

The logo for Logis Tournaisien, featuring the word "Logis" in blue and "Tournaisien" in yellow, with a decorative pattern of blue dots and lines above it.

Logis
Tournaisien

A black and white photograph of a snowy winter scene. In the foreground, a wooden signpost is covered in snow. The sign has a black arrow pointing left and the text "Le Logis Tournaisien". The background shows snow-covered trees and a building. The overall mood is serene and wintry.

Rapport gestion 2025



Le Logis Tournaisien

The logo for Logis Tournaisien features a stylized sunburst or starburst pattern composed of numerous small, light gray lines radiating from a central point. Below this graphic, the text "Logis" is written in a bold, sans-serif font, and "Tournaisien" is written in a slightly smaller, regular weight of the same font directly underneath it.

Logis
Tournaisien

Rapport gestion 2025

SOMMAIRE

ÉDITO DU DIRECTEUR-GÉRANT	PAGE 01
LE MOT DU PRÉSIDENT	PAGE 02
PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ	PAGE 03
LA DIRECTION IMMOBILIÈRE	PAGE 09
LA DIRECTION FINANCIÈRE	PAGE 39
LA DIRECTION SUPPORT ADMINISTRATIF	PAGE 50
LA DIRECTION LOCATIVE	PAGE 58
LA DIRECTION DU PATRIMOINE	PAGE 64
LA DIRECTION SOCIALE	PAGE 68

Édito du Directeur-gérant Devrim GUMUS



2025 – ANNÉE DU RENOUVELLEMENT

L'année 2025 est marquée par le renouvellement des organes de gestion du Logis Tournaisien à l'issue de l'assemblée générale pendant laquelle nous avons inauguré 8 nouveaux logements en plein centre-Ville situé à l'Îlot des Primetiers.

M. Simon Petit est devenu le 10ème président de notre institution accompagné de M. Armand Boite et Mme Caroline Mitri en qualité de vice-présidents. Cette nouvelle composition s'inscrit dans une volonté de continuité, tout en se projetant résolument vers les défis complexes qui attendent le logement public au cours de la législature à venir.

Je tiens encore à remercier l'ensemble des administrateurs précédents pour leur engagement constant et leur implication au service de notre mission.

L'action du Logis Tournaisien s'inscrit désormais dans un contexte renouvelé par la Déclaration de politique communale du logement de la Ville de Tournai dont les priorités sont l'accès à un logement décent et abordable, le renforcement de l'offre de logements publics, la lutte contre l'insalubrité et le sans-abrisme, ainsi que l'amélioration de la qualité et de la performance énergétique du bâti existant.

La Déclaration de politique régionale wallonne 2024-2029 rappelle avec force le rôle central du logement comme levier de cohésion sociale, d'inclusion et de lutte contre la précarité, tout en fixant des objectifs ambitieux en matière d'offre de logements publics, de qualité du bâti et de performance énergétique.

La législature qui s'ouvre pose un défi majeur de gouvernance pour l'ensemble du secteur. La création de la nouvelle Agence wallonne de l'Habitation et la mise en place annoncée des pôles locaux du logement impliquent une évolution profonde de nos modes de fonctionnement, des responsabilités et des collaborations entre les différents acteurs.

Pour le Logis Tournaisien, l'enjeu sera de s'inscrire pleinement dans cette nouvelle architecture

institutionnelle, tout en préservant une action de proximité, attentive aux réalités sociales et territoriales propres à Tournai et à la Wallonie Picarde.

Dans cette perspective, le Logis Tournaisien est prêt à jouer un rôle essentiel de coordination et de concertation entre les différents acteurs locaux du logement. Elle constitue un outil structurant pour renforcer les synergies, améliorer la lisibilité des dispositifs pour les citoyens et préparer la mise en action du pôle local du logement voulu par la Région wallonne.

Parallèlement, la rénovation énergétique du parc de logements demeure l'un des enjeux les plus déterminants des années à venir. Le vieillissement du bâti, les exigences climatiques et la nécessité de lutter contre la précarité énergétique imposent la poursuite et l'intensification des programmes de rénovation. Cet effort est indispensable pour améliorer durablement le confort des logements, réduire les charges supportées par les locataires tout en garantissant la pérennité financière de notre société.

Fidèle à sa mission, l'institution poursuivra ses actions afin d'assurer l'accès à un logement décent, abordable et de qualité, tout en s'adaptant aux évolutions organisationnelles et réglementaires du secteur.

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.

Le mot du Président

Simon PETIT



2025 – MISE EN PLACE D'UN NOUVEL ORGANE DE GESTION

L'année 2025 aura marqué une étape importante dans la vie du Logis Tournaisien. Elle a été celle de la mise en place d'un nouvel organe de gestion, dans la continuité de nos missions et avec une volonté claire : renforcer encore notre capacité d'action au service du logement public à Tournai.

Ma prise de fonction à la présidence s'est inscrite dans cet esprit de continuité, mais aussi d'ambition renouvelée. Je tiens à souligner la qualité du travail réalisé collectivement avec les membres de l'Organe d'administration, le Directeur-gérant et l'ensemble des équipes. Cette nouvelle gouvernance s'est mise en place dans de bonnes conditions, avec un véritable esprit de collaboration, d'écoute et de responsabilité partagée. Cet état d'esprit est essentiel pour relever les défis qui sont devant nous.

L'année 2025 a également été marquée par des avancées concrètes et structurantes. Le Logis Tournaisien poursuit avec détermination son vaste plan de rénovation énergétique, avec un objectif clair : améliorer durablement le confort de vie de nos locataires, réduire leur consommation énergétique et inscrire notre patrimoine dans les exigences environnementales de demain. Ce programme ambitieux concerne 428 logements et représente un investissement global de plus de 50 millions d'euros, réparti sur plusieurs quartiers emblématiques de notre territoire.

Parallèlement, notre politique de développement du parc locatif s'est poursuivie avec plusieurs projets majeurs de nouvelles constructions. Les projets de la rue du Tir à la Cible, de la rue Paul Pastur ou encore de la rue Madame témoignent de notre volonté de répondre à une demande croissante en logements accessibles et de qualité. À cela s'ajoutent deux projets structurants particulièrement porteurs de sens : le projet de résidence étudiante rue des Carmes, conciliant patrimoine et modernité, ainsi que le projet Trèfle, qui associe logements publics, hébergements provisoires et espaces d'accompagnement social dans une logique d'inclusion renforcée. À suivre en 2026.

Mais au-delà des bâtiments, le Logis Tournaisien reste avant tout une mission humaine. À cet égard, je souhaite rappeler le rôle fondamental de nos assistantes sociales. Elles constituent un maillon indispensable de notre action quotidienne. Que ce soit dans l'accueil des nouvelles demandes, dans l'accompagnement administratif et social ou dans le suivi des locataires confrontés à des situations parfois complexes, leur engagement contribue directement à la stabilité résidentielle et à la cohésion sociale que nous défendons.

Ce début d'année 2026 nous invite également à regarder vers l'avenir. La réforme annoncée du logement public en Wallonie constitue un enjeu majeur pour l'ensemble du secteur. Nous suivons avec attention ces évolutions afin d'anticiper leurs impacts et de défendre les intérêts du Logis Tournaisien dans cette future configuration. Notre objectif est clair : consolider notre position, préserver notre ancrage local et continuer à garantir un service de proximité, efficace et humain.

Plus que jamais, le Logis Tournaisien occupe une place essentielle dans notre territoire. Parce qu'un logement n'est pas simplement un toit, mais une condition fondamentale de stabilité, de dignité et d'émancipation, notre rôle social demeure au cœur de notre action. Et c'est avec détermination, responsabilité et engagement collectif que nous continuerons à la porter.

Je remercie chaleureusement l'ensemble des collaborateurs, administrateurs, partenaires et locataires pour leur confiance et leur implication dans cette mission d'intérêt général.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ



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.

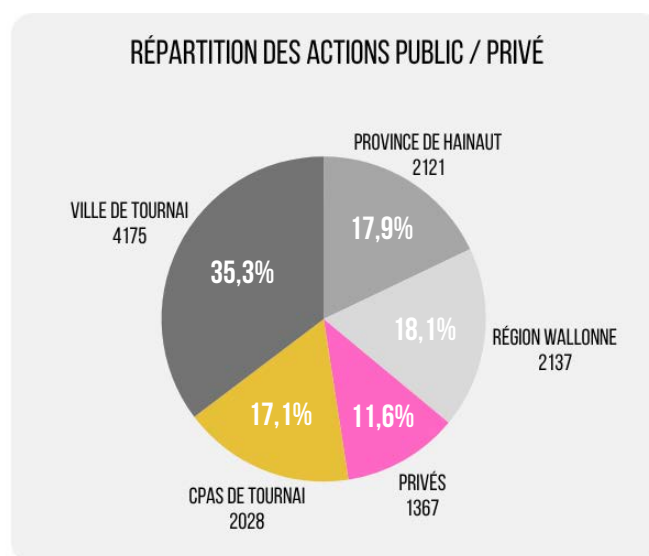
Qui sommes-nous?

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 2354 logements publics (sociaux, moyens, à loyer d'équilibre et pris en gestion) répartis sur Tournai et ses villages. Elle compte 61 personnes au service de ses locataires.

Notre actionnariat

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



ORGANES DE GESTION

LE COMITÉ D'ATTRIBUTION

Le Comité d'attribution a pour principale mission d'attribuer les logements. Toute décision prise mentionne expressément l'autorisation requise ou reçue, conformément aux dispositions prévues par le Code wallon de l'Habitation Durable.

Le Comité d'attribution est composé de membres issus des représentants des pouvoirs locaux désignés par l'Organe d'administration, conformément aux dispositions prévues par les statuts. Le Comité d'attribution est également composé de deux travailleurs sociaux issus d'autorités publiques ou d'associations, nommés par le Gouvernement sur la base d'une liste de candidats présentée par la société dans les trois mois du renouvellement de son Organe d'administration.

Le Commissaire de la Société wallonne du Logement est convoqué à chaque réunion.

Le Directeur-gérant participe aux travaux du Comité d'attribution. Il peut se faire assister de tout membre du personnel de la société, moyennant l'accord préalable du Comité d'attribution.

Le secrétariat est assuré par le Directeur-gérant ou par tout membre du personnel de la société qu'il désigne.



COMPOSITION

Depuis le 13 octobre 2025 sous la présidence de Monsieur Robert DELVIGNE, le nouveau comité d'attribution s'active chaque mois pour l'attribution des logements publics.

Représentants Ville :

M. Robert DELVIGNE

Mme Magali DE RODDER

M. Pierre BAUTERS

M. Rémy BROTCORNE

M. Joseph GODET

Travailleurs sociaux :

Mme Manon CLAEYMAN

M. Bruno DUTILLEUX

**Représentant le
CCLP (observateur) :**

M. Jean-Bruno FOUREZ

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 2025 pour l'Assemblée générale ordinaire, 18 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 8.728 actions sur 11.828 actions souscrites à ce jour.

La séance a été ouverte à 9h54 et a été levée à 10h34.

Les scrutateurs étaient Madame Héroïse RENARD et Monsieur Thibaut GORET.

NOTRE ORGANE D'ADMINISTRATION

Notre Organe d'administration est en place depuis juin 2025 et est composé de 21 membres avec:

- **M. Simon PETIT : Président**
- **M. Armand BOITE : Vice-Président**
- **Mme Caroline MITRI : Vice-Présidente**

Mesdames Linda ARA, Dominique CARDINALE, Catherine GUISSSET-LEMOINE, Héléne LELEU, Marie Christine MARGHEM, Loïs PETIT (jusqu'en novembre 2025) ainsi que Messieurs Yvan BOULANT, Vincent BRAECKELAERE, Quentin HUART, Benoît MAT, François MAURAGE, Amine MELLOUK, Guillaume SANDERS, Mathieu WANDERPEPEN ;

Madame Noëla VICART ainsi que Monsieur Jean-Bruno FOUREZ, représentants du CCLP (Comité consultatif des locataires et des propriétaires) ;

Monsieur Alexandre VACHAUDEZ, désigné depuis mai 2025, représentant la Région Wallonne ;

Monsieur Paul-Olivier DELANNOIS, désigné depuis novembre 2025, représentant de la Province du Hainaut ;

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

Les membres de l'Organe d'administration se sont réunis 11 fois durant l'année 2025 et ont abordé et pris une décision pour un total de 155 points mis aux différents ordres du jour.



Simon Petit



Armand Boite



Caroline Mitri

COMPOSITION DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION

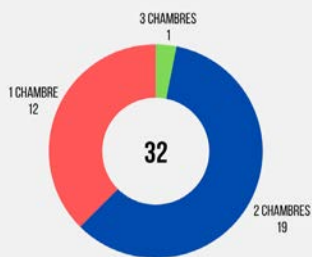
Statut	Prénom et Nom
Représentants de la Ville de Tournai	Mme Dominique CARDINALE
	Mme Catherine GUISET-LEMOINE
	Mme Hélène LELEU
	Mme Marie Christine MARGHEM
	Mme Caroline MITRI
	M. Yvan BOULANT
	M. Vincent BRAECKELAERE
	M. Quentin HUART
	M. François MAURAGE
	M. Amine MELLOUK
Représentante du CPAS de Tournai	M. Simon PETIT
	M. Guillaume SANDERS
Représentants du CCLP	M. Mathieu WANDERPEPEN
	Mme Linda ARA
Représentant de la Province	Mme Noëla VICART
	M. Jean-Bruno FOUREZ
Représentant de la Région wallonne	M. Paul-Olivier DELANNOIS
	M. Alexandre VACHAUDEZ
Représentants privés	M. Armand BOITE
	M. Benoît MAT

L'Organe d'administration désigne en son sein un président et deux vice-présidents. Leur désignation a eu lieu lors de sa séance du 17 juin 2025.

