Logis Tournaisien

Rapport de gestion 2024

Rapport de gestion

2024

ÉDITO DU DIRECTEUR-GÉRANT

DEVRIM GUMUS

2024, L'ANNÉE DU BILAN

L'année 2024 marque un tournant important pour le Logis Tournaisien, l'occasion de faire le bilan et de mener une réflexion sur les actions menées durant cette législature 2019-2025.

Je voudrais exprimer ma profonde gratitude envers tous les membres de l'Organe d'administration. Leur engagement et leur soutien ont été essentiels pour nous permettre de réaliser nos objectifs. Un merci tout particulier à notre Président, dont la confiance et l'appui indéfectible ont été des piliers pour notre institution.

Leur collaboration et leur dévouement ont fait une réelle différence, et c'est grâce à cela que nous avons pu avancer avec assurance et détermination.

Notre préoccupation principale durant ces six années a été de placer le locataire au centre de notre stratégie immobilière et sociale. Pour ce faire, nous avons mis en œuvre plusieurs actions significatives :

Amélioration du standard locatif des logements :

Nous avons travaillé sur la remise en peinture complète et la modification des revêtements de sol pour offrir des logements de qualité supérieure à nos locataires.

Gestion dynamique des demandes techniques :

Une approche proactive et réactive pour répondre aux besoins techniques de nos locataires avec la diminution significative des délais d'intervention.

Plan de rénovation énergétique de 535 logements :

Un engagement fort pour la durabilité et l'efficacité énergétique grâce aux moyens financiers libérés par la Wallonie.

Plan d'embellissement et de sécurisation du Luchet d'Antoing et de Carbonnelle :

Assurer la sécurité et le bien-être de nos résidents est essentiel.

Nouvelle fonction de conseillère familiale et de la vie journalière :

Un soutien personnalisé pour accompagner nos locataires dans leur quotidien.

Soutien au Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP) :

Encourager la participation active et le dialogue avec nos locataires.

Ces mesures, parmi tant d'autres, nous permettent de garantir un cadre de vie agréable et harmonieux dans nos logements.

L'aspect institutionnel a également été au centre de notre dynamique au cours de ces six années. Nous avons procédé à un changement de statut juridique et introduit un outil informatique pour aider à la prise de décision par l'Organe d'administration. De plus, nous avons mis en place un système flexible de gestion du temps de travail, redéfini l'organigramme avec des descriptions de fonction claires pour chacun, et instauré une procédure d'évaluation transparente et efficace.

Lors de cette législature, notre institution s'est également clairement repositionnée au cœur du réseau local tournaisien. Tout d'abord, en établissant un partenariat privilégié avec le Relais Social Urbain du Tournaisis grâce auquel nous avons remporté l'appel à projet pour la création de 16 hébergements provisoires.

Notre coopération renforcée avec l'Agence Immobilière Sociale et les services de la Ville de Tournai, tels que la Maison de l'Habitat et le Service Prévention Citoyenneté, nous permet d'avoir une vision claire sur la politique locale du logement public. L'ouverture à toutes les structures d'accueil, maisons médicales, maisons de quartier et intercommunales… a permis de consolider les liens avec le Logis Tournaisien.

Impossible de passer sous silence le cap du centenaire du Logis Tournaisien. L'occasion de dépoussiérer l'image du Logis avec l'intégration d'une nouvelle charte graphique qui nous a permis de redéfinir un logo et un site internet orienté vers nos locataires. La stratégie de communication sur les réseaux sociaux nous permet d'ailleurs d'améliorer notre visibilité et accessibilité vis-à-vis de notre public et de nos partenaires.

Le Logis Tournaisien a toujours été fidèle à ses vieux principes. Le logement comme outil principal de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale.

Merci à tous pour votre engagement et votre soutien continu.

LE MOT DU PRÉSIDENT

PAUL-OLIVIER DELANNOIS

Au cours des six dernières années, le Logis tournaisien a connu une expansion significative de son parc de logements. De nombreux nouveaux logements ont été construits, notamment à Sainte-Catherine, Enclos du Béguinage, Rue de Roubaix à Templeuve, Pastur, et Îlot des Primetiers. De plus, plusieurs projets futurs sont en cours d'instruction ou d'acquisition, promettant une croissance continue.

Le Logis tournaisien a également investi dans la rénovation de ses logements existants. Grâce au Plan d'Investissement Vert de la Région wallonne (PIVERT), des travaux d'isolation, de remplacement des menuiseries extérieures et d'installation de systèmes de ventilation ont été réalisés. Des installations de chauffage central et des rénovations lourdes ont été effectuées dans plusieurs résidences, améliorant ainsi le confort des locataires.

Un vaste plan de rénovation énergétique est en cours, visant à améliorer l'efficacité énergétique de 535 logements répartis dans plusieurs quartiers. Ce plan inclut des travaux d'isolation des murs et des toitures, le remplacement des châssis et l'installation de chauffage central, avec un soutien financier important de la Région wallonne.

Enfin, un plan d'embellissement et de sécurisation a été mis en place pour améliorer la qualité de vie des résidents.

Ce plan comprend le remplacement des portes d'entrée, l'installation de vidéophonie, le placement de caméras de sécurité et la remise en peinture des espaces communs.

Je tiens à remercier chaleureusement toutes les équipes du Logis tournaisien pour leur dévouement et leur travail acharné. Sans leur engagement et leur expertise, ces réalisations n'auraient pas été possibles. Leur contribution est essentielle pour offrir des logements de qualité à nos résidents.

Le logement public joue un rôle crucial dans notre société. Il garantit à chacun un accès à un logement décent et abordable, contribuant ainsi à la stabilité et au bien-être de nos communautés. En investissant dans le développement et la rénovation de notre parc de logements, nous renforçons notre engagement envers une société plus équitable et solidaire.

SOMMAIRE

ÉDITO DU DIRECTEUR-GÉRANT	PAGE 01
LE MOT DU PRÉSIDENT	PAGE 02
PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ	PAGE 03
LA DIRECTION IMMOBILIÈRE	PAGE 08
LA DIRECTION FINANCIÈRE	PAGE 27
LA DIRECTION SUPPORT ADMINISTRATIF	PAGE 38
LA DIRECTION LOCATIVE	PAGE 46
LA DIRECTION DU PATRIMOINE	PAGE 51
LA DIRECTION SOCIALE	PAGE 54

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

QUI SOMMES-NOUS?

LE LOGIS TOURNAISIEN SRL est une des 62 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 2346 logements publics (sociaux, moyens, à loyer d'équilibre et pris en gestion) répartis sur Tournai et ses villages. Elle compte 60 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.

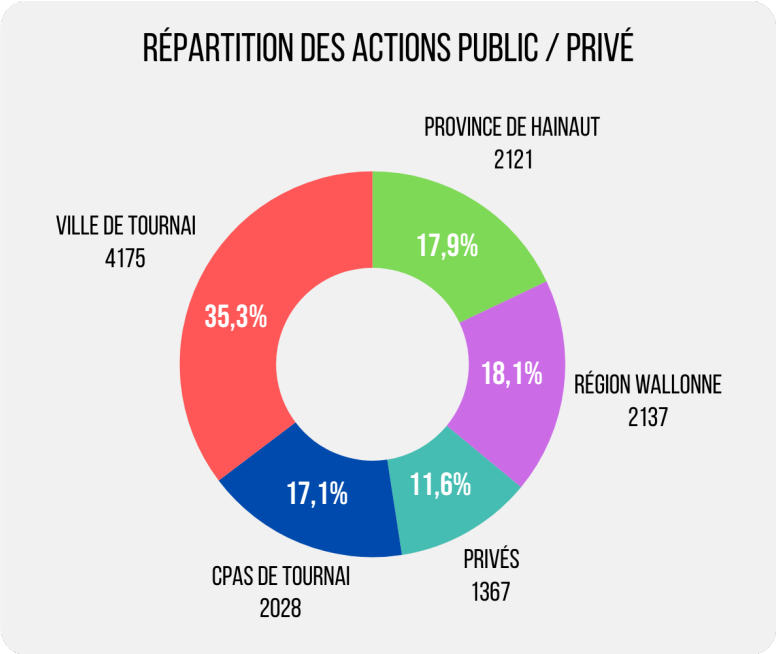
Mais c'est aussi de :

- 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.

Logis Tournaisien

NOTRE ACTIONNARIAT

Les apports de la société sont représentés par 11.828 actions réparties comme suit :



L'ORGANE D'ADMINISTRATION

COMITÉ D'ATTRIBUTION

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

Composition du comité :
Mr Joseph GODET
Mme Marie-Christine MASURE
Mr Jean-Claude CARPENTIER
Mr Pierre BAUTERS
Mme Ingrid DELMOT-VAN HOORDE
Mme Manon CLAEYMAN
Mr Bruno DUTILLIEUX
Mme Noela VICART

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

COMPOSITION

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

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

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

LES REPRÉSENTANTS ET ACTIONNAIRES DU LOGIS TOURNAISIEN

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

L'Assemblée générale est composée :

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

Les actions des organes publics sont au nombre de 10.461 et celles des actionnaires privés de 1.367.

En 2024 pour l'Assemblée générale ordinaire, 12 actionnaires (incluant ses mandataires pour la Région Wallonne, le CPAS, la Ville de Tournai et la Province du Hainaut) ont répondu à l'appel soit une représentation de 5.649 actions sur 11.828 actions souscrites à ce jour.

La séance a été ouverte à 10h21 et a été levée à 10h27.

Les scrutateurs étaient Messieurs Grégory Dinoir et Amine Mellouk.

NOTRE ORGANE D'ADMINISTRATION

Notre Organe d'administration est en place depuis avril 2019 et est composé de 15 membres avec :

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

Mesdames Dorothée De Rodder (jusqu'au 20 juin 2024), Hélène Leleu ainsi que Messieurs Jean-Claude Carpentier, Jean-Louis Claux, Louis Cousaert, François Maurage, Amine Mellouk, Didier Smette, Jean-Michel Van De Cauter ;

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

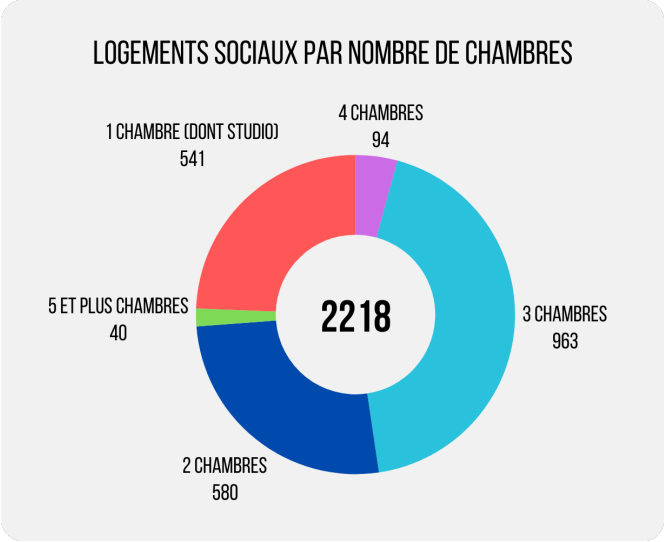
Monsieur Mathieu Duquennoy, désigné depuis juin 2020, représentant la Région wallonne ;

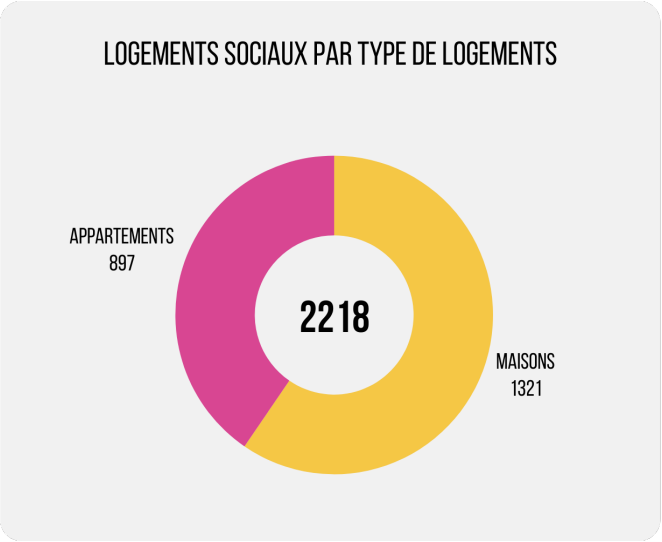
Monsieur Thibaut Goret, désigné depuis janvier 2022, Commissaire de la Société wallonne du Logement.

Les membres de l'Organe d'administration se sont **réunis 10 fois durant l'année 2024** et ont abordé et pris une décision pour un total **de 136 points mis aux différents ordres du jour**.

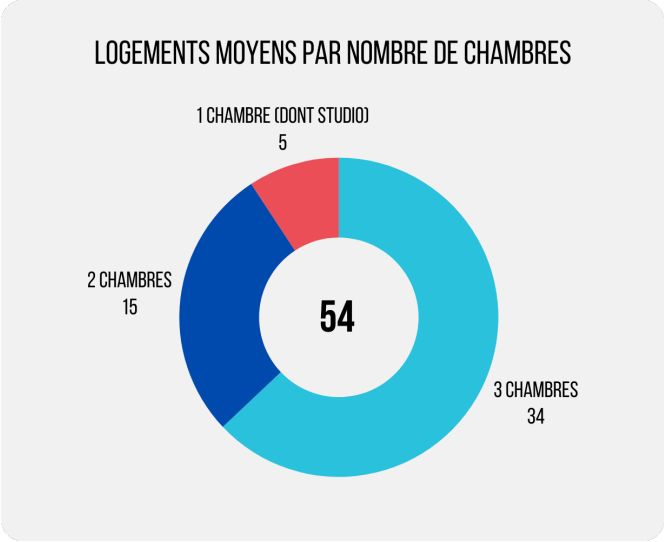
PARC IMMOBILIER DE LA SLSP ET GÉRÉS PAR ELLE

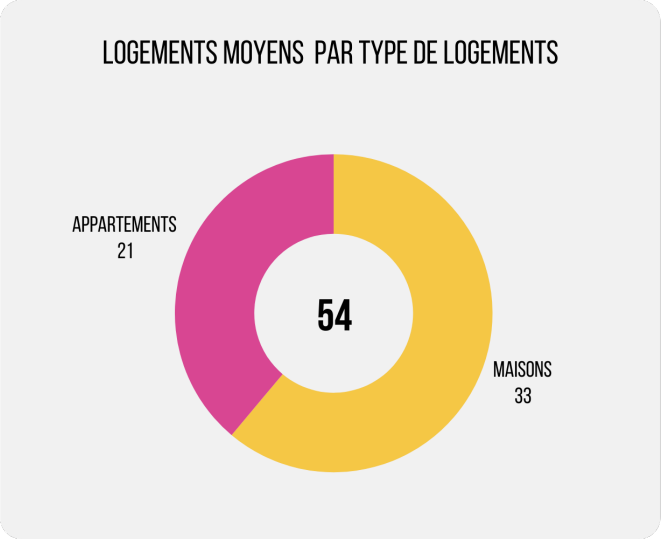
LOGEMENTS SOCIAUX



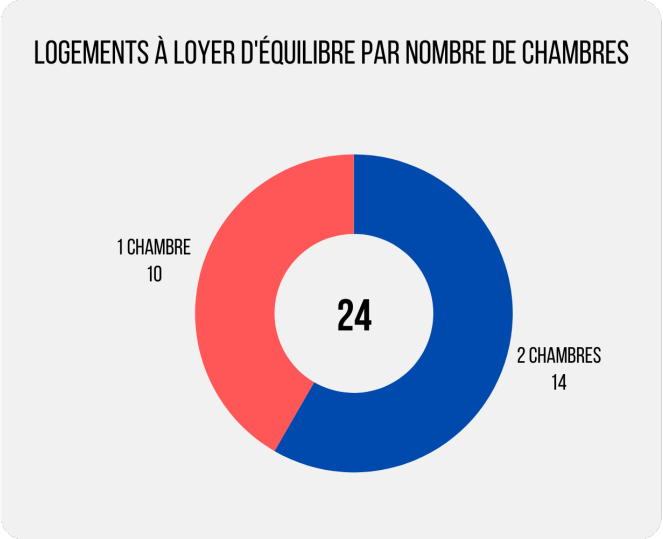


LOGEMENTS MOYENS

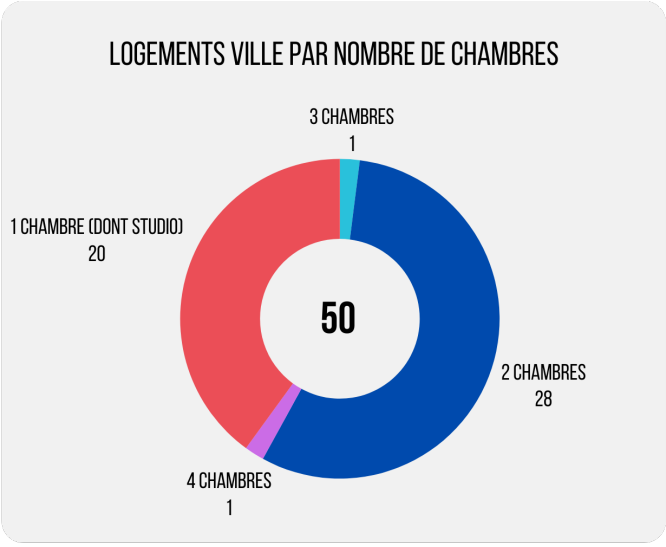




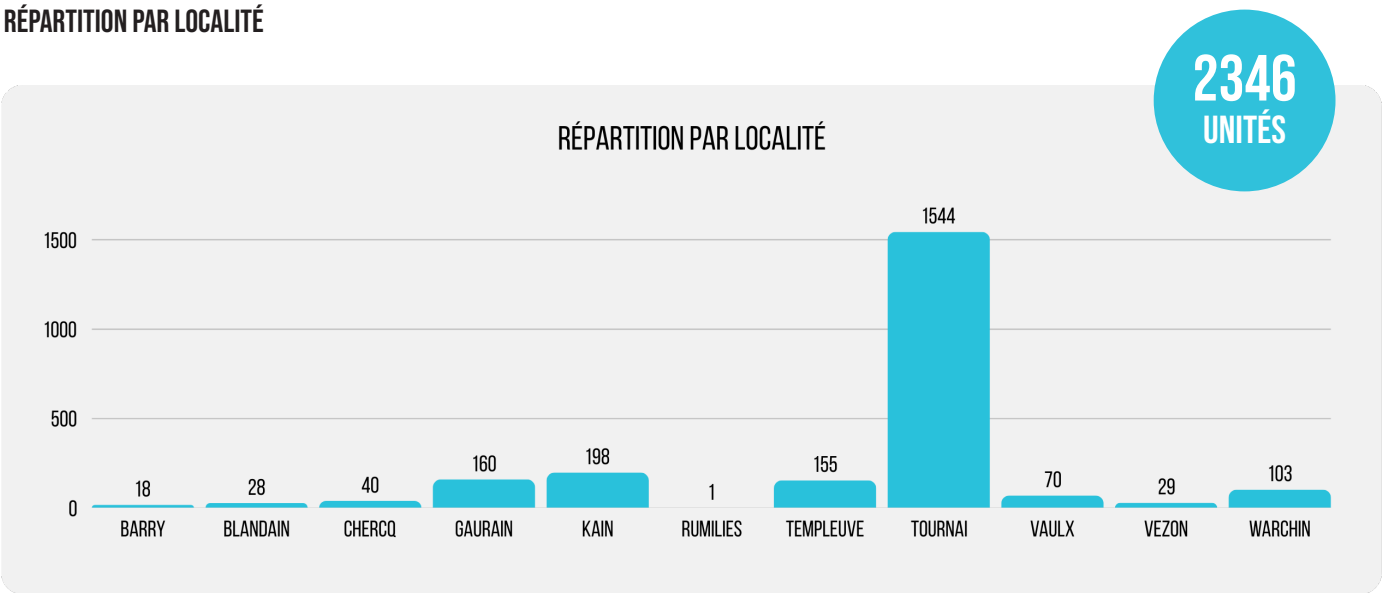
LOGEMENTS À LOYER D'ÉQUILIBRE



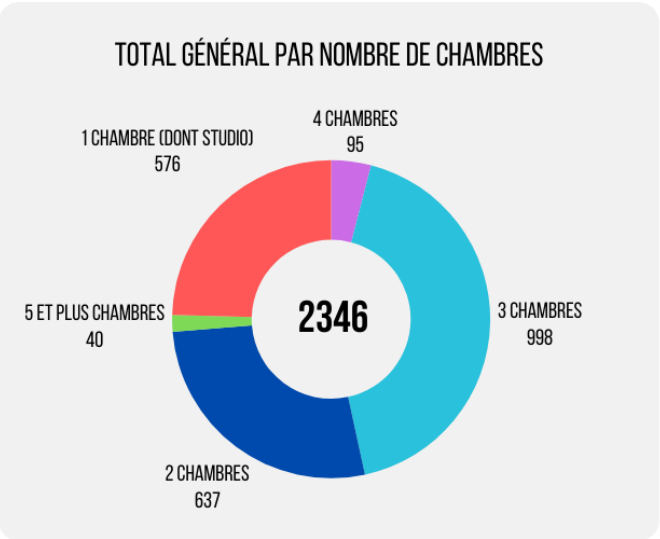
LOGEMENTS VILLE

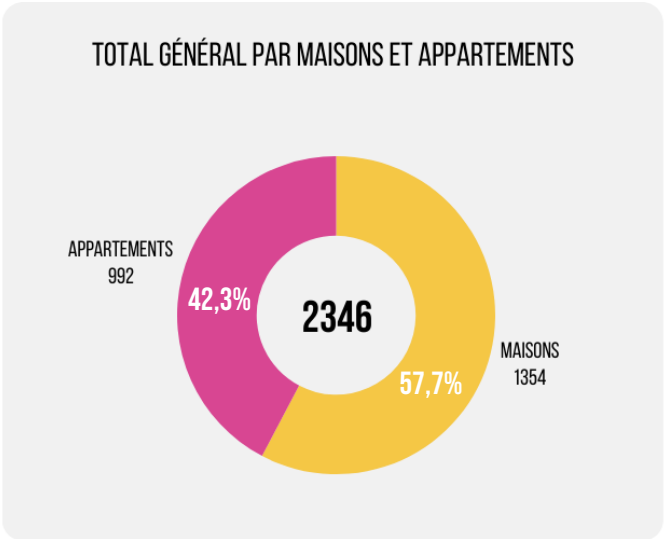


RÉPARTITION PAR LOCALITÉ



TOTAL GÉNÉRAL





LA DIRECTION IMMOBILIÈRE

EVENEMENTS MARQUANTS 2024

DÉPÔT DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME.

Rue du Sondart, 9
7500 Tournai

Réhabilitation en deux logements de transit.
Dossier n° 126075
Le 27/08/2024.

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

Le projet consiste en l'**aménagement de 2 logements de transit sous la forme de studio dans un immeuble existant**.

L'aménagement des logements ne nécessite aucune modification de la structure de l'immeuble.

Les planchers et les escaliers sont maintenus. Seule l'excroissance en façade arrière, vétuste et exiguë est démolie.

En façade avant, la porte d'entrée donne directement accès à un escalier principal desservant le R+1 où est aménagé le 1er logement. A ce niveau on trouve également 2 espaces de rangement affectés aux logements.

Depuis le R+1, un escalier mène à un palier intermédiaire donnant accès à la porte d'entrée du 2ème logement, accessible via un escalier privatif.

Chaque logement occupe ainsi un niveau distinct.

Aménagé sous forme de studio de manière à maximiser les espaces de vie, chaque logement dispose d'une kitchenette (séparée ou intégrée), d'une salle de bains avec WC et d'une pièce de vie.

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

En façade avant, les matériaux de façade restent inchangés.

En façade arrière, les façades sont repeintes en gris moyen de manière à conserver l'unité avec les façades de l'habitation mitoyenne.

Rue du Tir à la Cible
7500 Tournai

Programme de création de logements publics à haute qualité environnementale.
25 logements
Dossier N° 126165
Le 19/12/2024

Le projet prévoit la réalisation de 25 logements sur un terrain situé à la Rue du Tir à la Cible, 26 à 7500 Tournai, comprenant 9 maisons de 2 chambres, 14 appartements de 2 chambres et 2 appartements de 1 chambre, dont 30 % sont adaptables pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

Ce projet résulte d'un marché lancé par la Société Wallonne du Logement, visant à développer des logements préfabriqués à haute performance environnementale pour divers projets de logements sociaux.

Notre **proposition inclut des logements modulaires de 1 à 5 chambres, accessibles ou non aux PMR**, sous forme d'appartement ou de maison. Ces logements sont construits par assemblage de caissons 2D en ossature bois. La flexibilité de notre conception permet de s'adapter aux variations du programme et de proposer diverses configurations en fonction du contexte urbain environnant.

La **typologie du tissu existant et la configuration de la parcelle, avec ses 35 mètres de largeur en façade et ses 100 mètres de profondeur, ne permettent pas une implantation classique en front de voirie**. Une telle implantation laisserait une grande surface résiduelle non exploitée à l'arrière, compliquant l'attribution dans le cadre de logements publics. Ainsi, nous avons opté pour une utilisation optimale de la parcelle, créant une voirie de pénétration privée pour desservir les logements en deux zones distinctes.

La première zone, en contact direct avec la rue, comprend la voirie, des emplacements de parking, une bande végétalisée et un premier volume construit perpendiculairement à la voirie. Ce volume est composé d'éléments principaux en R+1+combles avec toitures à versants et d'éléments secondaires de plain-pied avec toitures plates. La conception joue sur la variation des gabarits et des profondeurs, reflétant les décalages observés dans les implantations voisines. La façade avant est animée par des encoches marquant les accès et des débordements en façade arrière apportant de l'intimité aux terrasses du rez-de-chaussée.

La seconde zone concerne le fond de la parcelle et comprend l'extrémité de la voie de circulation, une aire de rebroussement et deux volumes construits autour d'un espace partagé végétalisé. Ces volumes, de gabarit R+1 et à toitures plates, définissent l'espace extérieur de manière plus lisse et marquée. L'organisation des volumes crée une série d'alternances entre zones minérales et zones végétalisées, avancées et retraits, contribuant à une animation harmonieuse de l'espace « rue » sans perturber les alignements existants.

