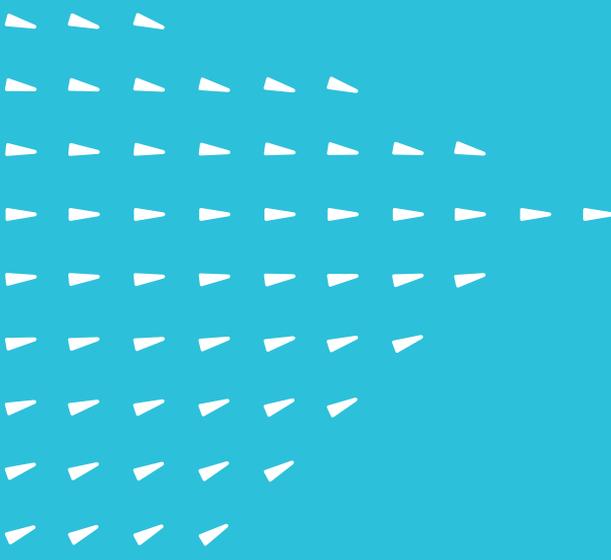




# Logis Tournaisien



Rapport de gestion  
2020

# Rapport du Conseil d'Administration

à l'Assemblée Générale ordinaire du 30 avril 2021 couvrant la période comptable du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020.

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	001
Présentation de la société	002
La Direction immobilière	006
La Direction financière	020
La Direction support administratif	030
La Direction locative	036
La Direction du patrimoine	042
La Direction sociale	044
Le Logis Tournaisien change de visage	069





# Edito du Directeur-gérant

## 2020, une année pas comme les autres.

Nous avons tous été confrontés à ce virus qui a confiné le monde entier et recentré les besoins sur notre habitat.

La COVID-19 va renforcer la demande de logements publics. Elle va venir accentuer la crise du logement, et encore plus pour les ménages fragiles.

Voilà un moment que nous préconisons d'investir massivement dans des logements abordables ; c'est plus que jamais d'actualité. Le défi consistera à proposer des logements modestes, mais fonctionnels, avec des espaces bien agencés pour pouvoir accueillir des familles sur des surfaces réduites, et au moins un espace extérieur.

Le confinement a bien mis en lumière les inégalités existantes sur le plan du logement.

Le Logis Tournaisien devra repenser la configuration de certains projets, voire même leur localisation, pour s'ajuster aux nouvelles attentes des candidats à un logement public et de nos locataires.

## Le mot du Président

### Paul-Olivier Delannois

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire sans précédent. Malgré cela, nous avons continué à travailler et à assurer nos missions quotidiennes, à savoir répondre aux sollicitations des locataires, attribuer et vendre des logements à prix abordable et gérer l'ensemble du parc immobilier. Mieux encore, nous avons entrepris et poursuivi toute une série de dossiers très importants.

Je veux parler entre autres des subsides reçus pour le plan de rénovation énergétique qui permettra à terme d'équiper tous les logements en chauffage central ainsi que les subsides reçus pour la mise en œuvre d'un vaste plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics situés au Quai du Luchet d'Antoing et du Pont de l'Arche. Nous avons également acheté plusieurs bâtiments pour créer des logements de transit pour pouvoir accueillir temporairement des familles dans le besoin. Nous avons continué à acquérir des terrains pour nous donner des possibilités de futurs projets immobiliers. Nous avons débloqué juridiquement un vieux dossier, à savoir celui des logements de la rue Paul Pastur. Le chantier a pu reprendre et des logements sociaux et moyens y seront créés pour répondre à une demande de plus en

Heureusement, la vie de notre société ne s'est pas arrêtée. Au contraire, avec la pandémie, il a fallu innover, se réinventer !

Aussi et pour garder le lien avec nos locataires, nous avons mis en ligne notre page sur Facebook qui nous permet dorénavant de communiquer de manière plus directe.

Nous avons également revu l'ensemble de notre charte graphique afin de renouveler notre image auprès de nos locataires mais également de nos partenaires. Le site internet fait ainsi partie d'une évolution naturelle vers une meilleure ergonomie pour nos locataires.

Dans le cadre du plan de rénovation mais également du plan de sécurisation, la Wallonie nous a octroyé une enveloppe financière conséquente de plus de 30.000.000€ pour la rénovation de notre patrimoine. Un programme de mise à disposition rapide de logements publics a également été retenu pour la construction neuve de 10 logements supplémentaires. Même si c'est insuffisant, c'est déjà un début !

plus forte. Enfin, je suis fier de voir aboutir le dossier d'extension du Quartier du Maroc. L'ensemble des maisons construites et destinées à la vente sont toutes réservées. Les personnes les ayant acquises auront, grâce au Logis, accès à la propriété.

Je voudrais à travers cet édito féliciter l'ensemble des équipes du Logis Tournaisien pour leur travail qui répond à une mission essentielle, celle de proposer à la population des logements de qualité à prix abordable. Cette mission doit selon moi toujours nous mobiliser et nous orienter dans les choix que nous opérons au quotidien. C'est pour cette raison qu'en tant que mandataire politique, je ne fais aucun cadeau aux marchands de sommeil qui, sur le dos d'un public vivant dans la précarité, louent à des prix exorbitants des logements totalement insalubres.

Faciliter l'accès au logement décent pour tous est une ligne de conduite que je me fixe et que nous nous fixons au niveau du Logis Tournaisien. Nous allons poursuivre notre travail avec autant de détermination car l'enjeu du logement pour tous est un combat de tous les jours.

## Présentation de la société

### Qui sommes-nous?

LE LOGIS TOURNAISIEN SCRL 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 2290 logements publics (sociaux, moyens et pris en gestion) répartis sur Tournai et ses villages. Elle compte 57 personnes au service de ses locataires.

### 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

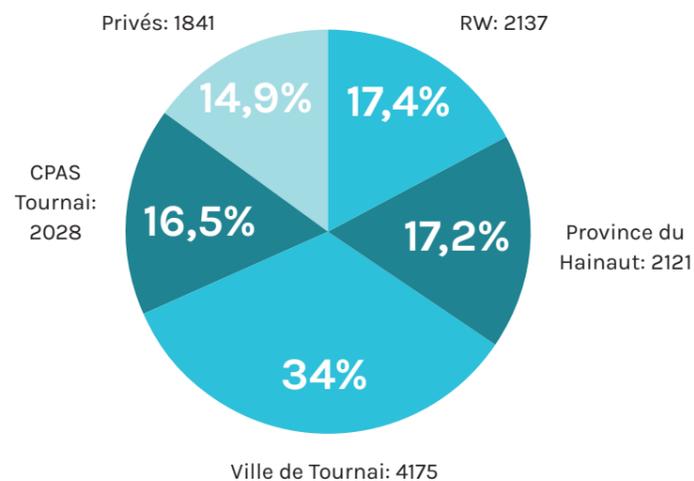
- Acquérir et rénover des logements en vue de les louer
- Accueillir et informer les candidats-locataires et locataires et leur offrir un accompagnement social.

### 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 actionariat

Le capital de la société est représenté par 12.302 parts réparties comme suit :



## Le Conseil 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
Représentant du CPAS de Tournai	Amine Mellouk
Représentante de la Province	Dorothee De Rodder
Privé	Jean-Claude Carpentier

Le Conseil 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



### 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.

Pour rappel, les nouveaux membres issus des représentants des pouvoirs locaux approuvés par le Conseil d'administration du 17 septembre 2019 sont :

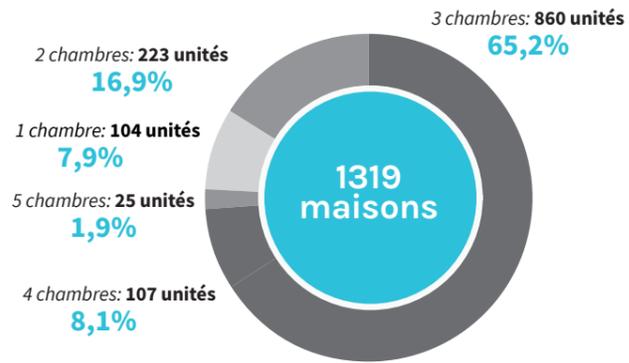
- Monsieur Joseph GODET
- Madame Natacha OUFFELA
- Monsieur Jean-Claude CARPENTIER
- Monsieur Pierre BAUTERS
- Monsieur Stéphane THYS

# Présentation de la société

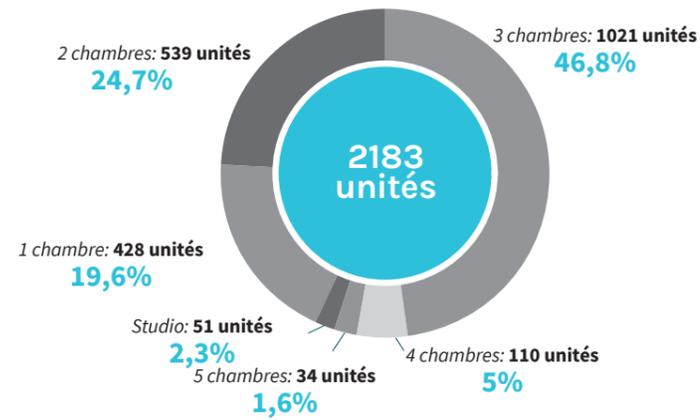
## Logements sociaux propriétés de la SLSP et gérés par elle

## Logements moyens propriétés de la SLSP et gérés par elle

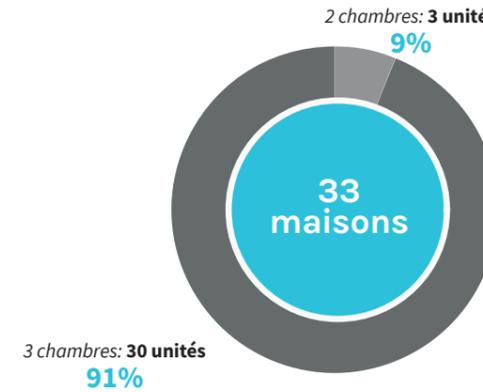
Répartition des maisons :



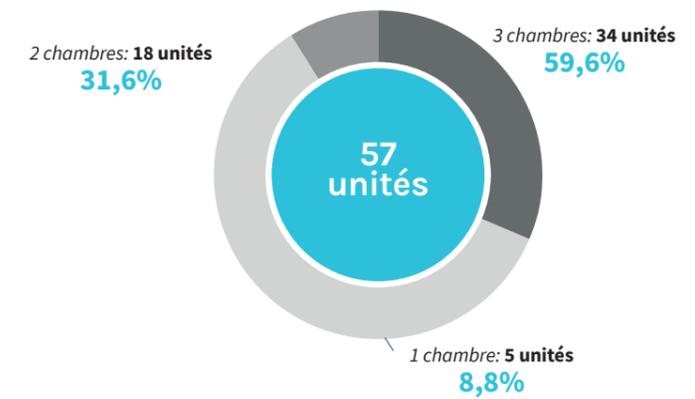
Composition des types de logements



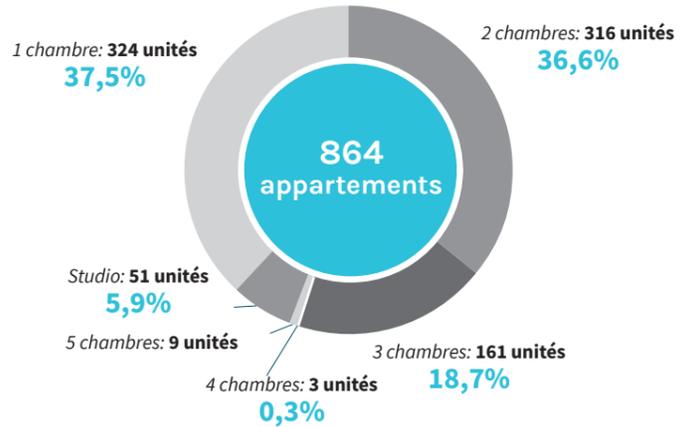
Répartition des maisons :



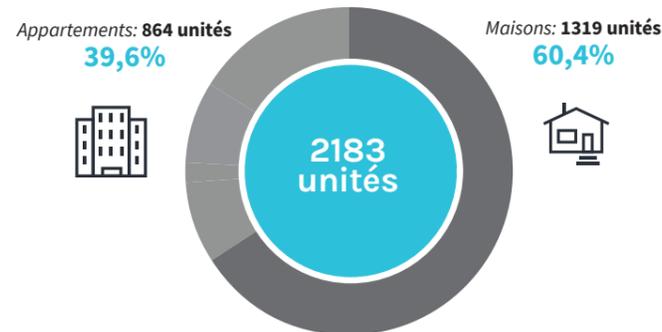
Composition des types de logements



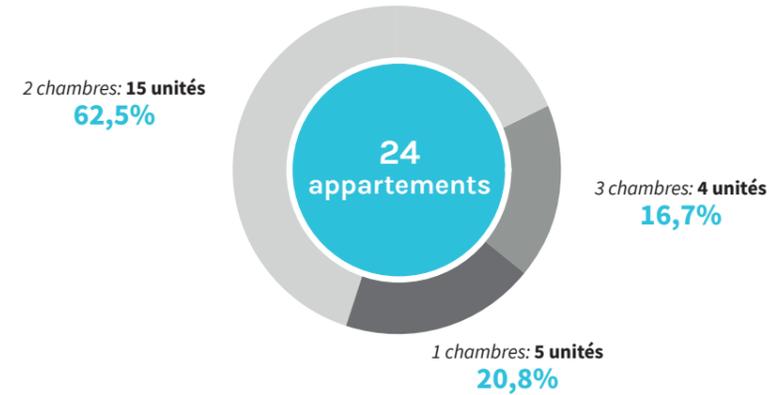
Répartition des appartements :



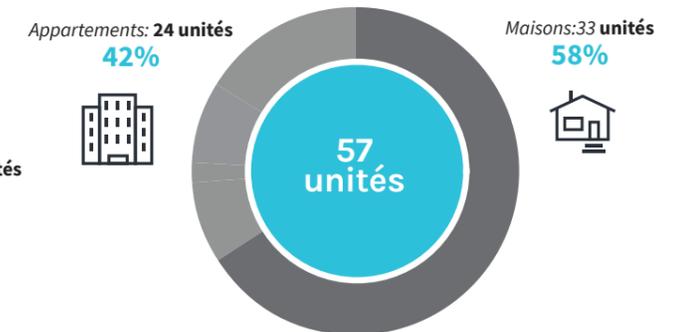
Répartition des types de logements :



Répartition des appartements :



Répartition des types de logements :



**2289 unités**

Répartition par localités

Localité	Nombre d'unités
Barry	18 unités
Blandain	28 unités
Chercq	40 unités
Gaurain	159 unités
Kain	198 unités
Rumilies	1 unité
Templeuve	152 unités
Tournai	1491 unités
Vaulx	70 unités
Vezone	29 unités
Warchin	103 unités

## La Direction immobilière

### Evènements marquants

L'extension du quartier du Maroc à Tournai a permis la réalisation d'un projet de 22 maisons confortables à proximité du centre-ville mais dans un cadre verdoyant tourné vers la campagne tournaisienne. Le programme de construction-vente autorisé par la SWL est à l'origine de ce magnifique projet de 22 maisons destinées à la vente. Ce lotissement résidentiel réceptionné en aout 2020 présente de nouvelles constructions de 2,3 et 4 façades avec une bonne orientation et un emplacement de parking devant la maison.

Avec une superficie allant de 60 m<sup>2</sup> à 115 m<sup>2</sup>, ces logements de 1, 3 et 4 chambres proposent une cuisine ouverte sur le séjour, une buanderie, une salle de bain et une voire deux toilettes. Une chaudière à condensation au gaz naturel assure un chauffage par le sol et une production d'eau chaude. Chaque logement dispose également d'un système de ventilation double-flux. Les 22 maisons actuelles sont bâties sur des parcelles individuelles et clôturées allant de 144 m<sup>2</sup> à 596 m<sup>2</sup>.

L'aménagement du vaste terrain disponible entre les rues Roméo Dumoulin et Mullier offrait une opportunité exceptionnelle à notre société de logements de service public et la Ville de Tournai de compléter l'urbanisation de la cité du Maroc. Situé extra-muros mais très bien desservi par les transports en commun et à proximité immédiate des services publics (école communale, centre de soins, hôpitaux,...), ce nouveau quartier propose des lieux de vie conviviaux, ouverts à une population multiculturelle.

La première phase a consisté en la construction de 23

logements moyens de type locatifs le long de la nouvelle rue du Docteur Jean Vlaeminck.

La seconde phase d'urbanisation consistait à construire 35 logements de type acquisitifs dans la boucle que formait la nouvelle rue Lucien Jardez. Pour des raisons administratives et juridiques, le Logis Tournaisien n'a pu construire que 25 des 35 logements prévus. Comme le montre le plan d'implantation, les parcelles de terrain entourées en bleu sont libres de construction, à savoir les parcelles n°4-22-23-24-25-26-27-28-34-35. Il est également à noter que les zones aedificandi le long de la boucle de la rue Lucien Jardez sont amenées à être urbanisées de la même manière que l'ensemble du projet (estimé à 10 logements supplémentaires).

Le Logis Tournaisien envisage donc de finaliser l'urbanisation de ce site par la construction de logements sociaux de type locatifs afin de créer un quartier mixte où cohabitent harmonieusement les résidents actuels, une population à revenus moyens devenus propriétaires de leur logement et des allocataires sociaux, en évitant toute idée de relégation, de ghetto.

Le projet prolonge la structure typologique des rues avoisinantes et renforce l'esprit d'habiter dans un quartier à dimension humaine. La convivialité recherchée vise à susciter l'éclosion d'une véritable vie collective et sociale dans un maillage urbanistique fixé. Unité de forme dans une grande variété de dispositions. Le tracé de la rue Lucien Jardez s'accommode de la circulation automobile limitée à 30 km/h et laisse une grande place aux usagers faibles. Les changements de direction s'accompagnent d'ambiances variées : la vitesse de déplacement des véhicules est ainsi naturellement contrôlée.