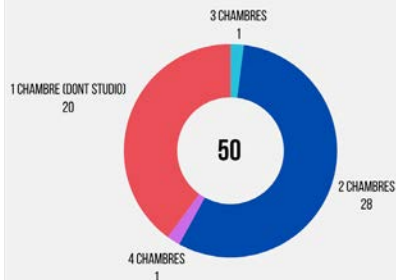
- **M. Simon PETIT : Président**
- **M. Armand BOITE : Vice-Président**
- **Mme Caroline MITRI : Vice-Présidente**

PARC IMMOBILIER DE LA SLSP ET GÉRÉ PAR ELLE

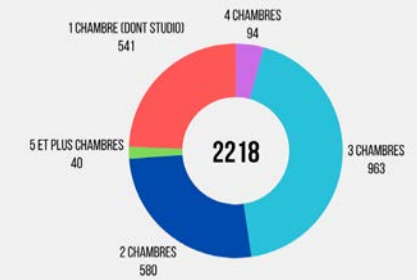
LOGEMENTS À LOYER D'ÉQUILIBRE PAR NOMBRE DE CHAMBRES



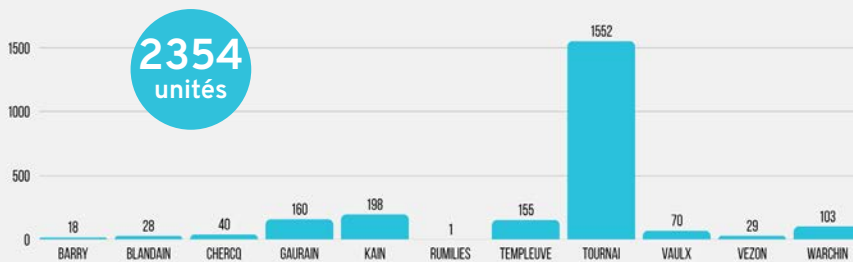
LOGEMENTS VILLE PAR NOMBRE DE CHAMBRES



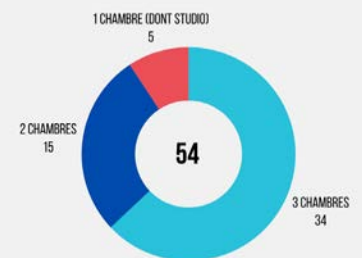
LOGEMENTS SOCIAUX PAR NOMBRE DE CHAMBRES



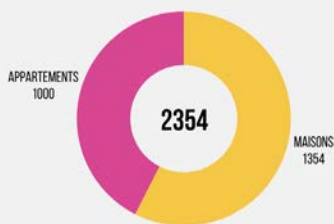
RÉPARTITION PAR LOCALITÉ



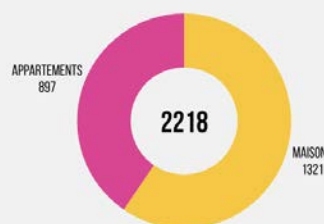
LOGEMENTS MOYENS PAR NOMBRE DE CHAMBRES



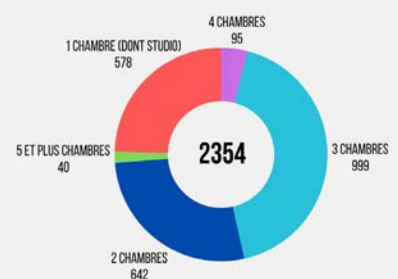
TOTAL GÉNÉRAL PAR TYPE DE LOGEMENTS



LOGEMENTS SOCIAUX PAR TYPE DE LOGEMENTS



TOTAL GÉNÉRAL PAR NOMBRE DE CHAMBRES



L'entretien des jardins : un effort collectif pour valoriser notre quartier

Au cours de cette année, nous nous sommes concentrés sur l'état des jardins des habitations de notre société de logement. Plusieurs visites ont été réalisées afin de vérifier que ceux-ci soient correctement entretenus et qu'ils ne soient pas laissés à l'abandon, négligés ou encombrés de divers objets et déchets.

Le jardin fait partie intégrante du logement loué. À ce titre, son entretien fait partie des obligations locatives reprises dans le règlement d'ordre intérieur. Un jardin soigné contribue non seulement au bien-être de chacun, mais également à l'image globale de notre quartier.

Lorsque des situations nécessitant une amélioration ont été constatées, des rappels du règlement ont été envoyés aux locataires concernés. Ces démarches ont pour objectif d'accompagner chacun dans le respect des règles communes et d'encourager l'entretien régulier des espaces extérieurs.

Nous sommes tous acteurs de l'image de notre quartier. Trop souvent, les quartiers de logements sociaux sont associés à une image négative ou négligée. Pourtant, grâce aux efforts de chacun, il est possible de changer ce regard. Un jardin entretenu, une devanture propre et un environnement soigné participent à créer un cadre de vie agréable pour tous les habitants.

Nous remercions les nombreux locataires qui prennent déjà soin de leur jardin et contribuent ainsi à embellir leur rue et leur quartier. Leur engagement montre qu'ensemble, il est possible de valoriser notre environnement et de renforcer la fierté d'y vivre.

Continuons à travailler collectivement pour faire de notre quartier un lieu accueillant, agréable et respecté par tous.



LA DIRECTION IMMOBILIÈRE

Événements marquants de 2025



L'îlot des Primetiers : Quand l'histoire dessine le logement de demain

Inauguré le 30 mai 2025 en présence de la bourgmestre Marie-Christine Marghem et de représentants du Logis Tournaisien, l'îlot des Primetiers n'est plus seulement un vestige du passé, mais un lieu de vie dynamique renforçant l'offre de logements publics de qualité au centre-ville.

Issu d'un passé remontant au XVe siècle, l'îlot des Primetiers occupe une place privilégiée au cœur de Tournai. Entre héritage historique et vie quotidienne, cette bâtisse emblématique incarne les racines d'une ville résolument tournée vers l'avenir.

Le terme « Primetiers » remonte au XVIIe siècle. Il désignait de jeunes clercs de la cathédrale logés dans une maison acquise en 1615.

Leur nom provenait des offices de « Primes » qu'ils fréquentaient à la première heure du jour. Bien que la fondation ait été réunie à celle des Choraux en 1676, l'appellation est restée ancrée dans la mémoire urbaine de Tournai.

Le site actuel est un ensemble harmonieux cerné par le Conservatoire de Musique et la place Reine Astrid. Son esthétique est marquée par le style néoclassique de l'architecte Bruno Renard (vers 1824).

Le projet s'inscrit dans la continuité d'une revitalisation urbaine entamée dans les années 80, qui avait déjà valu à la ville un diplôme d'honneur d'Europa Nostra en 1989 pour la qualité de sa restauration exemplaire.

Notifié en mars 2023, le projet a permis la création de 8 logements publics modernes au sein de cet ensemble historique. Réalisé sous la direction de l'architecte Virginie Cornaert, il représente un investissement de 766.956,14 € HTVA.

Le programme offre une mixité de logements adaptés aux besoins actuels :

- 5 appartements de 2 chambres
- 2 appartements de 1 chambre
- 1 appartement de 3 chambres

Des espaces de rangements et des cavettes pour le confort des locataires sont également prévus dans le projet.

Dépôt de
demande
de permis
d'urbanisme.

Plan de rénovation du logement public 2020-2025
Cité du Vert Bocage à 7500 Tournai - 201 Logements
Dossier N° 125780
PU déposé le 01/08/2025

Le projet consiste à la rénovation énergétique de 201 logements dans le cadre du plan de rénovation du logement public 2020-2024.

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

Pour cela, les travaux suivants sont nécessaires : isolation des façades, isolation des toitures, remplacement des châssis, installation d'un système de ventilation et de chauffage central.

Les immeubles existants présentent des typologies de maisons et d'appartement dont le gabarit est modeste R+1 et combles aménagés ou R+1. Le quartier est caractérisé par des maisons formant des ensembles regroupés de plusieurs logements.

Concernant le choix des teintes, le parti a été pris de garder une façade claire, de mettre en évidence la forme architecturale (pignon plus foncé) et de garder les toitures d'une couleur orangée dans l'ensemble du projet.

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

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

- Facilité de pose par bon nombre d'entreprises de la région ;
- Facilité d'entretien et de vieillissement ;
- Durabilité dans le temps ;

- Facilité de remplacement en cas de casse.

Les seules exceptions sont les bâtiments de type A1-A2-S1-S2 qui, implantés en bordure d'un espace vert public offrent une esthétique plus marquante dans le paysage. En effet la pose du bardage ardoisé est prévue de façon à créer un dégradé, en allant des toitures orangées vers une teinte brune vers le bas. Le parti a été pris de créer à cet endroit spécifique un élément visuel plus amusant, étant donné sa position en bord d'un espace public particulier.

Les logements de type M1-M2-M3-M4 regroupés dans un immeuble d'appartement présentent également une esthétique différente, marquant la typologie différente par rapport aux autres maisons.

En effet, il est proposé un bardage clair afin d'apporter la luminosité dans un lieu qui est relativement souvent ombragé.

Les entrées sont marquées par un bardage en fibre-ciment plus foncé et une nouvelle toiture est prévue pour s'abriter des intempéries.

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



Dépôt de
demande
de permis
d'urbanisme.
Programme
2023.

Création de 45 logements étudiants
45-47 rue des Carmes à 7500 Tournai
Dossier N° 125749
PU déposé le 18/12/2025

L'objectif est de parvenir à un projet offrant au Logis Tournaisien, aux étudiants, aux autres usagers potentiels et aux riverains un cadre de vie agréable, une gestion simple et apaisée, une grande facilité d'accès et un environnement de qualité.

En avril 2017, un permis d'urbanisme pour un projet de logements étudiants a été accordé sous certaines conditions, notamment la réduction du nombre de logements de 63 à 45.

Le projet actuellement envisagé diffère de celui de l'époque : au-delà de sa dimension sociale renforcée, il vise à offrir une plus grande diversité de logements, associée à une gestion optimale du site.

Historiquement, la parcelle qui nous concerne était occupée par un couvent jusqu'au début du XX^{ème} siècle. Certains bâtiments occupaient l'espace de la cour actuelle jusque dans les années 70-80 du siècle dernier. Bien qu'il ne soit pas classé, le bâtiment en question est répertorié car il dispose d'une valeur architecturale significative au sein du quartier. Le service du patrimoine de Tournai, l'AWAP et la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles (CRMSF) ont été consultés à plusieurs reprises.

Les échanges avec les instances ont conduit à la décision de conserver non seulement les façades remarquables situées côté rue ainsi que la façade du XVII^e siècle en cœur d'îlot, mais également la structure du bâtiment sur rue (incluant la façade arrière et les sommiers en bois), ainsi que les charpentes des deux bâtiments anciens, sous réserve de leur bon état de conservation.

Notre projet vise donc à intégrer harmonieusement ces façades et éléments restaurés dans le nouveau projet porté par le Logis Tournaisien.

Les autres constructions de la parcelle, ayant subi de multiples modifications au fil du temps et n'ayant pas une réelle valeur architecturale, seront démolies, non sans avoir procédé à un inventaire des matériaux réutilisables directement sur site (seuils en pierre bleue pour cheminement des abords, par exemple) ou par une filiale de récupération. Cette démarche vise à optimiser l'accessibilité, le confort et la conformité aux normes actuelles des logements projetés. En effet, la démolition de ces structures obsolètes permettra de libérer de l'espace pour des espaces verts où des aménagements modernes et fonctionnels, tout en respectant les exigences de durabilité et d'efficacité énergétique.

Six emplacements de parking sont ainsi prévus au sein du site dont deux places PMR proches des entrées, garantissant un accès facile pour les acteurs clés du projet (conciergerie, maintenance, visiteurs).





La minimisation du charroi favorise un environnement calme et propice aux études.

La mobilité douce est privilégiée dans ce projet, avec la présence d'emplacements vélo suffisant (1 vélo par chambre). Les infrastructures sont conçues pour faciliter l'accès à pied ou à vélo, réduisant ainsi l'empreinte carbone des résidents. De plus, la mobilité douce est favorable pour le voisinage, car elle permet de diminuer les nuisances sonores et la pollution. La vocation sociale du lieu renforce cette position limitant la place de la voiture.

Situé à proximité des écoles supérieures, le site permet aux étudiants de se rendre facilement à leurs cours sans avoir besoin de véhicules motorisés.

Les infrastructures sont conçues pour permettre l'accès des services d'urgence.

Ce projet de logements étudiants à caractère social représente une initiative innovante et responsable, répondant aux besoins des étudiants tout en intégrant des principes de durabilité et de mobilité douce.

Le porche tel que conservé permettra le passage de véhicules type ambulance ou camionnette des services de secours. Au niveau de la rue Claquedent, il est conclu un acte portant sur la création d'une servitude de passage pour les véhicules incendie sur la parcelle située entre le terrain et la rue Claquedent. Une forme de réciprocité a été envisagée pour permettre le passage d'un site à l'autre, ceci pourrait être étudié et renforcé dans l'optique d'une intégration plus large dans la vie communautaire du quartier.

Le projet que nous mettons en place vise à allier modernité et éléments de patrimoine, tout en veillant à assurer une insertion harmonieuse dans le voisinage.

La façade de la rue des Carmes sera conservée et rénovée dans un style tournaisien. Le bâtiment, dont le gabarit initial est maintenu afin de préserver la lecture de la rue, se distinguera du reste du site tant

par son style architectural que par sa fonction.

Étant implanté en front de rue, il accueillera une fonction d'intérêt public. **Ainsi, le rez-de-chaussée abritera une salle associative ainsi que des bureaux. Une salle d'attente et un wc PMR destiné aux visiteurs seront partagés entre l'association et le bureau du concierge.**

À l'étage de ce bâtiment, nous prévoyons le logement de l'éducateur. L'avantage de cet emplacement est qu'il offre une certaine intimité, tout en permettant d'avoir un regard sur les allées et venues. Dans le cadre de son travail, l'éducateur pourra utiliser les bureaux au rez-de-chaussée, par exemple pour la signature des contrats de location.

Le niveau sous comble de ce bâtiment est entièrement libre, pour permettre une évolution potentielle des besoins des espaces associatifs.

En passant le porche du bâtiment à rue, nous découvrons un ensemble moderne à toitures plates végétalisées ou munies de panneaux photovoltaïques, de 2 ou 3 niveaux selon les endroits. L'implantation du projet est positionnée, en partie, sur les traces de l'ancien couvent ; ce qui permet de créer des espaces extérieurs agréables et des façades baignées de lumière, tout en s'éloignant des parois mitoyennes, limitant ainsi les nuisances potentielles (vues, bruit, ombres, promiscuité).

Le deuxième étage de notre projet est limité à la zone centrale de la parcelle, soit l'endroit le plus éloigné du voisinage.

L'agencement des logements, des baies, ainsi que l'implantation réfléchie des arbres empêchent autant que possible les vues directes vers les autres parcelles. Au 2e étage, les fenêtres à l'ouest sont orientées de telle façon à cadrer les vues vers l'intérieur d'îlot plutôt que sur les mitoyens. L'emplacement de la terrasse est judicieusement prévu derrière la toiture à versant du bâtiment existant afin que celle-ci serve de grand brise-vue.

En continuant à avancer sur le cheminement d'accès, **une grande entrée vitrée est créée et permet de mettre en valeur l'ancienne façade du 17ème siècle**, qui sera rénovée et intégrée à l'intérieur de la résidence étudiante pour accueillir des espaces communs.

Pour accéder à l'intérieur du bâtiment, trois entrées distinctes et une plus secondaire au nord permettent d'accéder aux différents types de logements et aux pièces communes. Ces entrées sont marquées par un traitement dans les abords, mais surtout par une mise en retrait qui permet d'éviter de donner un aspect monobloc à l'ensemble du projet.

Une des entrées est située devant la façade du 17ème siècle et est également conçue comme un espace de rencontre et d'accueil. On y trouve des panneaux de communication, des boîtes aux lettres individuelles, un baby-foot, quelques sièges, etc. Cette grande entrée vitrée permet aussi de mettre en valeur l'ancienne façade du 17ème siècle, qui sera rénovée et intégrée à l'intérieur de la résidence étudiante pour accueillir des espaces communs.

Actuellement, le projet se veut communicant, mais il est également pensé pour pouvoir créer des unités distinctes, via un système de contrôle d'accès par badge, par exemple.

À chaque niveau, nous retrouvons des fonctions communes : salle de détente et cuisines communautaires. Les salles d'étude sont placées au calme, au 1er étage.

Notre intention pour ce projet de résidence étudiante est d'offrir un cadre de vie agréable et adapté aux besoins des étudiants. Chaque espace a été pensé pour offrir confort et fonctionnalité, avec des chambres spacieuses et lumineuses, équipées de tout le nécessaire pour étudier et se détendre. Les espaces communs, tels que les salles d'étude, les salons et les cuisines partagées, favorisent la concentration, les échanges et la convivialité.

La résidence propose une variété de logements pour répondre aux besoins de tous les étudiants : des

studios individuels adaptables ou non aux appartements partagés de type colocation, qu'ils soient en duplex ou en simplex. Chaque logement individuel dispose de sa propre salle de douche avec wc et lavabo, garantissant ainsi intimité et confort. Pour ces étudiants, des cuisines communautaires sont mises à disposition, offrant un espace convivial pour cuisiner et échanger avec les autres résidents.

Chaque colocation de 5,7 ou 8 chambres partage un séjour ouvert, deux salles de douche et deux toilettes séparées. La surface du séjour est proportionnelle au nombre de chambres.

Cette diversité permet de créer une communauté dynamique et inclusive, où chacun peut trouver sa place.

