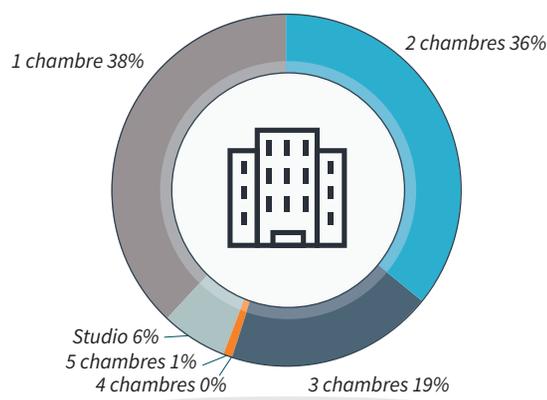
COMPOSITION DES TYPES DE LOGEMENTS



RÉPARTITION DES MAISONS



RÉPARTITION DES APPARTEMENTS



*Patrimoine composé de 1325 maisons et 855 appartements soit **+2,15%** par rapport à 2016*

Les maisons sont en majorité composées de 3 chambres (66%). Par contre, les appartements sont principalement composés d'une chambre (38 %) et deux chambres (36%). Aussi, il y a peu de grands logements, puisque l'on ne dénombre que 36 logements 5 chambres, appartements et maisons confondus. Notre patrimoine est principalement pourvu de logements 3 chambres qui représentent 48% des logements de notre parc locatif.

2. Données sociales

2.1. Données sociales au 31/12/2017

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX LOUÉS (NOMBRE DE LOCATAIRES)		31-12-2017
Nombre de locataires chefs de ménage ayant moins de 30 ans		61
Nombre de locataires chefs de ménage ayant entre 30 et 60 ans		1.185
Nombre de locataires chefs de ménage ayant plus de 60 ans		848
Total		2.094
<i>Nombre TOTAL de personnes habitant les logements de la société</i>		4.513

NOMBRE DE MÉNAGES LOCATAIRES DISPOSANT	
de revenus professionnels	377
de revenus de remplacement	1.565
de revenus professionnels et de remplacement	152
Total	2.094

NOMBRE DE LOCATAIRES CHEFS DE MÉNAGE INACTIFS BÉNÉFICIAIRE D'UN REVENU DE REMPLACEMENT	
Pensionnés ou prépensionnés	675
Chômeurs	312
Bénéficiaire du revenu d'intégration sociale	194
Handicapés à plus de 66%	69
Bénéficiaire d'assurances maladie-invalidité	402
Autres non mentionnés ci-avant	29
Nombre de locataires chefs de ménage actifs ayant le statut :	
D'ouvriers	307
D'employés	100
De cadres	4
D'indépendants	2
Total	2.094

Notre patrimoine au 31 décembre 2017 est de 2.094 logements loués, soient 2.094 ménages. Au total, il y a 4.513 personnes habitant dans les logements de notre société.

Nombre de locataires de la société qui ont bénéficié, au cours de l'année N, d'une guidance budgétaire via les services du C.P.A.S. ou d'un service de médiation de dettes.



3

GUIDANCES
BUDGÉTAIRE

Nombre de demandes de logement adapté pour des personnes handicapées à plus de 66 %.