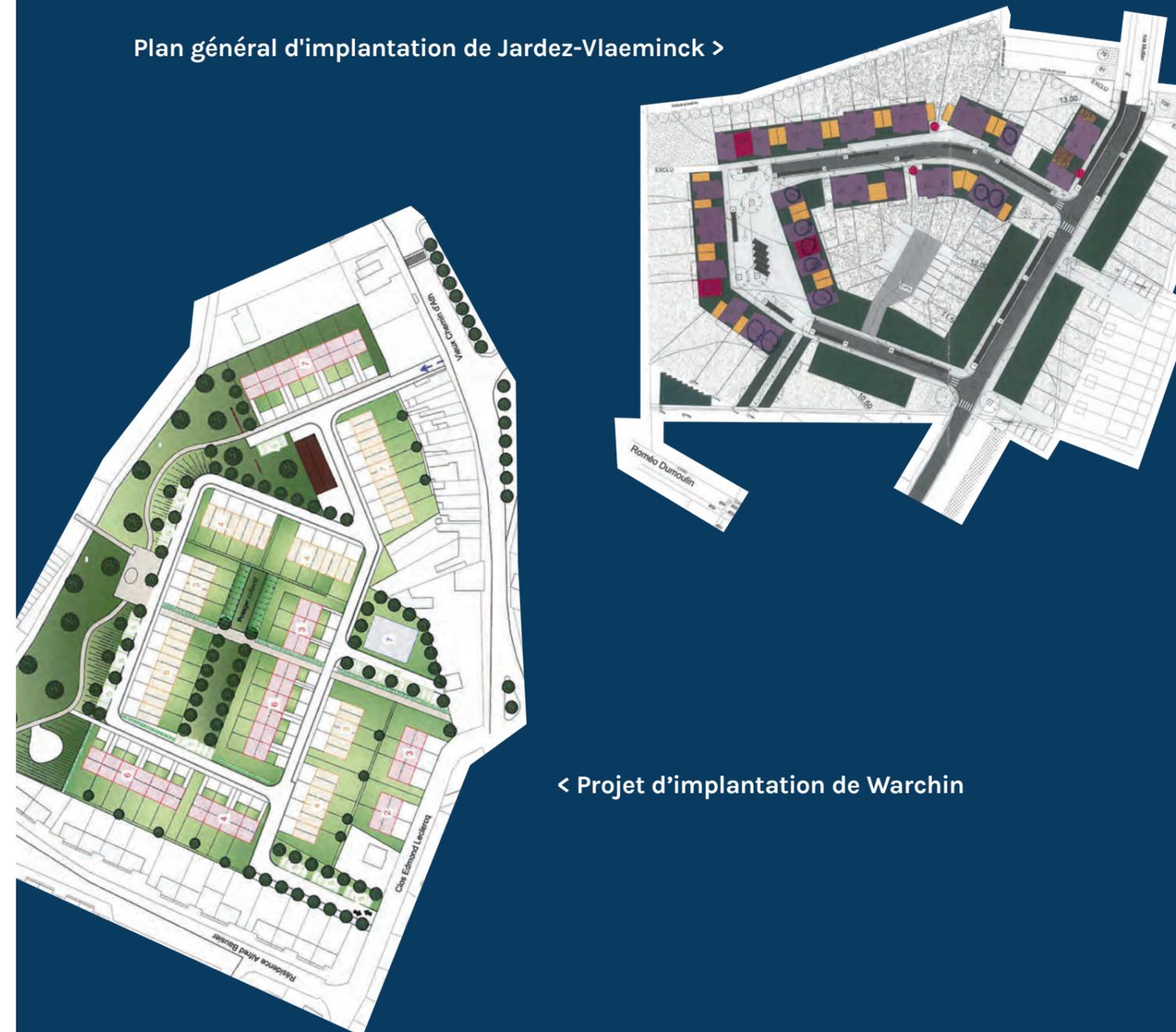


Actuellement les différents logements présents sur le site (acquisitifs à la rue Lucien Jardez et locatifs à la rue du Docteur Jean Vlaeminck) disposent tous d'une performance énergétique du bâtiment avec un indice minimum égal à B. Lors de l'obtention du permis d'urbanisme en 2013, il s'agissait bien des exigences minimales imposées dans le cadre de la réglementation PEB.

Pour la construction des 20 logements supplémentaires projetés, ils devront tous être à consommation

d'énergie quasi nulle (habitations Q-ZEN). Le système de construction modulaire préfabriqué est envisagé afin de diminuer les nuisances dans ce nouveau quartier en mutation. L'architecture proposée s'appuie sur une logique constructive et thermique. De très nombreux matériaux biosourcés seront présents dans cette construction : toiture en terre cuite, ossature en bois, isolation des murs en laine minérale, isolation du plancher, etc.

### Plan général d'implantation de Jardez-Vlaeminck >



# La Direction immobilière

## Entretien du parc de logements 1/3

TYPE DE MARCHÉ PASSATION DE MARCHÉ	PROGRAMME MODE DE FINANCEMENT	OBJET - NATURE	ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
Marché de travaux Adjudication publique	Pivert 1 - Subvention programme Pivert et complément sur fonds propres.	Lot 1 : Travaux d'isolation et menuiseries de 73 logements	Hullbridge Associated SA de Trazegnies	1778416,84	Procédure juridique en cours suite aux manquements de l'entrepreneur. (CA du 21 novembre 2017)
Marché de travaux Adjudication publique	Pivert 1 - Subvention programme Pivert et complément sur fonds propres.	Lot 4 : Travaux divers de gros œuvre et finitions de 73 logements	Hullbridge Associated SA de Trazegnies	953113,21	Procédure juridique en cours suite aux manquements de l'entrepreneur. (CA du 21 novembre 2017)
Marché de travaux Procédure négociée	Subsides investissements 2018 + Fonds propres	Stabilisation des façades arrières de 3 logements	Favier S.A. de Pecq	78459,04	Réception provisoire prononcée le 13 janvier 2021
Marché de travaux Procédure négociée	Programme entretien 2015 Fonds propres	Réfection et réalisation de nouveaux trottoirs d'accès de 21 logements		118820,23	Autorisation d'engagement principal du marché de travaux reçu le 7 décembre 2020,
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Maintenance 2018-2019-2020 du parc ascenseur.	SCHINDLER SA de Saint-Gilles	40950,00	Marché clôturé le 31 décembre 2020
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché de services "stock". Programme d'entretien des groupes de ventilation des logements individuels et collectifs - Durée du marché du 1er septembre 2018 au 31 août 2021	A+ Energies de Blicquy	35813,58	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché de services - Contrôle et maintenance des détection gaz - Durée du marché du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2021	Dalemans de Remicourt	4784,40	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Parc ascenseur - Contrôle périodique par un organisme agréé - Durée du marché du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2021	BTV Hainaut de Chapelle-lez-Herlaimont,	6 104,88	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Maintenance et entretien de l'infrastructure informatique du Logis Tournaisien du 17 juillet 2017 au 16 juillet 2020.	Orditech de Marquain	81925,41	Marché clôturé le 16 juillet 2020
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020 fourniture de matériel électrique.	Trilec Sud sa de Saint-Ghislain	48787,50	Marché clôturé le 31 décembre 2020
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020 fourniture de bois de construction et dérivés pour la Régie ouvrière.	Dapsens Soyez sa de Tournai	59109,55	Marché clôturé le 31 décembre 2020
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020 fourniture d'articles de gros-œuvre.	Francenne Matériaux d' Espierres	77365,77	Marché clôturé le 31 décembre 2020
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Fourniture et pose de portes sectionnelles résidentielles et entretien de portes sectionnelles industrielles du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2021	All Doors Systems & Services de Ghislenghien	37 243,00	Marché en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien Subsides Infrasports	Rénovation de la petite infrastructure sportive de Quartier	IDEMA SPORTS de Thimister	72 831,09	Réception provisoire prononcée le 27 octobre 2020
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Fourniture d'articles de parachèvement pour une durée de deux ans, du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2020	Glorieux - Lambert & FD de Kain	73 031,69	Marché clôturé le 31 décembre 2020
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Fourniture d'articles sanitaires pour une durée de deux ans, du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2020	Induscabel - ID Group de Froyennes	170 499,44	Marché clôturé le 31 décembre 2020
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Déménagement du mobilier des locataires du Logis Tournaisien. Durée du marché, 2 ans du 1er juin 2019 au 31 mai 2021.	Déménagement Picards à 7730 Evregnies	8 956,00	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Entretien et nettoyage des locaux communs des immeubles à logements multiples. Durée du marché, 2 ans, du 1er juin 2019 au 31 mai 2021	La Maison du Nettoyage sa de Molen-beek-Saint-Jean	23 279,40	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Entretien et dépannage d'installations électriques. Durée du marché, 1 an - du 01 juin 2019 au 31 mai 2020.	Assistance Electrique Service SPRL de Maubray	20 600,00	Marché clôturé le 31 mai 2020
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Fourniture de matériel de clôture, durée du marché : 2 ans du 1er juillet 2019 au 30 juin 2021	Thiébaud Gédimat, Lefebvre-Caters de Tournai	20 464,55	Marché en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" de travaux de toiture. Durée du marché, 1an et demi, du 1er juillet 2019 au 31 décembre 2020	STMC, Rue Albert Mille de Pecq	96 987,07	Marché clôturé le 31 décembre 2020
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" de travaux d'installation de tuyauteries gaz, pour une durée d'un an et demi, du 1er juillet 2019 au 31 décembre 2020	Hainaut Chauffage de Marquain	79 393,74	Marché clôturé le 31 décembre 2020

# La Direction immobilière

## Entretien du parc de logements 2/3

TYPE DE MARCHÉ PASSATION DE MARCHÉ	PROGRAMME MODE DE FINANCEMENT	OBJET - NATURE	ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Fourniture de matériel de chauffage, durée du marché : 2 ans, du 1er juillet 2019 au 30 juin 2021	Omniterm Wallonie, Rue de l'Ancienne Potence de Orcq	25 682,93	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme entretien 2019 Fonds propres.	Travaux de mise en conformité incendie - Marché de services d'architecture et de coordination sécurité santé.	Luc Moulin & Associés de Froyennes	32 700,00	Avant-projet en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme rénovation et op. énergétique 2019 - Subvention et fonds propres.	Rénovation lourde et installation de chauffage central de 55 logements - Marché de services d'architecture et de coordination sécurité santé .	Virginie Cornaert Architecte de Bailleul	73 400,00	Dossier de mise en concurrence remanié en cours d'approbation par la SWL
Marché de services Procédure négociée	Programme rénovation et op. énergétique 2019 - Subvention et fonds propres.	Installation de chauffage central dans 18 logements - Marché de services d'architecture et de coordination sécurité santé.	Arch'L de Tournai	9 740,00	ouverture des offres électroniques du marché de travaux le 2021
Marché de services Procédure négociée	Programme rénovation et op. énergétique 2019 - Subvention et fonds propres.	Installation de chauffage central dans 46 logements et isolation des greniers de 17 logements - Marché de services d'architecture et de coordination sécurité santé .	Luc Moulin & Associés de Froyennes	20 460,00	ouverture des offres électroniques du marché de travaux le 2021
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" de services. Location et entretien de tapis de sol du 1er septembre 2019 au 31 décembre 2021.	Initial de Aartselaar	44 941,22	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	14 Rue du Vert Bocage à 7500 Tournai – Réhabilitation d'un logement incendié - Marché de services d'architecture et de coordination sécurité santé.	Spri Architecture & Urbanisme BRUYERE de Tournai	7 260,00	Début des travaux le 22 février 2020
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	17 Place du Cabaret Wallon à 7500 Tournai – Réhabilitation d'un logement incendié - Marché de services d'architecture et de coordination sécurité santé.	Spri Architecture & Urbanisme BRUYERE de Tournai	12 100,00	Approbation du marché de travaux par le Conseil d'Administration du 16 mars 2021
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Bâtiments à logements multiples - Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie - Marché stock de services entretien des éléments électromécaniques.	Buyse Technics sprl de Frasnes-Les-Anvaing	59 041,22	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Bâtiments à logements multiples – Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie – Marché « stock » de fourniture d'éléments passifs. Durée du marché 2 ans, à partir	SICLI SA de Uccle	40 399,55	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché de services d'entretien des installations de chauffage au mazout, au gaz, pompe à chaleur et conditionnements d'air pour une durée d'un an, du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020.	Hainaut Chauffage C.S.T.E de Marquain	78 176,06	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" de services. Dépannage des installations électriques. Durée du marché 1 an - Du 1 juin 2020 au 31 mai 2021.	MTS NEW SPRL de Mons	36 261,86	Marché en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Fourniture et Pose d'un escalier en bois - Pâturage 56 et 42 7500 Tournai	Bruno Daumers de Rumilies	3 527,33	Fin des travaux le 3 décembre 2020
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché de services " Maintenance 2021-2022-2023 " et " Contrôle périodique par un organisme agréé 2022-2023 " de l'ensemble du parc ascenseur.	STALIFT S.P.R.L de Tournai	45 040,88	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "Stock" de fournitures de matériel électrique. Durée de 3 ans - Du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023.	TRILEC de Saint-Ghislain	81 432,73	Marché en cours d'approbation à la SWL
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" de fournitures de bois et dérivés pour la Régie Ouvrière - Durée de 3 ans, du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023	Dapsens Soyez sa de Tournai	71 146,80	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "Stock" fournitures d'articles de Gros-Oeuvre - Durée 3 ans - Du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023.	Francenne Matériaux d'Espierres	77 887,68	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" de fournitures d'articles de parachèvement - Durée de 2 ans - Du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2022.	Wattiaux SA de Tournai	94 293,03	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "Stock" de Fournitures d'articles sanitaires; pour une durée de 1 an. Du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021.	Induscabel - ID Group de Tournai	126 013,76	Marché en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "Stock" de travaux de toiture ,pour une durée de 1an et demi. Du 1 janvier 2021 au 30 juin 2022.	STMC de Pecq	102 796,75	Marché en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" travaux d'installation de tuyauteries gaz pour une durée de 1an et demi. Du 1er janvier 2021 au 30 juin 2022	Hainaut Chauffage C.S.T.E de Marquain	84 157,36	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" de marché de fournitures de béton et stabilisé pour une durée de 1 an. Du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021	Tournai-Béton de Marquain	20 430,25	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" de services d'entretien des installations de chauffage au mazout, au gaz, pompes à chaleur et conditionnement d'air pour une durée de 1 an. Du 1er janvier 2021 au 31	Hainaut Chauffage C.S.T.E de Marquain	78 689,10	Marché en cours

# La Direction immobilière

## Entretien du parc de logements 3/3

TYPE DE MARCHÉ PASSATION DE MARCHÉ	PROGRAMME MODE DE FINANCEMENT	OBJET - NATURE	ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
Marché de services Procédure négociée	Programme de rénovation 2020-2024 Fonds propres	Estimation d'un programme de travaux nécessaire à l'amélioration de certificat PEB de logements – Désignation d'un bureau d'études en techniques spéciales - Invitation à présenter une	Energy Consulting sprl de Wiers	11 095,70	Marché cloturé
Marché de services Procédure négociée	Programme de rénovation 2020-2024 Fonds propres	Marché de services de certification PEB de logement.	Energy Consulting sprl de Wiers	2 976,60	Marché cloturé
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Programme d'entretien 2020 - 5, 6, 7, 8 Résidence Defaux à 7530 Gaurain-Ramecroix - Stabilisation des façades arrières - Marché de services d'architecture et de coordination sécurité santé.	Architecture Aménagement s.r.l de Kain	17 666,00	Marché en cours d'approbation à la SWL

## Développement du parc

TYPE DE MARCHÉ PASSATION DE MARCHÉ	PROGRAMME MODE DE FINANCEMENT	OBJET - NATURE	ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
Marché de travaux - Adjudication publique	Ancrage 2015 - Subvention et complément sur fonds propres.	Acquisition-réhabilitation/restructuration de 2 immeubles en 7 logements sociaux	TRADECO Belgium SA de Mouscron	812 370,54	Réception provisoire prononcée le 4 février 2021
Marché de travaux - Adjudication publique	Ancrage 2013 - Subvention et complément sur fonds propres.	Construction d'un nouveau commissariat de Police avec intégration de 3 nouveaux logements sociaux – Lot 1 Gros-œuvre, finitions et techniques spéciales	INTERCONSTRUCT SA de Mouscron	1 254 284,94	Travaux en cours
Marché de travaux - Adjudication publique	Ancrage 2013 - Subvention et complément sur fonds propres.	Construction d'un nouveau commissariat de Police avec intégration de 3 nouveaux logements sociaux – Lot 2 Aménagement des abords,	INTERCONSTRUCT SA de Mouscron	32 012,10	Marché de travaux approuvé pa la SWL
Marché de travaux - Procédure négociée	CRAC 2007 et Ancre 2015	Construction de 45 appartements	CBD de Pecq	5 024 154,69	début des travaux le 1er octobre 2020

## Marchés divers

TYPE DE MARCHÉ PASSATION DE MARCHÉ	PROGRAMME MODE DE FINANCEMENT	OBJET - NATURE	ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
Marché de services - Procédure négociée	Fonds propres	Cadastre d'une partie du patrimoine du "Logis Tournaisien".	ABYSSE sprl de Liège	€ 9 050,80	
Marché de fourniture - Procédure négociée	Fonds propres	Marché "stock" de fourniture - Matériels, maintenance et entretien de l'infrastructure informatique du Logis Tournaisien pour une durée de 3 ans.	Orditech de Marquain	€ 137 812,18	
Marché de fourniture - Procédure négociée	Fonds propres	Marché Stock de fourniture et de services pour la géolocalisation et système de pointage au Logis Tournaisien pour une durée de 4 ans	BIZZDEV S.A de Tournai	€ 19 820,00	
Marché de services - Procédure négociée	Fonds propres	Mise en place d'un logiciel de gestion de décision pour une durée de 4 ans	AFFINITIC SPRL de Nivelles	€ 24 500,00	
Marché de services - Procédure négociée	Fonds propres	Édition de chèques-repas et d'éco-chèques électroniques du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2024	MONIZZE SA de Woluwe-Saint-Pierre	€ 24 500,00	
Marché de services - Procédure négociée	Fonds propres	RENOUVELLEMENT DU MARCHÉ D'ASSURANCE SOINS DE SANTE pour une durée de 4 ans.	ETHIAS SA de Liège	€ 61 058,48	
Marché de fourniture - facture acceptée	Fonds propres	Acquisition de 2 machines à peinture Wagner Superfinish	SIGMAT SRL	€ 9 350,00	
Marché de fourniture - facture acceptée	Fonds propres	Acquisition 1 Iphone 11 + 40 Samsung A21	I-TY STORE	€ 8 119,68	
Marché de fourniture - facture acceptée	Fonds propres	Acquisition d'un véhicule Renault Clio	RENAULT TOURNAI SA	€ 12 297,62	
Marché de fourniture - facture acceptée	Fonds propres	Marché SPW - Achat Bédimo - pour aménagement des bureaux	Bedimo	€ 532,40	
Marché de fourniture - facture acceptée	Fonds propres	Marché SPW Achat bédimo - FIT Cloisonnette de bureau acoustique	Bedimo	€ 4 392,30	

# La Direction immobilière

## Cadastre du logement

Le cadastre du logement public a pour objectif de permettre à la Région Wallonne de connaître de façon rationnelle l'état de santé des habitations, d'avancer dans son travail de remise à niveau du parc de logements sociaux, d'optimiser les investissements dans le secteur, par une meilleure connaissance du parc et d'obtenir un outil de gestion immobilière à caractère prévisionnel. (Prenant en considération les coûts des travaux, coûts d'entretien, de maintenance et de démolition.)



## Objectif

- Connaissance précise du patrimoine
- Planification de la maintenance du parc
- Gestion immobilière
- Pilotage budgétaire cadré tant pour la SLSP que pour la SWL
- Outil prévisionnel



## L'outil

### Le projet par définition

La base de données du cadastre du logement public est composée de données :

- **Alphanumériques** qui comprennent
  - Des données techniques comme :
    - La nature et état des matériaux
    - Les dimensions, les superficies
    - Les équipements
  - Des données administratives comme :
    - Les adresses
    - Les proximités
    - ...
- **Graphiques** montrant :
  - Les plans des bâtiments
  - Les plans des logements

### Le cadastre et le plan de rénovation 2020-2024

Plan de rénovation 2020 - 2024 : Les obligations « cadastre »

- Circulaire du 29/07/2020 : petit rappel
  - Logements éligibles : logements cadastrés
  - Logements cibles à partir des données encodées dans le cadastre du logement public
    - Labels énergétiques C, D, E, F ou G
    - Logements de plus de 10 ans
    - Logements n'ayant pas bénéficiés de Pivert 1, 2 et AXE 2 du PWI

Mises à jour des données après travaux : dans le mois suivant la réception provisoire.

Contrôle mises à jour données du cadastre : au plus tard dans le mois suivant la réception provisoire.