L'unique chambre adaptée est située au rez-de-chaussée dans une colocation inclusive de 5 étudiants

(1PMR et 4 valides). Les logements adaptables sont de type individuel et sont disposés au rez-de-chaussée ou au 1er étage, facilement accessibles depuis l'ascenseur.

Notre proposition d'aménagement des logements offre ainsi 4 types de logements différents dont certains se déclinent en sous-catégories :

- 25 Logement individuels - adaptables ou non - avec cuisine et séjour communautaires : 10
- Colocation inclusive de 5 chambres en duplex dont 1 chambre PMR ;
- Colocation de 8 chambres (deux ailes : « fille » et « garçon ») en simplex, au 1er étage ;
- Colocation 7 chambres en simplex, au 2e étage.

Cette organisation assure à chacun le choix du logement le plus adapté à sa situation ainsi qu'un cadre de vie agréable et fonctionnel, adapté aux besoins de tous.

Conscients de l'importance de la durabilité, notre projet permet entre autres de réduire significativement les surfaces imperméables en les remplaçant par des espaces verts ou des espaces





percolant permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Pour garantir un cadre de vie propre et respectueux de l'environnement, un local poubelle extérieure est mis à disposition des résidents, avec des options de tri sélectif pour encourager le recyclage. Enfin, la sécurité des résidents étant une priorité, nous envisageons la mise en place de systèmes de contrôle d'accès pour garantir un environnement sécurisé et assurer la tranquillité d'esprit de tous les occupants.

Pour assurer le confort des occupants, plusieurs solutions techniques seront mises en œuvre pour une isolation acoustique optimale. Des dalles pleines seront utilisées pour isoler contre les bruits aériens et d'impact.

Sur base du principe masse-ressort-masse, des cloisons en plaques de plâtre à performance accrue seront installées, intégrant des matériaux absorbants et des techniques de montage spécifiques pour limiter la propagation des bruits d'une pièce à l'autre.

Une natte acoustique sous les revêtements de sol absorbera les vibrations et les bruits d'impact.

Des matériaux absorbants seront également prévus dans les locaux collectifs. Ces techniques combinées offriront des espaces de vie et de travail où le bruit sera maîtrisé, favorisant le bien-être des occupants.

Ces solutions acoustiques permettront de répondre aux exigences les plus strictes en matière d'isolation phonique, tout en s'intégrant harmonieusement dans la conception architecturale du bâtiment.

Pour permettre un meilleur aménagement du logement, le mobilier est en grande partie intégré ce qui limite les dégradations lors de déménagements. Chaque espace est conçu pour maximiser la fonctionnalité et le confort des étudiants. Ce design réfléchi assure que chaque étudiant dispose d'un espace de vie optimisé, propice à la concentration et au bien-être.

Notre projet de résidence pour étudiants se distingue par son approche innovante en matière de réversibilité et de plan libre. En utilisant un système de poteaux-poutres en béton et de façades préfabriquées en bois isolées, nous avons conçu un bâtiment qui non seulement répond aux besoins actuels des étudiants, mais qui est également capable de s'adapter facilement à de futurs usages. La structure en poteaux-poutres permet une grande flexibilité dans l'aménagement intérieur, offrant ainsi la possibilité de réorganiser les espaces selon les besoins évolutifs des occupants. Les dalles en béton assurent une robustesse et une durabilité importante, tandis que les façades en bois préfabriquées et isolées garantissent une performance énergétique optimale.

Cette conception modulaire et adaptable permet de transformer les logements étudiants séparés par des cloisons légères en d'autres types d'espaces, tels que des bureaux, des logements familiaux ou des espaces communautaires, sans nécessiter de modification structurelle. Ainsi, notre projet anticipe les évolutions futures et offre une solution durable et polyvalente.

En outre, cette flexibilité permet de répondre rapidement aux changements de besoins et de maximiser l'utilisation des espaces disponibles.

La valorisation des espaces intérieurs dans une résidence étudiante est essentielle pour créer un environnement accueillant et fonctionnel. Les espaces communs, et plus particulièrement les salles de détente et les cuisines, sont conçus pour être propices à la rencontre et à l'échange. Ces espaces utilisent des matériaux bruts, qui apportent une touche d'authenticité et de robustesse, et sont agrémentés de touches de couleurs vives ou de fresques murales, créant ainsi des ambiances dynamiques et stimulantes.

Les salles d'étude, quant à elles, sont également réalisées avec des matériaux bruts, mais les couleurs choisies sont plus apaisantes,

favorisant la concentration et le calme nécessaire à l'étude. Ces espaces sont pensés pour offrir un environnement serein et propice à la réflexion, permettant aux étudiants de travailler dans les meilleures conditions possibles.

Les espaces communs situés au rez-de-chaussée donnent toujours sur un espace extérieur, permettant aux résidents de profiter de la lumière naturelle et de l'air frais.

Cette connexion avec l'extérieur apporte une sensation de bien-être et de liberté, tout en offrant des vues agréables et des espaces de détente en plein air.

Bien que le projet prenne une certaine place sur la parcelle, il nous semble important de créer des espaces extérieurs agréables.

Pour cela, nous avons fait appel à un bureau d'architecture paysagère et qui propose de travailler les abords avec comme concept « Gagner de l'espace à vivre – une bulle naturelle entre les murs ».

En effet, nous souhaitons miser sur des espaces extérieurs partagés avec des petits salons, quelques arbres, des espaces à s'approprier. Ces espaces seront conçus pour favoriser la convivialité et offrir des lieux de détente et de rencontre pour les résidents.

Nous proposons de créer un « auditoire » extérieur pour que des cours puissent s'y tenir. Ce lieu permettra aussi aux résidents de travailler individuellement ou en groupe tout en profitant du beau temps. Cet espace éducatif en plein air sera un atout pour la communauté, offrant un cadre agréable et inspirant pour l'apprentissage et le travail collaboratif.

Pour le jardin intérieur d'îlot entouré de bâtiments ou de hauts murs, nous imaginons un espace de partage avec des bancs, des tables, des arbres, et d'autres éléments de mobilier urbain. Si cela est possible, nous souhaiterions réutiliser quelques éléments issus de la démolition pour les intégrer dans l'aménagement paysager, comme des éléments en pierre bleue pour

qu'ils deviennent des délimitations de parterres ou pour marquer des éléments spécifiques. Cette approche permettrait de donner une seconde vie aux matériaux tout en ajoutant une touche d'authenticité et de mémoire historique au site.

En ce qui concerne le choix des plantations, nous envisageons des espèces limitant l'entretien en privilégiant un fauchage une à deux fois par an, ou des petits arbustes fruitiers types framboisiers.

Les arbres seront placés de manière réfléchie pour apporter ombre et fraîcheur aux lieux de détente, créant ainsi des microclimats agréables en été. Nous privilégions des plantations locales et adaptées au climat, afin de garantir leur pérennité et de favoriser la biodiversité.

Afin d'égayer les murs d'enceinte de l'îlot, une végétalisation de ceux-ci est proposée à l'aide de plantations à développement lent pour faciliter l'entretien. Des éléments en haut des murs seront mis en œuvre pour éviter les débordements vers les voisins. De plus, une grande partie des abords sera réalisée en mélange ternaire, un revêtement perméable qui permet une meilleure gestion des eaux pluviales. Ce type de revêtement contribue à réduire les risques d'inondation et favorise l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol, tout en offrant une surface stable et durable pour les déplacements.

Vu la configuration et l'accessibilité des lieux et du chantier, la solution structurelle que nous proposons ci-dessous est conçue pour allier simplicité, rapidité d'exécution, durabilité et flexibilité. Limitant déjà le bilan carbone de la construction par sa nature optimisée, cette approche est également pensée pour faciliter à terme le réemploi des différents composants lors d'une éventuelle déconstruction partielle ou complète à l'avenir.

La préfabrication de nombreux éléments structuraux ou techniques de notre projet représente un atout majeur dans le

cadre d'une construction en centre-ville. Par l'utilisation d'éléments préfabriqués tels que prédalles, systèmes poteau-poutre, SDD (salles de douche) et des caissons de façade en bois pré-isolés, nous optimisons chaque étape du processus de construction.

Cette méthode permet de réduire considérablement le délai sur chantier, offrant ainsi une solution rapide et efficace et diminuant d'autant les nuisances pour le voisinage.

Les prédalles, fabriquées en usine, assurent une qualité constante et une installation rapide sur site. En outre, leur inertie contribue aux confort thermique et acoustique des lieux pour les occupants, la finition de qualité permet aussi de les garder apparentes (réduction du coût des finitions, aspect contemporain).

Les systèmes poteaux-poutres, également préfabriqués, offrent une structure robuste et flexible, facilitant l'assemblage et réduisant les erreurs de construction.

Les salles de douches/sanitaires, entièrement équipées et prêtes à être installées, simplifient l'aménagement intérieur et garantissent une finition constante de haute qualité.

Les caissons de façade en bois pré-isolés jouent un rôle crucial dans l'efficacité énergétique du bâtiment.

Manteau isolant sur la quasi-totalité de leur épaisseur, leur préfabrication en usine permet aussi un contrôle rigoureux de l'isolation, assurant ainsi une performance thermique optimale.

De plus, cette approche minimise les nuisances pour les voisins et réduit le charroi, contribuant à un environnement de chantier plus serein et respectueux.

En somme, la préfabrication d'une grande partie des composants du gros-œuvre de notre projet est une solution innovante qui allie rapidité, qualité et respect de l'environnement. Elle représente l'avenir de la construction, où chaque détail est pensé pour améliorer

le confort des futurs résidents tout en minimisant l'impact sur la communauté environnante.

Pour garantir la durabilité de la construction, nous avons opté pour un matériau de façade pérenne, à savoir un métal déployé. Ce matériau a été choisi pour sa capacité à résister aux intempéries et au passage du temps sans perdre son esthétique, assurant ainsi une longévité accrue à la construction et réduisant les besoins en entretien et en réparations.

Les parties anciennes et les constructions nouvelles se distingueront par le traitement des façades :

- Les façades historiques seront conservées en briques, badigeonnées d'une teinte sang de bœuf.
- Les façades neuves seront réalisées en métal déployé laqué gris clair (nervures aléatoires)

Les matériaux, volontairement contrastés, resteront limités en nombre afin d'assurer une cohérence d'ensemble : les châssis, les seuils, les garde-corps, les ébrasements et les profils de rive seront réalisés en aluminium anodisé.

Pour les intérieurs, nous avons choisi des plaques de plâtre résistantes aux chocs, permettant de maintenir les murs en bon état malgré les usages quotidiens intensifs, typiques d'une résidence étudiante.

Les plafonds seraient laissés en béton apparent tandis que les sols seraient réalisés en carrelage ou en lino selon les lieux. En combinant ces matériaux durables, nous assurons une construction solide et pérenne, capable de répondre aux exigences du projet tout en minimisant les coûts de maintenance à long terme.

En outre, nous avons intégré des principes de démontrabilité et de récupération dans la conception. Les éléments de construction sont conçus pour être facilement démontables, permettant ainsi la réutilisation des composants lors d'une éventuelle déconstruction

partielle ou complète à l'avenir. Cette approche favorise la flexibilité et la durabilité du bâtiment, tout en réduisant les déchets de construction.

Cette approche relative à la flexibilité se retrouve aussi dans les choix structuraux, ainsi, il est possible sans travaux sur la structure mais en modifiant les cloisons et les techniques, d'adapter le bâtiment pour une autre affectation partielle ou totale. La préfabrication des éléments de construction, tels que les prédalles, les systèmes poteau-poutre, et les caissons en bois pré-isolés, optimise chaque étape du processus de construction. Cette méthode permet de réduire considérablement le délai sur chantier, offrant ainsi une solution rapide et efficace. Les éléments préfabriqués assurent une qualité constante et une installation rapide sur site, tout en minimisant les erreurs de construction.

L'approche durable se manifeste également au niveau des espaces extérieurs par la création d'écosystèmes favorisant la biodiversité (arbres d'espèces différentes, buissons, arbustes fruitiers, plantes grimpantes, noues d'infiltration des eaux pluviales, prairies fleuries, toitures végétales, etc.) et par l'intégration d'abris ou de gîtes pour oiseaux, chauve-souris et insectes.

En résumé, en utilisant des matériaux durables et en intégrant des principes de récupération et de préfabrication, nous assurons une construction flexible, solide et pérenne, capable de répondre aux exigences du projet aujourd'hui mais aussi pour l'avenir, tout en minimisant les coûts de maintenance à long terme et en réduisant l'impact environnemental.

Décision d'octroi du permis d'urbanisme.

Réhabilitation en deux logements de transit 9 rue du Sondart à 7500 Tournai Dossier n° 126075 PU obtenu le 17/02/2025.

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 nécessitent aucune modification de la structure de l'immeuble.

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

Chaque logement dispose d'une superficie minimale habitable de

24 m², soit 27,50 m² pour le logement 1 et 25,80 m² pour le logement 2.

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.



Programme de création de logements publics à haute qualité environnementale
Rue du Tir à la Cible à 7500 Tournai – 25 logements
Dossier N° 126165
PU obtenu le 23/06/2025.



Le projet prévoit la réalisation de 25 logements sur un terrain situé à la Rue du Tir à la Cible, 26 à Tournai, comprenant :

- 9 maisons de 2 chambres ;
- 14 appartements de 2 chambres
- 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'appartements ou de maisons. 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.

Analyse de la situation existante

Le terrain mis à disposition est enclavé dans un tissu urbain existant. Il s'agit d'une parcelle de 35 mètres de large et de 100 mètres de profondeur, avec une orientation est-ouest. Les constructions voisines sont principalement des maisons isolées de type R+1 avec des combles, formant des alignements continus. Au nord et au

sud, les limites de la parcelle sont bordées de clôtures et de bâtiments annexes, avec une occupation plus dense sur la limite sud. Le terrain est relativement plat.

Conception et implantation

Le projet prévoit la réalisation de 25 logements répartis en différentes typologies : 9 maisons de 2 chambres, 14 appartements de 2 chambres, et 2 appartements de 1 chambre. Parmi ces logements, 30 % sont adaptables PMR, répondant ainsi aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. La conception modulable de notre projet permet de répondre aux besoins variés des habitants et aux contraintes du site.

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.

Choix des matériaux et traitement des façades

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.

Organisation des espaces et intégration urbaine

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.

Espaces extérieurs et intermédiaires

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 privés sont aménagés



pour les logements en rez-de-chaussée et des terrasses sur les toitures des volumes secondaires pour les logements en étage.

Equipements collectifs

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.

Aspects techniques

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.

Gestion des eaux et mobilité

La gestion des eaux est assurée par des surfaces drainantes, des noues d'infiltration et des jardins de pluie. Chaque maison dispose d'une citerne de 5000 litres pour les WC, lave-linges et arrosage extérieur, tandis que les appartements partagent une citerne de 10 000 litres. Les espaces extérieurs sont accessibles aux PMR, avec une circulation aisée grâce à l'absence de relief marqué.

Un axe de ruissellement traverserait la parcelle au niveau des logements L2 et L3. Nous estimons que l'aménagement des abords au niveau de l'entrée permettra de maintenir cet axe sur le domaine public jusqu'au niveau du passage latéral. A cet endroit une connexion avec la noue située à l'arrière des jardins peut être envisagé pour reprendre le tracé naturel de l'axe.

Solutions techniques

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.

L'installation électrique sera de type traditionnel et les éclairages seront de type LED. L'éclairage artificiel sera minimisé par l'apport important d'éclairage naturel, lui-même assuré par des surfaces vitrées généreuses.



Plan de rénovation du logement public 2020-2024

Cités du Vert Marais et de la Résistance

à 7540 Kain - 136 Logements

Dossier N° 125779

PU obtenu le 13/05/2025.



Le projet consiste à 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.