Les matériaux choisis sont en harmonie avec l'environnement bâti existant. Nous proposons l'utilisation de briques de terre cuite rouge brun comme parement unique, apportant une touche de chaleur aux constructions. Les toitures à versants sont recouvertes de tuiles plates noires. Les façades sont traitées de manière contemporaine, avec des détails soignés. Les larges baies vitrées en façade arrière contrastent avec les ouvertures verticales et étroites, irrégulièrement réparties sur les autres façades. Cette irrégularité permet de casser la monotonie souvent associée à la préfabrication, offrant ainsi une lecture dynamique et variée des volumes.

La conception fragmentée des volumes permet de créer des

événements architecturaux qui interrompent la continuité du bâti existant, annonçant l'entrée dans le projet. Cette fragmentation est appliquée à l'ensemble des constructions, avec une alternance de volumes bas et hauts, des avancées et des retraits, ainsi que des variations de densité et de profondeur. Ces éléments créent un ensemble cohérent et dynamique, respectant le contexte urbain tout en apportant une touche de modernité.

Le premier volume, visible depuis la rue, est composé d'éléments principaux en R+1+combles, avec des toitures à versants, et d'éléments secondaires de plain-pied avec des toitures plates. Les volumes secondaires sont implantés en retrait par rapport à la façade avant, ressortant en façade arrière. Les encoches en façade avant marquent les accès, tandis que les débordements de la façade arrière apportent de l'intimité aux terrasses des logements du rez-de-chaussée. Les deux autres volumes, situés au fond de la parcelle, sont de gabarit R+1 avec des toitures plates, définissant l'espace partagé extérieur de manière plus continue et marquée.

L'ensemble du projet est conçu pour s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant, tout en offrant une flexibilité et une modularité permettant de répondre aux besoins variés des futurs occupants. Les choix architecturaux et urbanistiques visent à créer un environnement de vie convivial, sécurisant et esthétiquement plaisant, en accord avec les objectifs de performance environnementale et de qualité de vie souhaités par la Société Wallonne du Logement.

Les espaces extérieurs sont pensés pour offrir un cadre de qualité aux occupants. La voirie de pénétration est conçue comme un espace partagé principalement dédié aux piétons, avec des places de parking non PMR en dalles gazon, des jardins de pluie et des arbres d'alignement. L'espace extérieur central, largement végétalisé, est destiné à être un lieu convivial pour les résidents. Des jardins privatifs sont aménagés pour les logements en rez-de-chaussée et des terrasses sur les toitures des volumes secondaires pour les logements en étage.

Le projet inclut divers locaux collectifs, notamment pour le rangement des vélos et poussettes, ainsi qu'un local technique à l'entrée du site. L'espace extérieur central est conçu comme un lieu de rencontre et de convivialité pour les habitants.

Les logements sont des modules préfabriqués en caissons 2D ossature bois, permettant flexibilité et variations dans la conception. Les matériaux utilisés incluent des briques de terre cuite rouge brun pour les façades et des tuiles plates noires pour les toitures à versants. Les eaux de pluie sont gérées par des noues d'infiltration, des jardins de pluie et des citernes de récupération. Les espaces extérieurs sont conçus pour être accessibles aux PMR, avec une attention particulière à la sécurité et à la convivialité.

Pour l'ensemble des unités du projet, **l'ambition est d'envisager au maximum l'utilisation d'énergies renouvelables**.

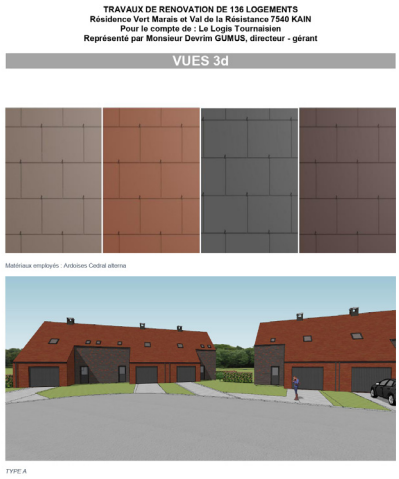
La production d'eau chaude sanitaire (ECS) sera prévue à l'aide d'une pompe à chaleur air/eau (PAC). L'avantage de ce système réside dans sa performance qui peut être de deux fois supérieure à une chaudière à condensation à gaz. L'émission de chaleur est prévue via des ventilo-convecteurs.

La ventilation sera assurée par une ventilation mécanique simple flux (système C+).

Les logements bénéficieront de panneaux photovoltaïques. Ces panneaux permettront d'alimenter les installations de chauffage, de production d'ECS et d'éclairage.

Cités du Vert Marais et de la Résistance 7540 Kain

Plan de rénovation du logement public 2020-2024.
136 logements
Dossier N° 125779
Le 23/12/2024



Le projet consiste en la rénovation énergétique de 136 logements dans le cadre du plan de rénovation du logement public 2020-2024.

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

Pour cela, les travaux suivants sont nécessaires : isolation des façades, isolation par méthode de Sarking en toiture, remplacement des menuiseries extérieures, installation d'un système de ventilation.

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

Les maisons des quartiers du Vert-Marais et Val de la Résistance, à Kain, se distinguent par des typologies très différentes. Les toitures à deux ou à quatre pans, ainsi que les types de fenêtres, parfois en guillotine, parfois encadrés ou parfois traditionnels, ajoutent un caractère éclectique à l'ensemble. Elles possèdent un gabarit allant de la maison en plain-pied avec une chambre à la maison en R+1+Combles avec quatre chambres. Chaque maison possède un jardin individuel et est entourée d'espaces verts, leur donnant ainsi un caractère semi-rural.

Les maisons présentent un certain cachet, notamment grâce à l'emploi de matériaux traditionnels comme la brique, la pierre et le bois. La rénovation énergétique de celles-ci sera menée avec soin afin de préserver l'esthétique des bâtiments tout en les modernisant. Le défi consistera à conjuguer performance énergétique et conservation du patrimoine local.

Lorsqu'il s'agit de rénovation énergétique, les premiers travaux à exécuter concernent l'isolation des toitures et des façades. Dans le but d'éviter de nombreux ponts thermiques, particulièrement au droit des planchers, il est largement recommandé d'isoler par l'extérieur. Si l'isolation des toitures ne modifie que légèrement l'aspect visuel des maisons, l'isolation des façades modifiera sensiblement l'aspect général de celles-ci.

Le projet s'intègre à son contexte proche.

Un parement isolé en ardoise a été choisi afin de préserver un certain caractère architectural, tout en donnant une lecture unitaire des quartiers. Le choix de l'ardoise allie esthétisme, durabilité et performance. Ce matériau connu pour sa résistance apportera une touche d'élégance et d'authenticité aux bâtiments tout en donnant un caractère contemporain à la rénovation des maisons.

Quatre teintes d'ardoises sont proposées afin d'apporter une lecture dynamique dans les quartiers : le beige, l'orange, le brun et le gris foncé. Les teintes ont été choisies par rapport aux tons présents dans le quartier.

EVENEMENTS MARQUANTS 2024

DÉCISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME.

Cité Jardins
7530 Gaurain-Ramecroix

Plan de rénovation du logement public 2020-2024.
48 logements
Dossier n° 126198
Le 17/06/2024.

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

Type A : 2 façades 3 chambres
Type E: 3 façades 4 chambres
Type B : 2 façades 3 chambres
Type B': 3 façades 3 chambres
Type C: 2 façades 3 chambres
Type C': 3 façades 3 chambres
Type D: 3 façades 1 chambre
Type F: 2 façades 3 chambres
Type F': 3 façades 3 chambres

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

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

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

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

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

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

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

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

Cité du 24 Août
7500 Tournai

Plan de rénovation du logement public 2020-2024.
40 logements
Dossier N° 126197
Le 17/06/2024

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

Type A : 2 façades 1 chambre
Type A': 3 façades 1 chambre
Type B : 2 façades 3 chambres
Type B': 3 façades 3 chambres
Type C: 2 façades 5 chambres
Type C': 3 façades 5 chambres

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

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

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

L'esthétique est conservée mais remise à neuf. La brique terre cuite collée sur un isolant en EPS a été choisie comme nouveau revêtement de façade résistant, elle sera de teinte blanche comme l'existant. De nouveaux encadrements de baie sont prévus en tôles métalliques sombres.

Enfin les entrées sont marquées par des interventions colorées afin de dynamiser le site.

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

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

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

ENTRETIEN DU PARC DE LOGEMENTS

OBJET - NATURE	ADRESSE
Remplacement de menuiseries extérieures en bois.	Plusieurs sites de l'entité de Tournai
Plan de rénovation du logement public - Travaux énergétiques.	Résidence Bausier à 7548 Warchin – 36 Logements
Plan de rénovation du logement public - Travaux énergétiques.	Cité Drève St Nicolas à 7521 Chercq - 15 Logements
FOURNITURES D'ARTICLES DE PARACHÈVEMENT.DU 01 JANVIER 2024 AU 31 DÉCEMBRE 2024.	Ensemble du parc de logements
Rénovation des peintures intérieures et revêtements de sol souples	Rue Camille Dépinoy, Rue des Combattants, Rue de Tournai à 7520 Templeuve
Fournitures de matériel électrique.Du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024.	Ensemble du parc de logements
Rénovation de façade suite à un sinistre (automobile)	Cité Jardins 88 à 7530 Gaurain-Ramecroix
Dépannage des installations électriques d'une durée d'un an.Du 01-06-24 au 31-05-2025.	Ensemble du parc de logements
Rénovation de peintures intérieures et linoleum	Plusieurs sites de l'entité de Tournai
Fourniture de matériel de chauffage pour une durée de 1 an. Du 1 juillet 2024 au 1 juin 2025.	Ensemble du parc de logements
Remise en ordre de l'égouttage en zone publique	Avenue des Bouleaux 87 à 7500 Tournai
Fourniture de béton et stabilisé pour une durée de 6 mois. Du 1er juillet 2024 au 31 décembre 2024.	Ensemble du parc de logements
Travaux de toiture pour une durée de 1 an. Du 1er juillet 2024 au 30 juin 2025.	Ensemble du parc de logements
Travaux d'installation de tuyauteries gaz pour une durée de 1 an.	Ensemble du parc de logements
Rejointoyage d'un mur pignon	Rue Blandinoise 10 à 7500 Tournai
Mise en ordre ascenseur.	Rue des Bergers 7 à 7500 Tournai
Certification de PEB de logements	Rue du Troisième Age 5 à 7540 KAIN
Démontage de linoleum et papiers peints - Rénovation de peintures intérieures et linoleum	Plusieurs sites de l'entité de Tournai
Remplacement des vitrages extérieurs, restauration des châssis bois et remise en peinture	3 RUE SAINT-PIAT, 1 AVENUE DES ETATS-UNIS, 2 et 4 RUE DE FONTENOY A 7500 TOURNAI
Travaux de rénovation énergétiques intérieurs et travaux d'aménagements intérieurs	3 RUE SAINT-PIAT, 1 AVENUE DES ETATS-UNIS, 2 et 4 RUE DE FONTENOY A 7500 TOURNAI
Fournitures d'articles sanitaires pour une durée de 1 an. Du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.	Ensemble du parc de logements
Entretien de chauffage au mazout, gaz, pompe à chaleur et conditionnement d'air pour une durée de 1 an. Du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025	Ensemble du parc de logements
Fournitures d'articles de Gros-Oeuvre - Durée 1 an - Du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025	Ensemble du parc de logements
FOURNITURES D'ARTICLES DE PARACHÈVEMENT.DU 01 JANVIER 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025.	Ensemble du parc de logements
Fournitures de bois et dérivés - Durée 1 an - Du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.	Ensemble du parc de logements
Fourniture et pose de portes sectionnelles résidentielles et entretien de portes sectionnelles industrielles. Durée du marché, 3 ans, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2027	Ensemble du parc de logements
Fournitures de matériel électrique. Du 01 janvier 2025 au 31 décembre 2025	

ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
Rasseneur Michel SPRL de Braffe	€ 121 360,00	Marché réceptionné
Favier sa de Pecq	€ 2 710 831,40	Marché en cours
Favier sa de Pecq	€ 1 391 771,42	Marché en cours
Wattiaux sa de Tournai	€ 83 533,69	Marché réceptionné
MAHDANI SPRL de Chercq	€ 139 763,23	Marché en cours
Rexel Belgium sa de Ramegnies-Chin	€ 32 891,25	Marché réceptionné
Favier sa de Pecq	€ 22 304,02	Marché en cours
AEGENTIS de Mesvin	€ 67 727,20	Marché en cours
MAHDANI SPRL de Chercq	€ 141 880,00	Marché en cours
Omniterm Wallonie de Orcq	€ 55 482,61	Marché en cours
TRAVAUX PUBLICS HUBAUT SA de Havinnes	€ 3 440,00	Marché réceptionné
Tournai-Béton de Tournai	€ 27 542,00	Marché réceptionné
STMC de Pecq	€ 106 572,43	Marché en cours
Hainaut Chauffage C.S.T.E de Blandain	€ 88 317,98	Marché en cours
PHR RENOVATION SPRL de Tournai	€ 29 235,00	Marché réceptionné
FAIN Belgique de Waremme	€ 14 355,00	Marché réceptionné
EnergyTech Engineering sprl de Marquain	€ 1 890,00	Marché réceptionné
APRUZZESE SA de Grivegnée	€ 339 485,00	Marché en cours
Monument Hainaut sa de Marquain	€ 415 066,12	En attente autorisation SWL
Jd Deroubaix sa de Pecq	€ 531 429,99	En attente autorisation SWL
Induscabel - ID Group de Froyennes	€ 112 886,87	Marché en cours
Hainaut Chauffage C.S.T.E de Blandain	€ 91 087,00	Marché en cours
Francenne Matériaux de Espierres	€ 31 697,17	Marché en cours
Wattiaux sa de Tournai	€ 59 376,32	Marché en cours
Dapsens Soyez sa de Tournai	€ 24 616,29	Marché en cours
All Doors Systems & Services de Ghislenghien	€ 45 631,00	Marché en cours
CEBEO NV de Tournai	€ 37 701,79	Marché en cours

DÉVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

OBJET - NATURE	ADRESSE
Rénovation des peintures	11, Rue Haigne à 7500 Tournai
Réhabilitation en deux logements de transit	23 rue Aimable Dutrieux à 7500 Tournai
Création de 45 logements à destination des étudiants - Marché de services d'architecture et de coordination sécurité santé.	45-47 rue des Carmes à 7500 Tournai
Création de 16 hébergements provisoires et locaux professionnels pour le Relais Social urbain de Tournai dans le cadre du programme zéro sans-abrisme / Création de 45 logements à destination des étudiants et ou d'appartements / Création d'une maison de l'Habitat - Marché de services d'architecture et de coordination sécurité santé.	2, Boulevard Léopold à 7500 Tournai

MARCHÉS DIVERS PASSÉS EN 2024

OBJET - NATURE	ADRESSE
Vêtements de travail, EPI et flocage - broderie.	
Achat matériel divers	
Exécution des procédures de contrôle de la comptabilité et de comptes annuels de la société - exercices comptables 2024 à 2026	
Formation management	
Outils de communications' du Logis Tournaisien. Du 1er juillet 2024 au 30 juin 2028	
Entretien des abords de logements inoccupés - Cité du Vert Bocage - Warchin	
Achat Tracteur tondeuse	
Adhésion accord-cadre Domaxis pour l'émission et la fourniture au format électronique de chèques-repas, chèques-cadeau, écochèques et chèques sport et culture	
LEASING VÉHICULE DE FONCTION	
Géolocalisation et pointage au Logis Tournaisien pour une durée de 3 ans.	
Achat d'un véhicule neuf avec système lève conteneur - permis B	
Entretien et nettoyage des communs - bâtiments collectifs - du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2026.	
Renouvellement du marché d'assurance soins de santé	

ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
MAHDANI SPRL de Chercq	€ 10 694,60	Marché réceptionné
Jd Deroubaix sa de Pecq	€ 258 224,20	En attente autorisation SWL
		En attente autorisation SWL
		En attente autorisation SWL

ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	
Protecthoms de Marquain	€ 22 585,79	
Boddin de Renaix	€ 5 846,31	
RSM Interaudit SCRL de Gosselies	€ 25 500,00	
TRAININGBEL à Warquignies	€ 4 200,00	
BANDITO STUDIO de Tournai	€ 71 707,00	
A.C.T Services de Velaines	€ 16 632,00	
DILLIES SA de Blandain	€ 21 700,00	
SODEXO PASS BELGIUM SA d'Ixelles	€ 842,40	
SA D'Leteren Lease n.v. de Kortenberg	€ 38 162,88	
BIZZDEv S.A de Tournai	€ 12 996,00	
GRAND GARAGE DU NORD SPRL de Tournai	€ 70 159,00	
ISOR Group de Zaventem	€ 52 156,00	
ETHIAS SA de Liège	€ 23 034,26	

MARCHÉS ITÉRATIFS EN COURS

OBJET - NATURE	ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA
Dépannage des installations électriques d'une durée d'un an. Du 01-06-23 au 31-05-2024.	AEGENTIS	€ 67 517,05
Dépannage des installations électriques d'une durée d'un an. Du 01-06-24 au 31-05-2025.	AEGENTIS	€ 67 727,20
Travaux d'installation de tuyauteries gaz pour une durée de 1 an."Du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024.	Hainaut Chauffage	€ 75 620,78
Travaux d'installation de tuyauteries gaz pour une durée de 1 an."Du 1er juillet 2024 au 30 juin 2025.	Hainaut Chauffage	€ 88 317,98
Fournitures d'articles de parachèvement.Du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024.	Wattiaux SA	€ 83 533,69
Travaux de toiture pour une durée de 1 an. Du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024.	STMC sa	€ 91 788,32
Travaux de toiture pour une durée de 1 an. Du 1er juillet 2024 au 30 juin 2025.	STMC sa	€ 106 572,43
Fourniture de matériel de chauffage pour une durée de 1 an. Du 1 juillet 2023 au 1er juin 2024.	Induscabel - ID Group	€ 51 600,14
Fourniture de matériel de chauffage pour une durée de 1 an. Du 1 juillet 2024 au 1er juin 2025.	Omniterm Wallonie	€ 55 482,61
Location et entretien de tapis de sol du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2026.	CWS Hygiène Belgique SA	€ 103 029,36
Entretien des installations de chauffage au mazout, au gaz, pompes à chaleur et conditionnement d'air pour une durée d'un an. Du 01/01/2024 au 31/12/2024.	Hainaut Chauffage	€ 102 477,00
Fourniture de béton et stabilisé pour une durée de 6 mois. Du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024.	Tournai-Béton	€ 27 542,00
Fourniture de béton et stabilisé pour une durée de 6 mois. Du 1er juillet 2024 au 31 décembre 2024.	Tournai-Béton	€ 27 542,00
Fournitures d'articles sanitaires pour une durée de 1 an. Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.	Induscabel - ID Group	€ 128 298,99
Déménagement du mobilier du Logis Tournaisien. Du 1er juin 2023 au 31 mai 2025.	Déménagement Picards	€ 17 700,00
Entretien et nettoyage des locaux communs des immeubles à logements multiples, Du 1er juin 2023 au 31 mai 2025.	La Maison du Nettoyage sa	€ 25 922,35
Nettoyage des communs - Rue Paul Pastur 5, 7, 9 à Tournai, Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2027.	INTERFACILITIES	€ 23 472,00
Entretien des groupes de ventilation des logements individuels et collectifs - Durée du marché du 1er septembre 2023 au 31 août 2025.	Hainaut Chauffage C.S.T.E	€ 59 550,00

OBJET - NATURE	ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA
Maintenance et entretien de l'infrastructure informatique du Logis Tournaisien, Du 1er novembre 2023 au 31 octobre 2026	Orditech	€ 110 138,62
Fournitures d'articles de Gros-Oeuvre - Durée 1 an - Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.	Francenne Matériaux	€ 30 776,80
" Maintenance 2024-2025-2026 " et " Contrôle périodique par un organisme agréé 2024-2025-2026 " de l'ensemble du parc ascenseur.	Fain Belgique	€ 52 836,00
Fournitures de matériel électrique.Du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024.	Rexel Belgium sa	€ 32 891,25
Fourniture de gaz naturel et d'électricité 100 % renouvelable pour une durée de 2 ans. Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2025 - PA 23021	Electrabel	€ 79 588,14
Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie-Marché stock de service entretien des éléments électromécaniques. Durée du marché 2 ans, du 1er janvier 2024 au 31 décembre	Franquet SPRL	€ 31 423,26
Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie-Marché " stock" de fourniture d'éléments passifs.Durée du marché 2 ans, du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2025	Sicli SA	€ 37 026,71
Géolocalisation au Logis Tournaisien pour une durée de 4 ans. Du 1er novembre 2020 au 30 octobre 2024.	BIZZDEV	€ 19 820,00
Géolocalisation et pointage au Logis Tournaisien pour une durée de 3 ans. Du 1er novembre 2024 au 30 octobre 2027	BIZZDEV	€ 12 996,00
Fourniture et pose de portes sectionnelles résidentielles et entretien de portes sectionnelles industrielles. Durée du marché, 3 ans, du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2024	A.D.S.S	€ 37 243,00
Adhésion accord-cadre Domaxis pour l'émission et la fourniture au format électronique de chèques-repas, chèques-cadeau, écochèques et chèques sport et culture	SODEXO	€ 842,40
Désignation d'un secrétariat social pour les membres de Domaxis - adhésion accord cadre 2023 à 2026	ACERTA CONSULT CVBA	€ 49 835,18
Exécution des procédures de contrôle de la comptabilité et de comptes annuels de la société - exercices comptables 2024 à 2026	RSM Interaudit SCRL	€ 25 500,00
Assurances - Soins de santé. Du 1er janvier 2021 au 21 décembre 2024.	ETHIAS	€ 82 500,00
Assurances - Renouvellement portefeuille, Du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2025	ETHIAS	€ 140 291,54
Contrôle et maintenance des détections gaz. Du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2025.	DALEMANS	€ 5 670,00
Gestion nuisibles. Du 1er novembre 2023 au 31 octobre 2025,	AB PROKILL SCRL	€ 8 990,00
Vêtements de travail, EPI et flocage-broderie. Du 1er mars 2024 au 28 février 2025	Protecthoms	€ 22 585,79
Démontage de linoleum et papiers peints - Rénovation de peintures intérieures et linoleum/plusieurs sites de l'entité de Tournai	MAHDANI SPRL	€ 141 880,00
Location de répartiteurs de frais de chauffage et établissement des décomptes, Du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2032	AQUATEL SPRL	€ 2 790,70
Assurance Groupe, Du 1er janvier 2023	ETHIAS	€ 264 216,57

PROGRAMME DÉVELOPPEMENT DU PARC – AVANCEMENT

Ancrage 2014-2015-2016. 2 à 8 Rue Saint Martin à 7500 Tournai (îlot des Primetiers).
Acquisition - réhabilitation/ restructuration en 8 logements sociaux.
Marché de travaux.
Lot 1 (Rénovation de 8 logements et communs).
Dossier N° 123954 : Réception provisoire des travaux prononcée le 20/11/2024.

Programme de création de logements publics à haute qualité environnementale. Rue du Tir à la Cible à 7500 Tournai.
25 logements
Dossier N° 126165 : Notification de l'attribution délivrée le 08/03/2024.

PROGRAMME D'ENTRETIEN DU PARC – AVANCEMENT

Programme d'entretien 2019 - Rue Camille Dépinoy, Rue des Combattants, Rue de Tournai à 7520 Templeuve.
Installation de chauffage central de 25 logements.
Dossier N° 126224 : Notification de l'attribution délivrée le 19/02/2024.

Ancrage 2014-2015-2016. 2 à 8 Rue Saint Martin à 7500 Tournai (îlot des Primetiers).
Acquisition - réhabilitation/ restructuration en 8 logements sociaux.
Marché de travaux.
Lot 2 (Peintures et revêtements souples de 8 logements et communs).
Dossier N ° 123954 : Notification de l'attribution délivrée le 12/04/2024.

PLAN DE RÉNOVATION 2020-2024 - AVANCEMENT

Résidence Bausier à 7548 Warchin.
36 Logements.
Dossier N° 125776 : Notification de l'attribution du marché travaux délivrée le 03/07/2024.

Cité Drève St Nicolas à 7521 Chercq.
15 Logements.
Dossier N° 125778 : Notification de l'attribution du marché travaux délivrée le 02/09/2024.

Résidence Paul Carette à 7548 Warchin.
46 Logements.
Dossier N° 125777 : Ouverture des offres pour le marché de travaux le 17 février 2025.

Cité Jardins à 7530 Gaurain-Ramecroix.
54 Logements.
Dossier N° 126198 : Décision d'octroi du permis d'urbanisation reçue le 17/06/2024 et dossier base adjudication en cours d'instruction.

PLAN D'EMBELLISSEMENT ET DE SÉCURISATION – AVANCEMENT

Quai du Luchet d'Antoing et Pont de l'Arche à Tournai.
224 Logements.
Dossier N° 125239 : Notification de l'attribution du marché travaux délivrée le 23/06/2023. Travaux en cours.

Résidence Carbonnelle à Tournai.
202 Logements.
Dossier N° 124702 : Notification de l'attribution du marché travaux délivrée le 28/08/2023. Travaux en cours.

Cité du 24 Août à 7500 Tournai.
40 Logements.
Dossier N° 126197 : Décision d'octroi du permis d'urbanisation reçue le 17/06/2024 et dossier base adjudication en cours d'instruction.

Cités du Vert Marais et de la Résistance.
136 Logements.
Dossier N° 125779 : Demande de permis d'urbanisme introduite le 23/12/2024 et dossier base adjudication en cours d'instruction.

Cité du Vert Bocage à Tournai.
212 Logements.
Dossier N° 125780 : Esquisse en cours d'instruction.

DOSSIER EN COURS D'INSTRUCTION

Programme 2023
45-47, rue des Carmes à 7500 Tournai.
Création de 45 logements à destination des étudiants : Procédure de désignation d'un auteur de projet en cours.