## Avancement

Etat d'avancement encodage du cadastre pour les slsp du HAINAUT

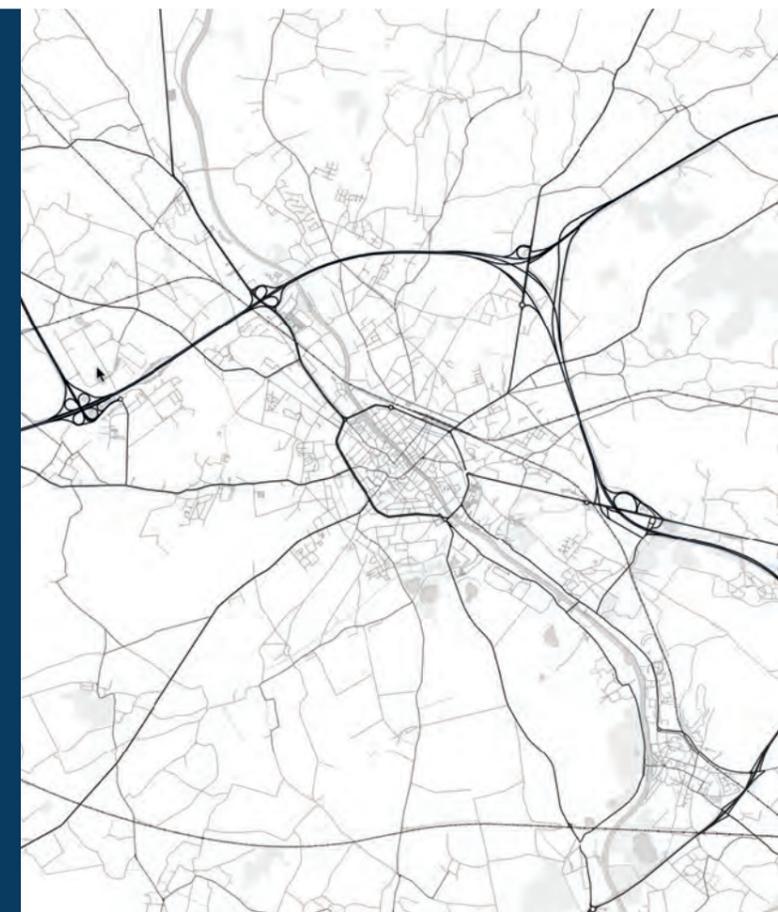
Logements en propriétés **48368**

Logements en propriétés encodés  
 En graphique **45095**  
 % en graphique **93,23%**  
 En alpha **3273**

Etat d'avancement de l'encodage du cadastre du Logis Tournaisien

Fin 2020, l'encodage du patrimoine du Logis dans le logiciel ABYLA est à +/- 100%.

+ - **100%**



# La Direction immobilière

## Plan de rénovation du logement public 2020-2024

L'exercice de ce plan est un beau challenge. En effet, dans une enveloppe budgétaire fixée, un nombre minimum de logements doivent être rénovés, avec 3 objectifs qualitatifs :

- Les logements rénovés doivent répondre à tous les critères de sécurité-salubrité.
- Les logements rénovés doivent atteindre au moins la certification PEB de niveau B avec des objectifs de performance sur les indicateurs spécifiques PEB et permettre, dans une phase ultérieure de travaux, d'obtenir une certification PEB de niveau A en moyenne sur l'ensemble du parc de logement public.
- La priorité doit être donnée à la rénovation de logements ayant avant travaux un label F ou G. Certains logements moins énergivores et donc moins coûteux devront être proposés à la rénovation afin d'équilibrer le programme au niveau économique et, le cas échéant, de répondre à une situation de sécurité-salubrité.

## Approche énergétique

L'objectif de cette approche est de réduire les consommations énergétiques des logements afin de réduire les émissions de GES (gaz à effets de serre), de rencontrer les objectifs régionaux en la matière et de réduire les situations de précarité énergétique chez les locataires.

Les travaux devront prioritairement commencer par réduire les besoins en chauffage par l'isolation du bâtiment et continuer par la mise en place de systèmes plus performants (chauffage, ECS et ventilation).

L'ensemble des travaux s'inscriront dans une approche globale de rénovation profonde de manière à éviter un effet de verrouillage (lock in) empêchant l'atteinte d'un objectif à long terme cohérent avec les objectifs régionaux.

Les travaux ne devront pas compromettre la possibilité de passer à un label supérieur (par ex, l'épaisseur d'isolation doit être maximal s'il n'est plus possible d'intervenir sans démolition).

Situation énergétique du parc	2021	2024	2030
Label A- A+	0,2%	0,2%	0,2%
Label B	1,6%	31,11%	70%
Label C	5,4%		
Label D	9,5%		
Label E	14,5%		
Label F	8,5%	19,83%	
Label G	30,6%		
Inconnu	29,6%		

## Objectifs énergétiques à long terme de la société

Les logements inscrits au programme de rénovation 2020-2024 ont fait l'objet d'une étude PEB. Cette étude établie sur base de simulation des labels des certificats PEB apprécie les interventions suivantes :

- Isolation des toits - 20 cm de laine minérale - lambda 0.032 W/mK.
- Remplacement des menuiseries extérieures - Uw < 1.5 W/m²K.
- Installation d'une chaudière mazout ou gaz à condensation.
- Isolation des façades à l'aide de 16 cm d'EPS lambda 0.032 W/mK
- Mesure de l'étanchéité du bâtiment à 6 m³/h/m²

## Approche sécurité et salubrité

L'objectif de cette approche est d'offrir des logements en location qui sont toujours aux normes de salubrité (Arrêté du GW de 2007) et aux normes de sécurité (incendie, électricité, gaz, amiante, ascenseur). Des tableaux de bord issus du cadastre permettent d'appréhender sur l'ensemble du parc et par site l'état encodé du parc.

### Etat des lieux de la situation en terme de salubrité-sécurité

Conformité électricité en ordre	31,5%
Conformité gaz en ordre (% sur nombre de gaz oui)	100%
Conformité ascenseurs (% sur le nombre d'ascenseurs)	100%
Amiante absence de dangerosité	0%
Sécurité incendie en ordre	100%
Infiltration toitures : risque élevé	0%
Humidité ascensionnelle : risque élevé	0%

Le niveau de salubrité est correct et va encore s'améliorer lorsque que les derniers logements non équipés seront pourvus d'une installation de chauffage central.

Nous rencontrons des problèmes d'humidité occupationale dans nos logements de la cité du 24 Août à 7500 Tournai.

Nous rencontrons également des problèmes de sécurité des installations électriques des logements A, B, C, D et H des cités du Vert Marais et de la Résistance à 7540 Kain

Par contre, le faible pourcentage de conformité électricité est dû à l'absence d'archive et d'encodage des certificats de conformité.

### Etat des lieux de la situation en terme de salubrité-sécurité

Réalisation et encodage d'un inventaire précis des certificats de conformité des installations électriques pour un aperçu plus proche de la réalité.

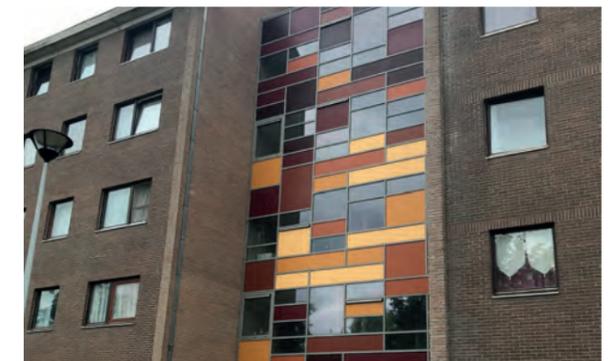
Les contrôles périodiques des installations incendie, ascenseur, détection gaz sont déjà assurés via des marchés itératifs.

## Approche environnementale

L'approche environnementale vise à opter dans la mesure du possible pour les solutions techniques et des matériaux à faible impact environnemental bien que les alternatives soient plus limitées pour la rénovation que pour la construction. L'urgence de la situation de notre planète nécessite de ne plus négliger cette approche surtout dans un programme de travaux de grande ampleur.

### L'approche environnementale dans le cadre de ce plan

Nos objectifs sont : d'avantager l'emploi de matériaux biosourcés, de favoriser les circuits courts, de favoriser les techniques d'assemblage mécanique en vue de faciliter les démontages et recyclage, de réduire les déchets durant les travaux.

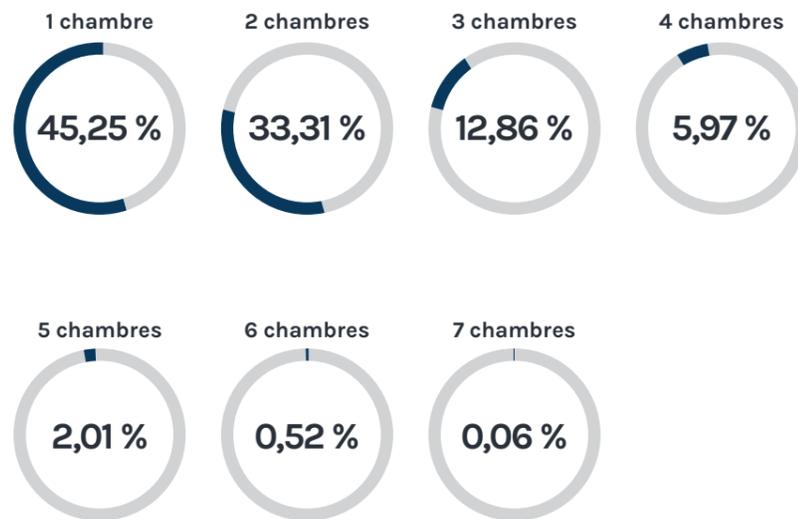


# La Direction immobilière

## Approche social et sociétale

Les types de logements à développer sont majoritairement des 1 chambre et 2 chambres

Pour l'année 2020, les statistiques des candidatures par nombre de chambre sont les suivantes :



### Evolution du patrimoine Nouveaux logements

2015	+ 42
2016	+ 39
2017	+ 46
2018	
2019	+ 4

## Programme d'embellissement et de sécurisation des logements publics

En séance du 20 octobre 2020, les membres du Conseil d'Administration étaient informés du programme d'embellissement et de sécurisation des logements public initié par le Gouvernement Wallon.

### Programme d'embellissement et de sécurisation des logements

Le plan se décline en trois axes d'intervention :

- La sécurisation des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs ;
- L'embellissement des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs et logements ;
- La gestion des consommations énergétiques des communs d'immeubles collectifs et logements.

Le programme s'étale jusqu'au 30 septembre 2021.

Les logements éligibles sont tous les logements de plus de 10 ans sur lesquels les SLSP ont un droit de propriété et qui sont cadastrés.

### Montant de subvention de 483.080,39€.

#### Quartiers inscrits au programme :

Résidence Marcel Carbonnelle à 7500 Tournai : 200 logements ; Montant des travaux 205.350,00 € frais compris ; Travaux de sécurisation et embellissement des communs et accès des immeubles collectifs

Luchet d'Antoing - Résidence du Pont de l'Arche à 7500 Tournai : 224 logements ; Montant des travaux 355.200,00 € frais compris ; -Travaux de sécurisation et embellissement des communs et accès des immeubles collectifs.

## Ventes et acquisitions de biens immobiliers

### Vente de constructions neuves à Templeuve

Rue Jules Schelstraete, 10	206.000 €
Rue Jules Schelstraete, 16	206.000 €
Rue Jules Schelstraete, 18	208.000 €
Rue Jules Schelstraete, 34	210.000 €
Rue Jules Schelstraete, 38	206.000 €

### Vente d'une construction neuve à Tournai

Rue Lucien Jardez, 29 (vendu en gros œuvre couvert fermé)	160.000 €
--	-----------

### Acquisition

Acquisition d'un terrain avec dépendances sis à Warchin, Vieux Chemin d'Ath, 141 d'une superficie de 3h 15a 30ca, cadastré TNAI 17DIV - Sec A 25H - 34V7 - 33G - 33L.



# La Direction financière

## Projections budgétaires

### Chiffre d'affaires

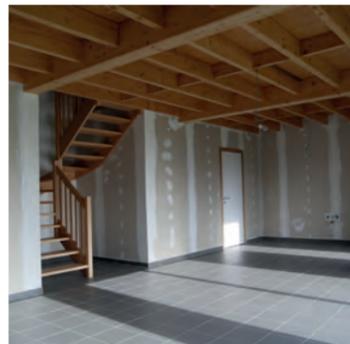
#### Activité locatives

Le chiffre d'affaires locatif augmentera en 2021 sous l'influence des coefficients d'actualisation (indexation des loyers de base des logements) et de l'actualisation des revenus des locataires. La mise en location de 7 nouveaux logements à l'Enclos du Béguinage à Tournai est également attendue.

#### Activité construction/vente

##### Templeuve (Rue Jules Schelstraete)

Sur les 20 logements initialement disponibles à la vente, 15 logements sont déjà vendus. Il reste donc 5 logements dont la vente a été budgétée en 2021.



##### Maroc (Rue Lucien Jardez)

Les travaux de construction et de voiries ont été réceptionnés en 2020 et les 22 logements sont maintenant disponibles à la vente. Un acte a déjà été signé en 2020 et des portes ouvertes ont été organisées en octobre 2020. A l'heure actuelle, 17 lots sur les 21 disponibles ont été réservés par des acquéreurs potentiels. Le budget suppose donc la vente de ces 17 lots durant l'année 2021.



## Production immobilisée

Un montant de 17.500 € a été budgété, reprenant l'activation des travaux de rénovation à réaliser par notre Régie Ouvrière dans le bâtiment de l'ancienne conciergerie du cimetière de Gaurain (Rue Thiéfry), 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 (déductions ONSS, subsides APE, Impulsion et référent social, ...).

## Approvisionnements & marchandises

Les achats de matériaux et fournitures budgétés restent stables. Les derniers frais de construction des immeubles destinés à la vente ont été mis en stocks en 2020 et les seuls mouvements encore à prévoir sont les sorties de stocks lors de la passation des actes de vente, mouvements compensant les prix de vente dans le compte de résultats.

## Services & biens divers

Les frais d'administration générale ont été budgétés relativement stables par rapport à l'exercice précédent, à l'exception de la rubrique « rétributions diverses de tiers » qui prévoit des budgets pour :

- La poursuite de la mission du consultant externe en ressources humaines (36.000 €)
- La poursuite de la mise en place du RGPD et les prestations du DPO (7.500 €)
- La finalisation et la mise en œuvre de la nouvelle charte graphique (2.500 €)
- La poursuite de l'archivage électronique par un prestataire externe (50.000 €)

## Rémunérations

Les rémunérations ont été budgétées en tenant compte des décisions de recrutement et de réorganisation prises par le Conseil d'Administration en 2020. Un budget supplémentaire a également été prévu pour la mise en place de la nouvelle politique de rémunération.

## Provisions pour grosses réparations & gros entretiens

Le solde de la provision pour grosses réparations et gros entretiens devrait être utilisé durant l'exercice 2021, compensant ainsi la charge d'exécution des travaux budgétée en # 6110 (réfection des trottoirs à Blandain).

Aucune nouvelle provision n'a été budgétée en 2021. En effet, aucun chantier ne nécessitant la constitution d'une provision pour GRGE n'a été décidé par le Conseil d'Administration à la date d'établissement du budget.

## Autres charges d'exploitation

Les autres charges d'exploitation ont été budgétées dans la continuité des exercices précédents, et 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.

## Résultat non récurrent

Trois moins-values ont été budgétées pour la revente probable de 3 immeubles en 2021 (Rue Clercamps 29, Rue Saint-Brice 22 et Rue Bonnemaïson 4-6-8).

En tenant compte des éléments exposés ci-avant, le bénéfice comptable budgété pour l'exercice 2021 s'élève à un peu moins de 820.000 €.

Les recettes locatives  
connaissent une faible  
augmentation de **0,25%**

## 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 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 des agents de la Région Wallonne, au grade Abis (ex-A2s).

Nature des montants liquidés	Montant (janvier à mars 2020)	Montant (avril à décembre 2020)
Jetons de présence (montant brut par séance)	213,36 €	217,63 €
Emoluments du Président (brut par mois)	1.625,39 €	1.657,86 €
Emoluments du Vice-Président (brut par mois)	812,69 €	828,93 €
Rémunération du Directeur-Gérant (brut par mois)	8.276,72 €	8.442,07 €

### Bilan et compte de résultats 2020

Le compte de **résultats 2020** présente un chiffre d'affaires de **9.954.698,52 €**, provenant d'une part 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 logements confondus) connaissent une **faible augmentation de 0,25 %** par rapport à l'exercice 2019.

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

Les recettes liées aux logements moyens sont quant à elles en diminution, de par l'augmentation de l'inoccupation de ces logements. En effet, lorsque ces logements sont libérés, il reste difficile de les relouer, faute de candidats prêts à payer le loyer demandé.

La crise sanitaire a également impacté le montant des loyers perçus. D'une part en ralentissant les chantiers de construction et de rénovation : aucun nouveau logement n'a été mis en location en 2020, et très peu de travaux de rénovation impactant le calcul du loyer ont été activés. D'autre part, des réductions de loyers ont été sollicitées par les locataires ayant une diminution significative de leurs revenus.

**Chiffre d'affaires**  
**9.954.698,52 €**

Le chiffre d'affaires 2020 reprend également le produit de la vente de 6 maisons pour un total de 1.128.301,88 € (5 maisons Rue Jules Schelstraete à Templeuve et une maison Rue Lucien Jardez à Tournai).

La **production immobilisée** s'élève à **± 58.000 €** et se compose d'une part des frais de surveillance de chantiers, et d'autre part des travaux de finition exécutés par notre régie ouvrière lors de la remise en état du logement incendié à la Rue Roméo Dumoulin, 2 à Tournai.

Les **autres produits d'exploitation** reprennent les subsides et indemnités habituels pour environ **520.000 €** (allocation de solidarité SWL, subsides et indemnités relatifs au personnel, ...).

**Production immobilisée**  
**± 58.000 €**

### Ventilation des loyers

Montants en €	2020	2019	Variation
Logements sociaux	7.607.345,17	7.547.818,74	+ 0,79 %
Logements moyens	266.586,10	301.511,07	- 11,58 %
Garages	155.471,07	159.873,33	- 2,75 %
Autres	20.033,44	20.415,84	- 1,87 %
<b>Total</b>	<b>8.049.435,78</b>	<b>8.029.618,98</b>	

## La Direction financière



La rubrique **approvisionnements & marchandises** peut se décomposer en **3 postes distincts** :

- Les achats de matériaux et fournitures pour la Régie Ouvrière : 366.245,12 € (+ 3,79 %)
- Les montants non subsidiés relatifs à la création des voiries à la Cité du Maroc (Rue Dr J. Vlaeminck) : 123.260,79 €
- Les variations de stocks de maisons des 2 chantiers de construction/vente : 1.128.301,88 €

Chantiers	Templeuve	Maroc	Total
Travaux "acquisitif" réalisés en 2020	0,00 €	483.347,24 €	483.347,24 €
Variation du stock "acquisitif" :	977.358,48 €	-332.403,84 €	644.954,64 €
Mise en stocks des travaux réalisés	0,00 €	-483.347,24 €	-483.347,24 €
Utilisation du stocks suite ventes	977.358,48 €	150.943,40 €	1.128.301,88 €
Mouvements sur maisons "acquisitives"	977.358,48 €	150.943,40 €	1.128.301,88 €

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

Services & biens divers	2020	2019
Frais d'administration	380.065,41	439.956,18
Entretien des logements	607.205,11	676.299,86
Consommations (société)	116.055,55	101.858,81
Entretien des logements	117.912,93	112.604,04
Assurances	102.875,12	99.740,32
Frais d'actes et de contentieux	42.891,55	90.938,73
Frais de représentation	941,70	13.663,57
Frais de formation	3.995,45	5.543,80
Personnel mis à disposition	5.727,34	5.489,12
Emoluments et jetons de présence	73.853,20	74.897,73
<b>Total</b>	<b>1.451.523,36</b>	<b>1.620.992,16</b>

La variation du stock de maison compense le produit de la vente des 6 logements en 2020 et neutralise ainsi l'impact sur le compte de résultats.