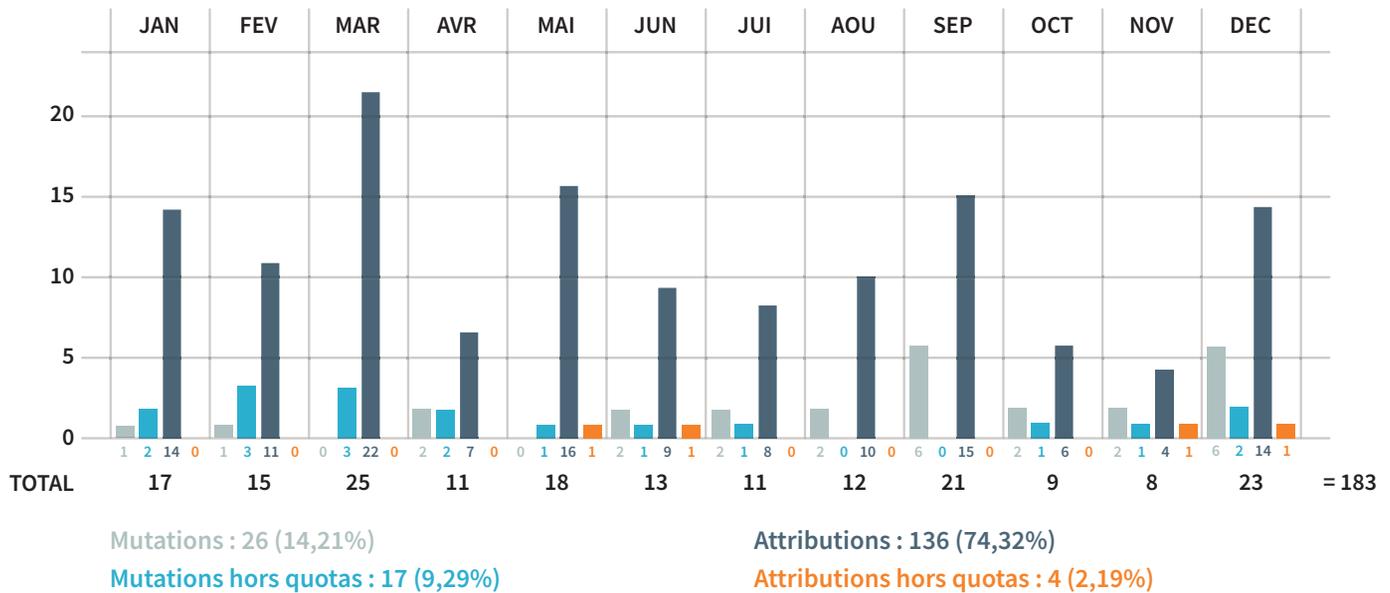


50

DEMANDES
DE LOGEMENT

2.2 Attributions

En 2017, il y a eu 12 commissions d'attribution. Au total, il y a 183 attributions effectives de logements.



43 attributions ont fait l'objet de mutations. 26 ont été opérées via les règles usuelles et l'ordre des priorités. Les mutations hors quotas sont les mutations imposées pour déconstruction ou réhabilitation, ou celles prises par dérogation pour problèmes médicaux, urgence sociale ou cohésion sociale.

En 2017, 17 mutations sont hors quotas. Dix ont été accordées par dérogation à la suite de problèmes médicaux rencontrés par le ménage en place rendant le logement inadapté. Généralement, le ménage-locataire souhaite bénéficier d'un logement de plain-pied, soit un rez-de-chaussée ou un logement dans un immeuble avec ascenseur.

Les 7 autres sont des cas de mutations imposées par notre société, soit pour déconstruction ou réhabilitation.

En effet, à la suite de la vente des logements Rue des Récollets, le Logis Tournaisien est devenu propriétaire fin 2016 des 11 appartements à la Rue du Parc, l'îlot des Primetiers situé au-dessus du Conservatoire. Lors de la récupération de cet immeuble, 8 étaient encore habités : 7 personnes seules et un couple. En vue de la réhabilitation et des problèmes techniques rencontrés ces derniers mois, le déménagement des locataires devenait très urgent.

Fin août, un préavis de 6 mois a été envoyé à chaque locataire les prévenant que pour le 28 février 2018 au plus tard, le bâtiment devrait être libre d'occupation. Une visite préliminaire du service social le 10 février 2017 les avaient déjà renseignés et avertis qu'ils ne pourraient rester dans l'immeuble. Une demande de mutation a été introduite pour chaque locataire spécifiant leurs choix de localité et type de logement.