2, Boulevard Léopold à 7500 Tournai.
Création de 16 hébergements provisoires et locaux professionnels pour le Relais Social urbain de Tournai dans le cadre du programme zéro sans-abrisme / Création de 45 logements à destination des étudiants et ou d'appartements / Création d'une maison de l'Habitat : Esquisse en cours d'instruction.

Programme PRW243
Rue Paul Pastur à 7500 Tournai.
Achat de 22 appartements clé sur porte et parkings : Travaux en cours.

Programme PRW243
Rue Madame à 7500 Tournai.
Achat de 21 appartements clé sur porte, parkings et espaces de bureaux : Dossier en cours d'instruction.

Rue des Carmes à 7500 Tournai.

Boulevard Léopold à 7500 Tournai.

Rue Paul Pastur à 7500 Tournai.

CHANTIERS EN COURS

NUMÉRO DE DOSSIER	DÉSIGNATION DU MARCHÉ	CONSTRUCTION NEUVE LOGEMENTS	ENTRETIEN LOGEMENTS	MONTANT HTVA
124702	Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Résidence Carbonnelle 114, 115, 116, 117, 118 et 119 à 7500 Tournai - Lot 1 : Menuiseries et peinture,			FAVIER SA
124702	Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Résidence Carbonnelle 114, 115, 116, 117, 118 et 119 à 7500 Tournai - Lot 2 : Installation électrique,		200	EGF SPRL
125161	Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Quai du Luchet d'Antoing 1 à 8 et Pont de l'Arche 1 à 5 à 7500 Tournai - Lot 1 : Menuiseries		200	FAVIER SA
125161	Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Quai du Luchet d'Antoing 1 à 8 et Pont de l'Arche 1 à 5 à 7500 Tournai - Lot 2 : Installation électrique		224	EGF SPRL
124825	Programme entretien 2019 - Rue Camille Dépinoy, Rue des Combattants, Rue de Tournai à 7520 Templeuve - Rénovation lourde et installation de chauffage central de 56 logements		224	DEROUBAIX
124825	Programme entretien 2019 - Rue Camille Dépinoy, Rue des Combattants, Rue de Tournai à 7520 Templeuve - Rénovation lourde et installation de chauffage central de 56 logements		56	MAHDANI
123954	Ancrage 2014-2015-2016 - 2 à 8 Rue Saint Martin à 7500 Tournai (îlot des Primetiers) - Acquisition-réhabilitation/restructuration en 8 logements sociaux – Marché de travaux. - Lot 2 (Peintures et revêtements souples de 8 logements et communs)	8	56	MAHDANI
124702	Sécurisation des logements publics - Résidence Carbonnelle 114, 115, 116, 117, 118 et 119 à 7500 Tournai - Lot 1 : Menuiseries et peinture,			DEROUBAIX
124702	Sécurisation des logements publics - Résidence Carbonnelle 114, 115, 116, 117, 118 et 119 à 7500 Tournai - Lot 2 : Installation électrique,		200	AES
125939	Sécurisation des logements publics - Quai du Luchet d'Antoing 1 à 8 et Pont de l'Arche 1 à 5 à 7500 Tournai - Lot 1 : Menuiseries		200	DEROUBAIX
125939	Sécurisation des logements publics - Quai du Luchet d'Antoing 1 à 8 et Pont de l'Arche 1 à 5 à 7500 Tournai - Lot 2 : Installation électrique		224	AES
FP-MT/2023-536	Rue Camille Dépinoy, Rue des Combattants, Rue de Tournai à 7520 Templeuve - Marché de travaux - Rénovation des peintures intérieures et revêtements de sol souples		224	MAHDANI
126224	Rue Camille Dépinoy, Rue des Combattants, Rue de Tournai à 7520 Templeuve - Installation de chauffage central de 25 logements		26	SUPER SANI SPRL
FP-MT/2023-536	Rue Camille Dépinoy, Rue des Combattants, Rue de Tournai à 7520 Templeuve - Marché de travaux - Rénovation des peintures intérieures et revêtements de sol souples		25	MAHDANI SPRL
125778	Plan de rénovation du logement public 2020-2024 - Cité Drève St Nicolas à 7521 Chercq		27	FAVIER SA
125776	Plan de rénovation du logement public 2020-2024 - Résidence Bausier à 7548 Warchin – 36 Logements		15	FAVIER SA
FP-MT/2024-549	FP-MT/2024-549/Marché "stock" de travaux jusqu'au 1er janvier 2025/Démontage de linoleum et papiers peints - Rénovation de peintures intérieures et linoleum/plusieurs sites de l'entité de Tournai		36	MAHDANI SPRL
123954	Ancrage 2014-2015-2016 - 2 à 8 Rue Saint Martin à 7500 Tournai (îlot des Primetiers) - Acquisition-réhabilitation/restructuration en 8 logements sociaux – Marché de travaux. - Lot 1 (Rénovation de 8 logements et communs)	8	7	FAVIER SA
FP-MT/2023-509	Ensemble du parc ascenseur - Mise en ordre suite rapport analyse de risque			FAIN Belgique
FP-MT/2023-528	Plusieurs sites de l'entité de Tournai - Marché de travaux - Remplacement de menuiseries extérieures en bois		24 immeubles à appartements	RASSENEUR MICHEL SPRL
FP-MT/2024-551	Rénovation des revêtements de sol (carrelage) dans un immeuble d'appartements/Rue Haigne n°11-Tournai	3	36	DEROUBAIX
FP-MT/2024-548	Rénovation des peintures dans un immeuble d'appartements/Rue Haigne n°11-Tournai	3		MAHDANI SPRL

INSTRUCTION PROGRAMME D'ENTRETIEN - SÉCURITÉ

LIBELLÉ TRAVAUX	LOGTS	ADRESSE	COMMUNE	STADE D'AVANCEMENT AU 11 MARS 2025	COÛT TOTAL ESTIMÉ DU PROJET, FRAIS COMPRIS
Résidence Bausier à Warchin – 36 Logements - Année de programmation 2021 – Ligne programme 1.	36	Résidence Bausier	Warchin	Ordre de commencement du marché de travaux fixé au 02/09/2024	€ 2 430 900
Logis Paul Carette à Warchin – 46 Logements - Année de programmation 2021 – Ligne programme 2.	46	Logis Paul Carette	Warchin	Ouverture des offres pour le marché de travaux fixé le 17 février 2025,	€ 2 357 774
Cité Drève St Nicolas à Chercq - 15 Logements - Année de programmation 2021 – Ligne programme 3.	15	Drève Saint Nicolas	Chercq	Ordre de commencement du marché de travaux fixé au 14/10/2024	€ 1 021 517
Cités du Vert Marais et de la Résistance à Kain - 136 Logements - Année de programmation 2022 – Ligne programme 8.	136	Cités du Vert Marais et de la Résistance	Kain	Demande de permis d'urbanisme transmise au SPW le 23/12/2024 et dossier base adjudication en cours d'instruction,	€ 6 147 650
Cité du Vert Bocage à Tournai - 212 Logements - Année de programmation 2023 – Ligne programme 7.	212	Cité du Vert Bocage	Tournai	Esquisse en cours d'instruction	€ 9 200 167
Cité Jardins à Gaurain-Ramecroix - 54 Logements - Année de programmation 2024 – Ligne programme 4.	54	Cité Jardins	Gaurain-Ramecroix	Décision d'octroi du permis d'urbanisation reçue le 17/06/2024, et dossier base adjudication en cours d'instruction.	€ 2 591 055
Cité du 24 Août à 7500 Tournai - 40 Logements - Année de programmation 2024 – Ligne programme 4.	40	Cité du 24 Août	Tournai	Décision d'octroi du permis d'urbanisation reçue le 17/06/2024, et dossier base adjudication en cours d'instruction.	€ 1 352 328
Remplacement carrelage et menuiserie intérieure	46	Logis Paul Carette	Warchin	Ouverture des offres pour le marché de travaux fixé le 17 février 2025.	€ 560 230
Installation de chauffage central	14	Logis Paul Carette	Warchin	Ouverture des offres pour le marché de travaux fixé le 28 mars 2025.	€ 148 800
Remplacement carrelage et menuiserie intérieure	15	Cité Drève St Nicolas	Chercq	Ordre de commencement du marché de travaux fixé au 14/10/2024	€ 301 615
Remplacement carrelage et menuiserie intérieure	36	Résidence Bausier	Warchin	Ordre de commencement du marché de travaux fixé au 02/09/2024	€ 559 750
Rénovation énergétique et rénovation de bureaux	20	3 Rue Saint-Piat, 1 Avenue des Etats-Unis, 2 et 4 Rue de Fontenoy	Tournai	Résultats de la mise en adjudication du marché de travaux transmis à la SWL le 21/11/2024.	€ 946 496
Equipement d'installation photovoltaïques	23	Rue Docteur Jean Vlaeminck	Tournai	Notification de mise en œuvre du programme reçue le 19/12/2024	€ 165 000
Equipement d'installation photovoltaïques	14	Rue du 3ème Age	Kain	Notification de mise en œuvre du programme reçue le 19/12/2024	€ 97 500
Equipement d'installation photovoltaïques	45	Rue Paul Pastur	Tournai	Notification de mise en œuvre du programme reçue le 19/12/2024	€ 330 000
Equipement d'installation photovoltaïques et pompes à chaleur	6	Rue Jules Schelstraete	Templeuve	Notification de mise en œuvre du programme reçue le 19/12/2024	€ 167 250

INSTRUCTION PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DU PARC

LIBELLÉ TRAVAUX	LOGTS	ADRESSE	COMMUNE	STADE D'AVANCEMENT AU 10 MARS 2025	COÛT TOTAL ESTIMÉ DU PROJET, FRAIS COMPRIS
Réhabilitation d'un immeuble en 3 logements sociaux	3	27, Rue Clercamps	Tournai	Autorisation d'engagement principal des travaux reçue de la SWL le 14 novembre 2024. Sous réserve de l'obtention de l'accord du Ministre sur le dépassement du prix de	€ 539 329
Construction neuve de 10 logements	10	Rue Lucien Jardez	Tournai	Décision d'octroi conditionnel de modification du permis d'urbanisation reçue le 08/10/2024	€ 1 400 000
Réhabilitation en 2 Logements de de transit	2	Rue Aimable Dutrieux, 23	Tournai	Résultats de la mise en adjudication du marché de travaux transmis à la SWL le 24/10/2024.	€ 289 553
Création de 45 logements étudiants	45	Rue des Carmes	Tournai	Résultats du marché de désignation d'un auteur de projet transmis à la SWL le 21/11/2024	€ 3 240 000
Création de 16 hébergements provisoires et locaux professionnels pour le Relais Social urbain de Tournai	16	Boulevard Léopold	Tournai	Résultats du marché de désignation d'un auteur de projet transmis à la SWL le 15/01/2025	€ 3 155 792
Création de 25 logements	25	Rue du Tir à la Cible	Tournai	Demande de permis d'urbanisme transmise au SPW le 19/12/2024.	€ 6 505 332
Création de logements de transit	2	Rue du Sondart	Tournai	Demande de permis d'urbanisme transmise au SPW le 2708/2024.	€ 205 284
Création de 23 logements,	21	Quai des Poissonsceaux	Tournai	Notification de mise en œuvre du programme reçue le 16/05/2024	€ 5 834 206
Création de 22 logements,	22	Rue Paul Pastur	Tournai	Signature de l'acte d'acquisition le 17/12/2024	€ 4 982 352

LA DIRECTION FINANCIÈRE

PROJECTIONS BUDGÉTAIRES 2025

CHIFFRE D'AFFAIRES

L'augmentation estimée des loyers nets en 2025, tous types de biens confondus, s'élève à 4,28 %. Cette augmentation s'explique principalement par l'actualisation des prix de revient des logements ainsi que l'indexation des revenus des locataires. 8 nouveaux appartements seront mis en location à l'îlot des Primetiers (Rue du Parc) à Tournai.

+ 4,28%

PRODUCTION IMMOBILISÉE

Un montant de 35.000 € a été budgété, reprenant les frais de surveillance des chantiers en cours, ainsi que l'activation de quelques travaux de rénovation à réaliser par notre Régie Ouvrière dans plusieurs bâtiments (logements de transit).

€ 35 000

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

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

€ 593 708

SERVICES & BIENS DIVERS

Les éléments suivants impactent les frais d'administration générale :

- La rubrique "prestataires informatiques et maintenance logiciels" reprend l'augmentation programmée de la cotisation annuelle au logiciel Aigles (augmentation de 25% en 2025).
- Les rétributions diverses de tiers prévoient des budgets pour :
  - La poursuite des études de faisabilité entamées en 2023
  - Les prestations du DPO dans le cadre du RGPD
  - Les déménagements des locataires le temps de la réalisation des travaux lourds (plan de rénovation et autres chantiers similaires)
  - La poursuite de l'archivage électronique (2ème phase)

Les entretiens et réparations à charge de la société reprennent, outre les travaux courants, un budget destiné à la remise en état de divers logements suite aux états des lieux (peintures, revêtements de sol) en vue de les remettre en location au plus vite.

RÉMUNÉRATIONS

Les rémunérations ont été budgétées en considérant la présence de tous les agents sous contrat, à l'exception des malades de longue durée. Il a été tenu compte d'une indexation début 2025 (selon les prévisions du bureau fédéral du plan à la date d'établissement du budget), ainsi que des mouvements de personnel connus (remplacement des départs et engagements décidés par l'OA).

PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS & GROS ENTRETIENS

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

AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

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

RÉSULTAT FINANCIER

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

En tenant compte des éléments exposés ci-avant, le bénéfice comptable budgété pour l'exercice 2025 s'élève à un peu plus de 340.493 €.

ATTRIBUTION DES ÉMOLUMENTS ET JETONS DE PRÉSENCE ET RÉMUNÉRATION DU DIRECTEUR-GÉRANT

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

Un jeton de présence a été alloué à chaque administrateur, ainsi qu'à chaque membre du Comité d'attribution, pour chaque

NATURE DES MONTANTS LIQUIDÉS (BRUT)
Jetons de présence (par séance)
Emoluments du Président (par mois)
Emoluments du Vice-Président (par mois)
Rémunération du Directeur-Gérant (par mois)

séance à laquelle il a assisté, pour un montant correspondant à celui du jeton de présence d'un conseiller provincial, indexé suivant les dispositions prévues.

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

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

01 AU 05/2024	06 AU 12/2024
254,99 €	260,09 €
1.942,48 €	1.981,34 €
971,24 €	990,67 €
10522,71 €	10.733,17 €

RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation se présente comme suit :

CHIFFRE D'AFFAIRES	11 003 153 €
PRODUCTION IMMOBILISÉE	35 000 €
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	593 708 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	11 631 861 €
PRODUITS FINANCIERS	1 310 204 €
PRODUITS NON RECURRENTS	
PRODUITS	12 942 065 €
IMPÔTS ET PRÉLEVEMENTS	194 239 €

APPROVISIONNEMENTS ET MARCHANDISES	411 000 €
SERVICES ET BIENS DIVERS	2 393 895 €
RÉMUNÉRATIONS	4 223 166 €
AMORTISSEMENTS, RÉDUCTIONS VALEUR ET PROVISIONS	3 234 056 €
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	1 201 037 €
CHARGES D'EXPLOITATION	11 463 154 €
CHARGES FINANCIÈRES	1 332 657 €
CHARGES NON RECURRENTES	
CHARGES	12 795 811 €
BÉNÉFICE BUDGETÉ 2025	340 493 €

340 493 €

LA DIRECTION FINANCIÈRE

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTATS 2024

Le compte de résultats 2024 présente un **chiffre d'affaires de 10.633.435,71 €**, issu exclusivement de l'activité de gestion locative. En effet, les derniers programmes de construction/vente ont été clôturés en 2023.

Les **recettes locatives** (tous types de biens confondus) connaissent une **augmentation de 7,15 %** par rapport à l'exercice 2023. Cette hausse provient principalement de l'augmentation des recettes sur les loyers des logements sociaux (actualisation des prix de revient des logements et indexation des revenus des locataires) et de la mise en location des 45 appartements à la Rue P. Pastur (dont 21 logements à loyer d'équilibre).
Les recettes liées aux logements de transit augmentent également en conséquence de la mise en service progressive de nouveaux logements de ce type, même si l'impact sur le chiffre d'affaires reste peu élevé.

CHIFFRE D'AFFAIRES

10.633.435,71 €

Les recettes locatives connaissent une augmentation de

7,15%

VENTILATION DES RECETTES LOCATIVES

	2024	2023	Variation
LOGEMENTS SOCIAUX	8.881.769,25 €	8.353.907,57 €	+ 6,32 %
LOGEMENTS MOYENS	319.923,18 €	336.705,97 €	- 4,98 %
LOGEMENTS DE TRANSIT	11.322,87 €	6.073,32 €	+ 86,44 %
LOG. À LOYER D'ÉQUILIBRE	113.618,14 €	1.125,00 €	+9999,39 %
GARAGES	165.444,93 €	154.085,90 €	+ 7,37 %
AUTRES	35.059,18 €	39.712,00 €	-11,72 %
	9.527.137,55 €	8.891.609,76 €	+ 7,15 %

La **production immobilisée** augmente également, tant pour la part des frais de surveillance de chantiers, que des travaux de finition effectués par la Régie Ouvrière (1 logement social à Gaurain, Rue Thiéfry ainsi que 3 logements de transit, Rue Haigne à Tournai).

Les **autres produits d'exploitation** reprennent les subsides et indemnités habituels pour environ 635.000 € (allocation de solidarité SWL, subsides et indemnités relatifs au personnel, ...). La légère diminution est liée à la perception des indemnités sur sinistres, aléatoire d'une année à l'autre.

Suite à la vente des dernières maisons acquisitives en 2023, la rubrique **approvisionnements & marchandises** ne reprend plus que les achats de matériaux et fournitures à destination de la Régie ouvrière pour un total de 439.149,57 € (+12,32 %).

L'ÉVOLUTION DES SERVICES ET BIENS DIVERS SE PRÉSENTE COMME SUIT :

	2024	2023
FRAIS D'ADMINISTRATION	500.519,51 €	461.173,65 €
ENTRETIEN DES LOGEMENTS	1.087.366,74 €	754.878 ,68 €
CONSOMMATIONS (SOCIÉTÉ)	219.965,99 €	253.558,52 €
CONSOMMATIONS (LOCATAIRES)	158.314,56 €	177.304,30 €
ASSURANCES	160.197,23 €	153.865,37 €
FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX	27.500,97 €	28.955,61 €
FRAIS DE REPRÉSENTATION	27.132,06 €	6.662,49 €
FRAIS DE FORMATION	20.599,98 €	10.612,07 €
PERSONNEL MIS À DISPOSITION	31.225,82 €	56.242,87 €
EMOLUMENTS ET JETONS DE PRÉSENCE	101.929,81 €	102.975,58 €
	2.334.752,67 €	2.006.229,14 €

Les frais d'entretien des logements reprennent, outre les réparations et entretiens courants :

- Le remplacement ponctuel de menuiseries en sous-traitance afin de soulager la régie ouvrière et d'ainsi diminuer le nombre de demandes en attente
- Un marché de remise en ordre des ascenseurs suite aux remarques émises lors des contrôles périodiques obligatoires

La rubrique « personnel mis à disposition » est en diminution. En effet, il n'a pas été fait appel à l'intérim en 2024. Le coût représente les travailleurs mis à disposition par le CPAS de Tournai sous le régime de l'« article 60 » (réinsertion professionnelle).

Les frais de rémunérations sont en augmentation de 8,06 % par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation peut s'expliquer par :

- L'indexation et les augmentations barémiques des travailleurs en service
- La mise à niveau barémique de plusieurs collaborateurs courant 2023
- L'engagement d'un nouvel employé en renfort du département financier début 2024

Les amortissements augmentent de 5,58 % par rapport à l'exercice 2023. Les chantiers suivants ont été réceptionnés en 2024 :

- 8 appartements à la Rue du Parc à Tournai
- 1 appartement Rue Thiéfry à Gaurain
- 3 logements de transit Rue Haigne à Tournai

Conformément au changement de règles d'évaluation intervenu en 2021, **les provisions pour grosses réparations et gros entretiens** se décomposent en :

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

Un montant de 486.674,00 € est doté à la provision, tandis qu'une utilisation de la provision existante est réalisée à hauteur de 308.434,00 €, soit un mouvement dans le compte de résultats de – 178.240,00 €.

Les autres charges d'exploitation sont principalement composées du précompte immobilier (+4,62 %) et de la cotisation au fonds de solidarité (+10 %).

Enfin, le résultat d'exploitation non récurrent (-66.999,07 €) reprend principalement, outre les recettes et dépenses effectuées dans le cadre des festivités des 50 ans de la Résidence Carbonnelle à Tournai, un amortissement exceptionnel pratiqué sur la valeur du bien (terrain + ferme) situé à Willemeau, en vue d'ajuster sa valeur comptable à l'estimation la plus récente (amortissement de 56.709,50 €).

En effet, le projet initialement prévu sur ce site (résidence-services pour personnes âgées à faibles revenus) n'a jamais pu voir le jour, faute de subsides régionaux. L'Organe d'administration a donc décidé de remettre en vente ce bien.

Un projet situé à la Rue Bonnemaison devra probablement être également abandonné, faute de pouvoir y créer du logement aux prix de revient imposés par la Région Wallonne. Une nouvelle estimation sera sollicitée en vue de prendre une décision sur l'avenir de ce bien. Un ajustement similaire pourrait être pratiqué si la valeur estimée du bien s'avère inférieure à sa valeur comptable.

LE RÉSULTAT D'EXPLOITATION (- 46.194,12 €) SE PRÉSENTE COMME SUIT :

APPROV. & MARCHANDISES	439.149,57 €	3,84 %	CHIFFRE D'AFFAIRES	10.633.435,71 €	93,43 %
SERVICES & BIENS DIVERS	2.334.752,67 €	20,43 %	PRODUCTION IMMOBILISÉE	112.018,44 €	0,98 %
RÉMUNÉRATIONS	4.101.300,30 €	35,89 %	AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	634.416,24 €	5,57 %
AMORTISSEMENTS	3.112.249,31 €	27,23 %	PRODUITS D'EXPLOIT. NON RÉCURRENTS	1.806,48 €	0,02 %
RÉDUCTIONS DE VALEUR	24.808,25 €	0,22 %			
PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES	178.240,00 €	1,56 %			
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	1.168.565,34 €	10,23 %			
CHARGES D'EXPLOIT. NON RÉCURRENTES	68.805,55 €	0,60 %			
CHARGES D'EXPLOITATION	**11.427.870,99 €**	*100,00%*	**PRODUITS D'EXPLOITATION**	**11.381.676,87 €**	*100,00%*

Le résultat financier reste négatif à – 115.725,16 € :

- Produits financiers : 1.426.501,55 € (principalement amortissements des subsides reçus)
- Charges financières : - 1.542.226,71 € (principalement intérêts des emprunts contractés)

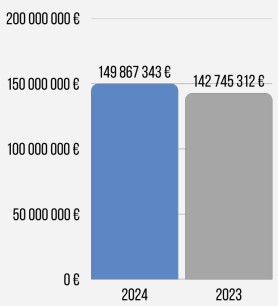
Après impôts, transferts et prélèvements sur les réserves immunisées et impôts différés (taxation étalée des plus-values), le résultat à affecter est de **35.445,61 €**.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'affecter ce bénéfice à la réserve spéciale, la portant à **14.553.522,40 €** contre **14.518.076,79 € en 2023**.

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 :

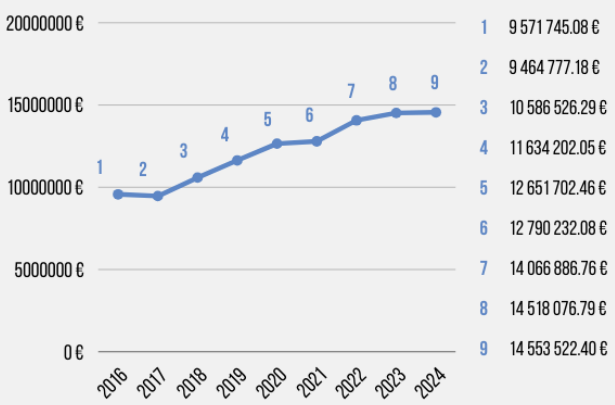
TOTAL DE L'ACTIF



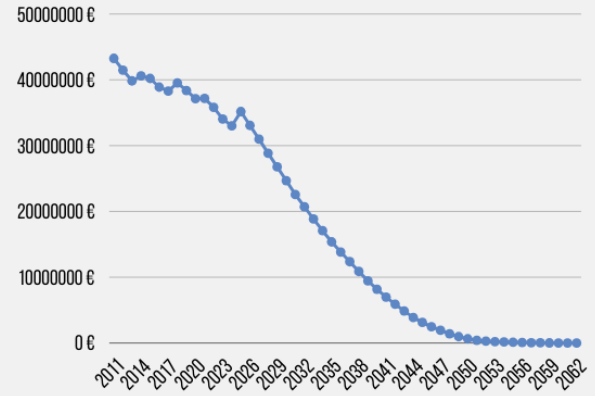
ACTIF	31-12-24		31-12-23	
ACTIFS IMMOBILISÉS	96.089.532 €	64,12 %	91.104.531 €	63,82 %
ACTIFS CIRCULANTS	53.777.811 €	35,88 %	51.640.781 €	36,18 %
CRÉANCES À PLUS D'UN AN	21.746.275 €	14,51 %	24.666.873 €	17,28 %
STOCKS	373.996 €	0,25 %	390.649 €	0,27 %
CRÉANCES À UN AN AU PLUS	13.424.088 €	8,96 %	7.072.099 €	4,95 %
DISPONIBLE	17.786.660 €	11,87 %	19.040.055 €	13,35 %
COMPTES DE RÉGULARISATION	446.792 €	0,30 %	471.105 €	0,33 %
TOTAL DE L'ACTIF	**149.867.343 €**	*100,00 %*	**142.745.312 €**	*100,00 %*

ÉVOLUTION DES INDICATEURS

RÉSERVE SPÉCIALE



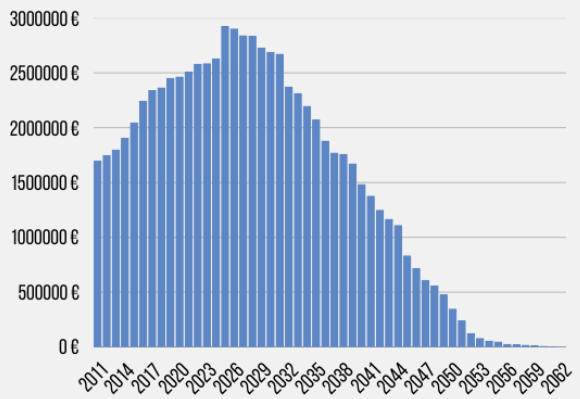
ÉVOLUTION DE L'ENDETTEMENT (CAPITAL)



Le graphique ci-dessus 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.