De même, la mise en stocks des travaux réalisés durant l'année à la Rue Lucien Jardez (Maroc) annule la charge de construction de ces maisons.

Ces 2 chantiers n'ont donc pas d'impact sur le résultat de l'année 2020.

La diminution des frais d'administration provient principalement de la comptabilisation en 2019 d'une partie de la réalisation du cadastre en sous-traitance (62.000 €).

Les frais de contentieux sont en diminution, tant pour le contentieux locatif que pour l'assistance juridique sur des dossiers « marchés publics ».

Les **frais de rémunérations** sont en légère augmentation (+5,03 %) par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation touche tant les rémunérations du personnel ouvrier qu'employé ou de direction.

Les **amortissements** sont en légère augmentation par rapport à l'exercice 2019 (+ 2,89 %), principalement pour les logements sociaux et les installations de chauffage (amortissements des chantiers clôturés fin 2019).

Les **provisions pour grosses réparations et gros entretiens** ont fait l'objet de 2 reprises :

- Reprise complète de la provision pour le remplacement des trottoirs de 10 maisons à Templeuve (63.300 €) : sur base de l'avis de la SWL, la réalisation de ces travaux n'est pas jugée prioritaire et les travaux ne seront pas exécutés à court terme
- Reprise partielle de la provision pour le remplacement des trottoirs de 23 maisons à Blandain (77.840 €) : la SWL a jugé que le remplacement complet des trottoirs des 23 maisons n'était pas nécessaire mais que quelques travaux de réparation suffiraient. Le montant de la provision a donc été ajustée au montant des travaux réellement commandés.

Compte tenu également d'une utilisation de 702 € en 2020, le montant de la provision pour grosses réparations & gros entretiens actée au bilan s'élève donc à 52.598,00 €.

Les **autres charges d'exploitation** ne connaissent pas de variation exceptionnelle et restent principalement composées du précompte immobilier et de la cotisation au fonds de solidarité.



### Le résultat d'exploitation (+ 1.055.468,14 €) se présente comme suit :

Approv. & marchandises	1.617.807,80	17,05 %	Chiffre d'affaires	9.954.698,52	94,42 %
Services & biens divers	1.451.523,36	15,30 %	Production immobilisée	57.852,43	0,55 %
Rémunérations	2.806.308,24	29,58 %	Autres produits d'exploitation	520.340,81	4,94 %
Amortissements	2.743.859,32	28,92 %	Produits d'exploit. non récurrents	9.935,97	0,09 %
Réductions de valeur	24.837,75	0,26 %			
Provisions pour risques & charges	-141.842,00	-1,49 %			
Autres charges d'exploitation	955.208,79	10,07 %			
Charges d'exploit. non récurrentes	29.656,33	0,31 %			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>9.487.359,59</b>	<b>100 %</b>	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>10.542.827,73</b>	<b>100 %</b>

# La Direction financière

Le résultat financier reste négatif à - 193.638,77 €

Produits financiers : 1.393.504,33 € (principalement amortissements des subsides reçus)

Charges financières : - 1.587.143,10 € (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 1.017.500,41 €.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'affecter ce bénéfice à la réserve spéciale, la portant à 12.651.702,46 € contre 11.634.202,05 € en 2019.

## 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	31-12-20	%	31-12-19	%
Actifs immobilisés	87.967.497	62,96 %	87.225.993	72,12 %
Actifs circulants	51.749.745	37,04 %	33.714.597	27,88 %
Créances à plus d'un an	32.602.932	23,33 %	20.010.788	16,54 %
Stocks	4.579.157	3,28 %	5.229.452	4,32 %
Créances à un an au plus	12.172.716	8,71 %	7.468.948	6,18 %
Disponible	1.907.817	1,37 %	515.079	0,43 %
Comptes de régularisation	487.123	0,35 %	490.330	0,41 %
<b>TOTAL DE L' ACTIF</b>	<b>139.717.242</b>	<b>100 %</b>	<b>120.940.590</b>	<b>100 %</b>

Passif	31-12-20	%	31-12-19	%
Capitaux propres	74.350.196	53,21 %	55.578.571	45,95 %
Provisions & impôts différés	3.281.955	2,35 %	2.489.430	2,06 %
Dettes	62.085.091	44,44 %	62.872.589	51,99 %
Dettes à plus d'un an	51.984.305	37,21 %	52.361.568	43,30 %
Dettes à un an au plus	9.531.049	6,82 %	10.426.144	8,62 %
Comptes de régularisation	569.737	0,41 %	84.877	0,07 %
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>139.717.242</b>	<b>100 %</b>	<b>120.940.590</b>	<b>100 %</b>

## Evolution de quelques indicateurs

### Réserve spéciale



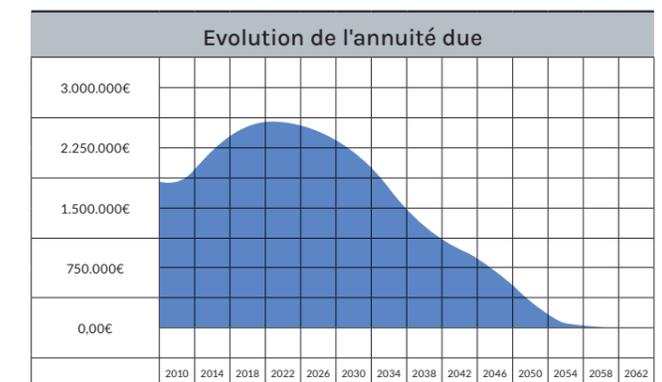
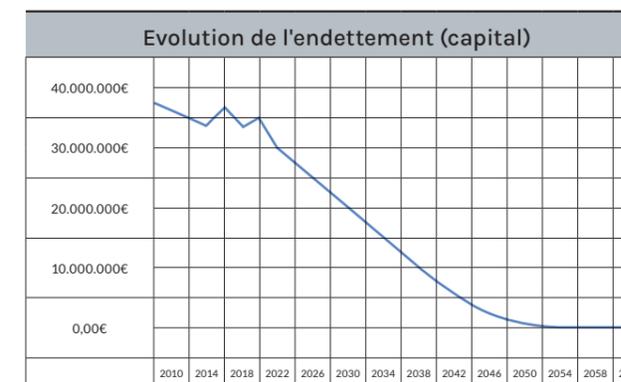
- 1 9.571.745,08 €
- 2 9.464.777,18 €
- 3 10.586.526,29 €
- 4 11.634.202,05 €
- 5 12.651.702,46 €

### Endettement

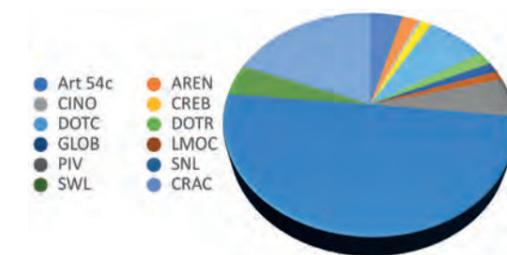
Le graphique ci-dessous, à gauche, présente l'évolution de l'endettement de la société depuis 2010 jusqu'au remboursement intégral des dettes en cours. Seuls les emprunts consolidés sont repris dans le graphique, à l'exclusion des projets en cours, pour lesquels un emprunt a été accordé, ou des projets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

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

Le graphique de droite présente l'évolution des annuités, tous types de crédits confondus (capital + intérêts) :



Enfin, le graphique ci-dessous ventile l'annuité à rembourser en 2021 par type de crédit :



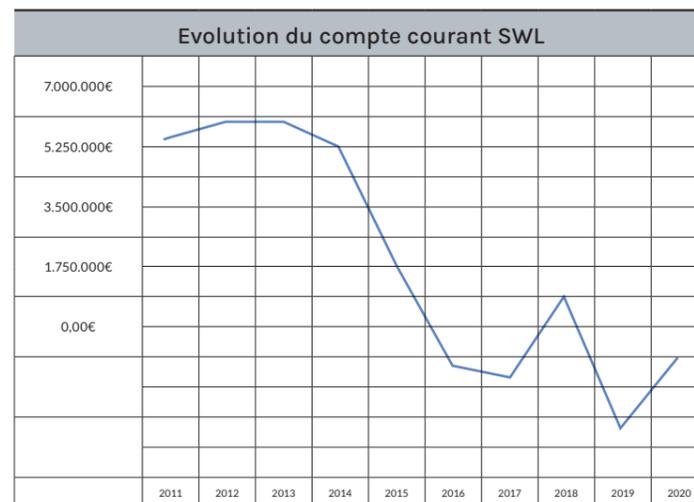
# La Direction financière

## Perspectives, risques et incertitudes

### Trésorerie

Après avoir connu un déficit de près de 3.000.000,00 € fin 2019, la situation de trésorerie se rétablit progressivement, pour en arriver à - 1.265.702,16 € au 31 décembre 2020.

Pour rappel, cette situation déficitaire avait été causée par le remboursement des avances obtenues pour le financement de 2 chantiers de construction/vente. La date limite de ces financements ayant été atteinte, la totalité des montants avancés avait été prélevée sur le compte courant détenu auprès de la SWL, alors que les maisons n'étaient pas encore vendues.



Au 31 décembre 2020, toutes les maisons concernées par ces 2 dossiers ont été réceptionnées et financées. Durant l'année 2020, une première maison a été vendue à la Cité du Maroc et 5 maisons supplémentaires l'ont été à la Rue Jules Schelstraete à Templeuve, pour un prix de vente total hors TVA de 1.128.301,88 €.

5 maisons restent encore disponibles à Templeuve et 21 au Maroc pour un montant total à percevoir d'un peu plus de 5.000.000 €. La vente progressive de ces maisons, attendue dès 2021, devrait permettre de retrouver rapidement une trésorerie équilibrée.

## Nouveaux programmes de construction neuve, rénovation, sécurisation et embellissement

Durant l'année 2020, le Gouvernement Wallon a initié plusieurs plans d'investissements, pour lesquels le Logis Tournaisien s'est vu notifier des subsides :

Subside attribué :  
**850.000€**

### Programme 2020 de mise à disposition rapide d'ensemble de logements publics

Un dossier a été retenu pour la construction neuve de 10 logements, Cité du Maroc à Tournai. Subside attribué : 850.000 €

### Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics

Un dossier de sécurisation des espaces communs des immeubles du Luchet d'Antoing, de la Résidence Pont de l'Arche, et de la Résidence Carbonnelle a été introduit et est en attente d'approbation. Subside attribué : 483.080,39 €

Subside attribué :  
**483.080,39€**

### Plan de rénovation 2020-2024

Il s'agit de la première phase d'un plan de rénovation du Gouvernement Wallon qui vise la rénovation de 25.000 logements publics, parmi les plus énergivores, à l'horizon 2030. Le Logis Tournaisien s'est vu allouer un subside de 18.738.375 € pour la rénovation de 535 de ses logements entre 2020 et 2024. Le plan introduit est en cours d'approbation.

Subside attribué :  
**18.738.375€**

## Entrée en vigueur du nouveau Code des Sociétés et Associations

Le nouveau Code des Sociétés et Associations est entré en vigueur le 1er mai 2019. Les sociétés existantes disposent d'un délai courant jusqu'au 31 décembre 2023 pour mettre en conformité leurs statuts avec le nouveau CSA.

Conformément à l'article 130 du Code Wallon de l'Habitat Durable, Le Logis Tournaisien, en tant que société de logements de service public, est constitué sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée.

Toutefois, cette forme de société n'existe plus dans le nouveau CSA. Le législateur wallon n'a pas encore pris position quant à la future forme que devront adopter les sociétés de logement de service public. Une analyse juridique de la SWL a conclu que les SLSP devaient être considérées comme des sociétés coopératives durant la période transitoire. Il en résulte que certaines dispositions impératives liées aux sociétés coopératives sont déjà applicables au 1er janvier 2020.

## Crise sanitaire Covid-19

Même si l'organisation du travail et des services a été fortement impactée par la crise du Covid-19 tout au long de l'année 2020, l'impact financier est resté limité pour notre société. Quelques réductions de loyer ont été sollicitées par les locataires ayant connu une diminution temporaire de leurs revenus, conformément à la réglementation en vigueur.

Le télétravail a été largement favorisé lorsqu'il était possible, même lorsque les obligations gouvernementales ont été levées, et du matériel de protection a été fourni aux travailleurs pour lesquels le télétravail n'était pas possible. Par ailleurs, l'organisation des services a été constamment revue en cours d'année pour répondre au mieux aux besoins des locataires et candidats-locataires, et ce dans le respect des règles légales et de sécurité. C'est ainsi que les demandes ont été traitées tantôt par téléphone uniquement, tantôt sur rendez-vous également, et que les interventions techniques ont souvent été limitées aux demandes urgentes et en sites non-occupés.

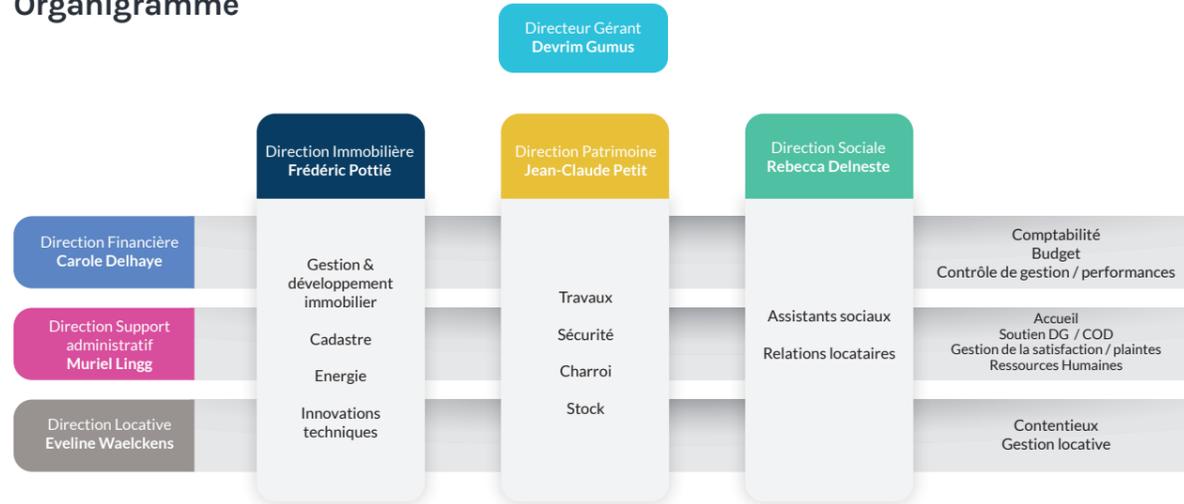
Ces nouveaux modes d'organisation sont maintenant bien intégrés par les travailleurs et locataires et permettent d'envisager sereinement la poursuite de l'activité au service de notre public en 2021.

## 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.

## 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.

### Jobistes

En ces temps de pandémie de Covid-19, les jobistes ont été recrutés uniquement dans le secteur du jardinage.

La remise en peinture des boiseries des logements nécessitant un contact plus rapproché avec les locataires, aucune équipe de peinture n'a été engagée en 2020.

Durant les mois de juillet et août, quarante étudiants ont été embauchés en jardinage et deux dans les bureaux.

### Informations relatives aux Coopérateurs du Logis Tournaisien

Les Coopérateurs du Logis Tournai se réunissent une fois par an, le dernier vendredi du mois d'avril, comme indiqué dans nos statuts.

L'Assemblée générale est composée :

- Du Commissaire SWL ;
- De 5 représentants de la Province du Hainaut ;
- De 5 représentants de la Ville de Tournai ;
- De 5 représentants du CPAS de Tournai ;
- De 51 coopérateurs privés.

En raison de l'actualité Covid 19, l'ensemble des coopérateurs a été invité exceptionnellement à participer à une Assemblée générale virtuelle selon une procédure électronique.

Les parts des organes publics sont au nombre de 10.461 et celles des coopérateurs privés de 1.841.

En 2020, 25 coopérateurs (incluant ses mandataires pour la RW, le CPAS, la Ville de Tournai et la Province du Hainaut) ont répondu à l'appel soit une représentation de 8.805 parts sur 12.302 parts souscrites à ce jour.

Durant l'année 2020, les membres du Conseil d'administration ont décidé à l'unanimité d'accepter la démission de Mme Monique Willocq, coopératrice privée de 100 parts et de M. Ronald Duval, coopérateur privé de 20 parts.

### 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 :** Vice-président

Mesdames Ludivine Dedonder, Dorothee De Rodder, Hélène Leleu, Dominique Martin ainsi que Messieurs Jean-Claude Carpentier, Jean-Louis Claux, Louis Cousaert, 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.

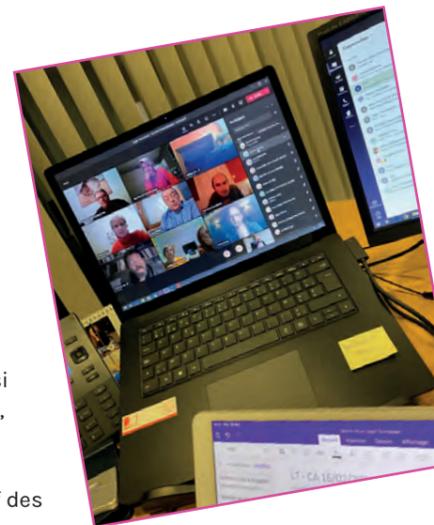
Monsieur Mathieu Duquennoy, désigné depuis juin 2020, représentant la Région wallonne ;

Monsieur Denis Parisse, Commissaire de la Société wallonne du Logement.

Il est à noter que Mme Ludivine Dedonder a adressé sa lettre de démission en tant qu'Administratrice privée du Logis Tournaisien le 21/09/2020 et celle-ci a été actée par l'ensemble des membres du Conseil d'Administration en séance du 20/10/2020.

Ces derniers remercient Mme Dedonder ainsi que Mme Willocq et M. Duval pour leur investissement durant de nombreuses années en tant qu'administrateur au sein du Logis Tournaisien.

Les membres du Conseil d'Administration se sont réunis 10 fois durant l'année 2020 et ont abordé et pris une décision pour un total de 134 points mis aux différents ordres du jour.



# La Direction support administratif

## Informations relatives au personnel

**CORONAVIRUS (CoVid-19)**

**INFORMATION AUX LOCATAIRES**

Madame, Monsieur,  
Cher(e)s locataires,

En cette période de crise sanitaire sans précédent et afin de lutter efficacement contre le coronavirus Covid 19, Le Logis Tournaisien a dû prendre certaines mesures afin de limiter la propagation du virus et veiller ainsi à la sécurité de ses locataires mais aussi de l'ensemble de son personnel.

**Le Logis Tournaisien travaille « à bureaux fermés »**

En effet, dès le début du confinement, nous avons revu le fonctionnement du Logis Tournaisien « à bureaux fermés ». Nous avons maximisé le télétravail du personnel afin de limiter les contacts directs entre les collaborateurs.

Nous avons néanmoins tenu à maintenir les interventions techniques, impérieuses, urgentes ou encore strictement indispensables pour la sécurité et la salubrité de tous nos locataires (panne de chauffage ou d'électricité, plus d'eau chaude sanitaire, égout ou wc bouché).