Parti architectural

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 encadrées ou parfois traditionnelles, 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 celle-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.

Matérialité

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 esthétique, 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.

Entretien du parc de logements

OBJET - NATURE	ADRESSE	AUTEUR DU PROJET
Fourniture de béton et stabilisé pour une durée de 6 mois. Du 01-01-2025 au 30-06-2025	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Fourniture de vitrage pour une durée d'un an. Du 12-02-2025 au 12-02-2026	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Remplacement de menuiseries extérieures en bois	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Maintenance système de vidéo surveillance	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Fourniture de porte de garage	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Fourniture jardinier	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie - Fourniture d'éléments passif - Du 01-04-2025 au 31-12-2027	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Entretien des abords de logements en vides locatifs	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Entretien et nettoyage des locaux communs des immeubles à logements multiples - Du 01-06-2025 au 31-12-2027	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Dépannage des installations électriques d'une durée d'un an - Du 01-06-25 au 31-05-2026	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Travaux de toiture pour une durée de 1 an - Du 01-07-2025 au 30-06-2026	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Fourniture de matériel de chauffage - Du 01-07-2025 au 30-06-2027	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Programme d'entretien des groupes de ventilation des logements individuels et collectifs - Du 01-09-2025 au 31-08-2027	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Fourniture matériel de clôture	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Travaux d'installation de tuyauteries gaz - Du 01-07-2025 au 30-06-2026	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Mise en ordre suite au rapport d'analyse de risque et raccordement de transmetteur	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Fourniture Quincaillerie	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Fourniture d'articles de Gros-Oeuvre - Durée 2 ans - Du 01-01-2026 au 31-12-2027	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Fourniture d'articles sanitaires pour une durée de 1 an. Du 01-01-2026 au 31-12-2026	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Fourniture de bois et dérivés - Durée 1 an - Du 01-01-2026 au 31-12-2026	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Fourniture de matériel électrique. Du 01-01-2026 au 31-12-2027	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Fourniture d'articles de parachèvement - Durée 1 an - Du 01-01-2026 au 31-12-2026	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Marché stock de réfection de carrelages et plinthes	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Contrôle et maintenance des centrales de détection gaz. Du 01-01-2026 au 31-12-2029	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Sécurité incendie- Entretien des éléments électromécaniques- Durée du marché 2 ans, Du 01-01-2026 au 31-12-2027	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Entretien de chauffage mazout, gaz, pompe à chaleur et conditionnement d'air pour une durée de 1 an. Du 01-01-2026 au 31-12-2026	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien
Fourniture de matériel de jardinage	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien

ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
TOURNAI-BÉTON DE TOURNAI	€ 28 332,25	Marché réceptionné
L.R. VITRAUX SPRL DE MOUSCRON	€ 1 524,06	Marché en cours
VINCKIER SÉBASTIEN SRL DE QUEVAUCAMPS	€ 139 087,33	Marché réceptionné
AAGENTIS SA DE MESVIN	€ 4 400,00	Marché en cours
ETABLISSEMENTS ERIC LEROY DE GAURAIN-RX	€ 18 567,36	Marché réceptionné
GEDIMAT THIEBAUT DE TOURNAI	€ 3 531,15	Marché réceptionné
SERVIBATI SPRL DE MESLIN-L'ÉVEQUE	€ 47 641,50	Marché en cours
LD JARDIN DE LA GLANERIE	€ 22 980,00	Marché en cours
ISOR GROUP DE ZAVENTEM	€ 39 024,00	Marché en cours
AAGENTIS SA DE MESVIN	€ 72 776,10	Marché en cours
STMC DE PECQ	€ 71 699,70	Marché en cours
OMNITERM WALLONIE DE ORCQ	€ 58 631,29	Marché en cours
AEDIFICIUM BELGIUM SPRL DE HERSEAUX	€ 55 305,04	Marché en cours
FERUTIL SA DE MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 6 705,40	Marché réceptionné
CLOSE BOUVÉ DE NIMY	€ 37 798,16	Marché en cours
FAIN BELGIQUE DE WAREMME	€ 77 364,59	Marché réceptionné
BOSSUT-COURSELLES (MOULIN ROUGE) DE TOURNAI	€ 9 810,31	Marché en cours
FRANCENNE MATÉRIAUX DE ESPIERRES	€ 46 493,10	Marché en cours
INDUSCABEL - ID GROUP DE FROYENNES	€ 140 000,00	Marché en cours
DAPSENS SOYEZ SA DE TOURNAI	€ 28 567,27	Marché en cours
ELECTRIC SA DE BRUXELLES	€ 42 749,84	Marché en cours
GLORIEUX - LAMBERT & FDDE TOURNAI	€ 53 625,07	Marché en cours
JD DEROUBAIX SA DE PECQ	€ 107 678,00	Marché en cours
DALEMANS GAZ DÉTECTION SERVICES DE REMICOURT	€ 8 939,00	Marché en cours
FRANQUET SPRL / INGELEC DE CUESMES	€ 26 820,96	Marché en cours
HAINAUT CHAUFFAGE C.S.T.E DE MARQUAIN	€ 87 430,00	Marché en cours
FERUTIL SA DE MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 15 174,69	Marché en cours

Entretien du parc de logements (suite)

OBJET - NATURE	ADRESSE	AUTEUR DU PROJET
Placement d'un garde corps	Rue Paul Pastur 7 à 7500 Tournai	Logis Tournaisien
Remplacement d'un escalier	Rue du logis 43 à 7500 Tournai	Logis Tournaisien
Nettoyage des façades et des murs rideaux	Quai du Luchet d'Antoing à 7500 Tournai	Logis Tournaisien
Placement d'un chauffage central	Cité Jardins 90 à 7530 Gaurain-Ramecroix	Logis Tournaisien
Installation de chauffage central	Logis Paul Carette à 7548 Warchin – 14 Logements	Architectures Luc Moulin et Associé de Froyennes
Plan de rénovation du logement public - Travaux énergétiques	Logis Paul Carette à 7548 Warchin – 46 Logements	Architectures Luc Moulin et Associé de Froyennes
Plan de rénovation du logement public - Travaux énergétiques	Cité du 24 Août à 7500 Tournai - 40 Logements	Bureau d'architecture Thema SRL de Nivelles
Plan de rénovation du logement public - Travaux énergétiques	Cité Jardins à 7530 Gaurain-Ramecroix - 48 Logements	Bureau d'architecture Thema SRL de Nivelles
Plan de rénovation du logement public - Travaux énergétiques	Cités du Vert Marais et de la Résistance à 7540 Kain - Lot 1 (47 logements (Types A, C et D))	Architectures Luc Moulin et Associé de Froyennes
Plan de rénovation du logement public - Travaux énergétiques	Cités du Vert Marais et de la Résistance à 7540 Kain - Lot 2 (42 logements (Types B et H))	Architectures Luc Moulin et Associé de Froyennes
Plan de rénovation du logement public - Travaux énergétiques	Cités du Vert Marais et de la Résistance à 7540 Kain - Lot 3 (47 logements (Types E, F et G))	Architectures Luc Moulin et Associé de Froyennes
Plan de rénovation du logement public - Travaux énergétiques	Cité du Vert Bocage à 7500 Tournai - Lot 1 (45 logements (Types B, D, E, F, H, U et M))	Architectures Luc Moulin et Associé de Froyennes
Plan de rénovation du logement public - Travaux énergétiques	Cité du Vert Bocage à 7500 Tournai - Lot 2 (56 logements (Types A, S, J, Q et L))	Architectures Luc Moulin et Associé de Froyennes

Développement du parc de logements

PROGRAMME - MODE DE FINANCEMENT	OBJET-NATURE
Programme 243 - Subvention et complément sur fonds propres	Création de 45 logements à destination des étudiants - Marché de services d'architecture et de coordination sécurité santé
Programme Ancrege 2014-2015-2016 - Subvention et complément sur fonds propres	Fourniture et pose du matériel de prévention et de lutte contre incendie
Programme Ancrege 2014-2015-2016 - Subvention et complément sur fonds propres	Mise à blanc parcelle arrière
Programme Repower EU - Subvention et complément sur fonds propres	Plan d'accompagnement technico-social individuel et collectif - REPower EU
Programme Repower EU - Subvention et complément sur fonds propres	Placement de panneaux photovoltaïques et de pompes à chaleur - Marché de services de désignation d'un auteur de projet en techniques spéciales

ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
ADSS DE GHISLENGHIEN	€ 8 442,00	Marché réceptionné
VINCKIER SÉBASTIEN SRL DE QUEVAUCAMPS	€ 4 433,88	Marché en cours
INTERFACILITIES DE ZELLIK	€ 21 956,16	Marché réceptionné
CELSIUS HVAC SPRL DE TOURNAI	€ 8 814,05	Marché en cours
RENO ENERGY SA DE ANGLEUR	€ 142 550,69	Marché réceptionné
C.B.D. SA DE ATH	€ 4 690 062,60	Marché en cours
RENO ENERGY SA DE ANGLEUR	€ 4 036 347,23	En attente autorisation SWL
LIXON SA DE MARCHIENNE-AU-PONT	€ 3 727 366,35	En attente autorisation SWL
C.B.D. SA DE ATH	€ 5 369 351,08	En attente autorisation SWL
C.B.D. SA DE ATH	€ 5 238 590,74	En attente autorisation SWL
INTERCONSTRUCT S.A. DE MOUSCRON	€ 5 015 319,68	En attente autorisation SWL
C.B.D. SA DE ATH	€ 4 102 966,80	En attente autorisation SWL
RENO ENERGY SA DE ANGLEUR	€ 3 885 342,66	En attente autorisation SWL

ADRESSE	ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
45-47 rue des Carmes à 7500 Tournai	Atelier d'architecture Meunier-Westrade - Tournai	€ 313 162,60	Marché en cours
11, Rue Haigne et 3 Rue du Parc à 7500 Tournai	ANSUL SA - Bruxelles	€ 5 540,40	Marché réceptionné
27, Rue Clercamps à 7500 Tournai	DES RACINES A LA CIME - LEERS-NORD	€ 2 200,00	Marché réceptionné
Plusieurs sites de l'entité de Tournai	E ² = MC SPRL - Fexhe-Le-Haut-Clocher	€ 8 000,00	Marché en cours
Plusieurs sites de l'entité de Tournai	Energy Consulting sprl - Wiers	€ 41 232,00	Marché en cours

Marchés divers passés en 2025

OBJET - NATURE
Fourniture de silicone
Matériels de communication
Vêtements de travail, EPI et flocage-broderie
Fourniture de vitrage pour une durée d'un an - Du 12-02-2025 au 12-02-2026
Surveillance et gardiennage des immeubles du Logis Tournaisien équipés d'un système de détection - Du 01-04-2025 au 31-12-2028
Déménagement du mobilier du Logis Tournaisien - Du 01-06-2025 au 31-05-2027
Gestion nuisibles - Du 02-06-2025 au 31-12-2025
Fourniture et installation d'un serveur informatique pour les bureaux du Logis Tournaisien
Assurances - Renouvellement portefeuille



ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA
MCS BELGIUM BVBA DE ASSENT	€ 3 165,57
FNAC VANDEN BORRE NV DE SINT-PIETERS-LEEUV	€ 2 971,88
PROTECTHOMS DE MARQUAIN	€ 24 646,89
L.R. VITRAUX SPRL DE MOUSCRON	€ 1 524,06
ACTA SÉCURITY SPRL DE MARQUAIN	€ 37 159,20
DÉMÉNAGEMENT PICARDS DE REKKEM	€ 17 770,00
AB PROKILL SCRL D'ÉPINOIS	€ 25 865,00
TRUSTTEAM WALLONIE DE FROYENNES	€ 28 881,12
ETHIAS DE LIÈGE	€ 214 384,67



Marchés itératifs en cours

OBJET - NATURE
Dépannage des installations électriques - Durée : 1 an
Travaux d'installation de tuyauteries gaz - Durée : 1 an
Fourniture d'articles de parachèvement - Durée : 1 an
Travaux de toiture - Durée : 1 an
Fourniture de matériel de chauffage - Durée : 2 ans
Location et entretien de tapis de sol - Durée : 4 ans
Services d'entretien des installations de chauffage au mazout, au gaz, pompes à chaleur et conditionnement d'air - Durée : 1 an
Fourniture d'articles sanitaires - Durée : 1 an
Fourniture de vitrage - Durée : 1 an
Curage et vidange - Durée : 1 an
Fourniture Quincaillerie - Durée : 1 an
Maintenance système de vidéo surveillance - Durée : 4 ans
Déménagement du mobilier du Logis Tournaisien - Durée : 2 ans
Entretien et nettoyage des locaux communs des immeubles à logements multiples - Durée : 2 ans et 7 mois
Nettoyage des communs - Rue Paul Pastur 5, 7, 9 à Tournai - Durée : 4 ans
Entretien des groupes de ventilation - Durée : 2 ans
Entretien infrastructure informatique - Durée : 3 ans
Fourniture d'articles de Gros-Oeuvre - Durée : 1 an
Maintenance et contrôle périodique par un organisme agréé - Parc d'ascenseurs - Durée : 3 ans
Fourniture de matériel électrique - Durée : 1 an
Fourniture de gaz naturel et d'électricité 100 % renouvelable - PA 23021 - Durée : 2 ans
Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie - Entretien des éléments électromécaniques - Durée : 2 ans
Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie - Fourniture d'éléments passifs - Durée : 2 ans et 9 mois
Géolocalisation et pointage au Logis Tournaisien - Durée : 3 ans
Fourniture et pose de portes sectionnelles résidentielles et entretien de portes sectionnelles industrielles. Durée : 3 ans

ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA
AAGENTIS	€ 72.776,10
HAINAUT CHAUFFAGE	€ 88.317,98
WATTIAUX SA	€ 59.376,32
STMC SA	€ 71.699,70
OMNITERM WALLONIE	€ 58.631,29
CWS HYGIÈNE BELGIQUE SA	€ 103.029,36
HAINAUT CHAUFFAGE	€ 91.087,00
INDUSCABEL - ID GROUP	€ 112.886,87
LR VITRAUX SPRL	€ 1.524,06
VIDANGE ÉCLAIR SPRL	€ 970,50
BOSSUT-COURSELLES SPRL (AU MOULIN ROUGE)	€ 9.810,31
AAGENTIS	€ 4.400,00
DÉMÉNAGEMENT PICARDS	€ 17.770,00
ISOR GROUP	€ 39.024,00
INTERFACILITIES	€ 23.472,00
AEDIFICIUM BELGIUM SPRL	€ 55.305,04
ORDITECH	€ 110.138,62
FRANCENNE MATÉRIAUX	€ 31.697,17
FAIN BELGIQUE	€ 52.836,00
CEBEO NV	€ 37.701,79
ELECTRABEL	€ 79.588,14
FRANQUET SPRL	€ 31.423,26
SERVIBATI SPRL	€ 47.641,50
BIZZDEV	€ 12.996,00
A.D.S.S	€ 45.631,00

Marchés itératifs en cours (suite)

OBJET - NATURE
Accord-cadre Domaxis - Chèques-repas, chèques-cadeau, écochèques et chèques sport et culture - Durée : 1 an
Accord-cadre Domaxis -Secrétariat social - Durée 4 ans
Exécution des procédures de contrôle de la comptabilité et de comptes annuels de la société - exercices comptables 2024 à 2026
Assurances - Soins de santé - Durée : 4 ans
Assurances - Renouvellement portefeuille - Durée : 4 ans
Démontage de linoleum et papiers peints - Rénovation de peintures intérieures et linoleum - Durée : 2 ans
Contrôle et maintenance des détections gaz - Durée : 4 ans
Gestion nuisibles. Durée : 2 ans
Vêtements de travail, EPI et flocage-broderie - Durée : 1 an
Surveillance et gardiennage des immeubles du Logis Tournaisien équipés d'un système de détection - Durée : 3 ans et 9 mois
Location de répartiteurs de frais de chauffage et établissement des décomptes, Durée : 10 ans
Assurance Groupe

ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA
SODEXO	€ 842,40
ACERTA CONSULT CVBA	€ 49.835,18
RSM INTERAUDIT SCRL	€ 25.500,00
ETHIAS	€ 92.137,04
ETHIAS	€ 140.291,54
APRUZZE SA	€ 339.485,00
DALEMANS	€ 5.670,00
AB PROKILL SCRL	€ 8.990,00
PROTECTHOMS	€ 24.646,89
ACTA SÉCURITY SPRL	€ 37.159,20
AQUATEL SPRL	€ 2.790,70
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 Peintures
et revêtements souples de 8
logements et communs.
Réception provisoire des travaux
prononcée le 26/02/2025.*

Programme ancrage 2014 - 2015 - 2016

.....