Ainsi, dès le mois de mars 2017, le service social a proposé en priorité, en fonction des logements disponibles et des desideratas des locataires, l'attribution de logement proportionné lors des différentes commissions d'attributions. Le couple a retrouvé un logement dans le privé, à quelques pas du Conservatoire. Les 7 personnes seules ont été relogées vers un logement de notre patrimoine (6 mutations en 2017 et 1 début 2018). Aussi, un accompagnement social personnalisé a été mis en place avec chaque personne, et le déménagement a été financé par le Logis avec le prestataire désigné dans notre marché de services.

Attributions	Mutations
77%	23%

Enfin, la dernière attribution est celle d'un cas de déconstruction à Barry, par suite de mouvements de sols. Trois maisons ont été fortement touchées, et l'une des familles a pu bénéficier rapidement d'un logement adapté à Templeuve. Les deux autres familles déménageront courant 2018, suite à l'attribution de logements proportionnés proposés lors de la commission du mois de mars 2018. En plus des mutations, il y a les attributions à des candidats-locataires, qui sont au nombre de 140 sur l'année.

De nombreux nouveaux logements ont été proposés en 2017. En janvier, ce sont les logements « moyens » à la Rue du Docteur Jean Vlaeminck à Tournai (23). En février, ce sont les 6 logements « moyens » de la Rue Alexandre Joveneau à Blandain. En mars, les 5 logements de la Rue Paul Pastur à Tournai (La Marelle) et la maison à la Rue des Sœurs de Charité. Il y a également les logements à la Rue de Roubaix, sur le site SATTa, 11 logements sociaux et 11 logements moyens. En septembre, ce sont les

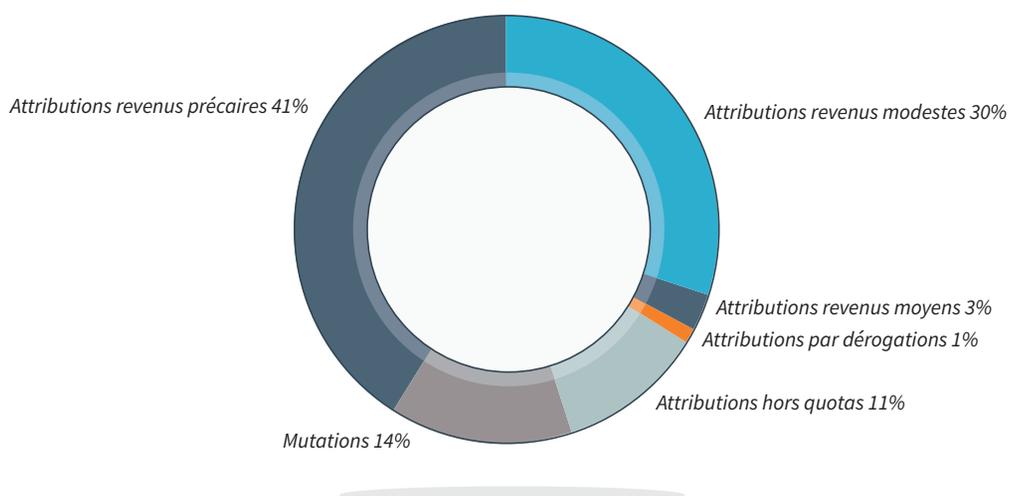
16 appartements du Nijoli à Kain qui ont été proposés, et enfin depuis novembre, nous mettons en location progressivement les 30 logements à la Rue Jules Schelstraete à Templeuve (5 moyens et 25 sociaux).

Concernant les logements moyens, certains n'ont pas encore été loués vu leur loyer élevé (cfr. point 2.3).