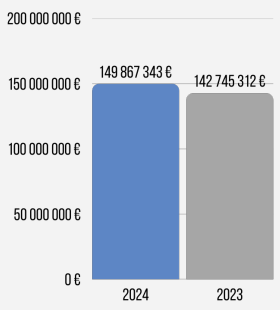
ÉVOLUTION DE L'ANNUITÉ DUE

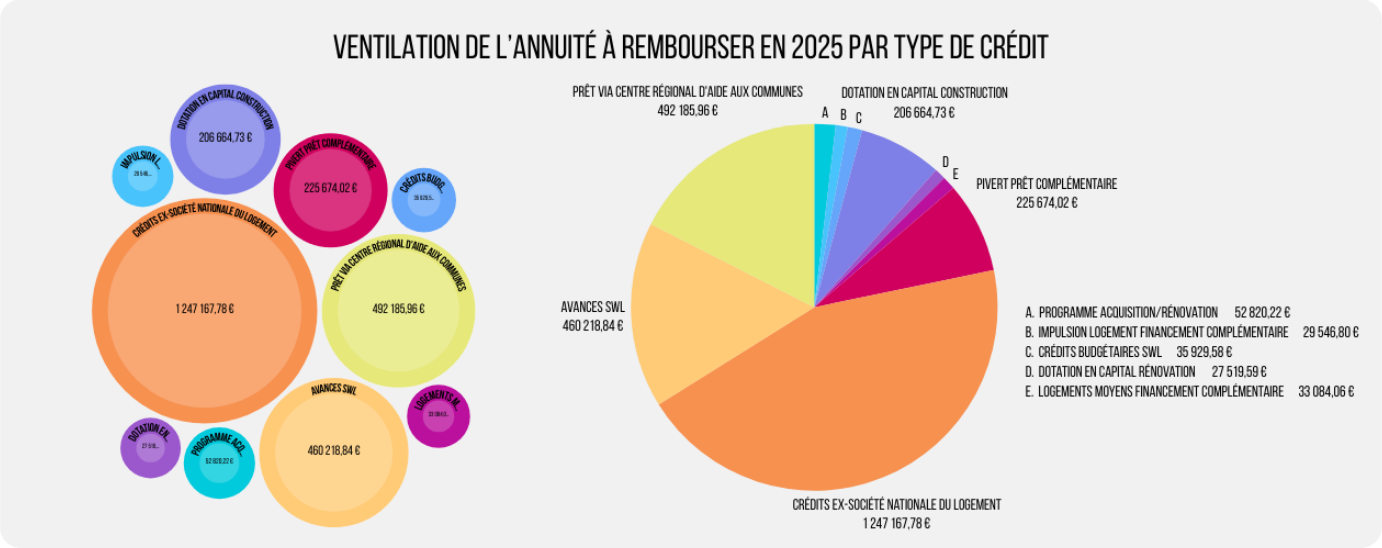


Le graphique ci-contre présente l'évolution des annuités, tous types de crédits confondus (capital + intérêts).

PASSIF	31-12-24		31-12-23	
CAPITAUX PROPRES	91.348.679 €	60,95 %	80.879.423 €	56,66 %
PROVISIONS & IMPÔTS DIFFÉRÉS	4.819.159 €	3,22 %	4.091.823 €	2,87 %
DETTES	53.699.505 €	35,83 %	57.774.066 €	40,47 %
DETTES À PLUS D'UN AN	47.102.966 €	31,43 %	49.060.019 €	34,37 %
DETTES À UN AN AU PLUS	6.311.513 €	4,21 %	8.451.950 €	5,92 %
COMPTES DE RÉGULARISATION	285.026 €	0,19 %	262.097 €	0,18 %
TOTAL DU PASSIF	149.867.343 €	100,00%	142.745.312 €	100,00%

TOTAL DU PASSIF



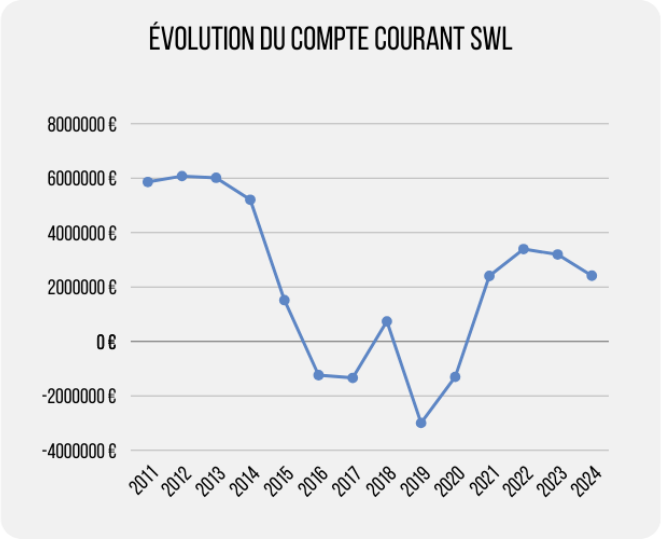


PERSPECTIVES, RISQUES ET INCERTITUDES

TRÉSORERIE

La trésorerie détenue auprès de la Société Wallonne du Logement (CCO + CCV) s'élève au 31 décembre 2024 à 2.416.600,13 €.

La trésorerie semble se stabiliser à un niveau positif après quelques années difficiles. Il est à préciser qu'une partie de cette trésorerie est déjà affectée à de futurs dossiers de rénovation sur fonds propres. Par ailleurs, ce niveau de trésorerie inclut la première tranche du subside rétrocédée par le RSUT pour le projet « territoire zéro sans-abrisme » pour 820.505,89 € (voir ci-après).



LIBÉRATION DES SUBSIDES NOTIFIÉS

Conformément au droit comptable, les différents subsides en capital sont enregistrés en subsides à recevoir dès leur notification. Toutefois, le délai de perception est souvent incertain et lié aux contraintes d'avancement du projet (instruction, délais d'approbation, ...), ou à des modifications du mode de financement par la Région Wallonne. C'est ainsi que la distinction entre réception à long terme (#29) ou à court terme (#41) pose parfois question.
Il se peut donc que certains subsides à recevoir dans l'année (#41) tardent à être versés. La perception future de ces subsides n'est pas remise en cause pour autant.

PLAN DE RÉNOVATION 2020-2024

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

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

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

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

Le Logis Tournaisien a donc poursuivi l'instruction des dossiers initiés. C'est ainsi que :

- Les travaux sont en cours à la Résidence Bausier à Warchin ainsi qu'à la Drève Saint-Nicolas à Chercq
- Le marché est en cours d'attribution pour les rénovations du Logis Paul Carette à Warchin
- Les permis d'urbanisme ont été obtenus pour les dossiers de Gaurain, Kain, ainsi que pour la cité du 24 août et les dossiers base d'adjudication sont en cours d'instruction
- Enfin, le dossier du Vert Bocage est à l'étude.

LUTTE CONTRE L'INOCCUPATION DES LOGEMENTS

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

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

- Logements non reloués suite au départ de l'occupant en perspective d'un prochain chantier de rénovation (logements « tiroirs »);
- Logements nécessitant de gros travaux de remise en état suite au départ du locataire

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

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

C'est ainsi qu'un premier lot de logements a pu être remis en état en 2023 via un appel à la sous-traitance à la Résidence Carbonnelle à Tournai. Le travail a été poursuivi en 2024 avec un nouveau marché qui a permis la remise en location d'une dizaine de logements inoccupés. Un marché similaire a été lancé pour 2025.

Par ailleurs, la SWL nous a notifié un subside de 109.500 € pour la remise en état locatif rapide de minimum 4 logements inoccupés. La sélection des logements répondant aux divers critères d'éligibilité du programme doit encore finalisée.

Enfin, la recherche active de candidats pour les logements moyens via une publication des logements disponibles sur Immoweb, ou la conversion de ces logements en logements à loyer d'équilibre, ont permis de réduire le vide locatif dans cette catégorie de logements.

DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

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

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

3 nouveaux logements de transit à la Rue Haigne à Tournai sont venus s'ajouter aux 3 logements existants. Les projets de rénovation suivent leur cours pour accroître cette offre à la Rue Aimable Dutrieux et du Sondart.

En parallèle, le Logis Tournaisien a également mis en location 21 logements à loyer d'équilibre à la Rue Paul Pastur à Tournai.

Contrairement aux loyers des logements sociaux, le loyer d'un logement à loyer d'équilibre est fixé en comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire (valeur locative standardisée). Toute personne peut prétendre à un logement à loyer d'équilibre, pour autant qu'elle ne soit pas propriétaire et que le loyer ne dépasse pas 25% de ses revenus.

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

PROJET « TERRITOIRE ZÉRO SANS-ABRISME »

Le Logis Tournaisien a signé une convention de partenariat avec le Relais Social Urbain de Tournai afin d'assurer le volet immobilier du projet « territoire zéro sans-abrisme ».

Cette convention prévoit la rétrocession d'un subside de 3.155.791,88 € attribué au RSUT pour la création de 16 logements temporaires destinés à des personnes en situation de grande précarité.

Ces 16 logements seraient intégrés dans le projet de rénovation du site du Boulevard Léopold, 2 à Tournai, acquis par le Logis Tournaisien en 2022.

Un auteur de projet a été désigné et le dossier est actuellement à l'étude.

PROGRAMME REPOWEREU

Dans le cadre du programme européen REPowerEU, le Logis Tournaisien s'est vu notifier :

- Un subside de 474.000 € pour l'installation de panneaux photovoltaïques dans minimum 79 logements
- Un subside de 133.800 € pour l'installation de panneaux photovoltaïques ainsi que d'une pompe à chaleur dans min 6 logements.
- Un subside de 21.250 € pour l'accompagnement social du programme.

Compte tenu des critères restrictifs de sélection des logements, la SWL a approuvé l'affectation de ces subsides sur les logements éligibles suivants :

- Panneaux photovoltaïques : 23 maisons R. Dr J. Vlaeminck à Tournai, 14 appartements R. troisième âge à Kain et 45 appartements R. P. Pastur à Tournai
- Panneaux photovoltaïques et pompes à chaleur : 6 maisons R. J. Schelstraete à Templeuve.

La désignation de l'auteur de projet est en attente d'approbation par la Société Wallonne du Logement.

PROGRAMME 243 VISANT L'ACQUISITION DE LOGEMENTS PRIVÉS VIA DES PPP

Dans le cadre de son plan de relance pour la Wallonie, le Gouvernement wallon a décidé de soutenir la création de logements d'intérêt public via le « partenariat public-privé » (PPP), dans le but d'augmenter rapidement l'offre de logements publics.

Ce programme (243) comporte plusieurs volets, dont l'acquisition de logements neufs par le biais d'un appel à partenaires privés.

Au terme de l'appel à projets, le Gouvernement a retenu et subsidié 2 opérations pour notre SLSP :

- Subside de 3.705.566,00 € pour l'acquisition de 22 logements R. Pastur à Tournai à la société JDP12 SA. L'acte d'acquisition a été signé en décembre 2024 et la construction est en cours.

- Subside de 4.204.206,00 € pour l'acquisition de 21 logements R. Madame à Tournai à la société Willemen Construct. La signature de l'acte d'acquisition est prévue en mai 2025 et les travaux (interrompus) devraient reprendre dans la foulée.

Le Logis Tournaisien a par ailleurs obtenu l'autorisation de la SWL pour acquérir sur fonds propres (via emprunt) les 28 emplacements de parking et les 2 surfaces commerciales ou de bureau prévues dans le projet.

CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Non applicable

ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Non applicable

EXISTENCE DE SUCCURSALES DE LA SOCIÉTÉ

Non applicable

UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

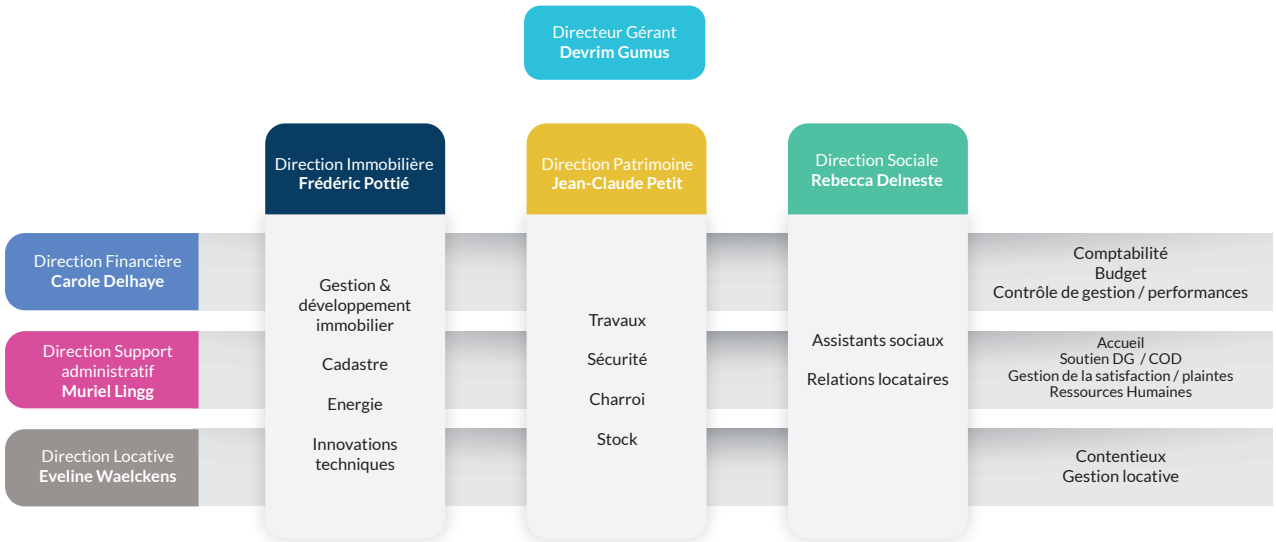
Non applicable

DONNÉES SUR LES ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA DATE DE CLÔTURE

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

LA DIRECTION SUPPORT ADMINISTRATIF

ORGANIGRAMME



EVALUATIONS DU PERSONNEL

La procédure d'évaluation du personnel a été arrêtée par le Conseil d'Administration. Les évaluations ont été 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 en 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 ainsi d'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.

INFORMATIONS RELATIVES AU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ

Durant l'année 2024, nous avons accueilli trois nouveaux collègues au sein du Logis Tournaisien, une collègue a décidé de se lancer un nouveau défi et nous avons malheureusement connu le décès d'un collègue.

SERVICE FINANCIER

M. François Vandenbulcke a intégré notre équipe le 15 janvier 2024.
Il exerce la fonction de comptable en collaboration avec deux collègues et sous la responsabilité de la Directrice du Service Financier, Mme Carole Delhaye.
Ses missions quotidiennes principales sont les suivantes :

- Vérification, enregistrement et paiement des factures d'entrée ;
- Mise à jour de la comptabilité générale et analytique (opérations diverses, financiers, ...) ;
- Opérations de clôture mensuelles, trimestrielles et annuelles ;
- Etablissement des comptes annuels, déclarations fiscales et TVA et autres obligations légales ;
- Suivi de la facturation et gestion des recettes locatives ;
- Etablissement des décomptes de charges ;
- Etablissement du budget et suivi budgétaire ;
- Etablissement de situations intermédiaires, analyses et reporting auprès de la direction et de l'organe de tutelle (SWL) ;
- Suivi de la règlementation comptable, fiscale et sociale ;
- Gestion des précomptes immobiliers ;
- Suivi financier des chantiers et prix de revient des logements ;
- Mise à jour du tableau de bord et des indicateurs de performance

SERVICE SOCIAL

Mme Alina Trupia a intégré notre équipe le 2 avril 2024.
Elle exerce la fonction d'assistante sociale au sein de l'équipe déjà en place et sous la responsabilité de la Directrice du Service Social, Mme Rebecca Delneste.

Ses missions quotidiennes principales sont les suivantes :

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

LA DIRECTION SUPPORT ADMINISTRATIF

SERVICE PATRIMOINE

M. Christophe Buyoya a intégré notre équipe le 2 mai 2024.
Il exerce la fonction de manœuvre avec son collègue et sous la responsabilité du Directeur du Service Patrimoine, M. Jean-Claude Petit.
Ses missions quotidiennes principales sont les suivantes :

- Débouchage WC, égouts, toutes autres canalisations ;
- Remplacement égouttages ;
- Nettoyage de corniches ;
- Petite mise en ordre de plafonnages ;
- Rénovation faïences cuisine et salle de bain ;
- Remplacement boîtes aux lettres sur pied ;
- Petite rénovation terrasses et trottoirs.

SERVICE GESTION LOCATIVE

Mme Typhaine Demeyere avait intégré notre équipe en 2019 et travaillait avec sa collègue sous la responsabilité de la Directrice du Service Gestion Locative, Mme Eveline Waelckens.

Le 13 octobre 2024, nous lui avons souhaité plein succès dans sa nouvelle fonction, pour son nouveau challenge.

LE LOGIS PERD UN COLLÈGUE, ... UN AMI

M. Jean-Paul Fontaine avait intégré notre équipe au début de l'année 2021 et travaillait au quotidien avec ses deux collègues comme assistant technique sous la responsabilité de leur directeur de service.

Malheureusement, notre Cher Collègue, Jean-Paul, a dû se battre contre la maladie arrivée subitement et nous a quittés le 8 octobre 2024.

Dans le cadre de ce rapport d'activités, nous avons une pensée pour lui ainsi que pour sa famille et ses amis.

PARTENARIAT AVEC D'AUTRES OPÉRATEURS

CPAS (CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE)

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

Notre rôle est de leur assurer une formation professionnelle et de veiller à l'apprentissage des techniques de travail en vue de faciliter leur (ré)insertion professionnelle.

En 2024, nous avons suivi **7 travailleurs** pour une durée de stage allant jusqu'à deux ans maximum.

TREMPLIN 2000 (CENTRE D'INSERTION SOCIO-PROFESSIONNELLE)

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

Ces personnes travaillent au quotidien avec note régie ouvrière ou sur des chantiers didactiques où ils sont suivis par leur maître de stage.

En 2024, nous avons eu **7 stagiaires** pour une durée de stage de 11 semaines consécutives.

IFAPME (INSTITUT WALLON DE FORMATIONS EN ALTERNANCE ET DES INDÉPENDANTS ET PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES).

Nous avons commencé une collaboration avec l'IFAPME et avons intégré, le 4 mars 2024, au sein de notre équipe de peintres, **Mme Julia Vanherpe**.
Notre engagement est de la former conformément à un programme de formation bien défini et ce jusqu'en juillet 2026.

Notre stagiaire, quant à elle, s'engage à apprendre la profession sous la direction du chef d'entreprise et de son tuteur tout en suivant assidûment ses cours théoriques.

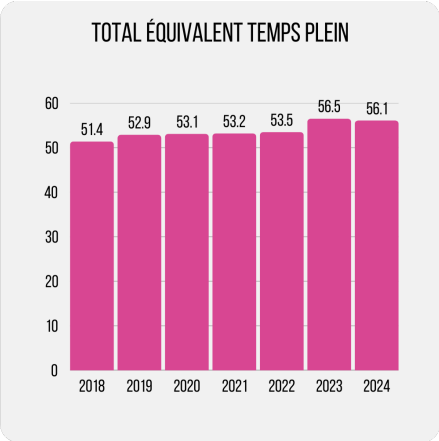
ETUDIANTS PENDANT LES CONGES SCOLAIRES

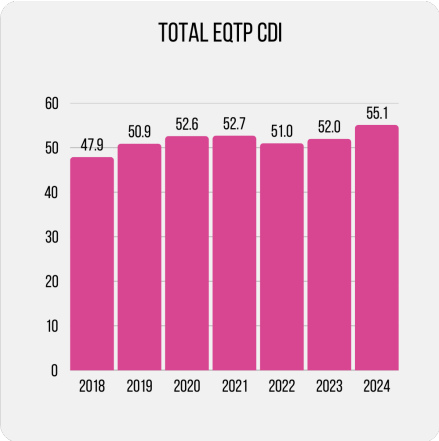
Depuis de nombreuses années, Le Logis Tournaisien engage des étudiants au sein de ses équipes. Ceux-ci ont l'occasion de travailler une quinzaine de jours durant leurs congés d'été dès l'âge de 15 ans.
En 2024, nous avons accueilli 103 étudiants dont 55 ont travaillé avec nos jardiniers, 44 avec nos peintres et 4 avec notre personnel administratif.

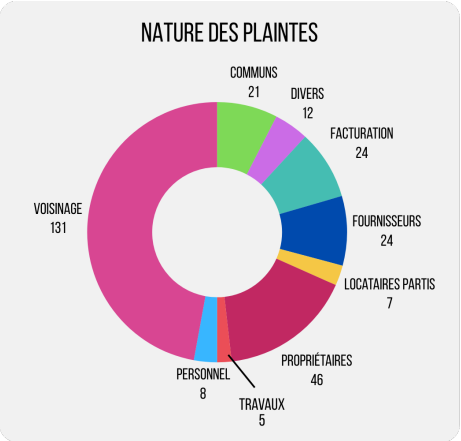
TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL AU 31/12	Temps plein	Temps partiel	Total en personne physique	Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs (année N-1)	50	10	60	56.5
Nombre de travailleurs (année N)	49	10	59	56.1
Par type de contrat de travail	**49**	**10**	**59**	**56.1**
Contrat à durée indéterminée	48	10	58	55.1
Contrat à durée déterminée	1	0	1	1
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	0	0	0	0
Contrat de remplacement	0	0	0	0
Par sexe	**49**	**10**	**59**	**56.1**
Hommes	32	4	36	34.9
Femmes	17	6	23	21.2
Par catégorie professionnelle	**49**	**10**	**59**	**56.1**
- et bénéficiant d'une subvention (ATP, PTP,aides RW,...)	**8**	**0**	**8**	**8**
Personnel de direction	0	0	0	0
Employés	4	0	4	4
Ouvriers	4	0	4	4
- et ne bénéficiant pas d'une subvention	**41**	**10**	**51**	**48.1**
Personnel de direction	1	0	1	1
Employés	18	2	20	19.6
Ouvriers	22	8	30	27.5
Par type de prise en charge	**49**	**10**	**59**	**56.1**
- à charge de la slsp	40	6	46	44.5
- à charge des locataires	9	4	13	11.6

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	112	0	112	112
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	0	0	0	0
Employés	2	0	2	2
Ouvriers	3	0	3	3
Jobistes	107	0	107	107

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	111	2	113	112
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	0	0	0	0
Employés	3	1	4	3.5
Ouvriers	1	1	2	1.5
Jobistes	107	0	107	107







GESTION DES PLAINTES

Voici quelques précisions par rapport aux catégories de plaintes afin de pouvoir analyser les données :

- Communs : cela concerne les doléances que nous recevons par rapport à toute nuisance si situant dans les espaces communs de nos immeubles à appartements (encombrants, déchets divers, panne d'éclairage, ...) ainsi que dans nos divers quartiers de maisons individuelles (venelles, espaces verts, agora space, terrain de pétanque, ...) ;

- Facturation : chaque locataire du Logis Tournaisien a l'opportunité de faire appel à notre Régie ouvrière pour tout problème technique qu'il rencontre au sein de son logement. Les interventions qui n'incombent pas au propriétaire sont facturées directement au locataire ;

- Fournisseurs : cela concerne les entreprises externes (sous-traitants) auxquelles notre société de logements doit parfois faire appel ;

- Locataires partis : lorsqu'un locataire quitte définitivement notre logement, nous procédons à un état des lieux de sortie. Suite à cela, le locataire reçoit son dossier concernant sa garantie locative ainsi que les frais relatifs aux travaux effectués après son départ et à sa charge ;

- Propriétaires : toute personne propriétaire, voisine d'un bâtiment appartenant au Logis Tournaisien ;

- Voisinage : plainte entre 2 personnes voisines qui est transmise au Service social. En fonction de la plainte reçue, nous aiguillons le plaignant vers son agent de quartier, le Service médiation de la Ville de Tournai ou l'assistante sociale en charge du quartier concerné ;

- Travaux : cela concerne en général le délai écoulé entre la demande d'intervention et la réalisation des travaux.

- Personnel : réception de doléances par rapport à un membre du personnel du Logis Tournaisien.

- Divers : ce sont généralement des plaintes qui concernent l'espace public. Dès lors, nous orientons la personne plaignante vers un service spécifique de l'Administration communale de Tournai ou des administrations régionale et provinciale.

HO
HO

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, loyer de base mensuel :

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

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

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

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

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

Art. 31.

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

Art. 32.

§1er. Un abattement de 8.80 euros (au 01/01/24) par enfant à charge est appliqué sur le loyer calculé conformément aux dispositions de l'article 30.

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

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

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

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

Art. 33.

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

Art. 34.

Le loyer annuel, hors abattements visés à l'article 32, établi conformément aux articles 30 à 32, ne peut être supérieur à 20 % des revenus du ménage ou, après ces abattements, à la valeur locative normale, pour autant que les revenus de ce ménage n'excèdent pas, pendant un an au moins, de plus de 20 % ceux d'un ménage à revenus modestes (ménage de catégorie 2). Le loyer annuel, pour un ménage dont, depuis un an au moins, les revenus dépassent de plus de 20 % ceux d'un ménage à revenus modestes, est limité à 125 % de la valeur locative normale. Toutefois, l'alinéa précédent n'est pas applicable si le locataire, ou son conjoint cohabitant, ou la personne avec laquelle il vit maritalement :

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

– ou s'il quitte un logement non proportionné.

Art. 35.