*27, Rue Clercamps à 7500 Tournai
Réhabilitation d'un immeuble en
3 logements sociaux
Notification de l'attribution
délivrée le 10/09/2025*

Programme de création de logements publics à haute qualité environnementale

.....

*Rue du Tir à la Cible
à 7500 Tournai.
Construction de 25 logements.
Notification de la tranche
conditionnelle délivrée le
28/10/2025*

Programme PRW243

.....

*Quai des Poissonsceaux
à 7500 Tournai
Acquisition de 21 logements et
parkings souterrains clé sur
porte.
Signature acte d'achat le
13/05/2025*

PROGRAMME D'ENTRETIEN DU PARC – AVANCEMENT

Programme entretien 2019

.....

*Rue Camille Dépinoy, Rue des
Combattants, Rue de Tournai à 7520
Templeuve Installation de chauffage
central de 25 logements.
Réception provisoire des travaux
prononcée le 07/02/2025*

Programme PIV Politique Intégrée de la Ville

.....

*3, rue Saint-Piat – 1, avenue des
Etats-Unis – 2-4, rue de Fontenoy
à 7500 Tournai.
Travaux de rénovation
énergétiques et travaux
d'aménagements intérieurs.
Notification de l'attribution
délivrée le 30/07/2025*

Programme PIV Politique Intégrée de la Ville

.....

*3, rue Saint-Piat – 1, avenue des
Etats-Unis – 2-4, rue de Fontenoy
à 7500 Tournai.
Travaux de remplacement des
vitrages extérieurs, restauration
des châssis bois et remise en
peinture.
Notification de l'attribution
délivrée le 20/08/2025*

Logis Paul Carette à 7548 Warchin

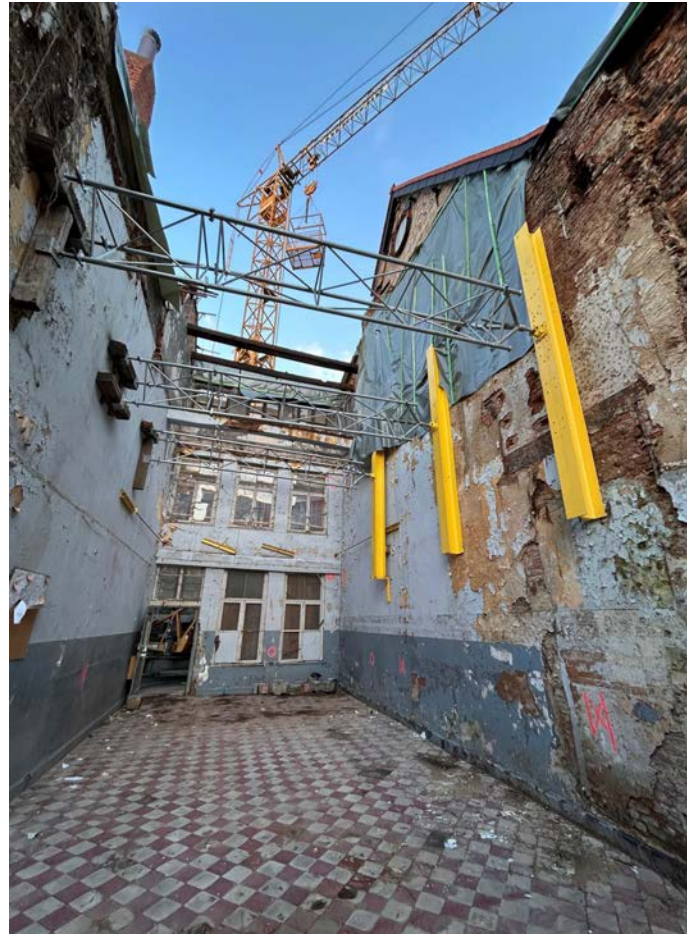
.....

*Installation de chauffage central
dans 14 Logements.
Notification de l'attribution
délivrée le 19/12/2025*

Rue Clercamps



Rue Clercamps



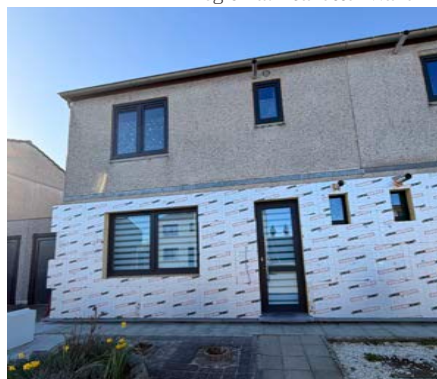
Programme PIV



Logis Paul Carette- Warchin



Logis Paul Carette- Warchin



PLAN DE RÉNOVATION 2020-2024 – AVANCEMENT

**Résidence Bausier
à 7548 Warchin**

36 Logements
Notification de l'attribution du
marché travaux délivrée le
03/07/2024

**Cité Drève St Nicolas
à 7521 Chercq**

15 Logements
Notification de l'attribution du
marché travaux délivrée le
02/09/2024

**Résidence Paul Carette
à 7548 Warchin**

46 Logements
Notification de l'attribution du
marché travaux délivrée le
19/12/2025

**Cité Jardins à 7530
Gaurain-Ramecroix**

54 Logements
Résultats de la mise en
adjudication des marchés de
travaux transmis à la SWL le
18/12/2025

**Cité du 24 Août
à 7500 Tournai**

40 Logements
Résultats de la mise en
adjudication des marchés de
travaux transmis à la SWL le
18/12/2025

**Cités du Vert Marais et
de la Résistance**

136 Logements
Résultats de la mise en
adjudication des marchés de
travaux transmis à la SWL le
18/12/2025

**Cité du Vert Bocage
à Tournai**

101 Logements
Résultats de la mise en
adjudication des marchés de
travaux transmis à la SWL le
18/12/2025

**Résidence Paul Carette
à 7548 Warchin**

46 Logements
Notification de l'attribution du
marché travaux délivrée le
19/12/2025



**AUTRES DOSSIERS
DÉVELOPPEMENT
DU PARC EN COURS
D'INSTRUCTION**

**23 rue Aimable Dutrieux
à 7500 Tournai**

Réhabilitation en deux logements
de transit
Résultats de la mise en
adjudication du marché de
travaux transmis à la SWL le
24/10/2024

**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 15 logements
Dossier de demande de permis
d'urbanisme et d'avant-projet en
cours d'instruction.
FOCUS PRW 243

Madame

Fin de chantier +- 04/2027

Pastur

Fin de chantier +- 04/2027

Cité Jardins - Gaurain-Rx



Cité Jardins - Gaurain-Rx



Cité Drève St Nicolas - Chercq



Cité Drève St Nicolas - Chercq



Bld Léopold - Tournai



Bld Léopold - Tournai



Chantiers en cours

DÉSIGNATION DU MARCHÉ	CONSTRUCTION NEUVE LOGEMENTS	ENTRETIEN LOGEMENTS	MONTANT HTVA
Rénovation de 8 logements et communs - Rue Saint Martin, 2 à 8 à 7500 Tournai (îlot des Primetiers)	8		MAHDANI / FAVIER
Réhabilitation d'un immeuble en logements sociaux - Rue Clercamps, 27 à 7500 Tournai	3		LOISELET CONS- TRUCTIONS
Création de logements publics à haute qualité environnementale – Rue du Tir à la Cible à 7500 Tournai	25		CBD
Programme PRW 243 - Acquisition d'appartements et parkings souterrains - Rue Paul Pastur à 7500 Tournai	22		BOUYGUES IMMOBILIER
Programme PRW 243 - Acquisition d'appartements et parkings souterrains - Rue Madame à 7500 Tournai	21		FRANKI
Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Menuiseries, peinture et installation électrique - Résidence Carboneille à 7500 Tournai		200	FAVIER / EGF / DEROUBAIX / AES
Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Menuiseries et installation électrique - Quai du Luchet d'Antoing et Pont de l'Arche à 7500 Tournai		224	FAVIER / EGF / DEROUBAIX / AES
Rénovation lourde, installation de chauffage central, rénovation des peintures intérieures et revêtements de sol souples - Cité Camille Dépinoy à 7520 Templeuve		133	DEROUBAIX / MAHDANI
Plan de rénovation du logement public 2020-2024 - Cité Drève St Nicolas à 7521 Chercq		15	FAVIER
Plan de rénovation du logement public 2020-2024 - Résidence Bausier à 7548 Warchin		36	FAVIER
Programme PIV – Remplacement des vitrages extérieurs, restauration des châssis en bois, mise en peinture, travaux de rénovation énergétique intérieure et travaux d'aménagement intérieur - Quartier Saint-Piat à 7500 Tournai		21	MONUMENT HAI- NAUT / DEROUBAIX

Instruction programme d'entretien - sécurité

LIBELLÉ TRAVAUX	LOGTS	ADRESSE	COMMUNE	STADE D'AVANCEMENT AU 31 JANVIER 2026	COÛT TOTAL ESTIMÉ DU PROJET, FRAIS COMPRIS
Plan d'embellissement et de sécurisation	202	Résidence Carbonnelle	Tournai	Réception provisoire des travaux prononcée le 15/01/2026 lot 1 (Menuiseries) et 11/09/2024 lot 2 (Installations électriques)	288 822 €
Plan d'embellissement et de sécurisation	224	Luchet d'Antoing et Pont de l'Arche	Tournai	Réception provisoire des travaux prononcée le 15/01/2026 lot 1 (Menuiseries) et 11/09/2024 lot 2 (Installations électriques)	355 200 €
Mise en conformité incendie et sécurisation	202	Résidence Carbonnelle	Tournai	Réception provisoire des travaux prononcée le 15/01/2026	1 438 961 €
Mise en conformité incendie et sécurisation	224	Luchet d'Antoing et Pont de l'Arche	Tournai	Réception provisoire des travaux prononcée le 15/01/2026	2 216 535 €
Rénovation lourde et installation de chauffage central	56	Cité Camille Dépinoy	Templeuve	Travaux en cours	2 438 512 €
Rénovation énergétique	36	Résidence Bausier	Warchin	Travaux en cours	2 430 900 €
Remplacement carrelage et menuiserie intérieure	36	Résidence Bausier	Warchin	Travaux en cours	559 750 €
Rénovation énergétique	46	Logis Paul Carette	Warchin	Ordre de commencement du marché de travaux fixé le 02/02/2026	5 302 348 €
Remplacement carrelage et menuiserie intérieure	46	Logis Paul Carette	Warchin	Ordre de commencement du marché de travaux fixé le 02/02/2026	560 230 €
Installation de chauffage central	14	Logis Paul Carette	Warchin	Ordre de commencement du marché de travaux fixé le 02/02/2026	178 188 €
Rénovation énergétique	15	Cité Drève Saint Nicolas	Chercq	Travaux en cours	1 021 517 €
Remplacement carrelage et menuiserie intérieure	15	Cité Drève Saint Nicolas	Chercq	Travaux en cours	301 615 €
Rénovation énergétique	136	Cités du Vert Marais	Kain	Résultats de la mise en adjudication des marchés de travaux transmis à la SWL le 18/12/2025	19 529 077 €
Rénovation énergétique	212	Cité du Vert Bocage	Tournai	Résultats de la mise en adjudication des marchés de travaux transmis à la SWL le 18/12/2025	9 985 387 €
Rénovation énergétique	48	Cité Jardins	Gaurain-Rx	Résultats de la mise en adjudication du marché de travaux transmis à la SWL le 18/12/2025	4 659 208 €
Installation de chauffage central	15	Cité Jardins	Gaurain-Rx	Dossier de mise en concurrence en cours d'instruction	232 725 €
Rénovation énergétique	40	Cité du 24 Août	Tournai	Résultats de la mise en adjudication du marché de travaux transmis à la SWL le 18/12/2025	5 045 434 €
Rénovation énergétique et rénovation de bureaux - PIV	21	Quartier Saint-Piat	Tournai	Travaux en cours	1 183 120 €

Instruction programme de developpement du parc

LIBELLÉ TRAVAUX	LOGTS	ADRESSE	STADE D'AVANCEMENT AU 10 MARS 2025	COÛT TOTAL ESTIMÉ DU PROJET, FRAIS COMPRIS
Réhabilitation d'un immeuble en logements sociaux	3	Rue Clercamps, 27 à Tournai	Ordre de commencement du marché de travaux fixé le 01/10/2025	539 329 €
Création de logements d'utilité public à destination des étudiants	45	Rue des Carmes, 45 et 47 à Tournai	Demande de permis d'urbanisme transmise au SPW le 18/12/2025 et dossier base adjudication en cours d'instruction.	3 240 000 €
Création d'hébergements provisoires et locaux professionnels pour le Relais Social urbain de Tournai dans le cadre du programme zéro sans-abrisme / Création de logements d'utilité publique / Création de bureaux	16	Boulevard Léopold, 2 à Tournai	Dossier de demande de permis d'urbanisme et d'avant projet en cours d'instruction.	3 155 792 €
Création de logements publics à haute qualité environnementale	25	Rue du Tir à la Cible à Tournai	Ordre de commencement du marché de travaux fixé le 28/10/2025	6 505 332 €
Réhabilitation en Logements de de transit	2	Rue Aimable Dutrieux, 23 à Tournai	Résultats de la mise en adjudication du marché de travaux transmis à la SWL le 24/10/2024.	289 553 €
Création de logements de transit	2	Rue du Sondart, 9 à Tournai	Décision d'attribution du marché de travaux approuvée par l'Organe d'administration du 20/01/2026.	243 759 €
Acquisition de logements et parkings souterrains	21	Rue Madame à Tournai	Travaux en cours	5 834 206 €
Acquisition de logements et parkings souterrains	22	Rue Paul Pastur à Tournai	Travaux en cours	4 982 352 €
REPOWER				
Equipement d'installation photovoltaïques	23	Rue Docteur Jean Vlaeminck à Tournai	Résultats de la mise en adjudication du marché de travaux transmis à la SWL le 21/01/2026.	60 464 €
Equipement d'installation photovoltaïques	14	Rue du 3ème Age à Kain	Résultats de la mise en adjudication du marché de travaux transmis à la SWL le 21/01/2026.	36 804 €
Equipement d'installation photovoltaïques	45	Rue Paul Pastur à Tournai	Résultats de la mise en adjudication du marché de travaux transmis à la SWL le 21/01/2026.	118 300 €
Equipement d'installation photovoltaïques et pompes à chaleur	6	Rue Jules Schelstraete à Templeuve	Résultats de la mise en adjudication du marché de travaux transmis à la SWL le 21/01/2026.	136 606 €

LA DIRECTION FINANCIÈRE

Projections budgétaires 2026

CHIFFRE D'AFFAIRES

L'augmentation estimée des loyers nets en 2026, tous types de biens confondus, s'élève à 4,25 % :

- logements sociaux : actualisation des prix de revient des logements et des revenus des locataires
- logements moyens : rattrapage d'un quart de l'indexation depuis la mise en location
- logements à loyer d'équilibre : mise en location des 8 appartements de l'îlot des Primetiers.