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

Type d'attribution logements	2011	Quotas	Réalité
Mutations		Minimum 30%	14,21 %
Attributions	Catégorie 1 : revenus précaires	Minimum 50%	40,98 %
	Catégorie 2 : revenus modestes		30,05 %
	Catégorie 3 : revenus moyens		3,28 %
	Ancienneté	Maximum 20%	0
	Dérogation pour cohésion sociale	Maximum 20%	0,55 %
	Dérogation pour urgence sociale	Maximum 20%	0,55 %
	Dérogation pour force majeure		0

ATTRIBUTIONS 2017



On peut constater que le quota des mutations n'est pas respecté, et il n'atteint même pas la moitié. Cependant, cela constitue le double qu'en 2016 où seuls 8,51% des attributions de logements concernaient des mutations.

74,32% des logements ont été attribués à des ménages candidats-locataires, dont 40,98% à des ménages en état de précarité et 30,05% à ceux disposant de revenus modestes. La forte proportion pour les attributions à la catégorie des revenus modestes s'explique par le grand nombre de logements moyens proposés dans cette année 2017. Effectivement, 54% des attributions à des ménages aux revenus modestes sont en fait des attributions de logements moyens, possible suite à la règle de dérogation accordée par le comité d'attribution.

Ainsi, il n'y a que 25 logements sociaux sur les 100 attribués à des candidats-locataires qui ont été attribués à des personnes de catégorie 2, soit disposant de revenus modestes.



2.3 Les logements moyens

Comme évoqué lors du précédent rapport d'activités, nous peinons à mettre en location nos logements dits « moyens ». Toutefois, en 2017, à la suite de la fin de chantier du nouveau lotissement de la cité du Maroc, rue du Docteur Jean Vlaeminck à Tournai, nous parvenons à louer 23 maisons unifamiliales à des candidats locataires venant d'horizons différents.

Se basant sur la règle dérogatoire suivante :

1. Temporairement autorisée dans le cadre de l'attribution d'un logement moyen pour :
 - La personne seule ou le ménage ayant droit à un nombre de chambre proportionné en fonction de la situation familiale et qui sollicite une chambre supplémentaire.
2. Autorisée sous conditions de l'analyse de la situation rendue unique et exceptionnelle à savoir pour :
 - La personne seule ou le ménage ayant droit à un nombre de chambre proportionné en fonction de la situation familiale et qui sollicite au moins deux chambres supplémentaires.

A défaut de candidats à revenus moyens et conformément à la réglementation en vigueur, il sera possible d'attribuer à la catégorie des revenus modestes triée par ordre croissant de revenus (les plus élevés).

Donc l'attribution des logements moyens se fait comme suit :

1. Attribution aux candidats-locataires de la catégorie de revenus moyens ;
2. Attribution aux candidats-locataires de la catégorie de revenus modestes (par ordre croissant des revenus élevés) ;
3. Attribution aux candidats-locataires ayant sollicité une demande de dérogation pour une chambre supplémentaire.

Priorité 1

Candidats aux revenus moyens

Priorité 2

Candidats aux revenus modestes

Priorité 3

Candidats ayant sollicités une demande de dérogation pour une chambre supplémentaire

Dans la foulée de ces nouvelles mises en location, nous recevons le feu vert du Ministre pour recalculer le montant des loyers des 6 logements rue Alexandre Joveneau à Blandain. Celui-ci passant de 668,82 € à 441,42 € pour un appartement 2 chambres. Aussi, nous avons pu proposer ces logements à des personnes issues de la catégorie de revenus modestes en fonction de l'application de la règle dérogatoire.

Pour ce qui est de nos logements à

Templeuve et notamment à la Résidence SATTÀ, nous avons également permis à 4 candidats locataires d'obtenir un logement « moyen » issus de la catégorie de revenus modestes. Cependant, nous restons, encore, avec sept logements vacants en recherche de locataires pour un loyer abordable de 520,00 €.

Parallèlement, nous avons alloués un espace communautaire à la Ville de Tournai afin d'y installer les nouveaux bureaux du district permettant ainsi de

garder un service proche des habitants.