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

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

DÉTERMINATION DU COEFFICIENT X

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

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

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

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

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

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

PARAMÈTRES RELATIFS AU CALCUL DE LOYER AU 01/01/2024

* Coefficient x1 : 6 %
* Coefficient x2 : 12 %

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

* Réduction de loyer pour enfant à charge : 8,80 €

REVENUS MINIMA

- 15.158,08 € pour personne isolée ;
- 20.485,33 € pour autres ménages ;
- 10.105,38 € pour personne cohabitante.

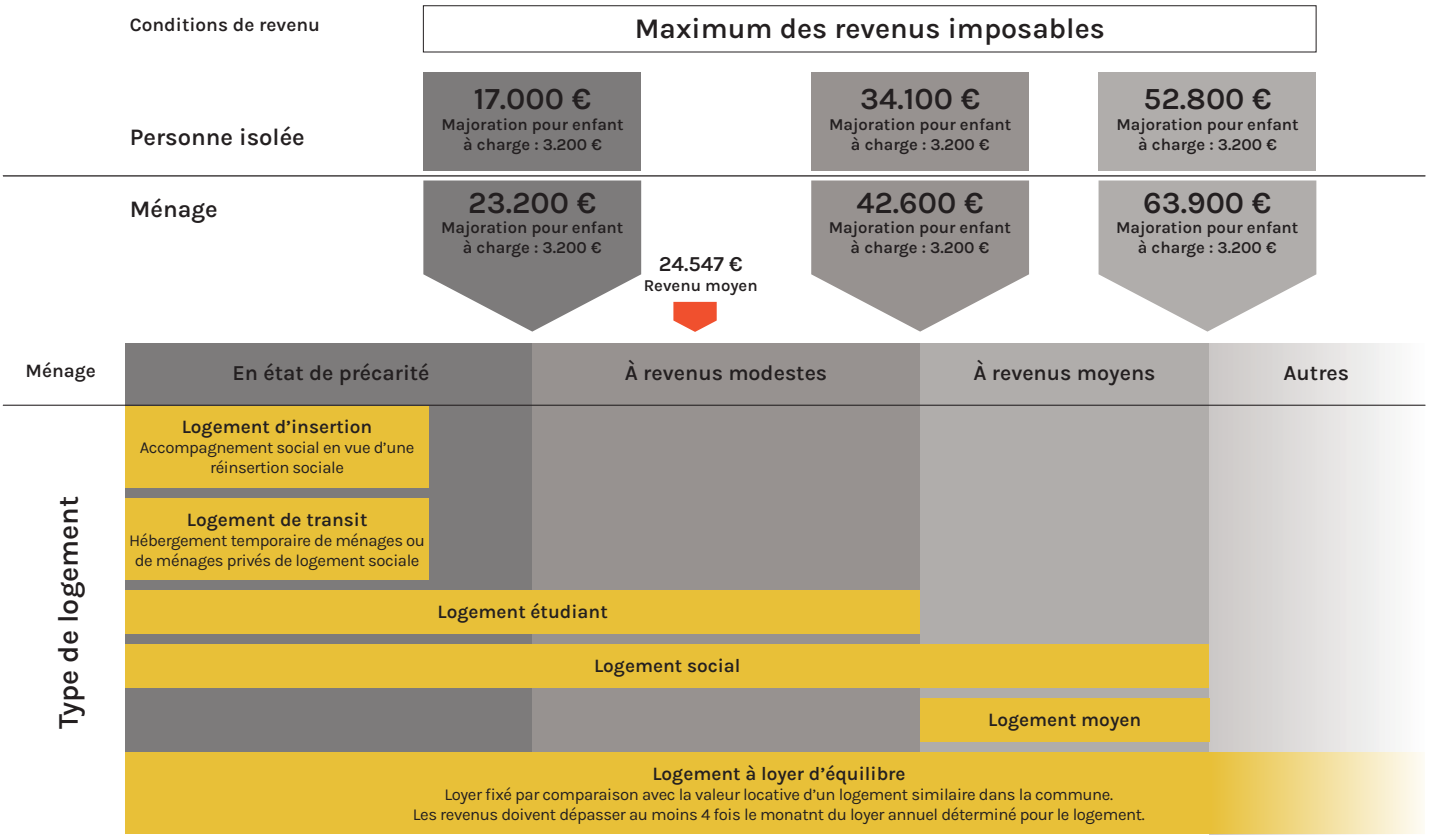
GARANTIES LOCATIVES

- 450 € pour les habitations « vieux conjoints » ou les studios ;
- 690 € pour les appartements ;
- 930 € pour les maisons unifamiliales.

GARANTIES LOCATIVES

450 € pour les habitations « vieux conjoints » ou les studios ;
690 € pour les appartements ;
930 € pour les maisons unifamiliales.

REVENUS MAXIMA À L'ADMISSION DES CANDIDATS-LOCATAIRES



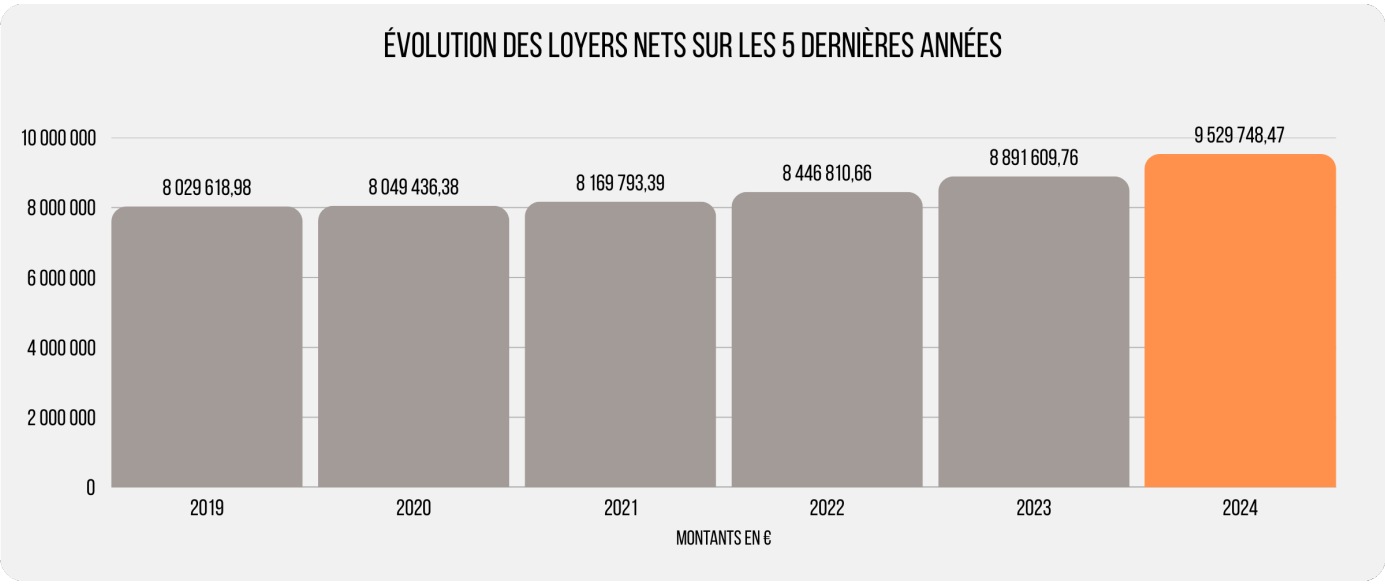
LES CONDITIONS D'ACCÈS AU LOGEMENT PUBLIC À LOYER D'ÉQUILIBRE SONT LES SUIVANTES:

1. **Conditions de revenus**
   Disposer de revenus mensuels imposables (bruts – cotisation ONSS) 4 fois supérieurs au loyer mensuel (hors charges).

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

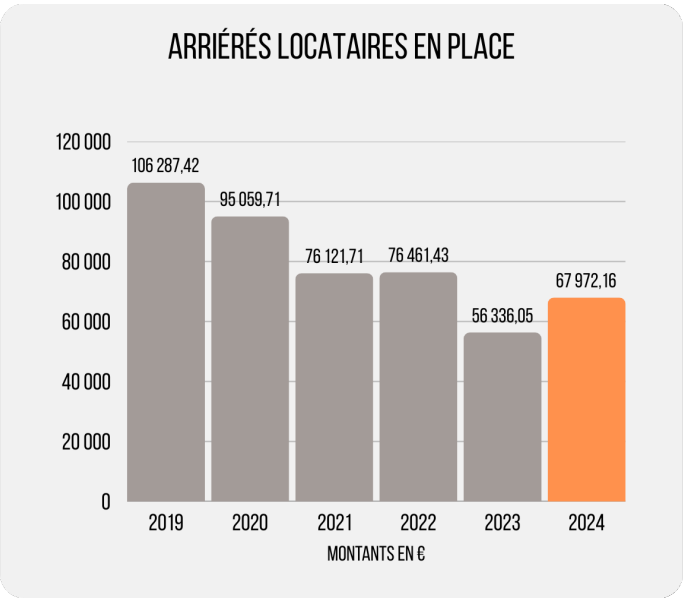
   Ces conditions doivent être également remplies en cours de bail.

EVOLUTION DES LOYERS NETS SUR LES DERNIÈRES ANNÉES

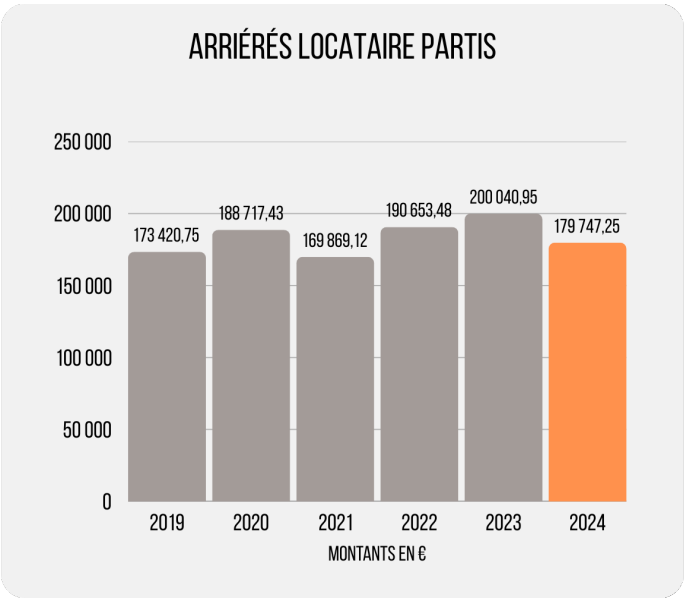


N.B. : Les loyers nets sont calculés hors charges et redevances.

ARRIÉRÉS DE LOYERS



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.

ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER

Terrain sis au lieu-dit « Champ de Barge' rue Adolphe Prayez à 7500 Tournai (96a) en vue de renforcer la réserve foncière.

TERRAIN À TOURNAI

CONTENTIEUX

	2022	2023	2024
REQUÊTES ET CITATIONS VISANT L'EXPULSION INTRODUITES EN JUSTICE DE PAIX	21	12	11
JUGEMENTS D'EXPULSION RENDUS ET SIGNIFIÉS PAR HUISSIER DE JUSTICE	9	5	2
JUGEMENTS D'EXPULSION EXÉCUTÉS PAR HUISSIER DE JUSTICE	4	5	1
RECOUVREMENT AMIABLE : MISES EN DEMEURE ENVOYÉES PAR HUISSIER DE JUSTICE	251	212	157
SITUATIONS DE « FRAUDES SOCIALES » AYANT FAIT L'OBJET D'UNE RÉGULARISATION	40	42	40

20% DES REVENUS

Pour 74% des loyers limités.

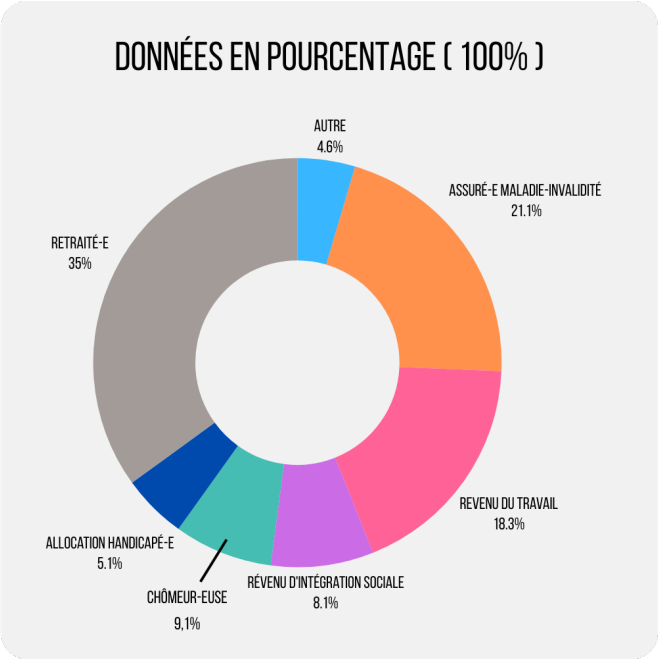
24.547 € PAR AN

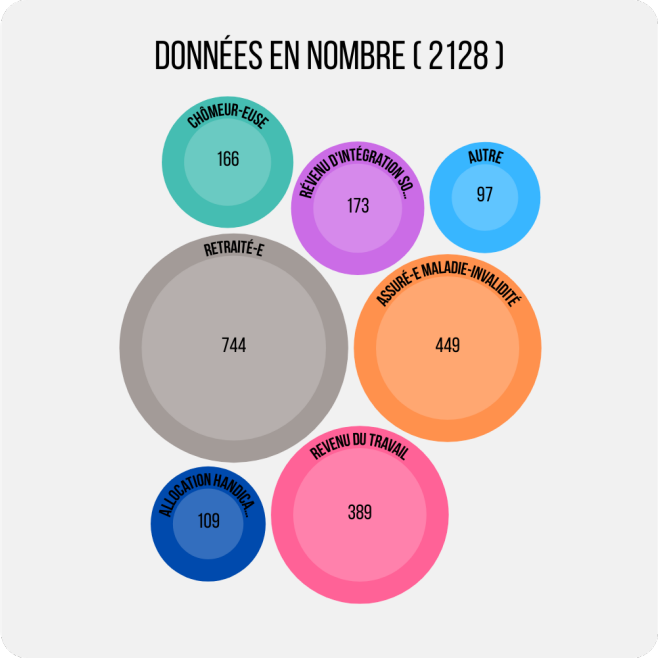
Est la valeur des revenus moyens en 2024.

361 € PAR MOIS

Est la valeur des loyers moyens en 2024.

DONNÉES SOCIALES AU 31/12/2024





RÈGLEMENT GÉNÉRAL SUR LA PROTECTION DES DONNÉES (RGPD) – SYNTHÈSE

Registre des activités de traitement ;

- Séances d'information ;
- Procédure AIPD (Analyses d'Impact relative à la Protection des Données) ;
- Réalisation des AIPD ;
- Travaux liés à la sécurité de l'information ;
- Politique de protection des données à caractère personnel ;
- Création et diffusion de mentions d'information pour les personnes concernées ;
- Mise en ligne d'une politique de confidentialité sur le site web du Logis Tournaisien ;
- Mise à jour des informations sur la protection des données dans le règlement de travail ;
- Gestion des violations de données ;
- Nomination d'un DPO (Délégué à la Protection des Données) ;
- Gestion de la sous-traitance des données.

LA DIRECTION DU PATRIMOINE

DÉLAI MOYEN D'INTERVENTION DE NOTRE RÉGIE

Pour les dépannages quotidiens, tels que le remplacement de robinetteries et de chasses d'eau qui fuient, la réparation de serrures défaillantes, l'ajustement de portes, le remplacement de vitrages, les réparations ponctuelles de murs et de sols, le débouchage des installations sanitaires, le remplacement de matériel électrique, et le dépannage de chaudières, un planning hebdomadaire est établi.

Cela permet de garantir que les locataires soient dépannés dans un délai moyen de 10 jours calendaires.
Nous nous engageons à offrir un service rapide et efficace afin de minimiser les désagréments pour nos locataires. Notre objectif est de répondre aux demandes de dépannage dans les plus brefs délais, tout en assurant une qualité de service optimale.
Moyenne 2024 : 10,25 jours

10,25 JOURS

C'est le délai moyen d'intervention pour un dépannage chez nos locataires.

REVÊTEMENT DE SOL

Dans le cadre de l'amélioration de notre standard locatif de nos logements, le Logis Tournaisien a décidé de remplacer le revêtement de sol souple par un revêtement rigide en matériau composite imitation bois.
Ce nouveau matériau est plus esthétique et facilite les remplacements ponctuels par nos équipes.

TRACTEUR TONDEUSE

En raison du vieillissement de l'un de nos tracteurs, nous avons acquis un nouvel engin plus ergonomique. Cette acquisition vise à améliorer le bien-être au travail et à offrir une meilleure qualité de finition.

LOGEMENTS INOCCUPÉS AU 31/12/2024

63 LOGEMENTS PRÉVUS À LA RELOCATION AU 1ER SEMESTRE 2025

63

JANVIER

Arche, 3/12
Bonnemaison, 196
Cité Jardins, 82
Dépinoy, 14
Dépinoy, 34
Dépinoy, 38
RMC, 119/30
RMC, 119/50

FÉVRIER

Alouettes, 14
Arche, 4/12
Bonnemaison, 182
Bouleaux, 31
Collets Rouges, 48
Minjean, 84
Piron, 186
RMC, 100
Roubaix, 101/21
Sapins, 21
Val Résistance, 31

MARS

Beau-Séjour, 25/7
Bel Air, 1
Fontenoy, 4/21
Logis, 24
Neuve, 18
Pastur, 7/22
Plat d'Or, 4
RMC, 115/50
RMC, 117/41
Tiéfry, 19
Vert Bocage, 14

AVRIL

Beau-Séjour, 25/1
Bergers, 8/4
Collets Rouges, 32
Defaux, 4
Prayez, 93
RMC, 90
Roubaix, 101/22
Saule, 41
Schelstraete, 5

MAI

Arche, 4/30
Logis, 27
Luchet, 3/33
Luchet, 5/30
Luchet, 6/20
Luchet, 8/01
Luchet, 8/23
RMC, 114/62
RMC, 116/32
RMC, 118/60
RMC, 119/40
RMC, 49
Rue de Tournai, 1A/12
Troisième Age, 5/13
Val Résistance, 26
Val Vert Marais, 34
Van Cutsem, 29/02

JUIN

Defaux, 15
Eloi, 29
Lalaing, 23/31
RMC, 117/53
RMC, 117/62
RMC, 76
Roubaix, 97/26

47 LOGEMENTS PRÉVUS À LA RELOCATION AU 2ÈME SEMESTRE 2025

47

JUILLET

Blandinoise, 10/1
Lalaing, 27/11
Luchet, 7/32
Luchet, 8/42
Prayez, 50
Roubaix, 101/03
Schelstraete, 3/11
Troisième Age, 5/05
Vieux Marché, 10/11

AOÛT

Bouleaux, 58
Bouleaux, 8
Dépinoy, 83
Erables, 43
RMC, 118/51
RMC, 118/61
RMC, 119/22

SEPTEMBRE

Eloi, 13
RMC, 116/30
Sainte-Catherine, 3/11
St-Jacques, 36/35
Vert Bocage, 64

OCTOBRE

Arche, 4/41
Bouleaux, 38
Bouleaux, 64
Defaux, 40
Eloi, 77
Prayez, 91
RMC, 114/3
Vlaeminck, 20

NOVEMBRE

Alouettes, 12
Bonnemaison, 117
Bonnemaison, 184
Bouleaux, 76
Cité Jardins, 68
Collets Rouges, 14
Luchet, 4/33
Pastur, 26/22
Sapins, 19

DÉCEMBRE

Bonnemaison, 95
Bouleaux, 87
Carette, 73
Logis, 12
Logis, 23
Neuve, 41
RMC, 119/53
Roubaix, 97/03
Vert Bocage, 40

69 LOGEMENTS TIROIRS OU NECESSITANT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION LOURDE PAR ENTREPRISES EXTÉRIEURES

69

Bas-Follet, 104
Bausier, 20, 22, 52
Canonniers, 6
Carette, 14, 49, 5, 53, 62, 66, 71, 74, 79
Cité Jardins, 10, 11, 15, 54, 72, 78, 96
Combattants Templeuve, 6
Dépinoy, 13, 18, 20, 21, 24, 28, 3, 30, 32, 40, 43, 45, 58, 7
Drève Saint Nicolas, 12, 15, 18, 19, 23, 26, 4, 7
Oorreel, 17, 26, 28, 33, 7
Piat, 3/14, 3/25
Résidence Vert Marais, 101, 104, 27, 67, 49, 51, 57, 59, 61
Schelstraete, 13, 27, 3, 3/12Val Résistance, 14
Val Résistance, 9
Val Vert Marais, 41, 42, 54

10 LOGEMENTS POUR LESQUELS UNE ÉTUDE DE FAISABILITÉ EST EN COURS

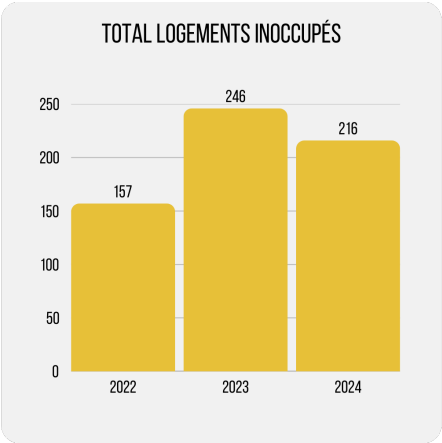
10

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

27 LOGEMENTS NECESSITANT DES TRAVAUX LOURDS (CARRELAGE, HUMIDITÉ, INCENDIE,...)

27

Alouettes, 1
Bergers, 7/5
Bonnemaison, 123
Bouleaux, 18, 74
Cité Jardins, 88, 90, 92
Construction, 37, 5
Dumoulin, 38
Eloi, 8
Glategnies, 27
Hirondelles, 11
Liberté, 24
Lys, 28
Madeleine, 18B/31
Plat d'Or, 17
Quai Notre-Dame, 28/1
RMC, 13 A, 67, 99
Roubaix, 97/21
Saint-Eloi, 16
Sapins, 31
Vert Bocage, 56
Vieux Chemin Willems, 12



4416
bons d'exécutions

Plafonnage

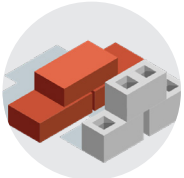
93

Manoeuvre

646

Jardinier

182

Maçon

316

Chauffagiste

194

Menuisier

1175

Plombier

1033

Peintre

333

Electricien

397

Autres

47

LA DIRECTION SOCIALE

LES CANDIDATS-LOCATAIRES – RÈGLES D'ATTRIBUTION – GESTION DES CANDIDATURES

OBTENIR UN LOGEMENT PUBLIC

Première condition : NE PAS DEPASSER UN PLAFOND DE REVENUS

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

69.800* euros pour une personne isolée, augmentés de 3.200 euros par enfant à charge;

85.100* euros pour un ménage composé de plusieurs personnes, augmentés de 3.200 euros par enfant à charge.

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

Seconde condition : NE PAS ÊTRE PROPRIETAIRE

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

Ces conditions doivent être également remplies en cours de bail.

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

OÙ DÉPOSER LA CANDIDATURE ?

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 : la société de logement n'est pas tenue de vous proposer un logement qui réponde exclusivement à vos souhaits. Si vous avez besoin d'un logement adapté aux personnes handi- capées, 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 ci-joint et de se munir des documents prévus pour valider les différentes priorités.

(* Modifications apportées dans l'AGW du 06 septembre 2007, le 8 février 2024)

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 X L'attestation sans-abri est valable un an à partir de sa date d'émission, perte des 5 points après la date, si aucune nouvelle attestation n'est fournie.	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 55, §§ 2 et 3 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.	Contrat de bail Lettre de renon	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 qui quitte ou a quitté un logement suite à des violences intrafamiliales attestées dans des documents probants tels que le procès-verbal, l'attestation de foyer ou l'attestation du CPAS ou d'institutions spécialisées dans les violences intrafamiliales.	Attestation du centre d'hébergement ou du CPAS ou institutions spécialisées dans les violences intrafamiliales. Procès-verbal de la Police	OUI – NON 5 points
Ménage dont les revenus n'excèdent pas les revenus modestes et sont issus au moins en partie d'un travail.	Revenus : Avert. Extrait de Rôle ou Fiches de salaire. Copie du Contrat de travail Attestation du paiement des cotisations sociales pour les Indépendants.	OUI – NON 4 points
Le mineur mis en autonomie et encadré par un service d'aide à la jeunesse agréé par le Communauté française ou la Communauté germanophone en application de la réglementation en la matière.	Attestation de mise en autonomie (Aide à la Jeunesse).	OUI – NON 3 points
*Le ménage dont un membre est reconnu handicapé ou atteint d'une maladie dégénérative conduisant inévitablement à une déficience motrice attestée par un médecin spécialiste.	Attestation Générale de reconnaissance d'handicap (SPF – Sécu. Sociale). Certificat médical d'un médecin spécialiste	OUI – NON 3 points
Le ménage dont un membre ne peut plus exercer d'activité professionnelle à la suite d'une maladie professionnelle reconnue ou d'un accident de travail.	Attestation de l'organisme compétent tel que L'Agence fédérale des risques professionnels (Fedris)	OUI – NON 3 points
Le ménage dont le seul membre au travail a perdu son emploi dans les douze derniers mois	Preuve de l'existence d'un travail dans les 12 derniers mois (Fiches de salaire ou attestation du paiement des cotisations sociales) ou Preuve de la perte d'emploi (C4 ou attestation de cessation d'activités pour les indépendants).	OUI – NON 3 points
Le ménage en état de précarité bénéficiant d'une pension légale en application de la réglementation en la matière.	Avert. Extrait de Rôle ou une Fiche de pension	OUI – NON 3 points
Le bénéficiaire d'une pension de prisonnier de guerre et l'invalide de guerre.	Copie d'un brevet de pension (du SPF ou SdPSP)	OUI – NON 2 points
Etes-vous ancien prisonnier politique et ayants droit ?	Attestation du Ministère de la Santé publique (Victimes de Guerre).	OUI – NON 2 points
Etes-vous (ancien) ouvrier mineur ?	Attestation du Service des indemnités de l'INAMI.	OUI – NON 2 points
Prise en considération des points de la priorité la plus élevée du tableau 2		
Ancienneté	1 point par année d'ancienneté avec un maximum de 6 points.	OUI – NON 1 point

Le candidat locataire bénéficiera uniquement des points de priorité pour les seules situations sociales attestées par le document probant requis.