**Permanence téléphonique du lundi au vendredi  
08h30 à 12h et de 13h30 à 16h**

Nous vous rappelons également qu'un numéro vert a été ouvert à la Ville de Tournai et est lui aussi accessible de lundi au vendredi de 09 h à 17 h.

En ces temps particulièrement difficiles, nous osons espérer votre bonne compréhension et votre patience quant à la gestion de toutes vos demandes. Elles seront bien traitées au fur et à mesure de la reprise normale de nos activités.

En attendant le retour des jours meilleurs, soyez solidaires et veillez bien sur chacun d'entre vous, dans la mesure de vos possibilités mais aussi dans le respect des mesures d'hygiène demandées.

Prenez bien soin de vous, de votre santé, de votre famille et de vos proches !

Le Directeur-Gérant,  
Devrim GUMUS

Le Président,  
Paul-Olivier DELANNOIS

**Le Logis Tournaisien**

**CORONAVIRUS (CoVid-19)**

**DISPOSITONS PRATIQUES LIEES AU CORONAVIRUS**

- Les bureaux du Logis Tournaisien sont fermés au public jusqu'à nouvel ordre.
- Les permanences physiques sont annulées.
- Les interventions techniques chez le locataire sont limitées aux urgences liées à la sécurité ou à la salubrité du logement.

Néanmoins, nous restons disponibles et à votre écoute du lundi au vendredi  
08h30 à 12h et de 13h30 à 16h au  
**069/22.27.41**  
ou par e-mail : [info@lelogistournaisien.be](mailto:info@lelogistournaisien.be)

Pour les interventions techniques obligatoires, nous vous demandons de :

- Nous avertir en cas du moindre symptôme.
- Respecter la distance de sécurité.
- De vous écarter dès l'ouverture de la porte d'entrée.
- De ne pas rester dans la même pièce que le technicien pendant l'intervention.
- De demander aux autres membres de votre famille de rester dans une autre pièce.

La Ville de Tournai reste disponible par téléphone du lundi au vendredi de 9h à 17h au numéro vert  
**0800/300.23**  
ou par e-mail : [coronavirus@tournai.be](mailto:coronavirus@tournai.be)

**Le Logis Tournaisien**

## Procédure électronique de l'Assemblée Générale du 24 Avril 2020

Les coopérateurs ont reçu, par courrier simple, la convocation reprenant l'ordre du jour, le procès-verbal de l'assemblée générale du 27/04/2019 ainsi que les fiches explicatives et annexes de tous les points inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 24/04/2020. Pratiquement, les coopérateurs sont invités à participer à une Assemblée Générale virtuelle. Nous conservons la date du 24/04/2020 à 10h00 pour l'organisation de la réunion à l'Hôtel de Ville de Tournai en présence uniquement du Président et du Directeur-gérant.

Chaque coopérateur a la possibilité de poser des questions sur les points à l'ordre du jour par mail, à l'attention du Président et du Directeur-gérant sur : [devrim.gumus@lelogistournaisien.be](mailto:devrim.gumus@lelogistournaisien.be) et [paul-olivier.delannois@tournai.be](mailto:paul-olivier.delannois@tournai.be)

Les questions devront nous parvenir impérativement au plus tard pour Vendredi 17/04/2020 à midi.

Afin de permettre à chaque coopérateur d'avoir connaissance des réponses, le Directeur-gérant enverra un courrier simple à tous les coopérateurs avec l'ensemble des questions et des réponses à la date du 20/04/2020 à midi.

Les coopérateurs seront ainsi invités à notifier leur vote à l'aide du tableau ci-joint complété par une croix dans la case de leur choix pour chaque point (1 croix par ligne) par mail au Président et au Directeur-gérant sur les adresses mail reprises ci-dessus. Le bulletin de vote devra nous parvenir au plus tard pour Vendredi 24/04/2020 à 08h00.

A l'issue de la séance électronique, le Directeur-gérant, sous le contrôle du Président, comptabilise les votes et informe par courrier simple l'ensemble des coopérateurs du résultat des votes avant la mise en application des décisions prises.

Tout coopérateur n'ayant pas exprimé son vote pour le 24-04-2020 à 08h00 sera considéré comme absent et ne rentre donc pas dans le « quorum de participation » pour cette réunion virtuelle de l'assemblée générale.

Avant de nous communiquer leur décision (pour - contre - abstention), il est utile de rappeler qu'il est requis de notifier la présence éventuelle de situation relevant de conflit d'intérêt.

Pour toute question complémentaire, les coopérateurs peuvent prendre contact directement avec le Directeur-gérant par téléphone au 0479/86.00.21.

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	12	57	52,9
Nombre de travailleurs (année N)	43	15	58	53,1
Par type de contrat de travail	43	15	58	53,1
Contrat à durée indéterminée	43	14	57	52,6
Contrat à durée déterminée	0	1	1	0,5
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	0	0	0	0
Contrat de remplacement	0	0	0	0
Intérimaires	0	0	0	0
Par sexe	43	15	58	53,1
Hommes	27	6	33	31,2
Femmes	16	9	25	21,9
Par catégorie professionnelle	43	15	58	53,1
- et bénéficiant d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)	7	4	11	9,9
Personnel de direction	0	0	0	0
Employés	6	2	8	7,3
Ouvriers	1	2	3	2,6
Techniciens de surface	0	0	0	0
- et ne bénéficiant pas d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)	36	11	47	43,2
Personnel de direction	0	0	0	0
Employés	14	1	15	14,9
Ouvriers	22	4	26	24,6
Techniciens de surface	0	6	6	3,7
Par type de prise en charge	43	15	58	53,1
- à charge de la slsp	39	6	45	43,3
- à charge des locataires	4	9	13	9,8

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	44	2	46	45,2
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction				
Employés	1	1	2	1,5
Ouvriers (jobistes)	43	0	43	43
Techniciens de surface	0	1	1	0,7

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	44	1	45	44,6
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction				
Employés	1	0	1	1
Ouvriers (jobistes)	43	0	43	43
Techniciens de surface	0	1	1	0,6

Madame Sabrina Persigand a pris ses fonctions de préposée à l'entretien des sites des Résidences Carboneille, Beau Séjour et des immeubles du Boulevard Lalaing ainsi que de la Rue Sainte-Catherine, pour 25 heures par semaine, dès le 24 février 2020. Elle remplace ainsi Madame Patricia Berlemont, pensionnée depuis le 31 décembre 2019.

En date du 18 février 2020, le Conseil d'Administration décidait de mettre fin au contrat de travail de manœuvre de Monsieur Georges Sadaune. Le Conseil d'Administration décidait également peu après de nommer Monsieur Bruno Fontaine, manœuvre, au poste vacant d'ouvrier qualifié en peinture/plafonnage et de pourvoir à son remplacement en engageant en Article 60 Monsieur Awad Aboubaker Hassan au poste de manœuvre dès le 15 juin 2020.

Madame Samya Hamroun a été engagée à dater du 5 octobre 2020 pour occuper le poste à mi-temps de conseillère familiale et de la vie journalière. Cet emploi fait partie du projet d'accompagnement développé par le service social et subsidié par le Relais Social Urbain du Tournaisien.

Madame Nathalie Caddeo, engagée à durée déterminée au sein du département support administratif le 1er novembre 2019, a vu son contrat reconduit à durée indéterminée dès le 1er mai 2020. Suite à son incapacité de travail prolongée et, en perspective du prochain départ à la pension de Mme Dominique Dendauw, également en incapacité de travail, le Conseil d'Administration a décidé d'engager Madame Valérie Moulin dès le 1er décembre 2020 en tant qu'employée administrative à durée indéterminée.

# La Direction support administratif

## Les valeurs du Logis Tournaisien

A la demande des membres du Conseil d'Administration, le Directeur-Gérant a lancé en 2017 une procédure de mise en concurrence pour une mission de conseil et d'assistance à la gestion des ressources humaines.

Outre un travail sur les descriptions de fonctions, les entretiens d'évaluation et le développement du personnel, une enquête anonyme sur les valeurs du Logis Tournaisien a été transmise à tous les employés et ouvriers de notre société ainsi qu'à l'ensemble des membres du Conseil d'Administration.

Les valeurs d'une entreprise sont des principes moraux, sociétaux sur lesquels elle se base pour évoluer et prendre ses décisions stratégiques.

Les valeurs de l'entreprise reflètent la vision de ses organes de décision.

La valeur ajoutée de cette enquête est la suivante :

- Aligner les collaborateurs sur le projet du Logis Tournaisien ;
- Tourner la page du passé et s'orienter sur les enjeux à venir ;
- Améliorer le niveau d'engagement individuel et collectif au sein du Logis Tournaisien entre services et vis-à-vis des locataires ;
- Avoir plus de responsabilisation de chacun, chacune ;
- Faciliter la mise en place d'une gestion par objectifs ;
- Améliorer la gestion des carrières ou de développement au sein du Logis Tournaisien ....

Une liste composée de 20 valeurs types a été proposée :

- Valeurs personnelles : ce qui est important à titre individuel ;
- Valeurs du Logis Tournaisien : ce qui est important ou pas pour le Logis Tournaisien ;
- Priorités : ce qui doit être amélioré ou développé au Logis Tournaisien.

Les prochaines étapes prévues en 2021 par rapport à cette enquête seront :

- La consolidation des résultats (résultats CA et du personnel) ;
- Le feedback au membres du Conseil d'Administration avec proposition de valeurs et de leviers d'action pour les faire vivre ;
- La communication vers l'ensemble du personnel ;
- La mise en place des actions ;
- Le bilan et une nouvelle enquête.

**VALEURS DU LOGIS TOURNAISIEN**

Instructions :  
**Colonne 'VALEURS PERSONNELLES'** : Cochez 5 valeurs importantes pour vous à titre personnel  
**Colonne 'VALEURS DU LOGIS'** : Aujourd'hui comment j'évalue ces valeurs dans le Logis  
 Classez chacune des 20 valeurs de 1 (très importante) à 5 (moins importante)  
 1 : Cette valeur colle à notre culture du Logis  
 2 : Cette valeur est importante au sein du Logis  
 3 : Cette valeur existe dans le Logis mais a besoin d'être développée  
 4 : Cette valeur n'est pas vécue de la même façon selon le service ou le métier  
 5 : Cette valeur n'est pas présente au Logis  
**Colonne 'PRIORITES DU LOGIS'** : Identifiez ce que le Logis doit faire d'abord par ordre de priorité  
 Choisissez au moins 5 valeurs par ordre de priorité de 1 (prioritaire) à 5 (moins prioritaire)  
**Et après ...**  
 Une synthèse des résultats sera réalisée lors d'un Comité Opérationnel de Direction. Le Directeur-Gérant vous donnera un feedback sur les résultats.  
 Ces valeurs seront intégrées dans la vie du Logis, dans les actes que nous posons pour la gestion du personnel du Logis comme vis-à-vis des locataires.  
**MERCI pour votre collaboration**



VALEURS POSSIBLES	COMMENTAIRE	Valeurs personnelles
1 SECURITE	La sécurité des personnes et des logements avant tout : pas de concession sur leur respect et les moyens pour réussir.	
2 ESPRIT D'EQUIPE	Nous nous entraînons. Nous favorisons la bonne collaboration entre les équipes du Logis dans le respect des métiers de chacun.	
3 EXCELLENCE	Nous sommes exigeants sur les prestations à réaliser. Nous sommes reconnus pour la qualité tant de nos logements que des services donnés. Nous nous assurons que nos services sont performants.	
4 PROXIMITE	Nous privilégions des relations de proximité avec les locataires pour répondre aux besoins de leur logement.	
5 SOLIDARITE	Nos équipes sont solidaires sur les résultats, engagées sur les actions et fières de travailler ensemble.	
6 INNOVATION TECHNIQUE & SOCIALE	Nous développons de nouveaux services pour mieux répondre aux attentes de la population de Tournai. Nous développons de nouveaux concepts de logement et nous assurons leur promotion. Nous recherchons en permanence des solutions sur mesure et économes et d'autre part le meilleur équilibre dans nos relations sociales.	
7 INTEGRITE / ETHIQUE	Nous agissons en bon père de famille dans le respect de la loi. Nous respectons les droits et devoirs des locataires et nous défendons les intérêts du Logis.	

**VALEURS DU LOGIS TOURNAISIEN**

Instructions :  
**Colonne 'VALEURS PERSONNELLES'** : Cochez 5 valeurs importantes pour vous à titre personnel  
**Colonne 'VALEURS DU LOGIS'** : Aujourd'hui comment j'évalue ces valeurs dans le Logis  
 Classez chacune des 20 valeurs de 1 (très importante) à 5 (moins importante)  
 1 : Cette valeur colle à notre culture du Logis  
 2 : Cette valeur est importante au sein du Logis  
 3 : Cette valeur existe dans le Logis mais a besoin d'être développée  
 4 : Cette valeur n'est pas vécue de la même façon selon le service ou le métier  
 5 : Cette valeur n'est pas présente au Logis  
**Colonne 'PRIORITES DU LOGIS'** : Identifiez ce que le Logis doit faire d'abord par ordre de priorité  
 Choisissez au moins 5 valeurs par ordre de priorité de 1 (prioritaire) à 5 (moins prioritaire)  
**Et après ...**  
 Une synthèse des résultats sera réalisée lors d'un Comité Opérationnel de Direction. Le Directeur-Gérant vous donnera un feedback sur les résultats.  
 Ces valeurs seront intégrées dans la vie du Logis, dans les actes que nous posons pour la gestion du personnel du Logis comme vis-à-vis des locataires.  
**MERCI pour votre collaboration**



VALEURS POSSIBLES	COMMENTAIRE	Valeurs personnelles
8 QUALITE & SENS DU SERVICE	La qualité est au cœur de nos prestations. Nous faisons attention pour donner des services de qualité dans les meilleurs délais. Nous prenons en considération l'impact d'autres collègues du Logis.	
9 RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT	Nous nous engageons individuellement et collectivement à respecter notre environnement de travail. Nous favorisons dans la mesure du possible le réemploi de matériaux ou de ressources pour limiter la consommation de carbone ou de ressources qui pourraient avoir un impact sur l'environnement.	
10 ENGAGEMENT SOCIAL & RESPONSABLE	Chaque collaborateur du Logis assume la responsabilité de ses actes. Il est exemplaire dans son engagement et sa mission pour respecter la mission sociale du Logis.	
11 APPRENTISSAGE & CULTURE DU PROGRES	Nous nous remettons en question pour apprendre en continu et nous améliorer. Nous recherchons de nouvelles solutions plus avantageuses et plus efficaces.	
12 TRANSPARENCE	Nous sommes transparents sur nos interventions, nous donnons un feedback et répondons aux questions relatives aux actes posés par le Logis.	
13 EXEMPLARITE & FIERTÉ D'APPARTENANCE	Chaque collaborateur du Logis est exemplaire pour ses collègues et les locataires. Il est fier de travailler pour le Logis et sa mission sociale à Tournai.	
14 EXPERTISE	Nous sommes des experts chacun dans notre métier. Nous améliorons en continu nos compétences et nos pratiques professionnelles. Notre conscience professionnelle et notre rigueur sont reconnues par nos interlocuteurs.	

**VALEURS DU LOGIS TOURNAISIEN**

Instructions :  
**Colonne 'VALEURS PERSONNELLES'** : Cochez 5 valeurs importantes pour vous à titre personnel  
**Colonne 'VALEURS DU LOGIS'** : Aujourd'hui comment j'évalue ces valeurs dans le Logis  
 Classez chacune des 20 valeurs de 1 (très importante) à 5 (moins importante)  
 1 : Cette valeur colle à notre culture du Logis  
 2 : Cette valeur est importante au sein du Logis  
 3 : Cette valeur existe dans le Logis mais a besoin d'être développée  
 4 : Cette valeur n'est pas vécue de la même façon selon le service ou le métier  
 5 : Cette valeur n'est pas présente au Logis  
**Colonne 'PRIORITES DU LOGIS'** : Identifiez ce que le Logis doit faire d'abord par ordre de priorité  
 Choisissez au moins 5 valeurs par ordre de priorité de 1 (prioritaire) à 5 (moins prioritaire)  
**Et après ...**  
 Une synthèse des résultats sera réalisée lors d'un Comité Opérationnel de Direction. Le Directeur-Gérant vous donnera un feedback sur les résultats.  
 Ces valeurs seront intégrées dans la vie du Logis, dans les actes que nous posons pour la gestion du personnel du Logis comme vis-à-vis des locataires.  
**MERCI pour votre collaboration**



VALEURS POSSIBLES	COMMENTAIRE	Valeurs personnelles	Valeurs du Logis
15 HONNETETE	Nous nous exprimons avec sincérité, prudence et cohérence, tout en respectant les droits de nos interlocuteurs. Nous respectons et estimons les valeurs de la justice et la vérité.		
16 CONVIVIALITE	La convivialité au Logis permet de promouvoir l'accueil et les échanges entre les différents niveaux hiérarchiques et avec les locataires. Elle favorise le bien-être au travail et une bonne ambiance dans les services.		
17 RECONNAISSANCE	Nous développons une culture de la réussite qui met en avant l'écoute, l'accueil, le feedback et le partage des bonnes pratiques.		
18 DEVELOPPEMENT DURABLE	Le Logis privilégie des projets, des matériaux et des actions qui favorisent le minimum d'énergie et d'efforts humains. Nous voulons donner aux générations futures des logements publics durables et de qualité.		
19 EQUITE	Tous les locataires reçoivent le même niveau de service et de qualité d'intervention, tous les collaborateurs sont égaux et traités de manière équitable au sein du Logis.		
20 RESPECT	Avant tout nous respectons les locataires comme nos collègues et tout autre interlocuteur dans le cadre notre travail au Logis; nous donnons une image de professionnalisme; nous assurons que l'intégrité et les droits de chacun / chacune sont respectés.		
21 AUTRES :			

# 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 7,60 euros (au 01/01/21) 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'alinéa 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 01/01/2020

\* 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 : 7,50 €



# La Direction locative

## Revenus maxima à l'admission des candidats-locataires

Conditions de revenu		Maximum des revenus imposables			
Personne isolée		14.500 € Majoration pour enfant à charge : 2.700 €	29.100 € Majoration pour enfant à charge : 2.700 €	45.100 € Majoration pour enfant à charge : 2.700 €	
	Ménage	19.900 € Majoration pour enfant à charge : 2.700 €	36.400 € Majoration pour enfant à charge : 2.700 €	54.500 € Majoration pour enfant à charge : 2.700 €	
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
<b>Logement à loyer d'équilibre</b> <small>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.</small>					

## Garanties locatives

**390 €** pour les habitations « vieux conjoints » ou les studios ;

**590 €** pour les appartements ;

**790 €** pour les maisons unifamiliales.

## Exclusions

Nombre de situation de « fraude sociale » ayant fait l'objet d'une régularisation : **12**

Nombre de requêtes et de citations introduites en justice de paix visant l'expulsion de : **29**

Nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix : **17**

Nombre de jugements d'expulsion signifiés par huissiers de justice : **13**

Nombre de jugements d'expulsion exécutés par huissiers de justice : **7**

## Données sociales au 31/12/2020

Nombre de logements sociaux loués (Nbre de locataires)	2.080
Nombre TOTAL de personnes habitant les logements de la société	
<b>Nombre de locataires chefs de ménage ayant</b>	
moins de 30 ans	45
entre 30 et 60 ans	1.110
ayant plus de 60 ans	925
<b>Total</b>	<b>2.080</b>
<b>Nombre de ménages locataires disposant</b>	
sans revenu	0
de revenus professionnels	383
de revenus de remplacement	1.527
de revenus professionnels et de remplacement	170
<b>Total</b>	<b>2.080</b>
<b>Nombre de locataires chefs de ménage inactifs bénéficiant d'un revenu de</b>	
Pensionnés ou prépensionnés	678
Chômeurs	235
Bénéficiaire du revenu d'intégration sociale	202
Handicapés à plus de 66%	75
Bénéficiaire d'assurances maladie-invalidité	438
Autres non mentionnés ci-avant	32
<b>Nombre de locataires chefs de ménage actifs ayant le statut</b>	
d'ouvriers	316
d'employés	96
de cadres	4
d'indépendants	4
<b>Total</b>	<b>2.080</b>
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	4
Nombre de demandes de logement adapté pour des personnes handicapées à plus de 66 %	6

## Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD)

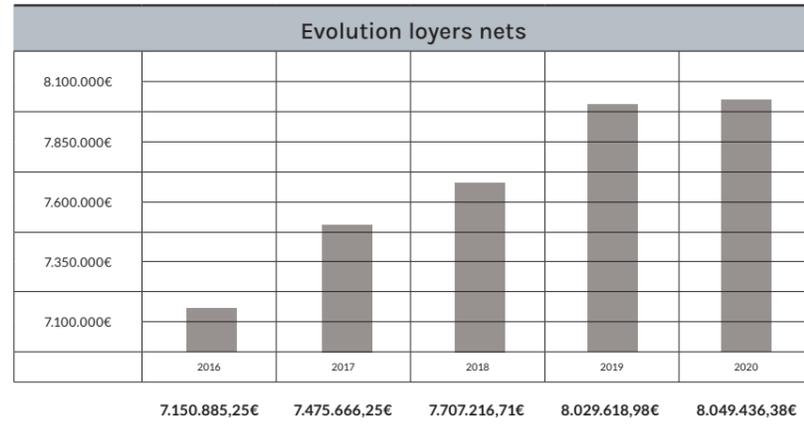
Dans le cadre du RGPD, ont déjà été réalisés :

- Le rapport d'audit de sécurité avec la société Orditech, partenaire informatique ;
- Accès aux menus Aigles par utilisateur ;
- Liste des menus hiérarchiques du programme de gestion locative Aigles ;
- BCSS : évaluation des normes minimales ;
- Mise aux normes du règlement de travail ;
- Mise aux normes du ROI Comité d'Attribution ;

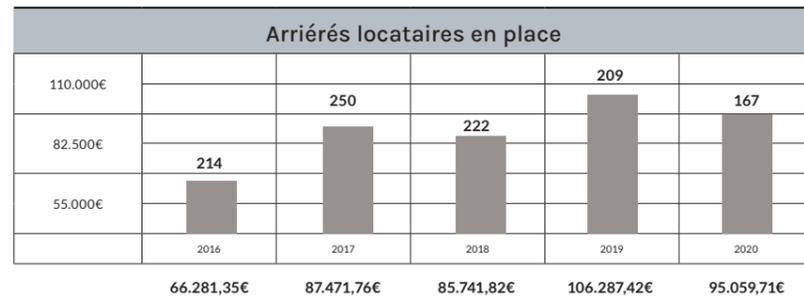
# La Direction locative

## Evolution des loyers nets sur les 5 dernières années

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



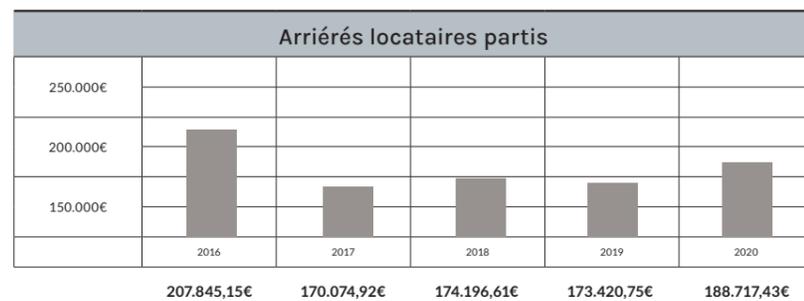
## Arriérés de loyers



## 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.



# La Direction du patrimoine

## Les évènements marquants

- La réorganisation complète du service patrimoine avec 2 nouveaux collaborateurs et la désignation de 3 chefs d'équipe nous permettent d'avoir un service pratiquement autonome.
- Un conseiller en prévention pour remettre à jour toute la sécurité aussi bien dans nos espaces communs que sur les différents chantiers occupés par nos ouvriers.
- La réorganisation de notre dépôt via la digitalisation.
- La géolocalisation de tous les véhicules permet une optimisation des trajets et une objectivation des coûts liés aux prestations réelles vers nos locataires

## Listing des logements inoccupés au 31/12/2020

### 29 Logements à relouer après d'importants travaux lourds à réaliser par notre régie

Collets Rouges, 7 (acoustique)	Plat d'Or, 14 (carrelage)
Alouettes, 11 (général)	Pâturages, 36 (général)
Vert Bocage, 52 (général + cafards)	Bouchers Saint-Jacques, 36/36 (logement à vider suite décès)
Vert Bocage, 14 (incendie)	Cité Jardins, 3 (général)
Bonnemaison, 158 (carrelage)	Cité Jardins, 10 (carrelage)
Bonnemaison, 184 (carrelage)	Cité Jardins, 16 (carrelage)
Logis, 37 (général)	Cité Jardins, 71 (carrelage)
Bouleaux, 72 (carrelage)	Detournay, 1
Carbonnelle, 44 (général)	Detournay, 2
Cabaret Wallon, 43 (général)	Detournay, 3
Luchet, 5/0 (général)	Detournay, 25 (général)
Luchet, 8/30 (général)	Detournay, 40 (carrelage)
Arche, 4/12 (général)	

### 2 Logements en cours de travaux réalisés par l'ASBL Tremplin 2000

Vert Bocage, 4	Vert Bocage, 12
----------------	-----------------

### 17 Logements moyens inoccupés

Audenarde 58/11 + 22	Roubaix, 99/01
Jonc, 4/1 + 4/2	Roubaix, 101/21 + 22 + 23 + 24
Grébillons, 3	Schelstraete, 9/12 + 11/11 + 11/12 + 13
Dépinoy, 58	Joveneau, 12/11 + 12/13
Roubaix, 97/01 + 02	

### 14 Logements pour lesquels une relocation est prévue en 2021

Dumoulin, 2 (fin février 2021)	Luchet, 2/12 (fin mars 2021)
Vert Bocage, 8 (fin avril 2021)	Luchet, 2/23 (fin mars 2021)
Vert Bocage, 10 (fin avril 2021)	Pâturages, 28 (fin février 2021)
Logis, 27 (fin février 2021)	Cité Jardins, 83 (fin février 2021)
Bouleaux, 21 (fin février 2021)	Defaux, 67 (fin février 2021)
Sapins, 19 (fin février 2021)	
Carbonnelle, 115/33 (fin février 2021)	
Carbonnelle, 119/53 (fin février 2021)	
Carbonnelle, 119/1 (fin mars 2021)	

### 28 Logements mis en attente suite aux travaux subsidiés

Prayez, 70  
 Prayez, 76  
 Carbonnelle, 114/10 + 22 + 31 + 44 + 50 + 51 + 52 + 61  
 Carbonnelle, 115/2 + 14 + 42 + 43 + 52 + 60  
 Carbonnelle, 116/4 + 60 + 61  
 Carbonnelle, 117/1  
 Carbonnelle, 118/22 + 53 + 62  
 Carbonnelle, 119/14 + 41 + 43 + 50 + 51

### 21 Logements tiroir

Rue de Tournai : 49 + 51  
 Dépinoy : 3 + 13 + 14 + 32 + 45  
 Combattants de Templeuve, 4  
 Oorreel, 17  
 Schelstraete, 3 + 3/11 + 3/12 + 27  
 St-Nicolas, 15  
 Torieu, 3 + 8 + 12 + 13 + 15 + 19 + 22

### 3260 Interventions techniques

Demandes interventions chauffagiste régie 152  
 Demandes interventions manœuvres 584  
 (Egouts +/- 224, Edl +/- 130, Divers +/- 230)  
 Demandes interventions menuisier : 931  
 Demandes interventions plombiers : 922  
 Demandes interventions peintres : 327  
 Demandes interventions jardiniers hors entretien des abords : 252  
 Demandes interventions maçons : 92



## La Direction sociale

### Quoi de neuf de notre côté ?

#### Le Logis Tournaisien se virtualise

Avec la pandémie, il a fallu innover, se réinventer ! Aussi et pour garder le lien avec nos locataires, mise en ligne d'une page Facebook.

Création d'une page Facebook « Le Logis Tournaisien »



Le but : Communiquer des informations relatives au fonctionnement de la SLSP. Informations générales pour les locataires.



Utilisation des nouveaux moyens de communication pour toucher un plus large public « connecté ». La page Facebook permet une information des actions de la SLSP. C'est un échange avec le public.

Garder le lien à tout prix avec les locataires !



#### Nouvelles dispositions de travail

Enfin, un courrier a été envoyé à tous les locataires pour les avertir des nouvelles dispositions de travail du Logis Tournaisien.

Tandis que les ouvriers de la Régie ont continué à travailler à la fois dans les logements vides mais aussi pour intervenir dans les cas d'urgence. Ah ben oui, nous étions en plein mois de mars et il n'est pas rare d'avoir une panne de chauffage ou une fuite de robinets qui ne permettent pas d'attendre le lendemain.

Toutefois, en fin d'année, nous avons pu assouplir un peu les conditions de travail et permettre au public, avec un rendez-vous pris au préalable, de rencontrer les services afin de répondre au mieux aux différentes questions.

Pour ce faire, l'espace extérieur ainsi qu'un bureau partagé ont été aménagés.

Chaque visiteur doit patienter sous la tonnelle située à l'extérieur, à l'entrée du bâtiment. Ensuite, il est pris en charge par l'un de nos agents en respectant strictement les gestes « barrières » :

Depuis le mois d'octobre, 25 personnes ont été accueillies dans le nouveau lieu de travail.

#### Et pour les candidats-locataires ?

Réorganisation des permanences des candidats-locataires.

Ils ne sont pas les oubliés de la crise mais étant donné l'influence massive lors des permanences dans les bureaux du Logis, les candidats-locataires ont été invités à prendre DIRECTEMENT contacts avec le secrétariat de la Maison de l'Habitat pour fixer un rendez-vous.

Aussi, depuis le mois de juin, chaque personne souhaitant être reçu par le service social doit également prendre un rendez-vous. Des plages horaires ont été élaborées pour répondre au mieux à la demande.

On remarque donc que ces derniers se sont bien habitués à ce nouveau système de « rendez-vous ».

### Mars 2020, on s'organise

#### Comme tout le monde, on s'est confiné du mieux que l'on pouvait !

On s'est organisé pour continuer à être à l'écoute des locataires.

Les uns à la maison, les autres au bureau, seuls, évitant les contacts rapprochés. Juste un coup de fil pour rester connecté. C'est près de 600 appels téléphoniques auprès des locataires de plus de 65 ans.

Le Service social a pris le temps d'appeler chaque locataire âgé de plus de 65 ans pour s'assurer que tout allait au mieux pour eux. Une initiative qui a été accueillie chaleureusement par nos aînés.

Un moment d'écoute privilégié pour donner quelques nouvelles et des informations utiles.

Le télétravail est devenu la norme pour la plupart des travailleurs du pays. Comme partout, le Logis Tournaisien limite le nombre de personnes présentes dans les bureaux.

Ainsi, le travail quotidien a été repensé. Les réunions ne se font plus autour d'une table mais bien en visioconférence.

Les réunions de services comme si on y était (au bureau).

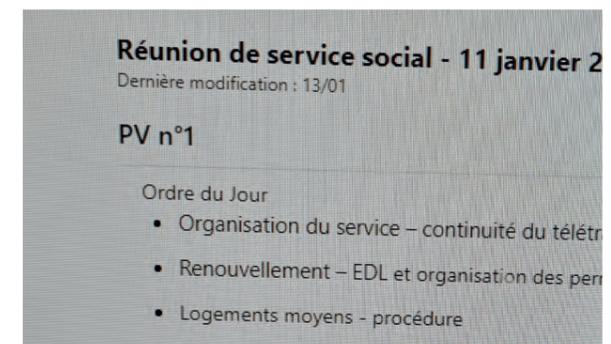
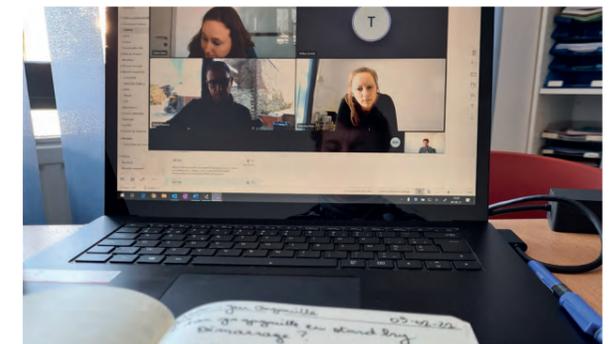
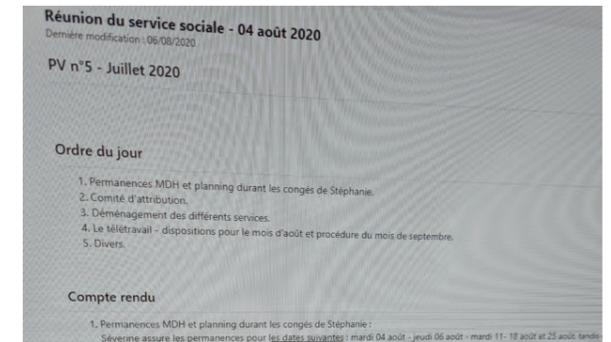
De plus, les formations en ligne ont été multipliées pour permettre de rester à la page.

De juin, chaque personne souhaitant être reçu par le service social doit également prendre un rendez-vous. Des plages horaires ont été élaborées pour répondre au mieux à la demande.

On remarque donc que ces derniers se sont bien habitués à ce nouveau système de « rendez-vous ».

+ une heure précise évitant ainsi une attente longue.

+ une meilleure information auprès du professionnel de la situation du bénéficiaire.



## La Direction sociale

### Le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires

#### Le Logis Tournaisien se virtualise

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).

Pour Rappel, le CCLP a fait peau neuve en 2018. Depuis, les membres disposent depuis la fin de l'année 2019 d'un local aménagé à la Résidence du Beau Séjour.

Cet espace permet au comité d'organiser ses réunions pour réfléchir aux activités et initiatives à proposer aux locataires en place.

En date du 1er janvier 2020, le CCLP du Logis Tournaisien se compose de 12 locataires et 1 propriétaire.

Même si l'année avait bien commencé, toutes les activités programmées ont été malheureusement annulées, la faute à la « COVID ».

Juste le temps de se réunir en février avec les nouveaux locataires rentrés en logement.

Autour d'un bon café et quelques tartes, ces derniers ont été chaleureusement accueillis par l'ensemble du comité et notre Directeur-Gérant.



### DES MASQUES ET VOUS !

Nous souhaitons mettre à l'honneur l'initiative de Madame PALAVANDICHVILI Nana, locataire depuis 16 ans au Logis Tournaisien. « Une » sacré NANA ! Début de l'année 2020, le COVID19 s'installe dans le pays et nous sommes tous confinés.

Nana est couturière à ses jours perdus et dès l'annonce du 13 mars, elle s'attaque au virus à sa façon. Spontanément, elle propose de confectionner des masques en tissus pour l'ensemble des locataires du bloc dans lequel elle vit avec sa fille, à la Résidence Carbonnelle.

En quelques jours, elle s'attèle à la tâche et met sous enveloppe des masques pour ses proches voisins.

Elle nous dit : « c'était important d'agir, de se protéger ! » Aussi, c'est tout naturellement que nous l'avons rencontrée chez elle.

Mais rien n'arrête « notre » SUPER Nana, elle souhaite partager le fruit de son travail et prend contact avec nos services pour expliquer son projet et nous en faire profiter. Elle est généreuse Nana et offre aux membres du Logis une centaine de masques. « Pour ceux qui sont au front », dit-elle ! Depuis, elle a continué et a distribué ses masques partout où elle le pouvait.

Une Star la « Nana », on parle d'elle dans les magazines !



« Je suis professeur d'histoire dans mon pays, en Géorgie, mais ici j'ai pu réaliser mon rêve, je voulais être styliste, la couture c'est une vraie passion ».

## La Direction sociale

### Le Comité de Pilotage

#### Bienvenue Madame la Présidente du Comité du Pilotage.

C'est grâce au partenariat fort qui existe entre Le Logis Tournaisien et le Relais social urbain de Tournai (RSUT) que notre référente sociale a pu montrer de quoi elle était capable. Fin de l'année 2019, le président du Conseil d'Administration du RSUT sollicite sa candidature pour présider le comité de pilotage pour une année. Et dès le mois de février 2020, elle endosse cette nouvelle « fonction ». Aussi, tous les 3èmes vendredis du mois, chaque partenaire lié au Relais Social Urbain de Tournai se réunit.

#### Dans quel but ?

Le Comité de Pilotage est constitué de différents Comités d'Accompagnement en vue des évaluations des projets subsidiés. Il peut également mettre en place des groupes de travail sur des thèmes et problématiques identifiées.

#### Quelles sont ses missions ?

Le Comité de Pilotage du Relais Social Urbain de Tournai a pour mission de :

- Evaluer les projets ;
- Accompagner et soutenir les porteurs de projets dans leurs questionnements ;
- Inviter les porteurs à défendre et exposer leurs projets ;
- Les rencontrer par le biais des comités d'accompagnement ;
- Analyser de façon qualitative les demandes de subventionnement et rendre avis au Conseil d'Administration ;
- S'assurer que les projets répondent aux critères de subventionnement ;
- Interpeler et informer le Conseil d'Administration sur les problématiques émergentes rencontrées dans le réseau ;
- Solliciter le Conseil d'administration pour interpeler le monde politique sur ces problématiques.

#### Renforcement du partenariat.

Avec cette nouvelle casquette, notre référente sociale a pu travailler activement avec le réseau local. Entre la rédaction conjointe de la convocation, le suivi de l'ordre du jour, la tenue des réunions ; c'est un travail de réflexion sur des thématiques diverses qui ont permis durant cette seule année de rassembler tant le monde associatif que le secteur public.

#### Un siège au conseil d'administration du RSUT ?

La présidente a également assisté au Conseil d'administration avec une voix consultative et le retour quant à l'avis des membres du comité de pilotage sur les projets qui font l'objet d'une demande de subvention au Relais social urbain de Tournai.

Enfin, le Comité de Pilotage donne également avis au Conseil d'Administration en ce qui concerne l'évaluation du respect du cahier des charges des projets partenariaux subsidiés par le Relais social urbain et les possibilités de poursuite desdits projets.

#### Une expérience très enrichissante pour notre référente sociale.

Une nouvelle corde à son arc, le renforcement de l'estime de soi, le développement de nouvelles compétences : ce n'est pas simple de mener les débats, de clarifier la parole de chacun. Aussi, elle a pu compter sur la bienveillance du groupe mais surtout de l'aide précieuse de Bruno, le Coordinateur Général et d'Amélie, l'assistante administrative qui l'ont soutenue durant cette année très particulière !



### Le RUST

Les Relais Sociaux Urbains ont été institués, en même temps que les services d'insertion sociale, par le Décret du 17 juillet 2003 relatif à l'insertion sociale. Ainsi, ce décret prévoit de reconnaître les structures ayant pour mission d'assurer la coordination et la mise en réseau des acteurs publics et privés impliqués dans l'aide aux personnes en situation d'exclusion.

À l'heure actuelle, en plus de Tournai, dernier en date, six Relais Sociaux existent déjà : Charleroi, Verviers, Liège, Mons, La Louvière et Namur.