+ 4,25%

PRODUCTION IMMOBILISÉE

Un montant de 30.000 € a été budgété, reprenant les frais de surveillance des chantiers en cours.

€ 30 000

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.

Il est à noter que :

- la subvention APE a été réduite de 12,5%, conformément à la décision d'économie adoptée par le Gouvernement Wallon
- des subsides à l'embauche ont été budgétés suite à l'engagement d'un nouveau web designer décidé par l'OA (Impulsion 12+, Tremplin 24, Aviq)
- le subside d'accompagnement social lié au projet Repower sera pris en résultat sur l'exercice

€ 668 509

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.
- Les rétributions diverses de tiers prévoient des budgets pour :
 - La finalisation des études de faisabilité entamées en 2023 (36.300 €)
 - Les prestations du DPO dans le cadre du RGPD (18.000 €)
 - Les déménagements des locataires le temps de la réalisation des travaux lourds (plan de rénovation) (30.000 €)
 - La poursuite de l'archivage électronique (2ème phase - 25.000 €)
 - La commande des certificats PEB pour les logements pour lesquels nous n'en disposons pas encore (50 % en 2026 et 50 % en 2027, soit 2 x 104.900 €)

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 en mars 2026 (selon les prévisions du bureau fédéral du plan à la date d'établissement du budget), ainsi que de l'engagement d'un nouveau web designer décidé par l'OA.

Le budget chèques-repas a été augmenté, considérant la décision de l'OA d'augmenter la valeur faciale à 8 € et dans l'attente des négociations sectorielles liées à l'augmentation de la valeur faciale maximale d'un chèque-repas.

PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS & GROS ENTRETIENS

Les provisions pour grosses réparations et gros entretiens ont été budgétées sans impact (dotation = utilisation), sachant que les mouvements 2025 n'ont pas encore été calculés et comptabilisés à la date d'établissement du budget.

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

AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

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

RÉSULTAT FINANCIER

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

En tenant compte des éléments exposés ci-avant, le bénéfice comptable budgété pour l'exercice 2026 s'élève à 188.711 €.

CHIFFRE D'AFFAIRES

PRODUCTION IMMOBILISÉE

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

PRODUITS FINANCIERS

PRODUITS NON RECURRENTS

PRODUITS

IMPÔTS ET PRÉLEVEMENTS

APPROVISIONNEMENTS ET MARCHANDISES

SERVICES ET BIENS DIVERS

RÉMUNÉRATIONS

AMORTISSEMENTS, RÉDUCTIONS VALEUR ET PROVISIONS

AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

CHARGES D'EXPLOITATION

CHARGES FINANCIÈRES

CHARGES NON RECURRENTES

CHARGES

BÉNÉFICE BUDGÉTÉ 2026

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

11 381 448 €
30 000 €
668 509 €
12 079 957 €
1 285 925 €
13 365 882 €
213 056 €
430 000 €
2 634 612 €
4 571 466 €
3 243 570 €
1 238 777 €
12 118 425 €
1 271 802 €
13 390 227 €
188 711 €

Bénéfice
€ 188 711

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

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

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

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

Nature des montants liquidés (BRUT)	01 au 02/2025	03 au 12/2025
Jetons de présence (par séance)	260,09 €	265,29 €
Emoluments du Président (par mois)	1.981,34 €	2.020,95 €
Emoluments du Vice-Président (par mois)	990,67 €	1.010,47 €
Rémunération du Directeur-Gérant (par mois)	10.733,17 €	10.947,76 €

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTATS 2025

Le compte de **résultats 2025 présente un chiffre d'affaires de 10.928.591,97 €**, 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 3,58 %** par rapport à l'exercice 2024. 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).

Les autres types de recettes locatives augmentent également, même si leur impact dans le chiffre d'affaires reste moindre.

Chiffre d'affaires
10.928.591,97 €
Les recettes locatives
connaissent une
augmentation de
3,58%

VENTILATION DES RECETTES LOCATIVES

	2025	2024	Variation
LOGEMENTS SOCIAUX	9.161.873,52 €	8.881.769,25 €	+ 3,15 %
LOGEMENTS MOYENS	328.945,83 €	319.923,18 €	+ 2,82 %
LOGEMENTS DE TRANSIT	18.931,12 €	11.322,87 €	+ 67,19 %
LOG. À LOYER D'ÉQUILIBRE	149.242,67 €	113.618,14 €	+31,35 %
GARAGES	169.774,89 €	165.444,93 €	+ 2,62 %
AUTRES	39.399,67 €	35.059,18 €	+ 12,38 %
	9.868.167,70 €	9.527.137,55 €	+ 3,58 %

La **production immobilisée s'élève à ± 70.000 €**, constituée uniquement des frais de surveillance de chantiers.

Les autres **produits d'exploitation augmentent de 47 %**. En effet, outre les subsides et indemnités habituels (allocation de solidarité SWL, subsides et indemnités relatifs au personnel, ...), les subsides d'exploitation suivants ont été pris en résultat :

- **160.500 € de subsides perçus en 2025 pour l'accompagnement social du plan de rénovation (en 2023-2024 et 2025).**
- **109.500 € de subsides pour la remise en état de 11 logements suite au départ des locataires**

La rubrique approvisionnements & marchandises reprend les achats de matériaux et fournitures à destination de la Régie ouvrière pour un total de 402.651,16 € (+8,31 %).

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

	2025	2024
FRAIS D'ADMINISTRATION	564.375,25 €	500.519,51 €
ENTRETIEN DES LOGEMENTS	1.445.034,71 €	1.087.366,74 €
CONSOMMATIONS (SOCIÉTÉ)	242.678,96 €	219.965,99 €
CONSOMMATIONS (LOCATAIRES)	184.351,34 €	158.314,56 €
ASSURANCES	173.195,28 €	160.197,23 €
FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX	46.017,61 €	27.500,97 €
FRAIS DE REPRÉSENTATION	7.887,83 €	27.132,06 €
FRAIS DE FORMATION	16.094,22 €	20.599,98 €
PERSONNEL MIS À DISPOSITION	19.366,45 €	31.225,82 €
EMOLUMENTS ET JETONS DE PRÉSENCE	109.373,17 €	101.929,81 €
	2.808.374,82 €	2.334.752,67 €

L'augmentation des frais d'administration s'explique principalement par :

- L'augmentation de 50 % de la cotisation annuelle au logiciel Aigles
- L'augmentation de la rubrique « rétributions diverses de tiers », reprenant notamment : les déménagements/ré-emménagements des locataires dans le cadre du plan de rénovation ; les certificats PEB ; les études de faisabilité

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 état et nettoyage des zingueries de 95 logements
- La sous-traitance de la remise en état d'une partie

des logements suite aux départs des locataires pour accélérer leur remise en location (peinture et lino)

Les **frais de rémunérations** sont en **augmentation de 2,90 %** par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique principalement par l'indexation et les augmentations barémiques des travailleurs en service.

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 169.949,00 € est doté à la provision, tandis qu'une utilisation et reprise de la provision existante est réalisée à hauteur de 400.657,00 €, soit un mouvement positif dans le compte de résultats de 230.708,00 €.

Les **autres charges d'exploitation** restent stables et sont principalement composées du précompte immobilier (+3,33 %) et de la cotisation au fonds de solidarité (+ 2 %).

Enfin, le **résultat d'exploitation non récurrent** (-108.201 €) reprend principalement un amortissement exceptionnel pratiqué sur la valeur de 3 immeubles sis Rue Bonnemaïson à Tournai, en vue d'ajuster leur valeur comptable à l'estimation la plus récente (amortissement de 97.689 €).

En effet, ces biens n'ont pu être réhabilités dans le cadre du plan d'ancrage communal comme initialement prévu, le prix de revient des travaux dépassant les prix de revient autorisés par ce financement. L'Organe d'administration a donc décidé de mettre ces biens en vente.

LE RÉSULTAT D'EXPLOITATION (+ 318.601,32 €) SE PRÉSENTE COMME SUIT :

APPROV. & MARCHANDISES	402.651,16 €	3,47%	CHIFFRE D'AFFAIRES	10.928.591,97 €	91,57%
SERVICES & BIENS DIVERS	2.808.374,82 €	24,18%	PRODUCTION IMMOBILISÉE	70.642,36 €	0,59%
RÉMUNÉRATIONS	4.220.416,52 €	36,33%	AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	931.616,34 €	7,81%
AMORTISSEMENTS	3.065.383,32 €	26,39%	PRODUITS D'EXPLOIT. NON RÉCURRENTS	3.993,65 €	0,03%
RÉDUCTIONS DE VALEUR	36.227,87 €	0,31%			
PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES	-230.708,00 €	-1,99%			
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	1.205.695,99 €	10,38%			
CHARGES D'EXPLOIT. NON RÉCURRENTES	108.201,32 €	0,93%			
CHARGES D'EXPLOITATION	11.616.243,00 €	100,00%	PRODUITS D'EXPLOITATION	11.934.844,32 €	100,00%

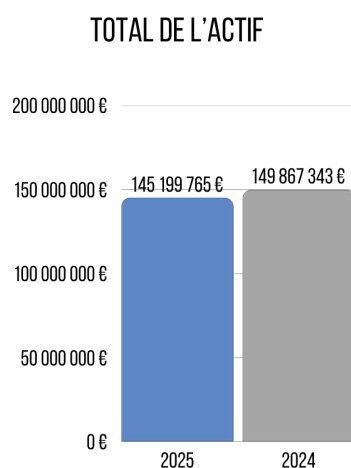
Le résultat financier s'élève à 758,61 € :

- **Produits financiers : 1.258.443,92 €** (principalement amortissements des subsides reçus)
- **Charges financières : - 1.257.685,31 €** (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 520.175,49 €.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'affecter ce bénéfice à la réserve spéciale, la portant à 15.073.697,89 € contre 14.553.522,40 € en 2024.

BILAN APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT



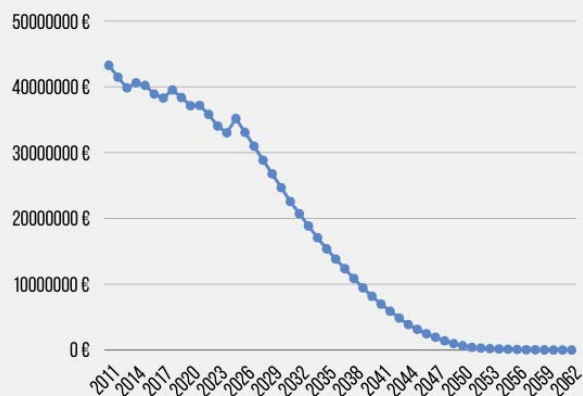
ACTIF	31-12-25		31-12-24	
ACTIFS IMMOBILISÉS	101.918.871 €	70,19%	96.089.532 €	63,82 %
ACTIFS CIRCULANTS	43.280.894 €	29,81%	53.777.811 €	36,18 %
CRÉANCES À PLUS D'UN AN	19.860.623 €	13,68%	21.746.275 €	17,28 %
STOCKS	409.299 €	0,28%	373.996 €	0,27 %
CRÉANCES À UN AN AU PLUS	7.974.444 €	5,49%	13.424.088 €	4,95 %
DISPONIBLE	14.793.500 €	10,19%	17.786.660 €	13,35 %
COMPTES DE RÉGULARISATION	243.028 €	0,17%	446.792 €	0,33 %
TOTAL DE L'ACTIF	145.199.765 €	100,00 %	149.867.343 €	100,00 %

ÉVOLUTION DES INDICATEURS

RÉSERVE SPÉCIALE



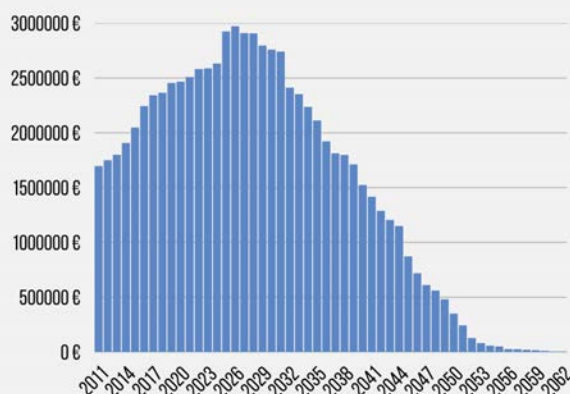
ÉVOLUTION DE L'ENDETTEMENT (CAPITAL)



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.

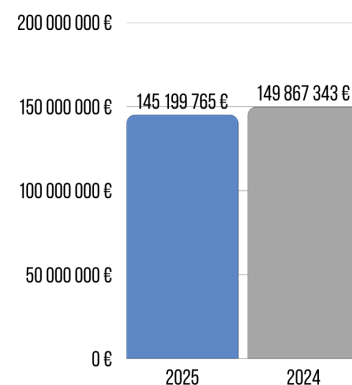
ÉVOLUTION DE L'ANNUITÉ DUE



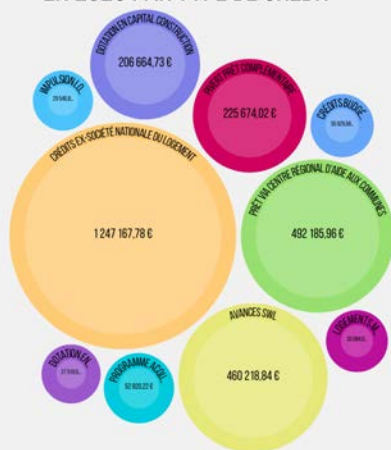
Le graphique ci-contre présente l'évolution des annuités, tous types de crédits confondus (capital + intérêts).

PASSIF	31-12-25		31-12-24	
CAPITAUX PROPRES	88.415.541 €	60,89%	91.348.679 €	56,66%
PROVISIONS & IMPÔTS DIFFÉRÉS	4.406.646 €	3,03%	4.819.159 €	2,87%
DETTES	52.377.578 €	36,07%	53.699.505 €	40,47%
DETTES À PLUS D'UN AN	45.820.976 €	31,56%	47.102.966 €	34,37%
DETTES À UN AN AU PLUS	6.465.201 €	4,45%	6.311.513 €	5,92%
COMPTES DE RÉGULARISATION	91.401 €	0,06%	285.026 €	0,18%
TOTAL DU PASSIF	145.199.765 €	100,00%	149.867.343 €	100,00%

TOTAL DU PASSIF



VENTILATION DE L'ANNUITÉ À REMBOURSER EN 2026 PAR TYPE DE CRÉDIT



PERSPECTIVES, RISQUES ET INCERTITUDES

La trésorerie détenue auprès de la Société Wallonne du Logement (CCO + CCV) s'élève au 31 décembre 2025 à 2.086.241,95 €.

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).

Par ailleurs, le solde de la trésorerie est déjà affecté à de futurs dossiers de rénovation sur fonds propres.

Il est à craindre que l'état de la trésorerie se détériore dans les années à venir, si des mesures de soutien ne sont pas apportées, lorsque les annuités des emprunts liés au plan de rénovation deviendront exigibles (voir ci-après).

ÉVOLUTION DU COMPTE COURANT SWL



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.

Cette situation ne s'est pas améliorée lors de l'instruction des dossiers suivants et les montants de rénovation se sont avérés nettement supérieurs aux estimations initiales.

La réduction du nombre de logements à rénover dans le cadre du plan, décidée entre-temps par le Gouvernement wallon, a permis de concrétiser plusieurs dossiers, avec toutefois un dépassement budgétaire conséquent.