Total des points est calculé par l'addition de la valeur la plus élevée du tableau 1 et la valeur la plus élevée du tableau 2.

LES ATTRIBUTIONS DE L'ANNÉE 2024

11 Comités d'attribution ont été organisés en 2024.

Au total, 139 attributions effectives de logements, soit 12 de moins qu'en 2023 dont :

89 pour des candidats-locataires
50 pour des mutations

LES CANDIDATS-LOCATAIRES

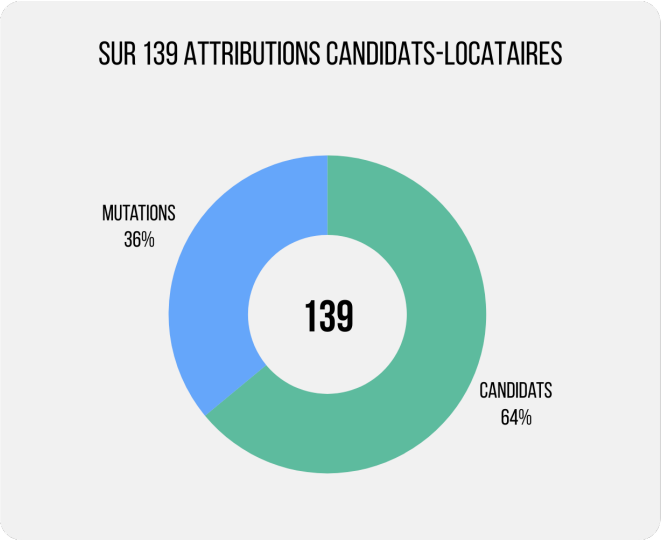
Les attributions de logement à des candidats-locataires représentent la majorité des attributions. Au 31/12/2024, 2065 candidats étaient en attente d'un logement public sur l'entité de Tournai.

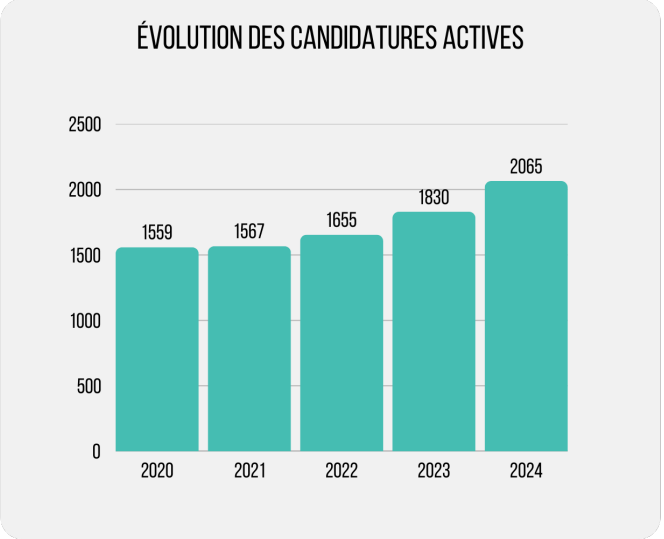
Il y a eu **89 attributions** à des candidats-locataires sur l'année 2024, **12 de moins qu'en 2023** dont :

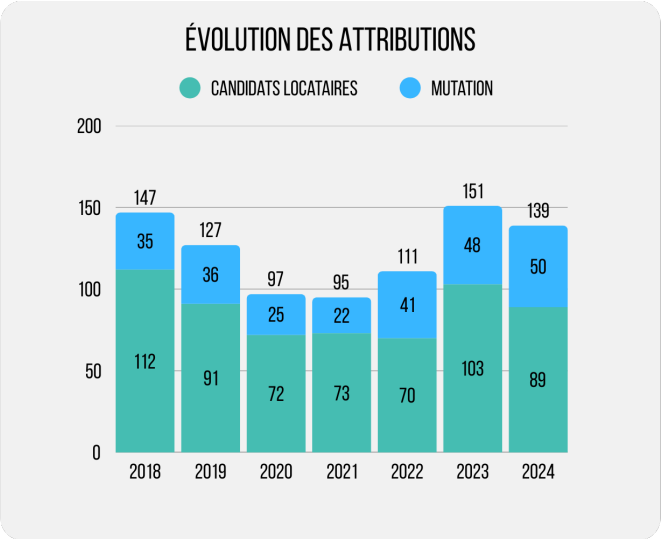
- 61 des ménages à revenus précaires
- 22 des ménages à revenus modestes
- 5 des ménages à revenus moyens

88 attributions se sont opérées sur base de la réglementation classique, et 1 hors quota pour cohésion sociale.

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







Décisions d'attribution

			08/01	12/02	11/03	08/04	13/05	10/06	08/07	10/09	14/10	13/11	09/12	TOTAL	
Mutations	A1	Mutation Urgence Sociale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00 %
	A2	Mutation Cohésion Sociale	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	1,49 %
	A3	Mutation Problème Médical	0	3	2	0	0	0	2	0	1	2	0	10	14,93 %
	A4	Bail < 2008 Mutation imposée 4ch + log. sous occupé	2	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	5	7,46 %
	A5	Bail < 2008 Mutation volontaire 3ch + log. sous occupé	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	1	4	5,97 %
	A6	Bail < 2008 Mutation imposée 4ch + log. non prop.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00 %
	A7	Mutation - Autres Mutations : logement sous occupé	1	0	2	1	0	0	0	0	0	1	1	6	8,96 %
	A8	Mutation - Autres Mutations : logement sur occupé	0	0	0	0	0	2	1	1	3	1	4	12	17,91 %
	A9	Mutation - Autres Mutations : logement sur occupé 3 ans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00 %
	A10	Mutation Convenances personnelles	1	0	8	7	0	1	1	0	0	1	1	20	29,85 %
	A11	Mutation pour cause revenus ménage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00 %
	A12	Mutation + 65 ans pour 1ch	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00 %
	A13	Mutation - Aucun lien avec liste SWL	0	1	0	1	1	0	0	2	1	2	1	9	13,43 %
Candidats	B1	Cas de force majeure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00 %
	B2	Chambre des recours	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00 %
	B3	Urgence sociale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00 %
	B4	Cohésion Sociale	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0,85 %
	B5	Cat 1 - Précarité	5	10	6	9	9	9	5	0	6	8	9	76	64,41 %
	B6	Cat 2 - Modeste	6	3	3	3	4	1	2	3	2	3	3	33	27,97 %
	B7	Cat 3 - Moyen	2	0	2	2	0	0	0	1	1	0	0	8	6,78 %
	B8	Ancienneté 01/07/2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00 %
T. Mensuel			17	18	25	23	14	14	12	9	15	18	20		
T. Annuel														185	
T. Mutations			4	5	14	9	1	4	5	4	6	7	8	67	36,22 %
T. Candidats			13	13	11	14	13	10	7	5	9	11	12	118	63,78 %

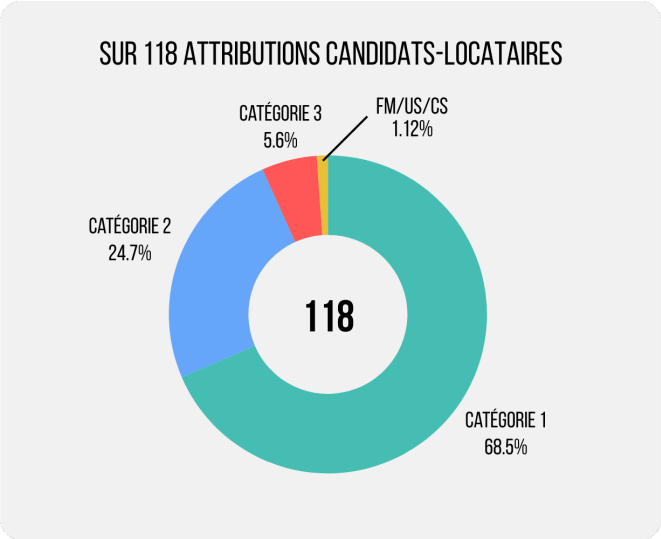


TABLEAU DES QUOTAS 2024	Quota (%)	Réalité (%)
MUTATION	Min 30	35,97
ATTRIBUTIONS REVENUS PRÉCAIRES – CATÉGORIE 1	Min 50	68,54
ATTRIBUTIONS REVENUS MODESTES – CATÉGORIE 2	Max 50	24,72
ATTRIBUTIONS REVENUS MOYENS – CATÉGORIE 3	Max 10	5,62
ANCIENNETÉ	20	0
DÉROGATION POUR FORCE MAJEURE/URGENCE SOCIALE/ COHÉSION SOCIALE	Max 15	1,12
CHAMBRE DE RECOURS	-	0
TOTAL		100

STATISTIQUE PAR CATÉGORIES. / LOGEMENT PROPORTIONNÉ AU 31/12/2023

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

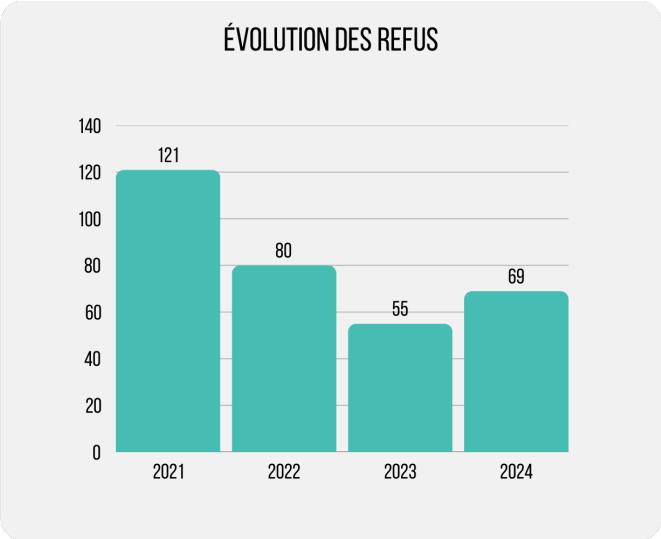
Nombre maximum de ch.	0	1	2	3	4	5	6	7	Total
Studio	0	10	0	0	0	0	0	0	10
Appartements	0	110	16	3	0	0	0	0	129
Maison	0	80	96	72	42	20	2	2	314
Maisons & Appartements	0	499	238	94	43	6	5	0	885
Non défini	46	0	0	0	0	0	0	0	46
Total	46	699	350	169	85	26	7	2	1384

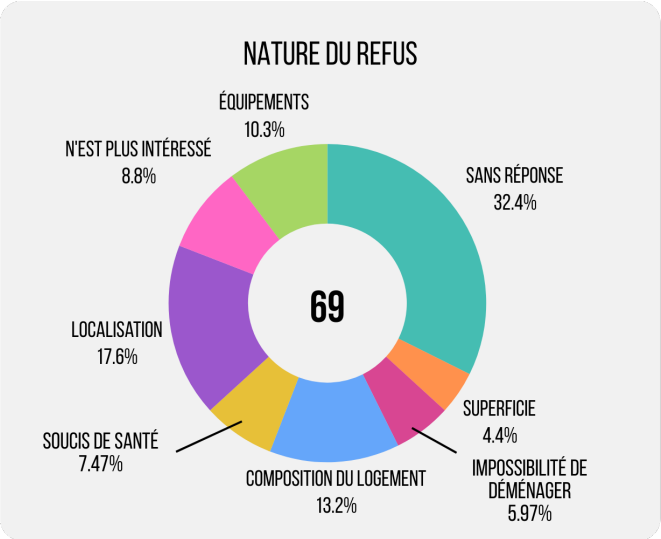
Ménage(s) avec revenus modestes (Cat. 2)

Nombre maximum de chambres	0	1	2	3	4	5	6	Total
Studio	0	2	0	0	0	0	0	2
Appartements	0	27	15	0	0	0	0	42
Maison	0	52	112	27	9	1	1	202
Maisons & Appartements	0	198	168	10	10	1	0	387
Non défini	10	0	0	0	0	0	0	10
Total	10	279	295	37	19	2	1	643

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

Nombre maximum de chambres	0	1	2	3	4	5	Total
Studio	0	0	0	0	0	0	0
Appartements	0	2	0	0	0	0	2
Maison	0	5	11	5	2	1	24
Maisons & Appartements	0	11	8	2	0	0	21
Non défini	4	0	0	0	0	0	4
Total	4	18	19	7	2	1	51





EVOLUTION DES REFUS

En 2024, on remarque qu'il y a eu plus de refus que l'année dernière (55 en 2023). On totalise 69 refus.

Les causes des refus restent globalement les mêmes que les années précédentes :
Situation géographique inadaptée, taille du logement inadaptée, type de logement inadapté.

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

EVOLUTION DES INSCRIPTIONS DE CANDIDATURES

On connaît le nombre de dépôts de nouveaux dossiers pour l'année 2024, soit 941 au total. C'est donc une moyenne de 78 nouveaux dossiers par mois (73 en 2023).

LES MUTATIONS

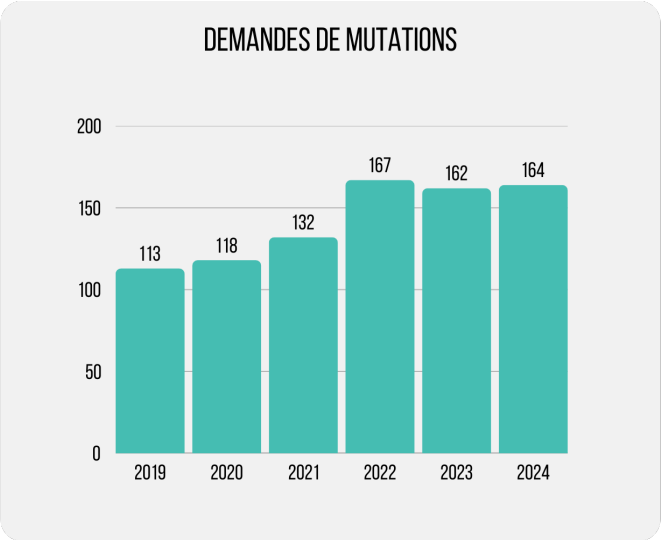
Un candidat-mutant est un locataire qui souhaite changer de logement au sein de notre société.

43 attributions ont fait l'objet de mutations, 5 de moins par rapport à 2023. En plus de ces mutations classiques, on dénombre 7 mutations « hors quota » décidées sur base d'une dérogation pour problème médical ou cohésion sociale.

LES REFUS

Nous dénombrons **27 refus** sur les 50 propositions de mutation pour causes diverses.
Au cours de l'année 2024, **84 nouvelles demandes de mutation** ont été introduites.

Au 31 décembre 2024, nous comptabilisons donc un total de **164 demandes** de mutation en attente.



APPLICATION DE L'ARTICLE 41 DE L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT WALLON DU 9 JANVIER 2014

L'année écoulée a été marquée par la poursuite de notre mission d'adaptation du parc locatif, visant à assurer une occupation proportionnée des logements sociaux.

EN 2024, 5 MUTATIONS IMPOSÉES ONT PU ÊTRE RÉALISÉES.

Cette démarche, bien que nécessaire pour répondre aux besoins de nombreuses familles en attente d'un logement adapté, représente un véritable défi tant pour les locataires concernés que pour l'accompagnement social qui en découle.

Cette mesure concerne principalement les ménages sous-occupants un logement d'au moins quatre chambres, devenu trop grand par rapport à leur composition familiale actuelle. Ces familles, souvent installées de longue date, ont tissé des liens forts avec leur logement et leur quartier. Elles y ont vu grandir leurs enfants, investi du temps et des ressources pour l'aménager, et y ont construit de nombreux souvenirs. Leur demander de quitter cet espace de vie est donc une démarche qui a du sens mais qui nécessite une **approche humaine et progressive**.

Le processus de mutation s'inscrit dans un temps long et repose sur un **accompagnement individualisé**. Il débute par une visite à domicile avec la direction générale, où la réglementation est expliquée ainsi que les

raisons de cette démarche. Cette première étape est essentielle pour instaurer un dialogue et répondre aux inquiétudes des familles. L'écoute et la gestion des émotions occupent une place centrale dans cet accompagnement, car il s'agit non seulement d'un changement de logement, mais aussi d'une transition affective et psychologique.

Par la suite, un travail de recherche et de proposition de logements proportionnés est mené en tenant compte des souhaits des familles, de leurs besoins et des disponibilités de notre parc locatif. Ce processus peut s'étendre sur plusieurs années, le temps de trouver un logement correspondant aux attentes et d'obtenir l'adhésion du ménage concerné.

Malgré ces difficultés, notre action vise avant tout à concilier l'intérêt général et le respect du parcours résidentiel de chaque famille. L'objectif est de proposer des solutions adaptées, favorisant une transition en douceur et garantissant un relogement dans les meilleures conditions possibles.

Ce travail de fond, bien que complexe, est essentiel pour assurer une gestion équilibrée des logements sociaux et permettre à nos locataires déjà en place et les nouveaux ménages d'accéder à un logement correspondant à leurs besoins.

	MÉNAGE AVEC "PAS ASSEZ DE CHAMBRES"				LOG. PROP.	MÉNAGE AVEC "TROP DE CHAMBRES"			
NOMBRE DE CHAMBRES	<=4	3	2	1		1	2	3	4
MAISON	1	5	21	136	0	261	108	6	1
APPARTEMENTS	0	3	2	110	0	84	17	0	0
TOTAL	21	7	33	279		385	133	7	1

2005*

TOTAL DE LOGEMENTS OCCUPÉS

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

8,88%

N'ONT PAS ASSEZ DE CHAMBRES DANS LEUR LOGEMENT ACTUEL

23,64%

ONT TROP DE CHAMBRES DANS LEUR LOGEMENT ACTUEL

LA RÉFÉRENTE SOCIALE

LES MÉNAGES ACCOMPAGNÉS

Concernant les ménages accompagnés, on remarque que la collaboration avec le réseau de Tournai reste importante et essentielle pour permettre le suivi des dossiers.

Chez les bénéficiaires, l'accompagnement social permet de casser la routine, de réduire l'isolement social qui ne cesse d'augmenter ces dernières années.

Auprès de nos partenaires, la **synergie** est considérée comme performante, permettant un soutien intégral et complémentaire du bénéficiaire.

Les difficultés rencontrées restent les suivantes :

- Pour 30 % des bénéficiaires, l'aide est perçue comme une contrainte, entraînant parfois l'abandon du suivi.
- La consommation régulière pour certains bénéficiaires peut ralentir le processus d'amélioration et les décourager.
- Le manque de temps en fonction des situations à gérer. Le nombre de dossier par travailleur ne cesse d'augmenter. Une charge mentale de plus en plus présente.

LA JOURNÉE DU SECTEUR

Le 7 octobre, une partie de l'équipe sociale n'a pas manqué de participer à la journée du secteur et plus particulièrement au 10 ans du Référent social. Cette fonction qui est devenue essentielle pour les 62 sociétés de logement public.

Nous partageons avec vous des moments clés de la journée.

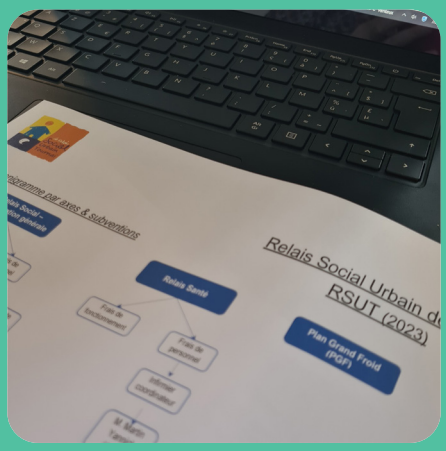
En amont, Rebecca avait en juillet dernier été suivie par l'équipe du **pôle social de la SWL** pour participer au projet vidéo **« les 7 casquettes du référent social »**. Elle a témoigné sur la thématique « le référent social, Sherpa de l'innovation sociale ».

Une expérience audiovisuelle qui n'a pas été sans mal à réaliser, en cause, des vents soutenus lors de la réalisation de la séquence. Toutefois, Rebecca en garde un excellent souvenir.

LE COMITÉ DE PILOTAGE DU RSUT

La référente sociale a repris sa casquette de **présidente du comité de pilotage** du Relais Social Urbain de Tournai accompagnée comme vice-présidente, de Madame Caroline CALLENS, travailleuse sociale à la Maison Médicale du Vieux Chemin d'Ere.

Les questions sur la **grande précarité** restent les thématiques essentielles des concertations avec le réseau impliqué. Lors de cette année, une place importante a été donnée au sans-abrisme afin de réfléchir, ensemble, à une vision globale.



Le Gué maison médicale

RENFORCEMENT DE LA COLLABORATION ENTRE LE LOGIS TOURNAISIEN ET LA MAISON MÉDICALE “LE GUÉ”

Comme vous le savez, notre référente sociale fait partie de l’Organe d’administration de la Maison Médicale « Le Gué » depuis la fin de l’année 2023.

Son engagement auprès de ce partenaire important revêt un besoin d’être plus proche du personnel qui soigne nos bénéficiaires et qui, au quotidien, permet une meilleure compréhension des difficultés de santé rencontrées.

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

CÉLÉBRATION DES 15 ANS DU RELAIS SOCIAL URBAIN DE TOURNAI : UN ANNIVERSAIRE QUI MARQUE

Ce vendredi 20 septembre, c’est dans les jardins de Choiseul que le Relais Social Urbain a installé ses lettres de noblesse pour fêter comme il se doit ses 15 ans.

Bravo à toute l’équipe du RSUT pour ces 15 années de service désintéressé et de solidarité sans faille. Puissent les prochaines décennies être tout aussi riches en générosité et en partage. Forte d’une collaboration avec l’équipe sociale, cela a été l’occasion de se réunir avec les partenaires et de participer à un moment convivial et festif.

LA MAISON DE L'HABITAT : UN GUICHET UNIQUE POUR LE LOGEMENT À TOURNAI

La Maison de l'Habitat est un espace de rencontre et d'échange dédié aux questions liées au logement. Conçue comme une véritable plateforme centralisant les informations et l'aide au public, elle vise à offrir aux citoyens une vision plus globale et cohérente du marché immobilier local.

UNE MISSION DE CONSEIL ET D'ACCOMPAGNEMENT

La Maison de l'Habitat joue un rôle clé dans l'accueil, l'information et l'orientation des citoyens tournaisiens sur toutes leurs interrogations relatives au logement. Elle met à disposition des services de conseils personnalisés pour permettre une meilleure compréhension des enjeux et des solutions existantes.

UN ESPACE DE COORDINATION ET DE CONCERTATION

L'initiative vise également à rassembler et coordonner les actions des différents acteurs privés et publics du secteur du logement. Grâce à une mutualisation des ressources et des expertises, elle permet de :

- Centraliser divers services à travers des permanences organisées chaque semaine ;
- Favoriser la concertation entre les services publics et privés actifs en matière de logement ;
- Réaliser un diagnostic approfondi des besoins en logement à Tournai et élaborer un plan d'action en partenariat avec les acteurs concernés.

DES PERMANENCES ACCESSIBLES SUR RENDEZ-VOUS

Pour répondre au mieux aux besoins des citoyens, la Maison de l'Habitat organise des permanences réunissant plusieurs partenaires spécialisés dans le logement. Ces consultations permettent d'apporter des solutions concrètes et adaptées à chaque situation.

Les permanences se tiennent sur rendez-vous, qu'il est possible de prendre par téléphone au +32 69 33 24 51.

La Maison de l'Habitat se positionne ainsi comme un acteur incontournable pour faciliter l'accès à l'information et accompagner les habitants de Tournai dans leurs démarches liées au logement.

Pour information, le Logis a reçu 315 candidats à la Maison de l'Habitat lors de ses permanences en 2024.

Concernant le **renouvellement des candidatures** en 2024, 1069 dossiers devaient être mis à jour. Au terme de cette période, 373 candidatures ont été radiées. Soit un total de 696 dossiers de candidature à un logement public renouvelés en 2024.

LE RÉFÉRENT TECHNICO-SOCIAL

3 ANS DÉJÀ !

Depuis son arrivée en 2022, Vincent Blanc, le référent technique du service social a pu rencontrer et accompagner plusieurs familles sur des grands chantiers et des projets de rénovation.

RÔLE DU RÉFÉRENT TECHNICO-SOCIAL

Informer, rassurer, accompagner et mobiliser les ménages pour mener à bien le déroulement des travaux de rénovation, de sécurité et d'embellissement.

Être un lien avec tous les **intervenants de chantiers, le Logis Tournaisien et les locataires**, comme son nom l'indique, il est **« le référent » auprès des habitants** dans le cadre des travaux en cours.

LES CHANTIERS EN COURS, C'EST OÙ ET QUAND ?

RÉSIDENCES DU LUCHET D'ANTOING, PONT DE L'ARCHE ET MARCEL CARBONNELLE

Travaux visant à la **sécurité des communs** avec **420 caméras** réparties sur les deux sites, des badges donnant accès aux immeubles et l'embellissement des espaces communs avec de nouvelles menuiseries, peintures, signalétiques, boîtes aux lettres… pour un confort de vie apprécié de tous les habitants et des visiteurs.

Après une communication par courrier et dans les valves des immeubles, la distribution des badges d'accès, avec le soutien du CCLP, a permis à Vincent de rencontrer chaque locataire et ainsi apporter des éclaircissements aux questionnements de fonctionnements ou aux appréhensions.

TEMPLEUVE

Le chantier de **rénovation et d'isolation** est toujours d'actualité. Tandis que certaines familles ont réintégré leur logement et terminent leurs travaux de remise en état, d'autres se préparent à déménager.

NOUVEAUX CHANTIERS

Fin 2024 - début 2025 sous le signe du changement et de l'énergie pour Chercq et Warchin

- 15 logements rue Drève St Nicolas à Chercq
- 36 logements Résidence Alfred Bausier à Warchin

Notre référent a informé les 36 premiers locataires concernés par le Plan de rénovation énergétique tant attendu !

A **Warchin**, les cartons sont prêts, les familles mobilisées ! Les déménagements ont débuté et c'est dans des **maisons "tiroirs"** que les locataires de la **Résidence Alfred Bausier** logeront le temps des travaux.