**Au sens du Décret, les Relais doivent contribuer, en faveur des personnes en situation d'exclusion, à la réalisation des objectifs suivants :**

- Rompre l'isolement social ;
- Permettre une participation à la vie sociale, économique, politique et culturelle ;
- Promouvoir la reconnaissance sociale ;
- Améliorer le bien-être et la qualité de vie ;
- Favoriser l'autonomie.

Un Relais Social Urbain peut être constitué et reconnu dans chaque arrondissement administratif qui comprend au moins une ville ou une commune de plus de cinquante mille habitants. Il est constitué sous la forme d'une association de droit public telle que visée au Chapitre XII de la loi du 8 juillet 1976 organique des CPAS et sera composé majoritairement par des organismes socio-sanitaires publics ou privés impliqués dans l'aide aux personnes en situation d'exclusion.

#### Les missions principales :

- La coordination
- L'information
- La recherche
- L'observatoire
- L'interpellation
- La formation
- Le financement de projets

Le RSUT a pour mission de coordonner et mettre en réseau les différents acteurs publics et privé de la grande précarité sur l'arrondissement administratif de Tournai.

Il finance différents projets partenaires tels que l'accueil de jour, l'abri de nuit, le Dispositif d'Urgence Sociale du CPAS, L'Assiette pour tous, la Maison de l'habitat, ...

Il porte et pilote également différents projets en interne : Le Relais Santé, Le Capteur Logement, le projet Housing First, la coordination du projet SOREAL.

Il coordonne les plans saisonniers (Plan Grand Froid, Plan Grande Chaleur)

Il organise les concertations autour de thèmes touchants à la grande précarité (Jeunes en errance, ...)

Son conseil d'administration est composé paritairement de représentants du secteur public et privé.



## La Direction sociale

### Les comités de quartier

#### Du côté du Comité Saint-Jean

##### Noel in The Box

« Solidarité quand tu nous tiens ! »

2020 a été une année difficile pour tout un chacun. Mais sans compter sur les bonnes volontés et comme chaque année, Christine Deside et le Comité Saint-Jean ont œuvré pour (re)donner de l'espoir. The Noel in the box a cette fois encore était un succès, ce n'est pas moins de 416 box récoltés qui ont pu être distribués aux plus défavorisés.

**Ainsi le Logis Tournaisien a été un lieu de dépôt pour permettre aux tournoisais de venir apporter leurs box.**

La générosité a fonctionné et a frappé fort, c'est pas moins de 78 box récoltés au Logis.

##### Petit rappel du concept :

Vous prenez une boîte et vous y mettez des choses utiles : bonnet, écharpe, aliments non périssables, petit cadeau et surtout le petit mot de réconfort. Emballez-la avec un H, F, Ef, Eg ou Bébé...

#### « Opération cartable » par le Lion Club de Tournai.

Cette année, ce sont dans les quartiers Saint-Jean et dans le cœur de Saint-Piat que le Club- service « Leo Club » a fait sa distribution de cartables.

Mesures sanitaires en avant plan : la distribution s'est déroulée à l'extérieur sans grande cérémonie. C'est près de 66 cartables qui ont été distribués à St Jean, en cette fin du mois d'Août. Un beau succès pour cette opération annuelle.

Un courrier a été envoyé à chaque enfant.

<https://www.facebook.com/leoclubtournai>

#### 7 ans pour le jardin communautaire du quartier Saint-Jean.

C'est en pleine pandémie que nous avons fêté cet événement.

Aussi, rien de mieux qu'une porte ouverte tournée vers les autres et pour passer un chouette moment convivial.

Christine Deside, Présidente du Comité Saint-Jean, à l'initiative du jardin partagé, avait mis les petits plats dans les grands.

C'est pour l'occasion une découverte insolite du jardin avec un parcours « découvertes » et animations diverses.

Ce jour-là, on a aussi inauguré la plaine de jeux pour les petits avec l'aide de la présidente et du président d'honneur, Madame Dorothee De Rodder et Monsieur Grégory Dinoir.

Cette plaine de jeux fait partie du projet intergénérationnel « Parent'aime Chrysalides », un partenariat du comité Saint-Jean avec des parents et enfants du quartier, l'ONE et le Logis Tournaisien.

La remise en route des ateliers était prévue pour septembre, mais c'était sans compter sur le second confinement qui se profilait .... Ils n'ont donc pas pu reprendre.

Le Comité Saint-Jean, c'est aussi en seconde main des vêtements comme neufs...

VESTI' Saint-Jean est le magasin de vêtements de seconde main qui permet aux personnes ayant peu de moyens de se vêtir à bons prix.

Cette année encore, un folder a été distribué à l'ensemble des locataires du quartier.

On peut également le suivre sur la page Facebook :

<https://www.facebook.com/christine.deside.3/posts/175112557716890>



Une équipe qui répond toujours présente.

(les membres du Comité Saint-Jean - Madame Séverine Prou, Assistante sociale du Logis et un enfant du quartier).



## La Direction sociale

### Confection de masques dans le quartier Saint-Jean.

En avril 2020, en sortant du premier confinement, les couturières ont mis les bouchées doubles pour confectionner des masques en tissu pour protéger les citoyens.

#### Petite présentation de l'initiative :

Bonjour,

*D'habitude, notre groupe de couturières (tricot, couture, crochet) se rencontre tous les lundis pour confectionner diverses petites choses et papoter.*

*Aujourd'hui, elles ont pensé à toutes les personnes de plus de 65 ans du quartier et ont fabriqué ce masque qu'elle vous offre afin de vous protéger au mieux en cas de sortie. Prenez soin de vous :)*

C'est donc 124 masques qui ont été distribués aux personnes de plus de 65 ans du quartier et ce, directement déposés dans les boîtes aux lettres.

20 ont été offerts à la maison de jeunes Luch'Ouverte, ainsi qu'à la maison des femmes victimes de violence et à toute personne qui n'avait pas de masque lors de la distribution du colis alimentaire du vendredi. Au total, 1.000 masques ont été confectionnés par nos chères coutières.

C'est donc tout naturellement que le 29 juin, nous nous sommes retrouvés au Jardin partagé pour les remercier.

La distribution s'est faite au bloc 6, dans le local du Comité Saint-Jean. Toutes les mesures sanitaires ont été respectées pour en faire un moment de partage et de convivialité.

En présence de notre Président et du Directeur-Gérant, une petite cérémonie pour une mise à l'honneur méritée.



### Saint-Nicolas n'a pas oublié les enfants de la Résidence M. Carbonnelle

On ne va pas revenir là-dessus, mais l'année 2020 a été éprouvante pour tout le monde. C'est pourquoi plus que jamais, Saint Nicolas a redoublé d'efforts pour montrer qu'il était bien présent pour les enfants sages.

Il a pris le temps de passer par la Résidence M. Carbonnelle et avec l'aide du Comité Carbo, il a offert un beau cadeau à chaque enfant.

Et pour éviter d'oublier un enfant « sage », il avait préparé un sachet par enfant.

Et bien, le Père Noël a fait de même : c'est le long de l'Escaut qu'il a stoppé son traineau, auprès des enfants du quartier Saint-Jean.



### Comité du quartier du Maroc

Le comité de quartier du Maroc en collaboration avec la maison de jeunes s'activent pour mettre en place différents ateliers. Toutefois, deux activités ont été organisées car elles se sont déroulées à l'extérieur pour éviter des rassemblements trop importants et respecter les consignes de sécurité.

#### En Octobre, le tournoi de foot.

Malheureusement, le confinement du mois de mars a arrêté net l'enthousiasme du comité et des habitants.

#### Budget participatif de la ville de Tournai.

C'est sous haute sécurité que le comité a reçu le matériel informatique, un rétroprojecteur et son écran ainsi que deux petits tonnelles.

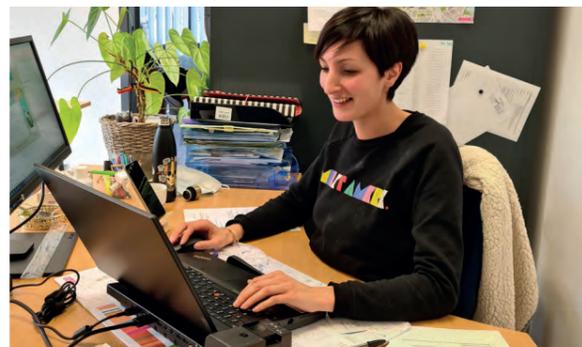


## La Direction sociale

### Conseillère familiale et de la vie journalière

#### Une nouvelle dans l'équipe sociale.

Octobre 2020, Samya HAMROUN intègre les rangs du Logis Tournaisien dans une toute nouvelle fonction « conseillère familiale et de la vie Journalière ».



Le Relais Social Urbain de Tournai subventionne le projet à concurrence des frais de fonctionnement pour un mi-temps. Ainsi, Samya a dans un premier temps pris le « pouls » des situations problématiques et très vite, elle a mis en œuvre un accompagnement personnalisé avec les locataires en place.

A terme, la conseillère familiale sera capable d'apporter un soutien personnalisé à la personne. Elle pourra mettre la main à la pâte « faire avec la personne » : comme établir le budget de la famille ; la reprise en main de l'entretien du logement ; soutenir les aspects éducatifs avec les enfants pour les parents en souffrance ; veiller à ce que la personne, ayant des problèmes d'assuétude, respecte bien la prise de ses médicaments ; ... tout en respectant le rythme de la personne et le réseau déjà actif.

Garder le lien à tout prix avec les locataires !

#### S'animer autour d'un thème précis :

Dans la mise en place de séances d'informations collectives, elle animera des réunions « consommateurs » autour de questions multiples comme par ex. : l'achat d'un appareil ménager, le choix d'un fournisseur d'énergie, informations sur divers organismes permettant d'aider la personne, .... Tout en précisant que les activités peuvent aborder n'importe quelle problématique (l'éducation, l'insertion socio-professionnelle, ...).

Sans oublier que la gestion de groupe sera une dimension importante de son travail, tout en restant attentif à chaque situation singulière. Elle allie action individuelle, collective et communautaire. Elle s'assure ainsi que la dynamique du groupe soit propice à l'épanouissement de chacun et gère les éventuels conflits. A cet égard, la mise en place de « permanences » au sein des cités sociales pourra être envisagée en utilisant les locaux communautaires existants.

#### Changer du tout au tout, un travail de longue haleine.

Entendu que la « conseiller(ère) familial(e) et de la vie journalière » est un acteur de changement social. Elle est l'interface entre la personne et la société de logement social. Aussi et au-delà d'un travail de terrain, une part de son travail est administrative et suppose la participation à des réunions, la planification d'activités, la rédaction de dossiers et rapports, la formation continue, ...

#### Un début prometteur en quelques chiffres :

Ainsi depuis le début de son engagement, Samya accompagne 13 ménages. Cela passe de la réorganisation du quotidien avec un soutien important dans la mise en place d'objectifs pour l'entretien général du logement et aussi par un appui dans les démarches administratives de locataires ayant perdu leurs droits.

Elle tente, par ses actions régulières, de booster un locataire en manque de repères, d'être juste une écoute active pour garder le lien et renforcer l'estime de soi auprès de locataires qui ont été sévèrement isolés lors du premier confinement.

### Les ménages accompagnés

Pour appliquer au mieux l'arrête du Gouvernement Wallon du 27 février 2014 relatif au référent social et aux conditions du ménage accompagné, une nouvelle manière d'aborder le travail a été mise en place, on se réinvente.

La crise sanitaire n'a pas empêché l'accompagnement des locataires en place.

#### Nouvelles voies de communication.

Le travail du référent social a ciblé ses interventions par d'autres voies de communication. Ainsi les échanges d'emails ont fortement augmenté durant l'année. La création de la page Facebook a permis d'informer autrement les locataires.

Les rencontres extérieures se sont déroulées soit dans le jardin, soit dans le garage, évitant ainsi un rapprochement dans le respect des mesures sanitaires strictes. Une question de sécurité pour tous !

On a gardé le contact aussi par les appels téléphoniques et même via Messenger.

#### Un déclic pour certain.

Le confinement a donné l'occasion à certaines familles de faire du tri, d'envisager leur habitat différemment. Si c'est pour être à la maison H24 autant y être bien. Ainsi, certains locataires, ménages accompagnés, ont pris le taureau par les cornes pour remettre un coup de neuf (remise en peinture, évacuation des objets « encombrants », aménagement des espaces verts, etc.).

#### Pas qu'une question de chiffres !

Le Logis Tournaisien est subventionné pour le suivi et l'accompagnement de 30 ménages. Autant dire que le travail ne manque pas et que pour plusieurs locataires c'est une chance de pouvoir rester dans le logement car souvent les difficultés sont multiples et un encouragement est nécessaire pour maintenir la tête hors de l'eau.

Toutefois, cela reste un travail à long terme, c'est pourquoi le contrat d'engagement facilite le suivi régulier et permet de dynamiser les efforts de chaque partie.

## La Direction sociale

### Le 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.

Pour rappel, les nouveaux membres issus des représentants des pouvoirs locaux approuvés par le Conseil d'administration du 17 septembre 2019 sont :

- Monsieur Joseph GODET
- Madame Natacha OUFFELA
- Monsieur Jean-Claude CARPENTIER
- Monsieur Pierre BAUTERS
- Monsieur Stéphane THYS

Ainsi que les deux travailleurs sociaux, Mesdames Caroline Callens et Isabelle Duroisin. Toutefois, ces dernières ont démissionné en et seront remplacées prochainement par Madame Manon CLAEYMAN, éducatrice de l'Etape et Monsieur Bruno DUTILLEUX, coordinateur du Relais Social Urbain de Tournai.

### Les attributions de l'année 2020.

En 2020, il y a eu 11 commissions d'attribution. Au total, il y a 97 attributions effectives de logements, soit 30 de moins qu'en 2019.

### Les mutations

Une mutation est le changement pour un ménage-locataire d'un logement de notre société vers un autre.

25 attributions ont fait l'objet de mutations. 23 ont été opérées via les règles usuelles et l'ordre de priorité. En plus de ces mutations classiques, on dénombre 2 mutations « hors quotas » décidées sur base d'une dérogation pour raison de problèmes médicaux. En effet, le ménage-locataire introduit cette demande car il estime que son logement actuel est devenu inadéquat en fonction de difficultés d'ordre médicale. Généralement, il souhaite bénéficier d'un logement de plain-pied, soit d'un rez-de-chaussée ou encore d'un appartement avec ascenseur.

Sur l'année, on peut compter en moyenne 118 demandes de mutation en attente. Au cours de l'année, 60 nouvelles

demandes ont été introduites. 25 ont abouties.

On compte 24 refus suite à une proposition de mutation. En application de la réglementation, 23 demandes ont été radiées.

### Les attributions

En complément des mutations, il y a les attributions de logement à des candidats-locataires qui représentent la majorité des attributions.

Il y en a eu 72 sur l'année, 66 attributions sur base de la réglementation classique, et 6 hors quotas.

Dans ces 72 attributions, 47 concernent des ménages à revenus précaires et 13 à des ménages à revenus modestes. En 2020, il n'y a pas eu d'attribution à des ménages à revenus dit moyens.

6 attributions sont hors quotas : 5 pour raison de force majeure (situation de l'incendie de l'immeuble Rue des Campeaux - Quai St Brice à Tournai - juin 2020) et une suite à un recours auprès de la Chambre de recours de la Société wallonne du Logement.

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

	Réalisé (%)	Quota (%)
<b>Mutations</b>	<b>25.77</b>	<b>Min 30</b>
<b>Attributions revenus précaires - catégorie 1</b>	<b>71.21</b>	<b>Min 50</b>
<b>Attributions revenus modestes - catégorie 2</b>	<b>19.70</b>	<b>Max 50</b>
<b>Attributions revenus moyens - catégorie 3</b>	<b>0</b>	<b>Max 10</b>
<b>Ancienneté</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
<b>Dérogation pour force majeure / urgence sociale / cohésion sociale</b>	<b>9,09</b>	<b>Max 15</b>

On peut constater que le quota des attributions par mutation n'est pas respecté puisqu'il atteint 25.77% et devrait atteindre au minimum 30% des attributions totales.

Pourtant, lors de l'attribution des logements vacants, ces derniers sont proposés en priorité à des candidats-mutants en tentant de respecter aux mieux les indications de préférence qu'ils nous ont indiquées. Malgré cela,

les refus sont nombreux et ce, pour diverses raisons.

Par contre, cette année, le quota pour les attributions aux ménages à revenus précaires est bien respecté, contrairement à l'année précédente. Il représente 71.21% des attributions à des candidats-locataires.

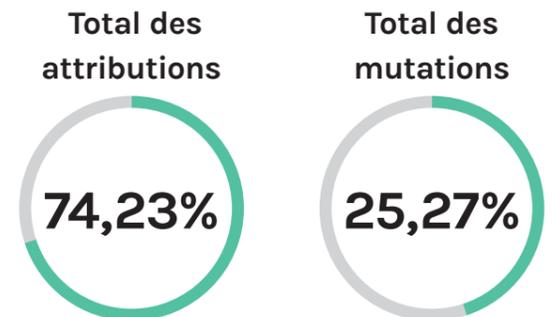
Celui des attributions aux ménages à revenus modestes l'est également pour 19.70% et des dérogations pour 9.09% sur les attributions aux candidats-locataires.

Enfin, il n'y a eu aucune attribution effective pour les candidatures basées uniquement sur des points d'ancienneté.

### Les commissions d'attributions virtuelles et l'envoi des documents

Avec la Covid et malgré l'interdiction de se réunir, les comités ont continué ! A l'exception de celui du mois d'avril.

Sinon, la mise en place d'une procédure électronique a fait son apparition afin de ne pas sanctionner les candidats-locataires à un logement public.



## La Direction sociale

### Procédure électronique du Comité d'attribution

Les membres du Comité d'Attribution reçoivent, par mail, la convocation reprenant les logements à louer, le procès-verbal du Comité d'attribution du mois précédent ainsi que le préambule et l'ensemble des listes d'attribution (à savoir un fichier numéroté par logement à attribuer).

Envoi du tableau des attributions, annexe n°1, au plus tard pour le jour du comité d'attribution pour 9h00 auprès du Directeur-Gérant (devrim.gumus@lelogistournaisien.be), l'assistante sociale en charge du comité (stephanie.delfosse@lelogistournaisien.be), avec copie à Monsieur le Président (joseph.godet@tournai.be). Sans réponse d'un membre, sa participation ne sera pas comptabilisée dans le quorum.

Chaque membre a la possibilité de poser ses questions, par mail, au Directeur-gérant et à l'assistante sociale avec copie à Monsieur le Président.

Afin de permettre à chaque membre d'avoir connaissance des questions et des réponses, le Directeur-gérant communiquera, par mail, l'ensemble de celles-ci aux membres.

Aussi, pour les situations relatives au préambule, avec au préalable l'avis de Monsieur le Commissaire, les membres sont invités à donner leur décision par une croix dans la case de leur choix et ce, pour chaque point (1 croix par ligne).

En ce qui concerne les désignations. Un tableau de propositions d'attributions, rédigés par les services de la

société (repris dans l'annexe1), sera à disposition. Les membres voulant suivre ces propositions pourront simplement les valider. Si le membre n'approuve pas la proposition, il peut en proposer une autre dans le tableau de propositions alternatives (repris également à l'annexe 1) en se référant aux listes d'attribution conformément à l'AGW du 6 septembre 2007. Le nom du premier candidat de liste sera reporté dans le tableau ainsi que les différents réservistes.