La fin de l'année, nous permet d'actualiser nos chiffres et sur 52 logements « moyens », 9 logements restent en attente d'un nouveau locataire ou ménage. Mais, c'est sans compter sur notre tout nouveau lotissement de la rue Jules Schelstraete à Templeuve par lequel a été consacré 5 logements « moyens » encore dans l'attente d'une réception définitive des travaux.

2.4. Activités des Comités de Quartiers : Ça bouge ...

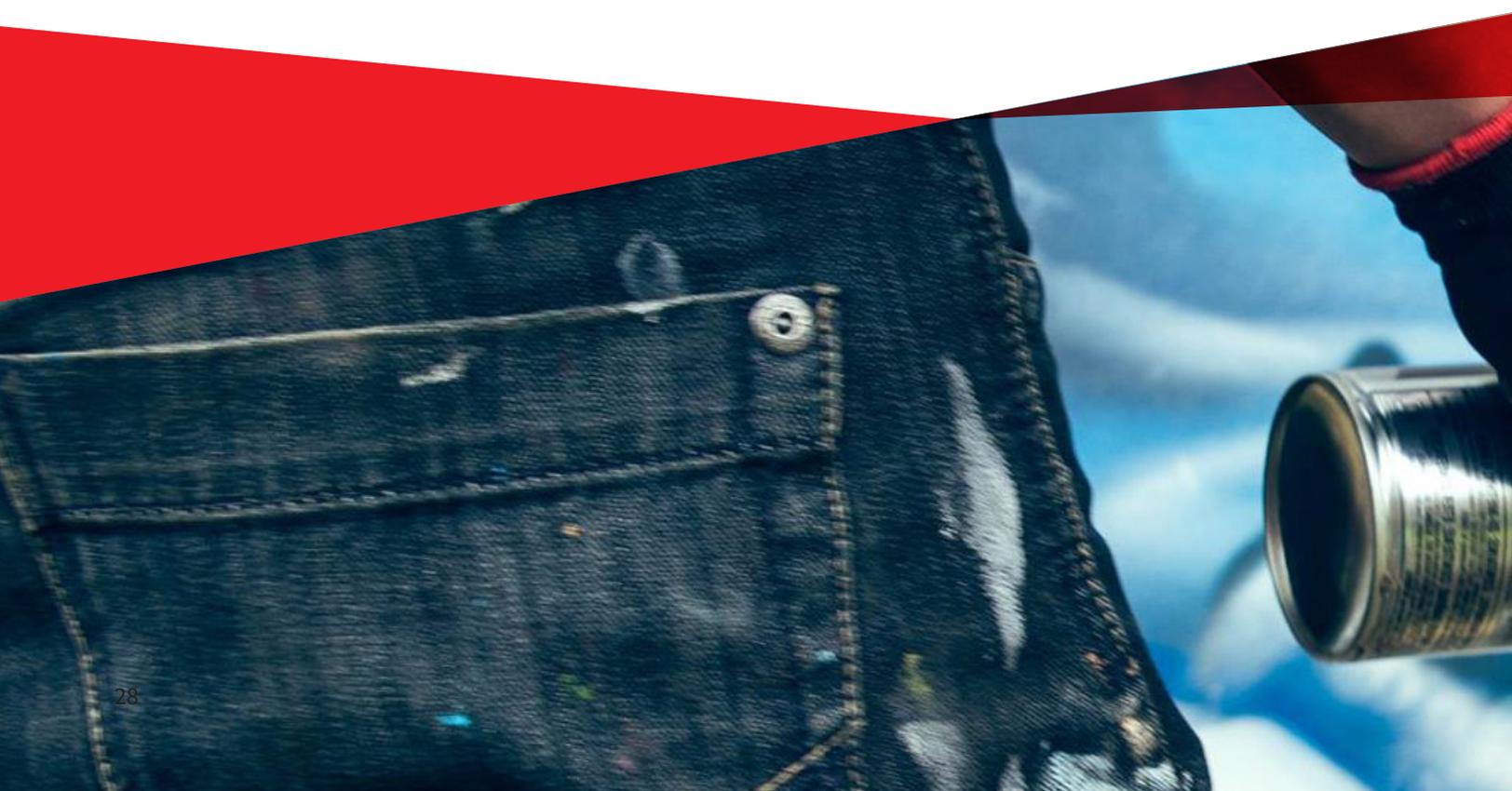
Cette année encore, de nombreuses initiatives ont vu le jour dans les différents quartiers du Logis Tournaisien. Les différents comités n'ont de cesse de s'activer et de créer du lien.