Ce dépassement laisse craindre une situation financière difficile dans les prochaines années, puisque le montant subsidié n'a pas été revu et que la part à financer sur fonds propres sera nettement plus élevée qu'initialement prévue.

A l'heure actuelle, 3 dossiers sont en cours d'exécution :

- **36 logements – Résidence Bausier à Warchin**
- **15 logements – Drève Saint-Nicolas à Chercq**
- **46 logements Logis Paul Carette à Warchin**

Un dossier a été approuvé par la SWL et devrait débuter prochainement (48 logements – Cité Jardins à Gaurain-Ramecroix).

Enfin, 3 dossiers sont toujours en attente d'autorisation de la Société Wallonne du Logement :

- **40 logements – Cité du 24 août à Tournai**
- **136 logements – Cité du Vert Marais et de la Résistance à Kain**
- **101 logements – Cité du Vert Bocage à Tournai**

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.

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.

Le dossier est toujours à l'étude. Un montant de subside de ± 820.000 € a déjà été versé.

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

En 2024, 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) comportait 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 JDPI2 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. L'acte d'acquisition a été signé en mai 2025 et les travaux sont en cours.

PROGRAMME 250 VISANT À CRÉER DES NOUVEAUX LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Fin 2025, le Gouvernement wallon a relancé un programme similaire (Projet 250 visant à créer de nouveaux logements d'utilité publique dans une dynamique de développement et de soutien de filières locales du secteur de la construction, innovantes et éco-responsables dans leurs concepts et processus de production), soutenu financièrement par l'Union Européenne.

En mars 2026, le Gouvernement wallon nous a officiellement informé avoir retenu 2 projets pour notre SLSP :

- Subside de 2.165.000 € pour l'achat de 10 maisons, Rue Chasse à Prévost à Rumillies, pour un coût total frais compris de 3.609.837,75 €
- Subside de 390.000 € pour l'acquisition de 2 appartements, Rue de Marvis à Tournai (montant du projet frais compris : 621.811,68 €)

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

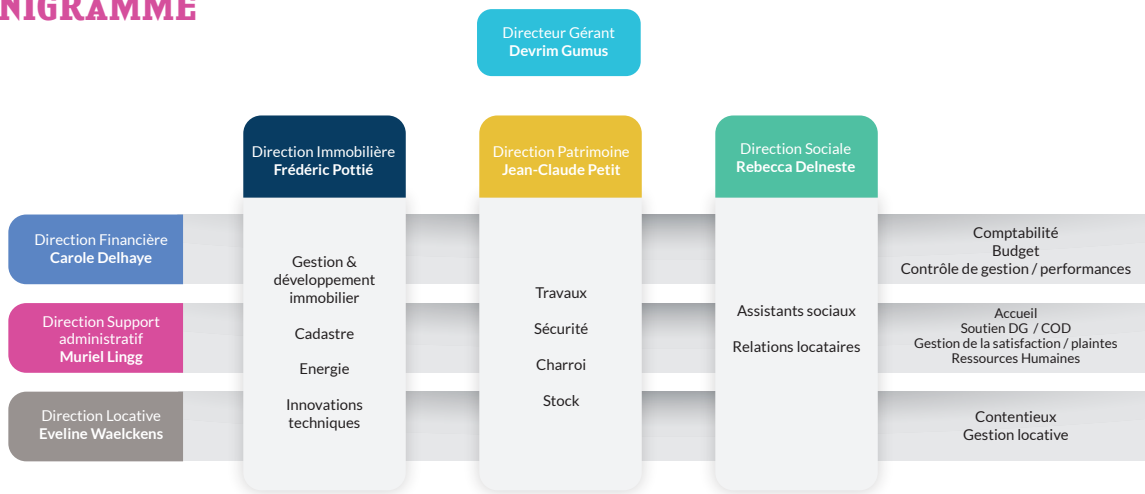
A notre connaissance, aucun événement survenu après la date de clôture n'est susceptible d'influencer significativement les chiffres présentés dans les comptes annuels.





LA DIRECTION SUPPORT ADMINISTRATIF

ORGANIGRAMME



NOS VALEURS



Sécurité

La sécurité des personnes et des logements est notre priorité absolue. Aucune concession n'est faite sur le respect des règles et des moyens mis en œuvre pour garantir un cadre de vie sûr.



Proximité

Nous privilégions une relation de proximité avec nos locataires afin de répondre efficacement aux besoins liés à leur logement.



Expertise

Chaque membre de l'équipe est expert dans son métier. Notre professionnalisme et notre rigueur sont reconnus par nos partenaires et interlocuteurs.



Appartenance & exemplarité

Chaque collaborateur du Logis est exemplaire auprès de ses collègues et des locataires. Nous sommes fiers de travailler pour le Logis Tournaisien et de nous engager pour ses missions sociales, pour notre région et pour nos locataires.



Sens du service & qualité

La qualité est au cœur de nos prestations. Nous nous assurons que nos services soient performants et délivrés dans les meilleurs délais.



Éthique

Nous agissons dans le respect de la loi, avec équité et responsabilité, en défendant les droits et les devoirs des locataires ainsi que les intérêts du Logis Tournaisien.

Informations relatives au personnel de la société

Durant l'année 2025, nous avons accueilli deux nouveaux collaborateurs au sein du Logis Tournaisien et une collaboratrice du Service Support administratif a intégré l'équipe du Service Gestion locative.

RECRUTEMENT

Service Support administratif



Emmanuelle Brillon

Mme **Emmanuelle Brillon** a rejoint notre équipe le 17 mars 2025.

Elle exerce la fonction d'assistante au sein du Service Support administratif en collaboration avec deux collègues et sous la responsabilité de la Directrice de service, Mme Muriel Lingg.

Forte d'une expérience de plus de 15 ans dans le domaine administratif, elle s'est très rapidement intégrée à l'équipe.

Ses missions principales au quotidien sont les suivantes :

- Accueil téléphonique : filtrage et dispatching des communications ;
- Accueil des visiteurs ;
- Rédaction de divers courriers ;
- Assistance administrative aux différents services ;
- Gestion du courrier entrant et sortant, des recommandés, de la boîte mail générale ;
- Classement et archivage de tout type de document ;
- Rédaction et suivi des différentes procédures ;
- Gestion des différents agendas : organisation des réunions, encodage des rendez-vous, des visites des assistantes sociales, des visites de logements suite réception d'une proposition de location, des responsables de service ... ;
- Encodage des bons de travaux pour les prestataires de services ;
- Gestion des diverses commandes ;
- Participation aux réunions du service et rédaction des procès-verbaux ;
- ...



Géry Colson



Notre personnel en formation Secourisme

Service du Patrimoine

M. Géry Colson a intégré notre équipe le 17 février 2025.

Il exerce la fonction d'assistant technique au sein du Service Patrimoine en collaboration avec deux collègues et sous la responsabilité du Directeur de service, M. Jean-Claude Petit.

Avec son expérience de plus de 25 ans dans deux autres sociétés de logement, c'est tout naturellement qu'il s'est intégré à l'équipe.

Ses missions principales au quotidien sont les suivantes :

- Réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie ;
- Pré-visites des logements chez les locataires sortants ;
- Visites des logements aux futurs locataires ;
- Encodage des articles et des prix suivant les marchés « stock » ;
- Elaboration, suivi et gestion de marchés publics de travaux, services et fournitures ;
- Gestion des demandes d'intervention de différents services externes (ouverture et clôture des contrats d'énergie, relevé des compteurs communs pour établissement des décomptes de charges, ...) ;
- Gestion des stocks de fournitures (suivi des besoins, gestion et réception des commandes, inventaires, ...) ,
-

NOTRE PERSONNEL EN FORMATION

Suivre des formations est une démarche essentielle dans la vie professionnelle de l'ensemble de notre personnel. Cela permet à tout un chacun d'évoluer en continu dans sa fonction et de développer ses compétences.

Durant l'année 2025, un peu moins de 500 heures de formation ont été suivies par une vingtaine de nos collaborateurs. Cela ayant représenté un coût proche des 16.000 euros.

Voici quelques exemples de thématiques abordées :

Un toit, des droits - La dématérialisation des marchés publics et les obligations de transparence -

Le lâcher prise, se libérer des émotions négatives - La commission locative - L'Intelligence Artificielle -

Voyager au cœur du leadership - Conflit familial, vers qui se tourner pour trouver une solution -

Aides et tarifs sociaux, quels soutiens aux consommateurs en difficulté - Conseiller en prévention -

Sophrologie et gestion du stress - Tout savoir sur les compteurs à budget - Clés pour une gestion d'équipe efficace

Secourisme, ...

Partenariat avec des opérateurs externes

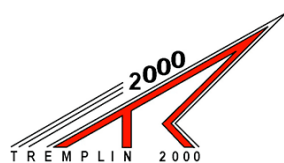


CPAS (Centre public d'action sociale)

Dans le cadre de la convention de mise à disposition d'un travailleur sous contrat Article 60, nous accueillons, chaque année, 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 2025, nous avons suivi 7 travailleurs pour une durée de stage d'un maximum de deux ans.



TREMPLIN 2000 (Centre d'insertion socioprofessionnelle)

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 notre régie ouvrière.

En 2025, nous avons eu 2 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 accueilli dès février 2025 au sein de notre équipe de peintres, **M. Manau Deleeuw**.

Notre engagement est de le former conformément à un programme de formation bien défini et ce jusqu'en août 2027.

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



PRORIENTA (Centre de réadaptation professionnelle pour adultes)

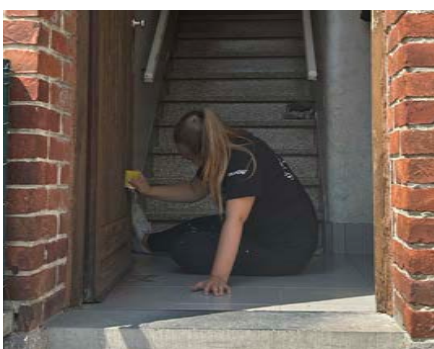
Ce centre permet à toute personne confrontée à un problème de santé de se (re)lancer professionnellement. Il s'agit concrètement de conseiller, d'évaluer, d'orienter et/ou de faire acquérir les compétences nécessaires pour l'exercice d'un nouveau métier.

C'est dans ce cadre que nous avons accueilli début mars, **Mme Anne-Sophie Claessens**, en tant que stagiaire Web-Designer.

ÉTUDIANTS EN PÉRIODE DE CONGÉS SCOLAIRES

Depuis de nombreuses années, Le Logis Tournaisien fait appel à des étudiants. Ceux-ci ont l'occasion de travailler une quinzaine de jours durant leurs congés d'été dès l'âge de 15 ans.

En 2025, nous avons accueilli 103 étudiants dont 48 ont travaillé avec nos jardiniers, 51 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)	49	10	59	56.1
Nombre de travailleurs (année N)	53	8	61	58.5

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée	51	8	59	56.5
Contrat à durée déterminée	2	0	2	0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	0	0	0	0
Contrat de remplacement	0	0	0	0

Par sexe

Hommes	35	3	38	37.1
Femmes	18	5	23	21.4

Par catégorie professionnelle - et bénéficiant d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)

Personnel de direction	0	0	0	0
Employés	5	0	5	5
Ouvriers	4	0	4	4

- et ne bénéficiant pas d'une subvention

Personnel de direction	1	0	1	1
Employés	19	1	20	19.8
Ouvriers	24	7	31	28.7

Par type de prise en charge

- à charge de la slsp	44	4	48	46.9
- 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	106	0	106	106

Par catégorie professionnelle

Personnel de direction	0	0	0	0
Employés	2	0	2	2
Ouvriers	1	0	1	1
Jobistes	103	0	103	103

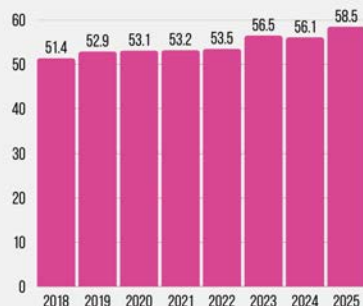
SORTIES

	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	104	0	104	104

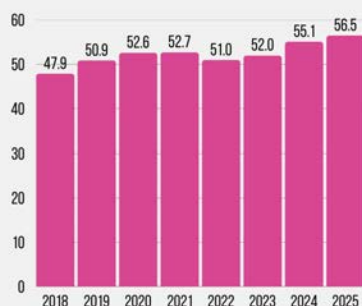
Par catégorie professionnelle

Personnel de direction	0	0	0	0
Employés	1	0	1	1
Ouvriers	0	0	0	0
Jobistes	103	0	103	103

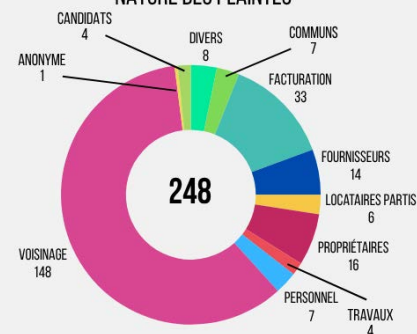
TOTAL ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN



TOTAL EQTP CDI



NATURE DES PLAINTES



GESTION DES PLAINTES

Voici quelques précisions par rapport aux catégories de plaintes afin que vous puissiez analyser les données :

- **Divers** : ce sont généralement des plaintes qui concernent l'espace public. Dès lors, nous orientons la personne plaignante vers un service spécifique de l'Administration communale de Tournai ou des administrations régionale et provinciale ;
- **Communs** : ce sont 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 fait appel dans certaines situations ;
- **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 ;
- **Candidats** : cela concerne les plaintes reçues de la part des personnes inscrites, dans l'attente d'un logement, auprès de notre société ;
- **Personnel** : réception de doléances par rapport à un membre du personnel du Logis Tournaisien ;
- **Anonyme** : aucune identification possible de la personne qui se plaint.