Cela demande beaucoup d'énergie physique et mentale pour se préparer à vider une maison complète, surtout après plusieurs années de vie. Mais c'est aussi le moment de faire du tri, de rafraîchir et même de **repenser la décoration intérieure**. Nos **équipes de déménagements** félicitées par nos locataires, jouent un rôle important dans le bon déroulement de cette étape.

MAIS POURQUOI CES TRAVAUX ?

Cette rénovation énergétique permet aux locataires de :

- mieux gérer les temps de chauffe pour un meilleur confort de vie
- diminuer la consommation de chauffage et surtout les factures

Ces travaux sont plus que nécessaires car ils apportent un réel impact sur l'écologie et la lutte contre la précarité énergétique et ils entrent dans le cadre du plan de rénovation énergétique du Gouvernement wallon sous l'égide de la Société Wallonne du Logement.

LA CONSEILLÈRE FAMILIALE ET DE LA VIE JOURNALIÈRE

UN RETOUR EN FORCE

Depuis son retour de congé maternité, Samya a eu l'opportunité de mettre en place diverses actions en collaboration avec plusieurs partenaires.

En plus de la reprise des anciens et nouveaux suivis de locataires notamment à la Maison de Quartier de Templeuve. En plus de la reprise des suivis de locataires que Camille avait lancée durant son absence.

LE ZÉRO DÉCHET, C'EST L'AFFAIRE DE TOUS !

À l'occasion de la braderie de Templeuve, la Maison de Quartier, a organisé une sensibilisation au "zéro déchet" à travers des animations ludiques destinées aux enfants, ainsi qu'un stand d'informations et de conseils.

Le Logis Tournaisien, le service **"Vis ma Ville" et les gardiens de la paix** constateurs étaient également présents pour informer et sensibiliser le public à cette démarche écologique.

QUAND LES ÉCRANS NOUS ENTOURENT

Le numérique s'est invité dans de nombreux aspects de notre vie quotidienne.

On peut le penser d'abord comme un divertissement à part entière que ce soit avec les divers applications, réseaux sociaux et jeux vidéo.

Comme moyen d'expression et de communication, les appels et contacts avec nos familles, nos amis, nos collègues quand il nous est impossible de le faire dans le « réel » que ça soit à cause de la distance (ou d'une quelconque pandémie par exemple).

Un instrument de travail, avec la multiplication des divers outils informatiques propres à la logistique, la comptabilité ou encore le même télétravail.

Il est en effet étrange de constater à quel point il est tant capable de fracturer la société et les générations que de les fédérer autour de différents sujets qui animent cette même société.

Le groupe de travail « Ecrans » également appelé GTE est né d'un questionnement croissant à propos de l'usage des écrans. Questionnement provenant tant de la part des bénéficiaires mais également des professionnels.

Ceux-ci étaient intéressés d'avoir des informations et ressources sur ce sujet.

Après avoir questionné nos propres représentations et suivi des formations, ils ont fait le choix de ne pas créer de nouvel outil ni de lancer de campagne de prévention.

Ils proposent plutôt un Padlet qui compilera ressources et infos pour toutes celles et ceux qui seraient en réflexion par rapport à l'usage des écrans.

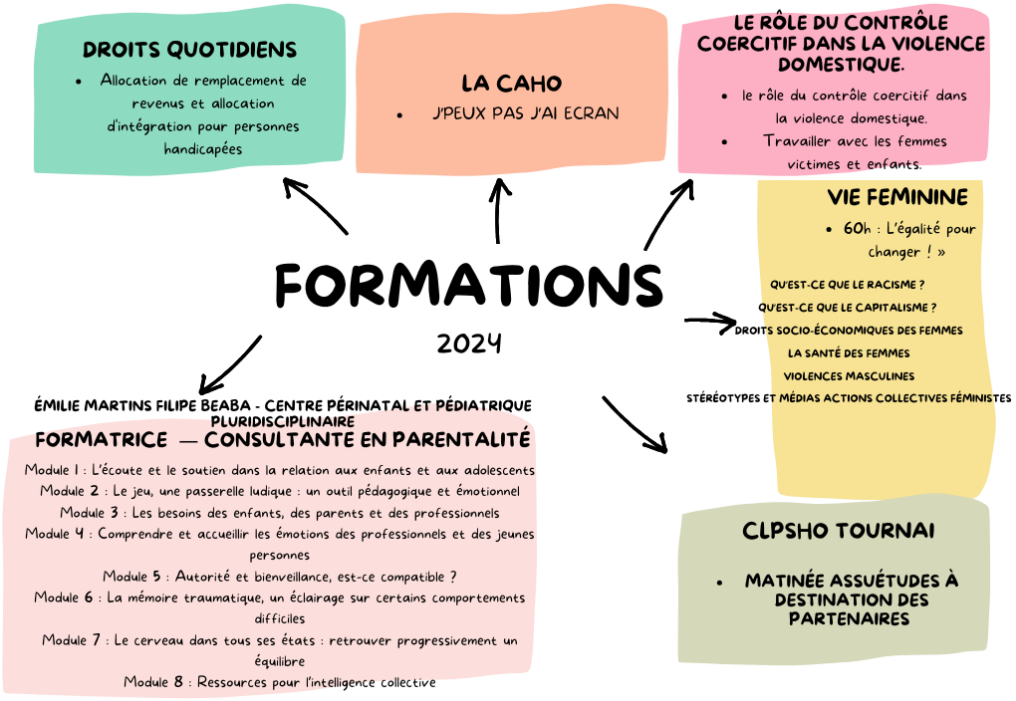
Un "Padlet" permet de construire des pages contenant des ressources à destination de notre public et des professionnels, en compilant précisément les informations et en les organisant dans différentes rubriques.

Celui-ci est mis à jour de façon trimestrielle et peut rassembler tant des infos pratiques, des services de contact, des documentaires mais également des colloques.

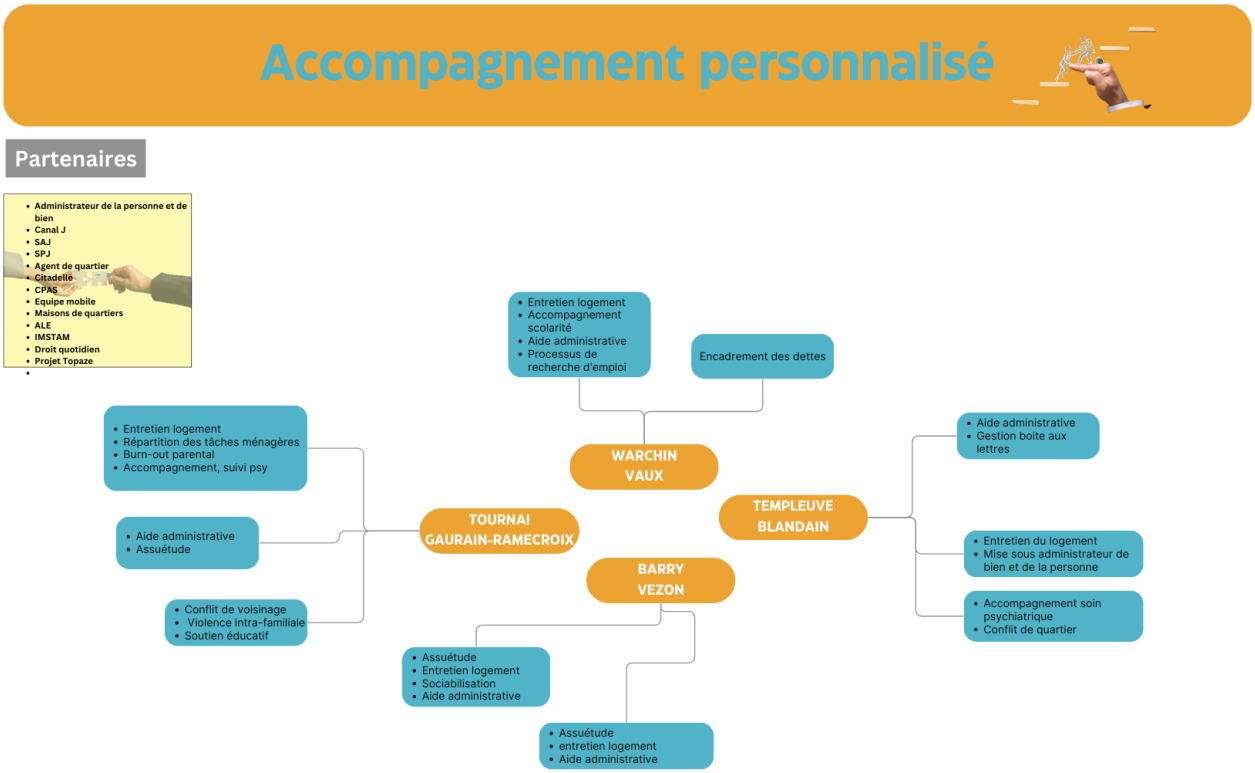
Le Groupe de Travail Écrans est constitué de travailleurs sociaux de divers services :

- La CAHO ; La Coordination Assuétudes du Hainaut occidental.
- Le Logis Tournaisien, représenté par la Conseillère familiale et de la vie journalière.
- Le Phare ; service spécialisé en matière d'assuétudes de Mouscron.
- Le SAS ; Service d'Accrochage Scolaire du Hainaut occidental.
- La Mutualité Chrétienne.
- Le planning familial « La Passerelle » à Mouscron.
- L'AMO « Le Déclic » de Mouscron, le CLPS H-O ; Centre Local de Promotion de la Santé du Hainaut Occidental.
- Le PSSP ; Plan Stratégique de Sécurité et de Prévention de la ville de Mouscron.
- Périscope service agréé en prévention et promotion de la santé au sein l'ASBL.
- Citadelle

“Parce que l’apprentissage est un voyage sans fin, voici un aperçu des formations que notre conseillère familiale et de la vie journalière a suivies pour enrichir ses compétences et élargir mes horizons.”



“Parce qu’entre les factures, l’entretien du logement, les petits tracas et les grandes décisions, la vie peut parfois ressembler à un puzzle sans mode d’emploi… La conseillère familiale et de la vie journalière du Logis Tournaisien est là pour vous accompagner à assembler les pièces !”



Pour suivre notre conseillère familiale et de la vie journalière, rendez-vous sur https://www.facebook.com/conseillere.familiale.3

L'ÉQUIPE SOCIALE : UNE IMPLICATION QUOTIDIENNE POUR AMÉLIORER LA VIE DES AUTRES ET CRÉER DU LIEN.

UNE ÉQUIPE SOCIALE TOUJOURS PRÊTE !

Le Grand Nettoyage de Printemps est, en Belgique, une initiative citoyenne organisée chaque année pour inciter les habitants à nettoyer leur environnement en ramassant les déchets sauvages. Cette action est généralement coordonnée par Be WaPP en Wallonie.

Cette année, c'est presque 52 Kg de déchets qui ont été ramassés dans la cité du Maroc.

LE TOURNOI DE PÉTANQUE : L'INCONTOURNABLE !

Le service social du Logis Tournaisien a récemment réaffirmé son engagement envers le réseau en prenant part au tournoi de pétanque organisé par la maison d'accueil l'Etape, qui s'est tenu le 14 juin sur la place verte. Ce fut une fameuse après-midi, favorisant les échanges entre les résidents des différentes institutions et les partenaires du réseau.

Dans une atmosphère chaleureuse et festive, l'équipe du Logis n'a pas gagné la coupe mais a passé un excellent moment auprès d'un public très amical. C'est un temps différent où le professionnel et le bénéficiaire se rencontrent.

Cette journée ludique et sportive souligne une fois de plus l'importance des liens sociaux et de la coopération entre les différentes institutions et partenaires tournaisiens.

Cet après-midi et comme depuis quelques années, l'équipe sociale du Logis Tournaisien a participé avec plaisir au tournoi de pétanque de ASBL L'étape. C'est l'équipe du Relais Santé qui repart avec le trophée de la victoire.

L'équipe du Logis a une bonne année pour s'entrainer et s'approprier le trophée.
En 2025, on pourra fêter les 10 ans de cette belle activité qui favorise la cohésion et la bienveillance.

INAUGURATION DES 2 TERRAINS DE PÉTANQUE DU VERT BOCAGE.

Ce 14 juin, nous avons pu inaugurer avec le comité du Vert Bocage, quelques habitants et Madame Coralie Ladavid les deux terrains de pétanque installés au cœur de la cité.

Ce projet a été financé par le budget participatif de l'échevinat de la participation citoyenne.

Au préalable, une concertation a eu lieu entre les membres du comité, de la maison de jeunes Port'Ouverte et le SAS-HO afin de définir les besoins de chacun.

C’est autour d’un barbecue et d’un verre de l’amitié que plusieurs équipes ont pu s’affronter pour tester ce nouvel espace de jeux.

NOS PETITES REINES.

En Août dernier, Le Logis Tournaisien fait un geste pour la planète.

L’équipe sociale a pris les vélos pour les visites à domicile. On félicite nos deux assistantes sociales « sportives », Céline et Alina.

PICARDIE LAÏQUE : LE FRIC C’EST CHIC.

Après plusieurs années de réflexions et d’actions solidaires pour enrayer, à l’échelle locale, la surconsommation, la surproduction et la pollution textile, le collectif citoyen “Zone De Gratuité Tournai” soutenu par Picardie Laïque ouvre les portes de la Freeperie.

LA FREEPERIE, BOUTIQUE ÉTHIQUE & GRATUITE.

C’est en toute convivialité que l’équipe sociale a participé à l’inauguration de ce beau projet de Picardie Laïque – Relais de Tournai situé au 33 rue de Barges.

C’est nouveau, un vrai concept !

S’habiller tout en préservant la planète et votre portefeuille, c’est possible !

Saviez-vous que la production textile est responsable de 20 % de la pollution mondiale de l’eau et de 10 % des émissions de CO2 ? Malheureusement, la plupart des textiles finissent à la décharge. De plus, le coût de la vie augmente.

Pour répondre à ces enjeux, à l’échelle locale, le collectif **Zone de Gratuité Tournai, soutenu par Picardie Laïque**, lance « **LA FREEPERIE, boutique éthique & gratuite** ». Vous y trouverez des vêtements… gratuits.

Le principe est simple :
De septembre à juin, nous collectons des vêtements propres et en bon état.
Un mercredi sur deux, de 14h à 17h30, venez chiner et repartez avec ce qui vous plaît, gratuitement.

Ensemble, changeons nos habitudes, consommons autrement !

UNE NOUVELLE ASSISTANTE SOCIALE A REJOINT L'ÉQUIPE !

C'est en avril 2024 qu'**Alina TRUPIA** a rejoint notre équipe, prenant la suite de notre chère Séverine Prou. Forte d'une solide expérience en accompagnement social, Alina apporte avec elle une expertise précieuse et un regard neuf sur nos pratiques.

Avant de nous rejoindre, elle exerçait en tant qu'assistante sociale dans un service logement dans le nord de la France. À ce titre, elle accompagnait des ménages dans leurs recherches de logement, les soutenait face aux difficultés qu'ils pouvaient rencontrer et veillait à prévenir les risques de précarisation. Son engagement en faveur du maintien dans le logement et de l'accès à des conditions de vie dignes témoigne de son dévouement envers les publics les plus vulnérables.

Son arrivée au sein de notre structure a été marquée par une double adaptation : intégrer une nouvelle équipe et s'approprier les spécificités d'un territoire qu'elle devait complètement découvrir.

Un challenge qu'elle a réussi haut la main !

En effet, elle a su se familiariser avec un système communal différent, comprendre les dynamiques des quartiers et tisser des liens avec un réseau de partenaires déjà bien établi.

Grâce à sa capacité d'écoute et à son esprit d'initiative, elle a pu s'intégrer rapidement et a également pris ses marques dans son nouvel environnement.

Dans ses nouvelles fonctions, Alina a pour mission d'accompagner les locataires dont elle est référente. Son objectif premier est d'aller à leur rencontre afin de se présenter, d'instaurer une relation de confiance et d'assurer une présence active sur le terrain. Cette proximité avec les habitants lui permet d'identifier au mieux leurs besoins et de proposer un accompagnement adapté à chacun.

Pleine d'enthousiasme et motivée par les défis à relever, Alina est déterminée à mettre ses compétences et son expérience au service de notre structure et des locataires qu'elle accompagne. Son arrivée constitue un véritable atout pour notre équipe, et nous sommes ravis de l'accueillir parmi nous !

SE FORMER ET PARTICIPER À LA FORMATION

L'IMPORTANCE DE SE FORMER AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES DANS L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

Dans un monde en constante évolution, la maîtrise des outils numériques devient essentielle pour mieux accompagner nos locataires. Des plateformes comme **Canva** permettent de créer des supports de communication clairs et attractifs, tandis que **Facebook** facilite l'information et l'échange avec les habitants.

Se former à ces outils, c'est renforcer notre capacité à diffuser des messages accessibles, promouvoir des **actions collectives** et maintenir un lien de **proximité avec les locataires**, notamment les plus isolés. En intégrant ces technologies à nos pratiques, nous favorisons une communication plus moderne, interactive et inclusive.

POURSUIVRE UN ENGAGEMENT

Participer en tant que membre de jury pour les travaux de fin d'études (TFE) des étudiants assistants sociaux est une mission à la fois formatrice et engagée. Ce rôle permet de contribuer à l'évaluation des compétences professionnelles, théoriques et éthiques des futurs travailleurs sociaux, tout en renforçant les liens entre le monde académique et la pratique sur le terrain.

Le jury vérifie l'acquisition des savoirs théoriques (sociologie, droit social, psychologie) et pratiques (entretiens, médiation, gestion de cas).

ENCOURAGER L'INNOVATION ET LA RÉFLEXIVITÉ

Le jury analyse la capacité de l'étudiant à proposer des solutions innovantes face à des problématiques sociales complexes (précarité, exclusion, etc.).

Les questions posées lors de la défense incitent l'étudiant à justifier ses choix méthodologiques et à contextualiser ses résultats.

UNE CONTRIBUTION À NOTRE ÉCHELLE

Contribuer à un jury de TFE est un acte citoyen qui impacte directement la qualité des interventions sociales futures. Cela permet de former des professionnels réflexifs, capables de s'adapter aux mutations sociétales (numérisation, crises sanitaires...) tout en défendant les valeurs fondamentales du travail social : justice sociale, autonomie et solidarité.

ET LA HAIE D'OR EST ATTRIBUÉE À (ROULEMENT DE TAMBOUR) ...

Et la Haie d'or est attribuée à (roulement de tambour) ...
Un « voisin en or » témoigne :

« Il y a trois mois encore, nous étions en guerre, deux êtres que tout oppose.

*C'était sans compter sur le **service de médiation de proximité de la ville de Tournai** qui nous a accompagnés et guidés tout au long du **processus**.*

Je me suis plaint, il s'est plaint, nous nous sommes plaints. A la police, au service social. Et je dois dire que leur orientation m'a désorienté.

*Faire appel à un **service neutre, indépendant ET gratuit**, quelle drôle d'idée ! Qu'à cela ne tienne, j'ai pris contact avec le médiateur (de toute façon j'avais raison...)*

Et quelle ne fût pas ma surprise ! J'ai pu exprimer librement, en toute confidentialité mon vécu et mes émotions en rapport avec cette situation.

Nous sommes en effet les mieux placés pour résoudre notre conflit.

*Ne restait plus qu'à convaincre mon voisin d'entamer le **dialogue**. Ça, c'est un des rôles du médiateur. Il offre un **espace**, un **temps** sécurisant à chacun qui permet de se réapproprier son conflit.*

*Et il a accepté. Dans un premier temps en **médiation indirecte** qui nous a permis de dialoguer sans nous rencontrer pour terminer en **médiation directe** où nos échanges ont porté sur nos besoins et intérêts respectifs puis mutuels. Des pistes de solution ont émergés, satisfaisant chacun d'entre nous.*

*Cette démarche volontaire pour une résolution de conflit **amiable** nous a permis de créer nos propres solutions sans qu'elles nous soient imposées.*

*Outre le **« drapeau blanc »** sorti dès le début du processus, nous nous sommes simplement engagés à :*

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

*Le médiateur a abordé le conflit dans son aspect relationnel et nous a permis de restaurer la **communication** autour de notre problématique de **voisinage.***

J'ai appris qu'il peut également intervenir dans la sphère privée (familiale ou interpersonnelle) et collective (à l'échelle d'un immeuble, d'une rue ou d'un quartier).

Merci pour votre attention ».

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

Pour contacter le service du lundi au vendredi :

Maison de l'Habitat
14, rue des Corriers
7500 Tournai
069/332458
mediation@tournai.be

En 2024, **24 ménages locataires au Logis tournaisiens** ont été orientés vers le service de médiation dont 15 par le service social. Un dossier de médiation collective a été ouvert l'an dernier au départ d'une demande du Logis.

LE LOGEMENT DE TRANSIT

Le CWHD (en son article 1er 8°) définit le logement de transit comme suit : « Logement d'utilité publique exclusivement destiné à l'hébergement temporaire de ménage de catégorie 1 ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeur. La mise à disposition d'un logement de transit est complétée par un accompagnement social. »

En 2023, 3 logements de transit ont été mis en service à destination d'un hébergement temporaire pour des ménages en situation précaire.

Depuis la création de ces logements, c'est donc 6 ménages qui ont pu bénéficier de cette solution de « secours ». Ainsi, 3 ménages ont, dès lors, retrouvé un logement pérenne.

L'accompagnement social est géré par le service Prévention Citoyenne de la Ville de Tournai.

Nous poursuivons la remise en état des prochains logements et espérons pouvoir mettre à disposition, pour 2025, 3 nouveaux logements de transit.

LA TRIBU DES FAMILLES

EN 2024, LA TRIBU FAIT SON NID AU CŒUR DE LA RÉSIDENCE CARBONNELLE

C'est en 2023 que nous vous présentions l'ASBL avec qui le Logis Tournaisien est associé pour soutenir au mieux certaines de nos familles.

Les bénévoles, durant cette année, ont pu accompagner 6 familles qui vivent au sein de l'un de nos quartiers.

Témoignage des coordinatrices, Marie et Isabelle :

« Nous parlerons de nos bénévoles qui s'impliquent dans leurs missions avec leur cœur. Nous sommes persuadées que nous pouvons être un maillon supplémentaire dans le réseau tournaisien d'accompagnement des familles. Nos bénévoles nous le confirment dans leurs ressentis et partages de vécus mensuels. Motivation, frustration, adaptation, flexibilité, empathie, congruence : voilà tout ce qui est partagé dans l'évolution des parcours de chacun ! C'est beau à voir! »

ANAMA

CETTE ANNÉE, UN NOUVEAU PARTENAIRE POUR FAIRE LE LIEN AVEC NOS LOCATAIRES

L'ASBL « Anama » est née, en 2021, du constat suivant :

« Malgré toutes les facilités de communication que la société offre actuellement : messageries électroniques, téléphones portables ... trop de personnes souffrent encore de solitude, d'isolement, de manque de chaleur humaine.
Séparation, perte d'emploi, départ de membres de la famille pour des destinations éloignées, tant de situations propices à vivre un quotidien sans relation sociale. »

Ainsi les activités proposées s'articulent sur deux axes :

- Aller à la rencontre des personnes qui ne peuvent se déplacer et partager un moment avec elles à leur domicile, maison de retraite ou lieu d'hospitalisation.
- Créer des groupes de rencontres pour partager des animations, des moments de détente, des visites culturelles, ...

En 2024, Anama s'est donc installé dans la salle communautaire du Beau Séjour pour la mise en place de l'atelier Qi Gong proposé une fois par semaine à toute personne désireuse de prendre soin de son corps et de son esprit.

LA PÉPINIÈRE

La pépinière c'est un lieu social autour du potager.

Un endroit où on donne, on reçoit, on s'échange des graines.
Mais aussi des plantes, des savoirs, du temps mais où tout est gratuit.

Il s'agit là d'un endroit qui grouille de vie, on y retrouve parfois une dizaine de personnes en train de prendre soin de la pouponnière, une dizaine d'autres qui entretiennent le jardin/potager et encore plus de visiteurs en quête de semences, conseils ou simplement de temps d'échanges.

Mais c'est aussi un endroit où on propose différentes animations/formations pas toujours forcément en lien direct avec le jardinage, mais où le point commun reste le bien-être et le lien social.

C'est une initiative citoyenne entièrement gérée par une équipe de bénévole. Les forces vives ont une répartition des responsabilités horizontale où le collectif prime.

Les 24-25-26 mai a eu lieu les 48h de l'agriculture urbaine ! L'occasion de découvrir La Pépinière qui propose des ateliers, visites, conférences, repas et tout ça dans un cadre festif, chaleureux et accueillant.

On peut les retrouver sur Facebook où ils sont actifs : La Pépinière-Tournai
Adresse : 2B rue Albert Allard – B-Tournai
Horaire d'ouverture au public : Jeudi et samedi entre 09.30 et 12.00 du matin.

ENVIE DE CULTIVER

Le projet du potager en libre-service de l'avenue des Sapins est toujours en recherche de jardiniers « amateurs ». N'hésitez à nous contacter !

L'ESPÉRANCE « MAISON MATERNELLE »

L'Espérance **A.S.B.L.**
Maison Maternelle
224, avenue d'Audenarde
7540 KAIN
Tél. 069/ 22 67 34
info@esperancekain.be

UNE MAISON PAS COMME LES AUTRES, UN PARTENARIAT QUI DATE

Le Logis Tournaisien est de longue date partenaire de l'Espérance. Un lieu sécurisant pour les mamans et leur enfant.

> *« Un projet offrant un accompagnement psycho-socio-éducatif à des mères ou futures mères en difficultés avec un travail autour du lien mère-enfant.*
> *Depuis plus de 40 ans, la maison d'accueil « L'espérance » à Kain offre un nouveau départ à des femmes rencontrant des difficultés. Au fil des années, notre maison s'est agrandie, nos missions se sont étoffées et les projets mis en place par notre équipe ne faiblissent pas. »*

En décembre, l'équipe sociale a comme chaque année soutenue le marché de Noël. Un moment chaleureux et convivial pour y rencontrer les partenaires autour d'un chocolat chaud.

vie féminine

VIE FÉMININE

Depuis plusieurs années, Vie Féminine s'est installé dans la salle communautaire Saint Yves, rue de la Madeleine.
Le groupe « Entr'elles » est composé de femmes de tous âges qui se réunissent une fois par mois autour d'un café pour débattre autour de divers sujets féministes.
Thèmes abordés : sécurité sociale, économie, santé, consommation, la place de la femme dans la société à travers de l'histoire, etc.
Aujourd'hui, ce groupe compte 25 femmes qui s'activent pour une société plus juste.
Vie Féminine tient également des permanences juridiques pour venir en aide aux femmes.