Nous attirons votre attention sur les logements « réservés aux personnes de plus de 65 ans ou ayant une reconnaissance d'handicap avec un problème de mobilité ». En effet, le candidat désigné n'est pas obligatoirement le premier de la liste.

A l'issue de la séance électronique, le procès-verbal sera établi. Pour rappel, en cas de refus, nous proposons au premier réserviste et ainsi de suite. Un suivi des attributions (acceptations, refus, annulations,) sera communiqué lors du comité suivant.

#### Protection des données à caractère personnel

Chaque membre veillera à respecter le Règlement Général sur la Protection des Données en toutes ses dispositions, en ce compris la confidentialité des données à caractère personnel qu'il est amené à traiter dans le cadre du comité d'attribution.

Chaque membre s'engage, en particulier, :

- à ne pas divulguer à des tiers les données à caractère personnel dont elle aura connaissance dans le cadre de son travail;
- à ne pas faire usage de ces données à d'autres fins que celles liées à l'exécution du présent contrat ;
- à ne pas stocker ces données, sous quelque forme que ce soit hors sur les supports informatiques du Logis Tournaisien, tant pendant qu'à l'issue de son occupation sauf à la demande expresse du Logis Tournaisien.

Tous les échanges électroniques doivent être uniquement envoyés à :

- devrim.gumus@lelogistournaisien.be  
- stephanie.delfosse@lelogistournaisien.be

En copie :  
- joseph.godet@tournai.be

Planification	Date	Disposition
J-6	08 mai 2020	Envoi du préambule pour avis du Commissaire
J-5	11 mai 2020 à 13h00	Envoi de la convocation, du préambule + l'annexe n°1 + Avis préalable du Commissaire
J-3	13 mai 2020 à 12h00	Envoi des questions éventuelles + Avis préalable du Commissaire
J-2	14 mai 2020 à 12h00	Récapitulatif des différentes questions/réponses envoyées par le Directeur-Gérant à chaque membre
J-4h00	18 mai à 9h00	Envoi de l'annexe n° 1 par les membres
Jour J	18 mai à 13h00	Comité d'attribution électronique
Jour J +2h00	18 mai à 15h00	Envoi du PV récapitulatif, l'annexe n°2

### La règle de la proportionnalité

#### Votre composition familiale détermine la taille de votre futur logement

En fonction du nombre et de l'âge des personnes de votre ménage, la société vous inscrit sur la liste d'attente des logements à 1, 2, 3 ou 4 chambres ou plus. Chaque type de logement possède en effet sa propre liste d'attente. Le logement que l'on vous proposera sera ainsi proportionné à la taille de votre famille.

NB : La taille minimale d'une chambre à coucher est de 4m<sup>2</sup> pour une personne et de 6m<sup>2</sup> pour deux (Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis du Code wallon du Logement).

#### La société de logement doit vous proposer un logement proportionné à la taille de votre ménage :

- une chambre pour une personne **isolée** ou un **couple** ;
- une chambre supplémentaire pour la personne isolée **de plus de 65 ans** ou pour le couple dont un des membres a plus de 65 ans ;
- une chambre supplémentaire pour le couple dont l'un des membres **est handicapé** ;
- pour les enfants** :
  - une chambre pour un enfant unique ;
  - deux chambres pour deux enfants de même sexe s'ils ont plus de dix ans et minimum cinq ans d'écart ;
  - deux chambres pour deux enfants de sexes différents si l'un d'entre eux a plus de 10 ans ;

- une chambre par enfant handicapé.

#### Deux exceptions

- si la composition de votre ménage nécessite un grand nombre de chambres (5 ou plus), vous pouvez, lors de votre candidature, préciser que vous accepterez un logement com- prenant une chambre de moins que le nombre de chambres normalement prévu ;
- si vous avez deux enfants de même sexe de plus de dix ans et avec cinq ans d'écart, vous pouvez mentionner lors de votre candidature que vous acceptez que ces enfants occupent la même chambre.

NB : Dans ces deux cas, vous ne pourrez pas introduire une demande de mutation (passage d'un logement social vers un autre) vers un logement plus grand pendant une période de trois ans.

#### Bon à savoir :

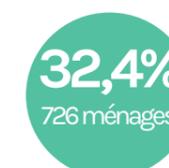
- Les enfants de moins de 18 ans qui bénéficient de modalités d'hébergement chez un des membres du ménage (parents séparés) sont pris en compte pour la détermination du nombre de chambres. Quant aux enfants de 18 à 25 ans, ils sont pris en compte sur preuve de la perception d'allocations.
- Dans des cas exceptionnels ou pour des logements avec espaces communautaires, des dérogations sont permises moyennant l'accord du commissaire de la Société Wallonne du Logement.
- Chaque commune ne compte pas nécessairement des logements de toute dimension, veillez à en tenir compte lors de votre choix, avec l'aide de votre société.
- Vous devez impérativement prévenir la société de logement en cas de changement dans la composition de votre ménage.

	Ménage avec "pas assez de chambres"				Log. Prop.	Ménage avec "trop de chambres"			
	<=4	3	2	1		1	2	3	4
Maison	0	7	28	175	0	406	165	10	2
Appartements	1	4	13	199	0	120	21	0	2
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>41</b>	<b>374</b>		<b>526</b>	<b>186</b>	<b>10</b>	<b>4</b>

#### Sur un patrimoine de 2240 logements



n'ont pas assez de chambres dans leur logement actuel



ont trop de chambres dans leur logement actuel

# La Direction sociale

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

### 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 :

- **42.400\*** euros pour une personne isolée, augmentés de 2.500 euros par enfant à charge;
- **51.300\*** euros pour un ménage composé de plusieurs personnes, augmentés de 2.500 euros par enfant à charge.

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)

### Seconde condition : NE PAS ÊTRE PROPRIÉTAIRE

Chaque membre veillera à respecter le Règlement Général sur la Protection des Données en toutes ses dispositions, en ce compris la confidentialité des données à caractère personnel qu’il est amené à traiter dans le cadre du comité d’attribution.

### 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.

Attention : a 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 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 (voir double-page suivante) 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.

#### Attribution d’un logement

Lorsqu’un logement se libère, les sociétés l’attribuent au ménage candidat :

- ayant sélectionné la commune où est situé ce logement ;
- auquel ce logement est proportionné ;
- appartenant à l’une des catégories de revenus\*;
- étant premier sur les listes d’attribution en fonction des points de priorité ou d’ancienneté de la demande\*\*.

Des exceptions en nombre limité peuvent uniquement être autorisées en cas de force majeure attestée par le bourgmestre ou pour des raisons d’urgence ou de cohésion sociales.

# La Direction sociale

## 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 5 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 5 points
Le ménage dont un membre est reconnu handicapé.	Attestation Générale de reconnaissance d'handicap (SPF - Sécu. Sociale).	OUI - NON 4 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 4 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 4 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 5 points
Etes-vous ancien prisonnier politique et ayants droit ?	Attestation du Ministère de la Santé publique (Victimes de Guerre).	OUI - NON 5 points
Etes-vous (ancien) ouvrier mineur ?	Attestation du Service des indemnités de l'INAMI.	OUI - NON 4 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 4 points
------------	---	-----------------------

## La Direction sociale

Enfin, le comité d'attribution d'une société de logement, avant la désignation d'un locataire, peut imposer la signature d'un plan d'apurement financier et une période de probation à tout locataire ou candidat-locataire qui présente des dettes vis-à-vis d'elle ; en cas de refus, le logement ne lui est pas attribué.

La société de logement peut proposer jusqu'à deux logements pour une même candidature.

### Sous quelles conditions refuser un logement ?

- Un candidat peut refuser la première proposition de logement qui lui sera faite et ce, sans devoir justifier votre refus.
- Si un candidat refuse une deuxième proposition de logement, la candidature sera radiée pour 6 mois. Toutefois, si la proposition de logement ne correspondait pas à la préférence géographique ou aux souhaits quant au type de logement, le candidat peut solliciter, de manière motivée, la levée de cette radiation auprès de votre société de logement. Cette demande sera soumise au comité d'attribution qui pourra décider d'annuler la radiation.
- Un troisième refus de logement exposera le candidat inévitablement à la radiation de la candidature pour 6 mois.

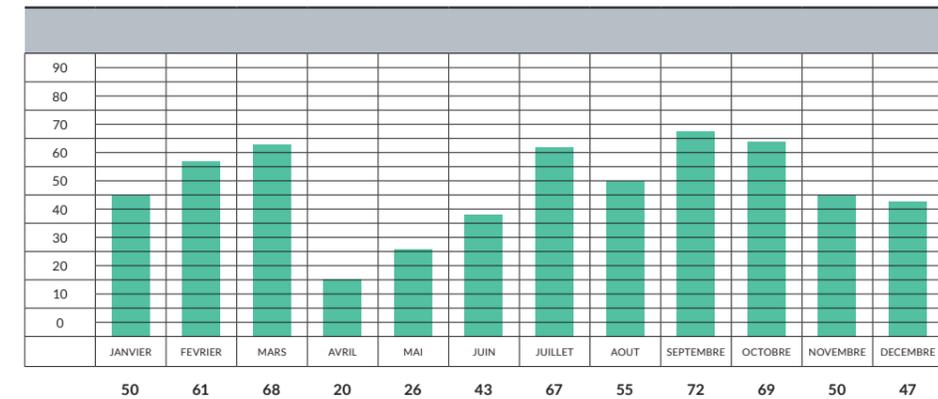
Au 31 décembre 2020, on compte 1559 candidatures actives de dossiers demandant au moins un localité couverte par notre société.

Candidats de catégorie « revenus précaires »	1183	75,88%
Candidat de catégorie « revenus modestes »	350	22,45%
Candidats de catégorie « revenus moyens »	22	1,41%
Candidats de catégorie supérieure aux « revenus moyens »	4	0,26%
<b>TOTAL</b>	<b>1559</b>	

Les 3/4 des demandes sont issues de candidats ayant des revenus dit précaires. Le quart restant est constitué de près de 22% de candidats ayant des revenus dit modestes. Enfin, nous avons moins de 2% de personnes ayant des revenus dit moyens ou plus.



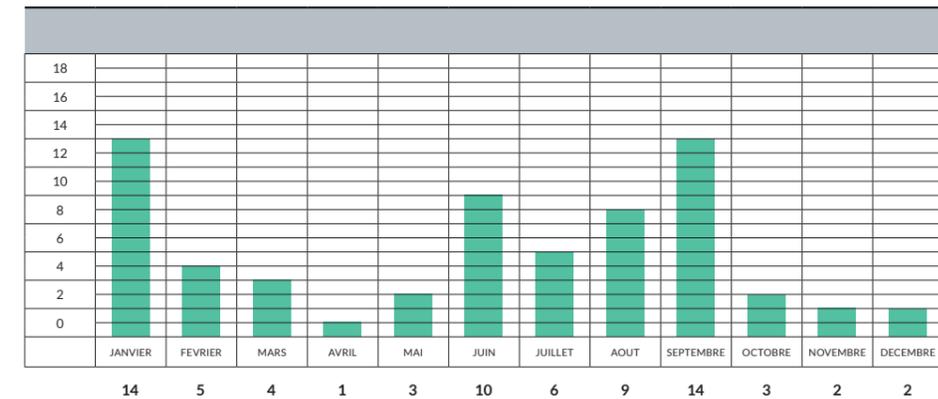
### Evolution des inscriptions de candidatures



Ce graphique représente les dépôts de nouveaux dossiers sur l'année 2020. Il y a une moyenne de 51 nouveaux dossiers par mois. On peut remarquer que mars et avril sont les deux mois pendant lesquels il y a eu le moins de dépôts de nouveaux dossiers. Cela n'est pas étonnant car ça correspond avec le 1er confinement dû à la COVID-19. Les rendez-vous et permanences ont été suspendus durant cette période.

Les trois mois durant lesquels on constate le plus de dépôts sont juillet, septembre et octobre, où nous étions en période de déconfinement. On peut remarquer une rechute importante en novembre, avec le second confinement.

### Evolution des refus



Ce graphique représente les refus enregistrés suite à des attributions de logements à des candidats-locataires.

En avril 2020, il n'y a pas eu de commission d'attribution. Néanmoins le refus enregistré fait référence à un logement attribué à un réserviste de la commission du mois de mars.

Les refus formulés par les candidats-locataires sont divers : situation géographique inadaptée, taille du logement inadaptée, type de logement inadapté mais la principale reste le fait qu'1/3 des refus fait suite au fait que nous n'avons aucune nouvelle du candidat-locataire. Certains candidats déménagement entre-temps et ne nous font pas part de leur nouvelle adresse.

## La Direction sociale

### 1...2...3... nous irons planter, 4...5...6 des fruitiers partout !

« Un arbre pour la Wallonie picarde », ça vous dit quelque chose ? En quelques mots, ce projet mobilisateur et citoyen a été créé en 2015 et a pour objectif de planter un arbre par habitant à l'horizon 2025.

#### Et Le Logis dans tout ça ?

L'environnement est une thématique qui nous tient à cœur et adhérer à cette opération illustre bien notre implication.

Rien de tel que d'initier ce type de projet en organisant une plantation collective. Celle-ci s'est réalisée le 4 mars 2020 dans le quartier du Maroc à Tournai avec l'aide précieuse du comité de quartier. Les enfants accompagnés de certains parents se sont donc réunis afin de parrainer chacun un arbre dans le but de sensibiliser à la propreté et au respect de la nature.

Pruniers, poiriers, cerisiers ou encore pommiers, chaque enfant est garant de son arbre et veille à sa bonne évolution.

Rien de tel que de clôturer cette journée par la remise d'un certificat de parrainage autour d'une crêpe et d'un bon chocolat chaud.

#### Mais que sont-ils devenus ?

Histoire de prendre des nouvelles de tout le monde, un shooting photo s'est réalisé le 2 décembre 2020. Parrains, marraines et arbres se sont retrouvés le temps d'une accolade.

#### Et ensuite ?

Le Logis Tournaisien ne voulant pas se limiter à un seul verger collectif, en novembre 2020, la seconde plantation a eu lieu. Elle a ciblé plusieurs de nos sites, à savoir Kain, le Beau Séjour et le Vert Bocage à Tournai. Elle y a même formé ses jardiniers pour le bon entretien des arbres.

Rendez-vous fin 2021 pour la prochaine opération !



### Les projets :

#### Rénovation de l'Agora Space et nouvelle aire de jeux pour les petits et grands à Kain

En début d'année 2020, l'aire de jeux de notre cité de Kain a fait peau neuve. En effet, les décennies d'utilisation ont marqué les anciennes installations, un rafraîchissement était donc indispensable.

Cette infrastructure multisports permet donc aux jeunes de se réunir dans un même lieu et de s'y défouler dans la bonne humeur. On y trouve des appareils de musculation, des terrains de pétanque et de petits jeux pour jeunes enfants.

#### Sans une bonne médiation, on n'arrive à rien !

Depuis sa création en 2009, le service de médiation a toujours collaboré étroitement avec le Logis Tournaisien.

Ce service gratuit offre la possibilité de gérer les conflits à l'amiable. Les médiateurs peuvent intervenir dans tout type de conflit (voisinage, intrafamiliale, locataire-propriétaire, etc.). Ces derniers sont neutres, indépendants et travaillent en toute confidentialité.

Ainsi, le Logis Tournaisien, et notamment, le service social fait régulièrement appel à ce service pour apaiser des tensions entre voisins.

Même si le rôle premier des travailleurs sociaux n'est pas de réagir lors de conflits, il est primordial de garantir la quiétude et le bien-être des locataires.

**Dans un conflit, il est difficile de savoir qui a tort ou raison. Il faut pouvoir écouter les protagonistes. Laisser un temps de paroles afin d'apaiser les tensions existantes. La solution peut venir d'elle-même.**

Entendu que la tâche n'est pas facile quand on parle de conflit. Souvent les parties ne souhaitent pas s'investir directement et c'est là que les médiateurs entrent en piste. Ils arrivent à donner confiance aux parties concernées par une écoute active et sans aucun jugement.

Depuis 2018, l'équipe des médiateurs s'est installée à la Maison de l'Habitat où ils rencontrent fréquemment les différents protagonistes.

Une méthode qui donne des résultats et améliore les relations entre voisins, parents et locataires.

L'expertise des médiateurs quant à la gestion du conflit s'accorde parfaitement avec la connaissance des travailleurs sociaux de la société des locataires en place.

En chiffres, le service de médiation a mis en place près de 31 interventions qui concernent les locataires en place. Ainsi 11 personnes ont été directement envoyées par le service social et les 20 autres ont été orientées par des services externes comme la Police et autres organismes.



## La Direction sociale

### Lancement du groupe de travail sur la gestion des déchets.

Une démarche préventive qui a long terme permettra de sensibiliser les locataires à gérer leurs déchets autrement et ainsi réduire les dépôts « sauvages ». C'est lors d'une visioconférence, le 4 décembre, que le partenariat s'est mis en place. Autour de la « table », la Ville de Tournai avec le service environnement, Ipalle, le CCLP et le Logis Tournaisien.

L'objectif est de réfléchir à la question de la gestion des déchets et comment mieux agir au quotidien ?

Le coût des sacs poubelles augmente sans cesse et l'éloignement des parcs conteneurs ne favorisent pas les déplacements de manière aisée pour les locataires. Ensemble pour opérer le changement !

Plusieurs familles, locataires du Logis Tournaisien, ont été invitées à participer à la stratégie Zéro Déchet « Défi famille Zéro déchet » que la Ville de Tournai a initiée en fin d'année.

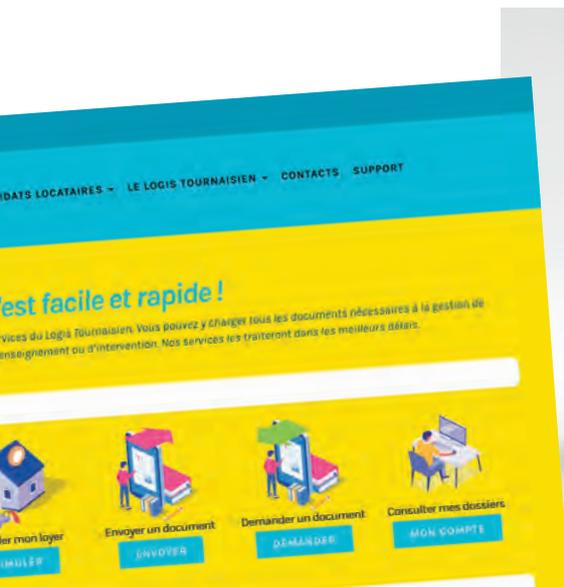


# Le Logis Tournaisien change de visage

## Un nouveau logo et une nouvelle charte graphique pour le Logis Tournaisien

L'un des objectifs de la nouvelle charte graphique est de donner une image plus jeune et dynamique au Logis Tournaisien qui souffrait d'une image vieillissante auprès de la population et de ses partenaires. Sa mise en place garantit une identité visuelle homogène que pourront s'approprier les employés, locataires ainsi que tous les partenaires. La charte graphique permet donc de communiquer « d'une seule voix » avec comme conséquence positive une maîtrise de l'image du Logis Tournaisien.

L'autre objectif de la charte graphique est de permettre au récepteur d'identifier facilement l'émetteur par la cohérence associée à la récurrence des différentes réalisations graphiques. Autre intérêt non négligeable, une charte graphique complète permet d'accélérer et de faciliter la production de nouveaux supports de communication, les fondamentaux étant déjà existants.





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 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](mailto:info@lelogistournaisien.be)  
[service.social@lelogistournaisien.be](mailto:service.social@lelogistournaisien.be)

Site Internet :  
[www.lelogistournaisien.be](http://www.lelogistournaisien.be)