Débutons notre tour d'horizon par le Comité de la Résidence Marcel Carbonnelle, « Ici on avance », dont les membres, bénévoles et volontaires sont toujours à la recherche de nouvelles idées pour diversifier les activités.

Ainsi, tout au long de l'année, différentes activités sont organisées : La chasse aux œufs pour les plus petits, la Fête des Voisins en juin, le marché aux puces au mois d'août et en fin d'année, la balade d'Halloween, la venue de St Nicolas et le marché de Noël avec la distribution aux aînés de la traditionnelle coquille.

En poursuivant notre tournée, nous traversons, avec le Comité du Maroc, les rues colorées du quartier avec la ferveur

du carnaval par lequel petits et grands sont mis à l'honneur. C'est encore dans ce quartier que les amateurs de vieux objets se font plaisir en chinant dans le marché aux puces du mois de mai. Aussi, le Comité organise annuellement au sein du quartier, en collaboration avec la Compagnie de Lasalle, un camp Louisiane pendant 4 jours qui rencontre toujours un franc succès. Notons également en septembre, « Maroc en fête » a été organisé par les partenaires



de la Maison de Quartier.

Ensuite, découvrons les activités du Comité Saint-Jean qui souhaite, encore et toujours innover. En 2017, ont été créées de nouvelles activités. Ainsi, il y a le goûter organisé un mercredi par mois pour les enfants du quartier. Il est proposé de parrainer un goûter pour enfant, afin de lui permettre de partager ce dessert avec d'autres enfants et de découvrir des desserts faits maison. Aussi, on retrouve également pour les aînés l'atelier couture du lundi, ouvert à tout le monde, pour une aide pour des petites confections et réparations de vêtements. Ils nous ont promis des réalisations originales qu'ils offriront aux locataires nouvellement arrivés dans le quartier. Egalement, deux ateliers culinaires, hebdomadaires, le mardi un repas « de la terre à l'assiette », et le vendredi une bonne soupe maison.

Parlons également de la brocante du mois de juin sur le parking de la

Caserne, de la Fête des Voisins et de l'incontournable fête du Quartier du mois d'août.

En fin d'année, deux activités principales. Ainsi, une fois de plus en 2017, « Noël in the Box » mis en place par le comité Saint-Jean qui a récolté près de 900 boîtes destinées à un public précarisé. Au-delà des habitations du Logis Tournaisien, ce projet a donné l'occasion d'élargir les contacts, de changer les mentalités et de sensibiliser de manière plus large les jeunes et moins jeunes aux difficultés du quotidien. De nombreuses écoles ont participé au projet. Terminons par l'après-midi, « Noël pour tous », destiné pour tous les enfants du Logis Tournaisien qui ont pu assister à un spectacle et à la distribution de cadeaux par le Père Noël.

Et enfin, pour terminer, n'oublions pas les animations du Comité « Brasserie Saint-Yves » qui a organisé notamment sa donnerie annuelle dans la cour de

la Brasserie St Yves, qui est toujours fortement appréciée. Notons également la collaboration du comité avec le club-service tournaisien, « Kiwanis », qui permet à plusieurs enfants du Logis de partir une semaine à la mer du Nord pendant les Vacances de Pâques, et de vivre une expérience enrichissante et inoubliable.