Entr'Elles
Vie Féminine Tournai

INVITATION

Voici l'automne …
Toutes sortes de « feuilles» tombent :
des arbres, du SPF Finances, de la Commune,
des hôpitaux, des écoles, des consultations
médicales et paramédicales, des accidents de la vie, …

Pour continuer sur notre lancée ÉCONOMIE / SANTÉ / CONSOMMATION
nous vous proposons de nous retrouver autour du thème
« LA SÉCURITÉ SOCIALE »
Avec Solizic DUBOT, coordinatrice nationale

LE MERCREDI 9 OCTOBRE 2024
Changement d'endroit et d'horaire :
DE 13H30 A 15H30
Salle St Yves
Rue de la Madeleine, 188 à Tournai

A l'ordre du jour :
- Nous construirons une vision d'ensemble de la Sécurité sociale
- Y identifier les enjeux particuliers pour les femmes
- Et les droits dérivés et l'individualisation des droits dans tout cela ?
- Nous retournerons chacune avec un document « Sécurité Sociale : renforçons-la ! »
- Comme d'habitude petites douceurs et boissons.

Bienvenue à chacune.

LE PROJET HOUSING FIRST

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

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

DES PREMIÈRES ENTRÉES EN LOGEMENTS

Juillet 2024 voit la concrétisation de mettre en logement le premier ménage dans le cadre de la demande de dérogation aux règles d'attribution, répondant ainsi « au projet spécifique ».

HOUSING FIRST Belgium

Monsieur B. a pu rentrer dans son appartement tout en étant soutenu par l'équipe du Housing First. Et quelques mois plus tard, en octobre, c'est Monsieur G. qui a intégré son petit studio.

L'objectif en 2025 est de poursuivre la mise en logement des prochains ménages en tenant compte d'une analyse commune sur un environnement des plus appropriés pour les futurs bénéficiaires.

JEU GAZOUILLE : UN HAVRE D'ÉPANOUISSEMENT POUR LES TOUT-PETITS ET LEURS FAMILLES.

Au cœur de Gaurain, dans les locaux de l'ONE, Jeu Gazouille offre chaque mardi matin un espace d'accueil unique pour les enfants de 0 à 3 ans et leurs proches. Ce lieu gratuit, à l'entrée et au départ libres, est devenu un pilier de la communauté locale.

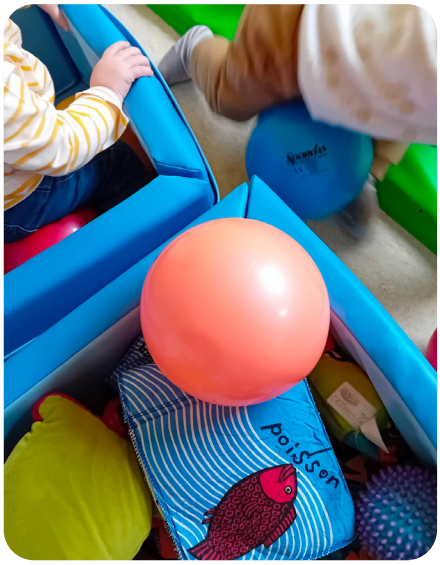
En 2024, Jeu Gazouille a connu un essor remarquable avec une fréquentation plus accrue, en moyenne 14 enfants et leurs accompagnants par séance.

L'essence de Jeu Gazouille réside dans sa triple mission :

1. Accompagner les parents dans leur rôle, grâce à des échanges informels avec une équipe pluridisciplinaire.
2. Favoriser l'éveil des enfants à travers des activités stimulantes et variées.
3. Créer des liens au sein de la communauté, encourageant le partage d'expériences entre familles.

Un moment convivial autour d'une collation saine ponctue chaque matinée, renforçant les liens entre participants.

La force de Jeu Gazouille repose sur la collaboration entre divers acteurs locaux : le Logis Tournaisien, l'ONE, l'AMO Graine et le Plan de cohésion sociale de Tournai. Cette synergie assure une présence régulière de professionnels dévoués, offrant aux familles un soutien précieux dans un cadre bienveillant et non-jugeant.



HOMMAGE À MADAME DANIELLE DUJEUX

C'est avec une vive émotion que nous rendons hommage à Madame Danielle DUJEUX, qui nous a quittés en fin d'année dernière.
Arrivée comme locataire durant la fin de l'année 2006, Danielle a très vite mis la main à la pâte auprès des autres locataires en créant le comité de quartier « St Yves » à la rue de la Madeleine.
Femme profondément humaine, elle était engagée de longue date auprès du Logis Tournaisien, où elle a marqué de son empreinte notre mission sociale. Bénévole investie, créative et toujours à l'écoute, elle incarnait avec sincérité les valeurs de solidarité, de respect et de dignité.
Elle connaissait la réalité de la précarité pour l'avoir vécue. C'est précisément cette expérience qui nourrissait son engagement auprès des plus fragiles. Avec bienveillance, elle offrait son temps, son énergie et son attention à celles et ceux qui en avaient besoin, sans jamais chercher la reconnaissance.
Son départ est une perte immense. Elle laisse derrière elle le souvenir d'une femme lumineuse, inspirante et profondément dévouée aux autres. Son engagement continuera de nous guider.

LE COMITÉ CONSULTATIF DES LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES

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

PETIT RAPPEL

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

LES MISSIONS EN 2 MOTS

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

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

EN QUELQUES CHIFFRES

Le CCLP en quelques chiffres : La subvention reçue en **2024 s'élève à 5.997,78 €**. Au 31 décembre 2024, le solde disponible est de 7.036,34 €.

2024, DES ÉLECTIONS QUI VEULENT RASSEMBLER, CHANGER, MODERNISER UNE ÉQUIPE QUI ROULE !

C'est donc fin février que nous avons lancé la campagne pour les nouvelles élections pour constituer le nouveau comité consultatif des locataires et propriétaires.
Permettre aux locataires, habitants et propriétaires de nos quartiers de faire la différence et de représenter les citoyens des logements sociaux auprès du Logis Tournaisien.

Pour sensibiliser au mieux tous les habitants des quartiers, une séance d'information a été organisée par la tutelle. L'occasion d'avoir toutes les explications sur le rôle futur du CCLP.
Un échange de questions/réponses sous l'égide du président de l'AWCCLP, Monsieur Pierre DEMEUSE.
Ainsi, c'est sans lutte, que nous avons pu élire les 22 membres du CCLP **« des 5 Clochers »**.

Septembre, une première rencontre pour faire le point, échanger, discuter et organiser un plan pour 6 ans d'actions.

Tournai
Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires

LISTE DES NOUVEAUX MEMBRES

Bargibant Sabine	*Membre*
Berlemont Patricia	*Membre*
Berton Jean-Marc	*Membre*
Boiteau Pascal	*Membre*
Bossuyt Danielle	*Membre*
Boucaut Eric	*Membre*
Daneau Philippe	*Membre*
Demulder Marc	*Membre*
Deside Christine	*Membre*
Dewannain Nicole	*Membre*
Dupriez Sandrine	*Membre*
Fourez Jean-Bruno	*Sécrétaire*
Himpe Marine	*Membre*
Hoel Violette	*Trésorière*
Legrand Virginie	*Membre*
Levan Sonia	*Membre*
Pattyn Véronique	*Membre*
Six Geneviève	*Membre*
Trannoy Rudi	*Membre*
Vandenbulcke Micheline	*Membre*
Vernaillen Tony	*Membre*
Vicart Noela	*Présidente*

EN QUELQUES CHIFFRES

C'est donc le samedi de Pâques que le CCLP a organisé sa chasse aux œufs. Une journée splendide pour les familles du Logis !

Plus de cent enfants ont participé à cette aventure pleine de rires et de découvertes.
Les petits étaient remplis d'enthousiasme et d'impatience à l'idée de partir à la recherche des œufs soigneusement dissimulés dans les recoins du parc du Logis. Pour rendre ce moment encore plus magique, les animaux de la ferme et Monsieur Panda étaient là pour les accompagner tout au long de leur quête. Avec des sourires radieux, les enfants ont exploré chaque recoin du parc, guidés par leurs personnages favoris.

L'équipe du Logis était également présente pour surveiller l'événement et veiller à la sécurité de tous. Leur bienveillance a permis aux familles de profiter pleinement de cette journée joyeuse et détendue.

À l'issue de la chasse aux œufs, les enfants sont repartis le cœur léger, les bras chargés de souvenirs précieux et de paniers débordant de gourmandises.

LE MARCHÉ DE NOEL D'ARRAS

Le CCLP installe doucement cette nouvelle coutume en organisant en décembre une excursion particulière : la découverte d'Arras et spécialement par son marché de Noël annuel. Entre les chalets décorés, les stands pour se restaurer, chaque résident a pu trouver une petite part de bonheur !

UN JOUR À LA MER

Le samedi 8 juin, le CCLP a, encore une fois, démontré sa remarquable générosité et son dévouement en mettant en place une journée de loisir à la Panne pour nos nouveaux locataires.
Cette démarche a donné aux participants l'opportunité de jouir du soleil, de la plage et de créer des souvenirs mémorables.
C'est une initiative louable qui mérite une réelle reconnaissance et des remerciements. Le CCLP participe à fortifier les relations au sien de la communauté « Logis » et à forger des souvenirs inestimables pour tous les participants.
Cet évènement annuel de la balade des voisins, qui est proposée aux locataires de divers quartiers du Logis, est très prisé. Il offre aux habitants l'occasion, le temps d'une journée, de s'évader et de savourer des instants plaisants avec leurs voisins. Cette coutume reflète l'implication du CCLP dans la promotion du bien-être et de l'unité sociale.

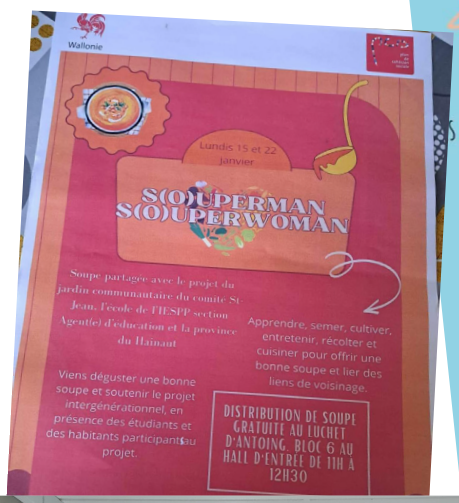
LES COMITÉS DE QUARTIERS

CARBO, ICI ON AVANCE

LE COMITÉ SAINT JEAN, QUAND LA SOLIDARITÉ NE FAIBLIT PAS !

On peut dire que l'année 2024 a été riche en activités et en émotions avec la concrétisation d'un projet qui a enfin pu sortir de terre : la Maison des Solidarités.

Nous revenons sur les nombreuses activités et animations en image.



Vente de muguet au profit des activités du Comité

Avec rose ou freesia (à préciser à la commande)

Au prix de 3.00 €

Réservation avant le 24 avril au 0494/848413

Enlèvement : le Mardi 30 avril de 9h30 à 12h

Quai du Luchet d'Antoing, immeuble 7 (RDC)

7500 Tournai (BE)

UNE COLLABORATION QUI S'AMPLIFIE AVEC LES ÉTUDIANTS DE L'IESPP DE TOURNAI AUTOUR DES JEUX OLYMPIQUES.

Cette année encore, le comité Saint Jean et les étudiants de 5ème agent d'éducation ont partagé avec les enfants et leurs parents une nouvelle animation « COMICO LYMPIQUES ».

Pour l'occasion, l'IESPP a ouvert ses portes durant une belle après-midi récréative.

Le goûter a été offert à chaque participant aux jeux.

UNE COLLABORATION QUI S'AMPLIFIE AVEC LES ÉTUDIANTS DE L'IESPP DE TOURNAI AUTOUR DES JEUX OLYMPIQUES.

C'est donc en juin que nous avons pu annoncer au comité Saint Jean la bonne nouvelle, l'Organe d'administration du Logis Tournaisien acceptait de mettre à disposition un logement pour y créer ce lieu solidaire.
Après de multiples démarches administratives, la convention signée, il restait à remettre en état le logement pour s'y installer.
Evidemment, c'est par une inauguration en décembre que nous avons pu découvrir le potentiel des lieux et comptant bien sûr sur l'énergie et le dynamisme de l'équipe bénévole du comité Saint Jean gérée par Christine DESIDE.

LES 50 ANS DE LA RÉSIDENCE M. CARBONNELLE : UNE JOURNÉE FESTIVE ET CONVIVIALE AVEC LES HABITANTS DU QUARTIER ET LE RÉSEAU TOURNAISIEN !

50 ANS, ÇA SE FÊTE !

Le 29 juin 2024, la Résidence Marcel Carbonnelle a célébré son 50ème anniversaire !

Et pas n'importe comment ! Pour célébrer cinq décennies d'existence de notre spacieuse résidence Marcel Carbonnelle, nous avons organisé une journée exceptionnelle placée sous le signe de la convivialité et du partage.

Cette journée mémorable a été marquée par une programmation riche et variée, pensée pour plaire à tous les âges. Les festivités ont inclus des performances artistiques et musicales captivantes, telles que les Filles Celles Picardes, un hommage à Dalida, le groupe de percussions Z'Blam et Just In Vibes. Un spectacle Disney et la prestation de "Bazar et Truc" ont également enchanté les plus jeunes, tandis que des animations comme les châteaux gonflables, la pêche aux canards et divers jeux ont contribué à créer une ambiance joyeuse et familiale. En parallèle, des stands d'information et

de prévention ont permis de sensibiliser les participants à divers sujets importants.

Cet anniversaire a également été l'occasion de renforcer les liens entre les différents partenaires impliqués dans la vie de la résidence, sans qui cette journée n'aurait pas été rendue possible : le Centre de Scolarité et de Loisirs, du CPAS de Tournai, la maison de jeunes Port'Ouverte, l'Asbl Citadelle, l'AMO Canal J et les Comités de quartier.

Un merci tout particulier aux différents services de la Ville de Tournai sans lesquels cette fête n'aurait pas vu le jour !

L'événement a non seulement célébré un demi-siècle d'histoire et de solidarité autour de la Résidence Marcel Carbonnelle, mais il a également illustré l'importance des initiatives communautaires pour favoriser le bien-être et le vivre-ensemble.

PARTAGE LA BOITE : UN PROJET POUR LES CITOYENS !

Août 2022 à la suite d'une concertation avec Madame Matild Stipanov, responsable Prévention, Zéro déchet de l'Intercommunale de Gestion de l'Environnement de Tournai, le Logis Tournaisien s'engage dans un appel à projet qui veut changer les mentalités. Un pari mais surtout un engagement durable.

RÉSUMÉ DU PROJET :

Le projet consiste en un développement d'un service permettant aux citoyens de substituer l'achat d'un bien par l'usage partagé du bien lui-même.

Via le site ipalle.be, le citoyen pourra réserver un objet du quotidien dans un des distributeurs d'objets implantés à certains endroits stratégiques (Ressourcerie, Recyparc, immeubles étudiants ou sociaux).
Ce projet permet aux citoyens de ne pas devoir surinvestir financièrement dans des objets courants à faible taux d'utilisation et parfois même à la durée de vie limité.

Le service permet à l'utilisateur et surtout aux ménages ou aux étudiants n'ayant pas les moyens d'acheter certains objets couteux, de faire des économies tout en ayant accès un panel d'objets de meilleure qualité (gaufrier, aspirateur, perceuse, boîte à outils, appareil à raclette...).
L'utilisateur n'a ainsi pas à gérer l'achat, le stockage, l'entretien, la réparation et le remplacement de ces appareils.

L'un des objectifs du partage d'usage est aussi de réduire la surconsommation en amont, qui va de pair avec la réduction des émissions de CO2 et la quantité de déchets produits.

Deux ans plus tard, « **Partage la boite** » sort de terre du côté du quartier Saint Jean, au cœur des habitations sociales et non loin du Loci Tournai, cité étudiantes.
Mars 2024, une inauguration pour montrer le fonctionnement aux citoyens du distributeur et pousser à consommer autrement.

Octobre 2024, une évaluation du projet sur les 7 premiers mois au son de la musique et en prenant l'apéro.

2ÈME ÉDITION DU RECYCL'TOUR

LE TRI, LE RANGEMENT, LE DÉSENCOMBREMENT !

Cette initiative annuelle aide à prévenir l'encombrement des lieux et à alléger l'esprit de nos locataires, tout en offrant des solutions à ce problème.

A l'origine, c'est en concertation entre La **maison de quartier du Maroc** et le Logis Tournaisien, qui a vu naître le projet « **Recycl'tour** » dans le but de résoudre la problématique récurrente chez nos locataires., « Le désencombrement » et la gestion des déchets.

Cet événement public, le « **Recycl'tour** » fait partie d'une campagne de sensibilisation qui vise à responsabiliser les habitants à la propreté du quartier et du logement, au recyclage des objets/meubles, etc. dont ils souhaitent se débarrasser.

Ils peuvent vendre ou donner leurs « encombrants » en bon état ou les laisser sur place pour la **ressourcerie**, qui est l'un des partenaires de l'évènement.

- Une brocante avec emplacement gratuite
- Une zone de donnerie
- Des animations
- Stands des infrastructures Tournaisienne en lien avec cette thématique, afin de se faire connaitre ou reconnaitre

DE NOMBREUX PARTENAIRES LOCAUX ONT RÉPONDU PRÉSENT POUR EXPLIQUER LEURS ACTIONS :

- Le Centre d'Économie Solidaire du CPAS pour la récupération, la rénovation et la revente de meubles de seconde main.
- Vis ma Ville
- La Freeperie de Picardie Laïque
- Repair Couture, des couturières talentueuses montrant comment réparer plutôt que jeter.
- Semence de Curieux – Atelier nature
- La Ressourcerie et la Matériauthèque

Afin que cette journée soit également festive, des animations ont été organisées avec la présence des élèves du **Conservatoire de Tournai**.

REMERCIEMENTS AUX BÉNÉVOLES ET AUX PARTICIPANTS :

- Un grand merci est adressé aux bénévoles pour leur aide au montage et au démontage.
- Reconnaissance envers les jeunes animateurs et artistes locaux qui ont participé. Le tri, le rangement, le désencombrement !

LE CONCEPT

Dons et contributions des habitants et groupes locaux :

Des dons d'objets et de vêtements ont été apportés par certains habitants et le groupe Donnerie du Maroc.
Les jeunes de la maison de quartier du Maroc ont animé un stand.
Les jeunes des maisons de quartier de Gaurain et Templeuve ont créé des œuvres et des jeux à partir d'objets recyclés.
On peut aisément affirmer que, pour sa première mise en place, l'événement a été une réussite. Il a réuni la communauté autour de la thématique du recyclage et de la réutilisation, avec une participation active des partenaires locaux, des habitants et des jeunes du quartier.

PORT'OUVERTE – LUCH'OUVERTE

PLANTATION PARTICIPATIVE AU VERT-BOCAGE.

Un appel aux citoyens a été lancé pour planter des arbres fruitiers, petits fruitiers et ainsi contribuez à la création de haies !

Le projet se concrétise progressivement.
Tous ensemble, nous transformons nos espaces urbains en accord avec la nature.

Chantier en cours ! De vaillants jeunes et moins jeunes mettent toute leur énergie au service de la collectivité.
Doucement, mais sûrement, l'œuvre prend forme au cœur du futur verger du Vert-Bocage.

Un projet mené par Port'Ouverte avec le soutien de la Ville de Tournai, Le Sas-HO ASBL, Le Logis Tournaisien, Le Parc naturel des Plaines de l'Escaut « un arbre pour la Wapi », Les scouts Saint-Paul – Le 20ème Escaut et le Collectif MJ Verte.

DE NOMBREUX PARTENAIRES LOCAUX ONT RÉPONDU PRÉSENT POUR EXPLIQUER LEURS ACTIONS :

- Le Centre d'Économie Solidaire du CPAS pour la récupération, la rénovation et la revente de meubles de seconde main.
- Vis ma Ville
- La Freeperie de Picardie Laïque
- Repair Couture, des couturières talentueuses montrant comment réparer plutôt que jeter.
- Semence de Curieux – Atelier nature
- La Ressourcerie et la Matériauthèque

Afin que cette journée soit également festive, des animations ont été organisées avec la présence des élèves du **Conservatoire de Tournai**.

A VOS PEURS, PRÊTS, PARTEZ !

Nouvelle belle soirée d'Halloween. Cette année encore, le monde s'est pressé pour participer à la quête des esprits ! L'engagement du public est touchant et donne tout son sens à cet événement.

Cette soirée très réussie grâce notamment à la créativité des jeunes de la maison de jeunes, cet investissement a permis de créer une atmosphère à la fois envoûtante et magique.

Bien sûr, on n'oublie le soutien indispensable des nombreux partenaires dans ce projet et sans qui cet événement ne pourrait voir le jour : les comités de quartier de Carbonnelle, du Vert-Bocage et de Saint-Lazare, ainsi que le Sas-Ho ASBL. Ensemble, une soirée mémorable a été offerte à tous !

UN LUNDI DE PENTECÔTE FESTIF À SAINT LAZARE

PLANTATION PARTICIPATIVE AU VERT-BOCAGE.

Comme chaque année, on a fait la fête du côté de Saint Lazare, pour le lundi de Pentecôte.

Cette fête populaire et unique du quartier du Vert Bocage.

Cette année encore l'enthousiasme, la chaleur humaine ont fait de cet événement un moment inoubliable.

Une fête réussie grâce à l'investissement des jeunes, de leur dynamisme et d'une aide précieuse tout au long de la journée.

Et bien sûr, un merci particulier aux bénévoles, aux familles et amis, pour le dévouement et l'énergie dépensée dans la gestion et l'organisation de ce lundi par comme les autres.

Durant l'été, les jeunes ont mis leur talent et leur créativité à l'œuvre pour construire une sculpture impressionnante : un majestueux totem aux formes géométriques qui défie le ciel.

Une structure créée uniquement avec des boiseries de récupération, les jeunes artistes démontrent ainsi que l'art et l'environnement peuvent s'allier harmonieusement.

L'œuvre a pu être admirée sur le parvis de la Maison de la Culture durant tout l'été.

Un stage réalisé dans le cadre du programme « C'est l'été » mis en place avec les partenaires Masure 14 et Canal J A.M.O et soutenu par la Ville de Tournai.

PORT OUVERTE

LUCH'OUVERTE

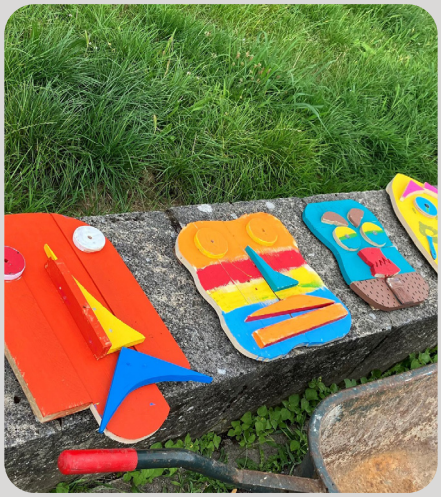
QUAND ON OUVRE LES PORTES DE LA MAISON DE JEUNES ET ECOLE DE DEVOIRS

Le Logis Tournaisien souhaite mettre à l'honneur la maison de jeunes « Luch'Ouverte » qui occupe un appartement au rez-de-chaussée au Quai du Luchet d'Antoing, bloc 2.

C'est pour nous, l'occasion de vous parler de la porte ouverte qui s'est déroulée en septembre dernier. Une façon de montrer le travail quotidien de l'équipe éducative qui accompagne les jeunes du quartier et d'ailleurs.

Toute l'année, la maison de jeunes offre un programme riche et diversifié.

La finalité poursuivie est de favoriser l'épanouissement des jeunes et leur participation active dans la vie sociale, économique, culturelle et politique.
Ainsi, Luch'ouverte cherche à faciliter un accès à la connaissance et encourage à un esprit critique.



CANAL J

C COMME CARBONNELLE

Les 50 ans de Carbonnelle ont donné des idées.

En effet, depuis plusieurs semaines, l'équipe éducative et les jeunes du quartier se sont lancés dans la construction d'une nouvelle œuvre monumentale représentant le C géant emblématique du quartier Carbonnelle.

Cette œuvre, à multi usage, a été pensée pour accueillir toute personne qui souhaite s'asseoir sur un banc confortable et sur le côté, une bibliothèque partagée, où chacun peut librement prendre ou déposer des livres.

PLANTATION PARTICIPATIVE AU VERT-BOCAGE

Thomas Corbisier à la manœuvre avec l'aide de l'équipe éducative et les jeunes de la Résidence M. Carbonnelle pour mener, cette année, le stage création bois : découpage, mise en peinture, une vis par ci, une vis par là.

Le travail des jeunes artistes peut être qualifié de créatif, audacieux et joyeux. Ils ont su exploiter des formes simples et des couleurs dynamiques pour donner du caractère à chaque visage.

L'utilisation de boutons et de vis pour les yeux ajoute une touche artisanale et originale. Ces œuvres font ressortir une imagination débordante et un sens artistique affirmé.

Le fruit d'un projet éducatif et communautaire qui, on peut le dire, est une belle réussite qui valorise l'expression artistique et le recyclage de matériaux !
Un stage réalisé dans le cadre du programme « C'est l'été » mis en place avec les partenaires Masure 14 et Canal J A.M.O et soutenu par la Ville de Tournai.

Logis
Tournaisien

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

75b, Avenue des Bouleaux – 7500 Tournai

Téléphone : (069) 22 27 41

E-mails :
info@lelogistournaisien.be
service.social@lelogistournaisien.be
patrimoine@lelogistournaisien.be
gestion.locative@lelogistournaisien.be

Site Internet :
www.lelogistournaisien.be

Création **Banditostudio.com**