IV. GESTION INSTITUTIONNELLE ET DES RESSOURCES HUMAINES

1. Liste des marchés publics

Renouvellement portefeuille assurances : Marché de services d'une durée d'un an, du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018, comportant trois reconductions d'un an : ETHIAS SA, Rue Des Croisiers 24 à 4000 Liège, pour le montant d'offre contrôlé de € 106.952,81 TVAC.

Désignation d'un Directeur-Gérant : Marché de services assessment attribué à PERFECT TEAM, Avenue Paul Pastur 361 à 6032 Mont-sur-Marchienne, pour le montant d'offre contrôlé de € 2.178 TVAC.

Mission de conseil et d'assistance à la gestion des ressources humaines : Marché de services d'une durée d'un an attribué à MANAGEMENT AND PEOPLE, Boulevard Reyers 205 à 1030 Bruxelles pour un prix unitaire de € 145,00 TVAC par coût horaire.

2. Informations relatives au personnel de la société

Au terme d'un processus de recrutement de plusieurs mois, Monsieur Devrim GUMUS a été engagé en tant que Directeur-Gérant du Logis Tournaisien, poste vacant depuis le 23 décembre 2016. Monsieur Gumus a pris ses fonctions le 1er septembre 2017.

Monsieur Jacques ALLARD, Surveillant des travaux depuis le 16 août 1996, a pris sa pension en date du 31 octobre 2017. En séance du 19 décembre 2017, les membres du Conseil d'Administration décidaient de poursuivre la relation avec Monsieur Allard à raison de 2 jours par semaine pour une durée déterminée de 6 mois à partir du 1er janvier 2018.

Après avoir été suspendu pour divers motifs depuis février 2011, il a été mis fin, de commun accord, au contrat de travail liant Le Logis Tournaisien à Madame Aurore DELPLANQUE, Assistante sociale, en date du 23 mai 2017.



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)	46	11	57	52.8
Nombre de travailleurs (année N)	46	9	55	51.2
Par type de contrat de travail	46	9	55	51.2
Contrat à durée indéterminée	46	8	54	50.7
Contrat à durée déterminée		1	1	0.5
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini				
Contrat de remplacement				
Intérimaires	0	0	0	0
Par sexe	46	9	55	51.2
Hommes	32	3	35	33.8
Femmes	14	6	20	17.4
Par catégorie professionnelle	46	9	55	51.2
- et bénéficiant d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)	8	2	10	9.3
Personnel de direction				
Employés	6	0	6	6
Ouvriers	2	1	3	2.8
Techniciens de surface		1	1	0.5
- et ne bénéficiant pas d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)	38	7	46	41.9
Personnel de direction				
Employés	13	0	13	13
Ouvriers	25	2	28	26
Techniciens de surface		5	5	2.9
Par type de prise en charge	46	9	55	51.2
- à charge de la slsp	42	3	45	43.8
- à charge des locataires	4	6	10	7.4

Entrées

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL EN COURS DE L'ANNÉE	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	83	1	84	83,5
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction				
Employés	1	0	1	1
Ouvriers (jobistes)	82	1	83	82,5
Techniciens de surface				

Sorties

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL EN COURS DE L'ANNÉE	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	85	1	86	85.5
Par catégorie professionnelle	85	1	86	85.5
Personnel de direction				
Employés	2	0	2	2
Ouvriers (jobistes)	83	1	84	83.5
Techniciens de surface				



Le Logis Tournaisien

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



75b, Avenue des Bouleaux – 7500 Tournai
Ouvert au public : le mardi de 13h30 à 16h30 et le jeudi de 8h30 à 11h30 ou sur rendez-vous
Téléphone : (069) 22 27 41 – Fax : (069) 36 29 01

E-mail : info@lelogistournaisien.be - service.social@lelogistournaisien.be - Site : www.lelogistournaisien.be