Mosaïques des différentes activités et animations



Luch'ouverte, 75 ans Maison des jeunes



Repas MDS



Repas équipe JeuGazouille



Présentation Recycl'tour



Départ pour le voyage à Embrun organisé par la FGTB en collaboration avec le comité Saint-Jean



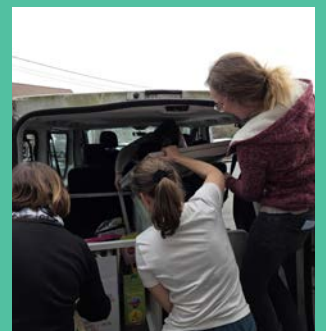
Manifestation pour le logement



Anama - Atelier Qi Gong



MDS - Atelier "Soupe"



Déménagement de JeuGazouille

Les différents partenaires





LA DIRECTION LOCATIVE

CALCUL DES LOYERS

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 Ministère, 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 9,00 euros (au 01/01/25) 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 Ministère 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 01/01/2025

* 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 : 9,00 €

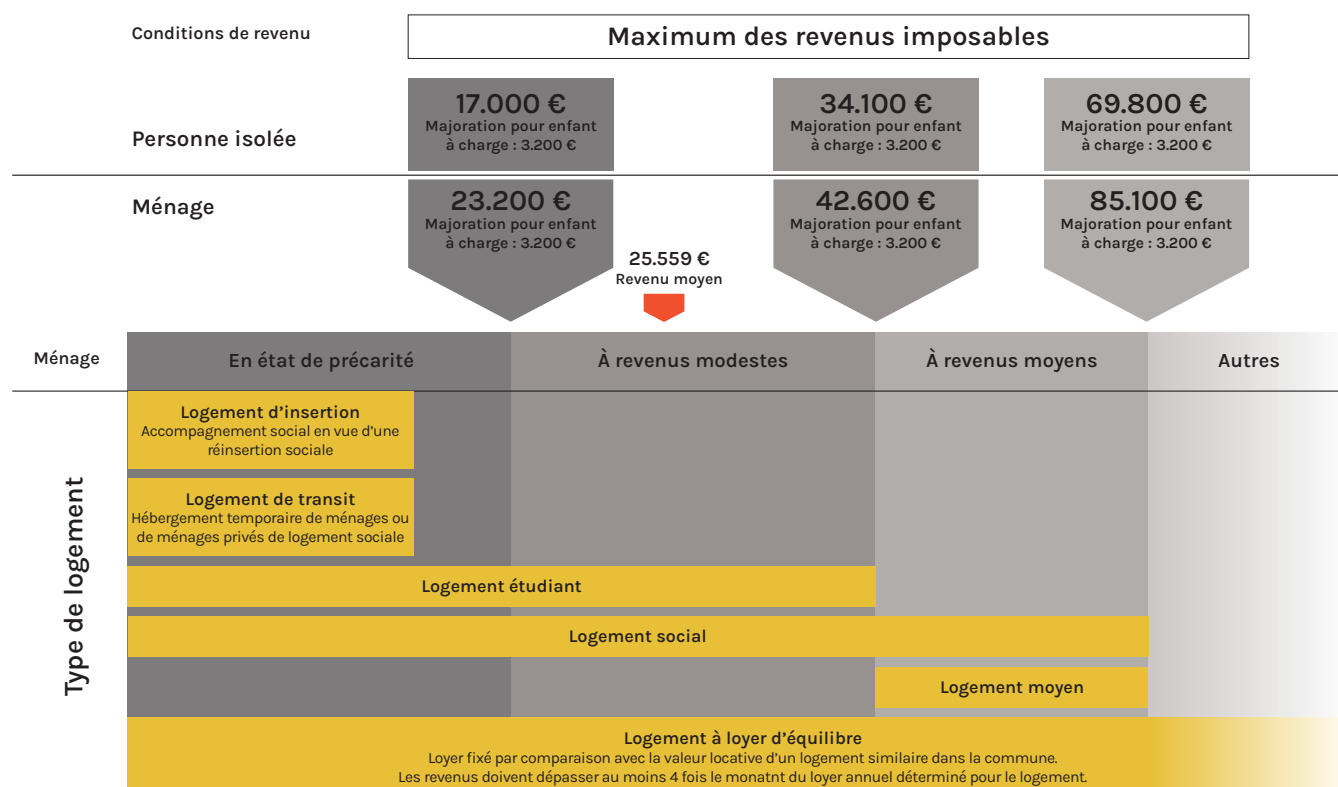
Revenus minima :

- 15.461,53 € pour personne isolée ;
- 20.895,43 € pour autres ménages ;
- 10.307,68 € pour personne cohabitante.

Garanties locatives :

- 470 € pour les habitations « vieux conjoints » ou les studios ;
- 720 € pour les appartements ;
- 970 € 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:

Plafond de revenus à ne pas dépasser (2025) :

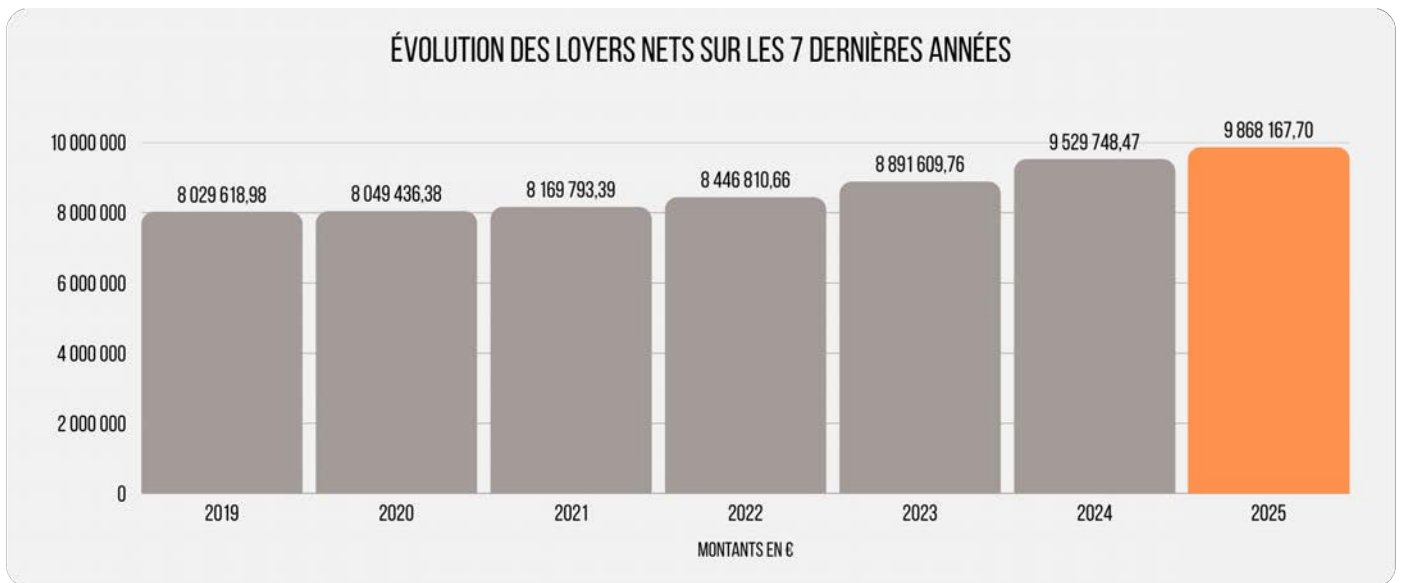
- 69.800 € pour une personne seule
- 85.100 € pour un ménage
(+ majoration de 3.200 € par enfant)
Après paiement du loyer, il doit rester au ménage au moins 80 % du revenu d'intégration sociale (RIS)

Ne pas être propriétaire

Ne pas être plein propriétaire ou usufruitier d'un logement sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable ou si le logement est mis en gestion auprès d'un opérateur immobilier.

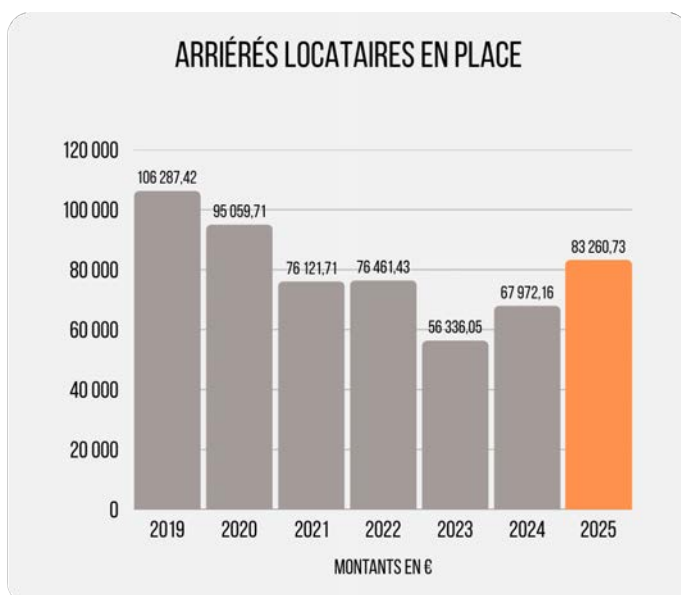
Ces conditions doivent être également remplies en cours de bail.

ÉVOLUTION DES LOYERS NETS SUR LES DERNIÈRES ANNÉES

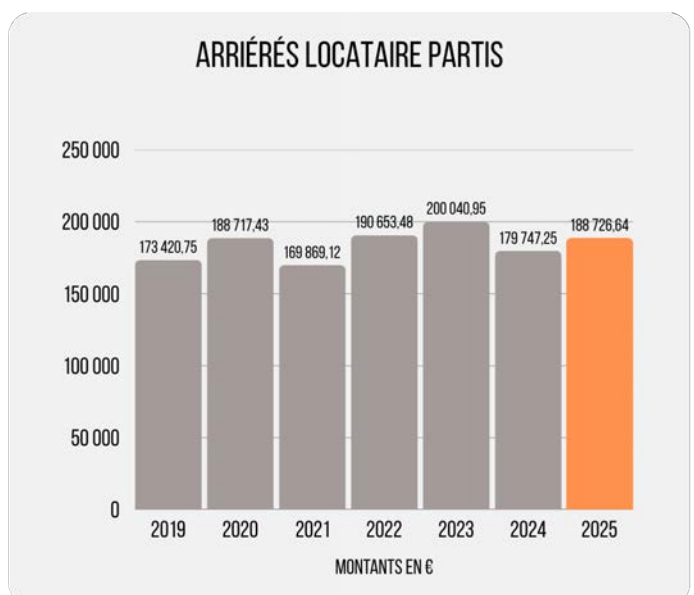


N.B. : Les loyers nets sont calculés hors charges et redevances.

ARRIÉRÉS DE LOYERS

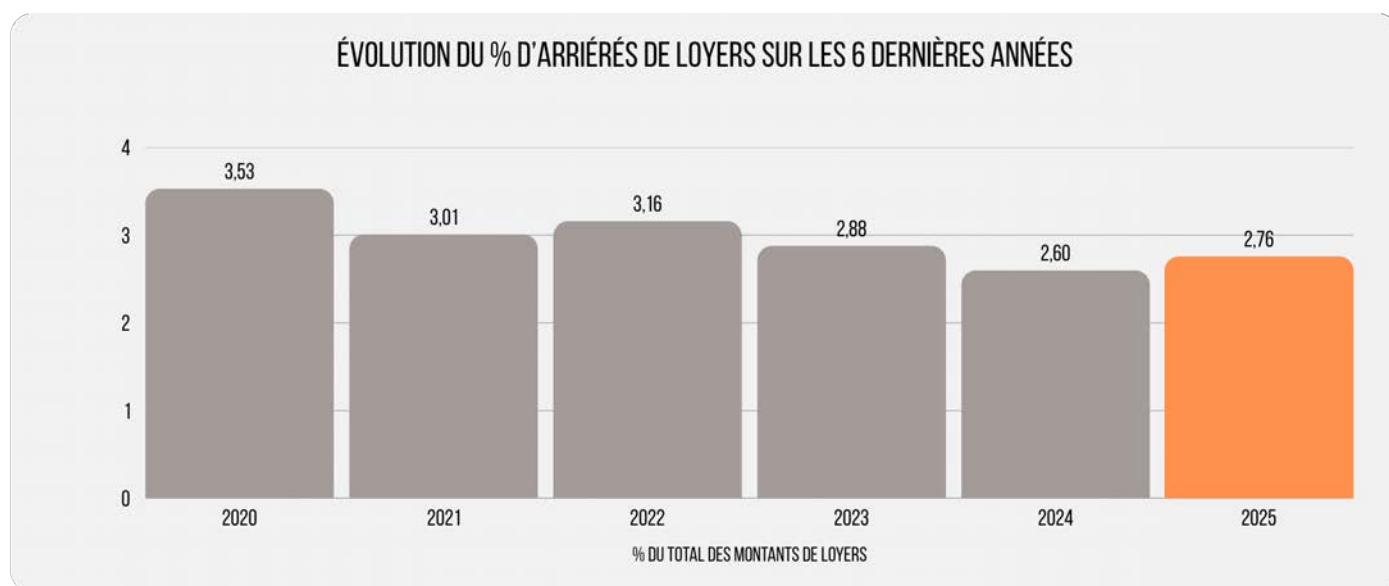


Durant la procédure de recouvrement, l'assistante sociale de référence suit le débiteur en parallèle.



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

POURCENTAGE DES ARRIÉRÉS DE LOYERS



CONTENTIEUX

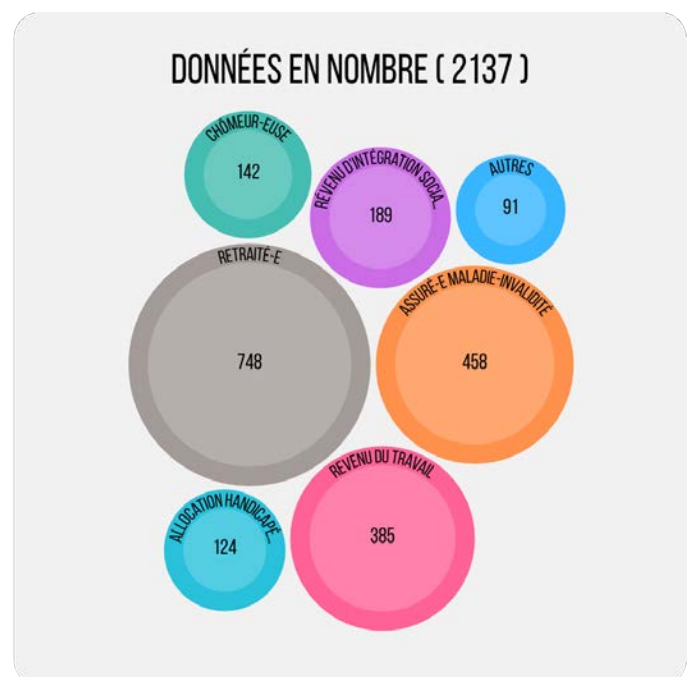
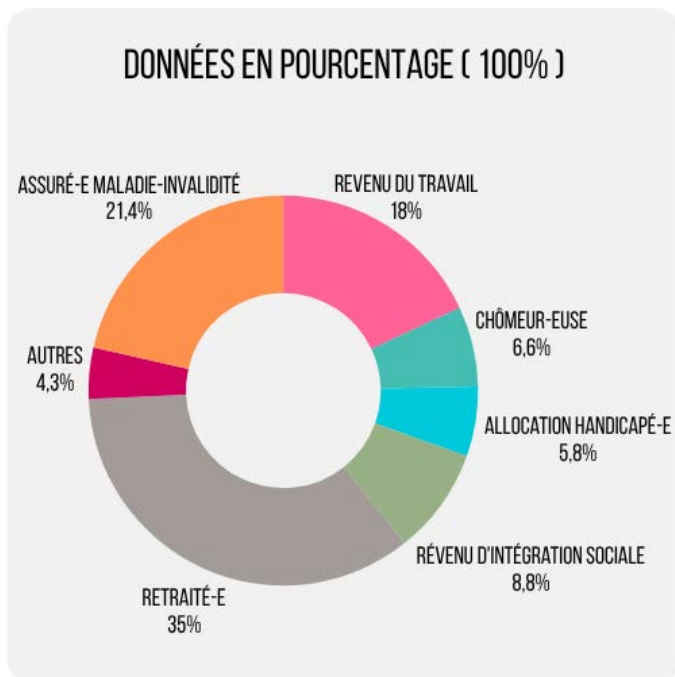
	2025
REQUÊTES ET CITATIONS VISANT L'EXPULSION INTRODUITES EN JUSTICE DE PAIX	17
JUGEMENTS D'EXPULSION RENDUS ET SIGNIFIÉS PAR HUISSIER DE JUSTICE	10
JUGEMENTS D'EXPULSION EXÉCUTÉS PAR HUISSIER DE JUSTICE	6
RECouvreMENT AMIABLE : MISES EN DEMEURE ENVOYÉES PAR HUISSIER DE JUSTICE	172
SITUATIONS DE « FRAUDES SOCIALES » AYANT FAIT L'OBJET D'UNE RÉGULARISATION	39

76,63%
de loyers
limités à
20%
des revenus

Revenus
moyens
en 2025 :
25.559€
par an

Loyer moyen
en 2025 :
370€
par mois

DONNÉES SOCIALES AU 31/12/2025



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.



Révision du règlement d'ordre intérieur : Détenation d'animaux et promotion du bien-être animal

Dans le cadre de l'actualisation de notre règlement d'ordre intérieur, une attention particulière a été portée à la réglementation relative à la détention d'animaux au sein de nos logements. Cette révision s'inscrit dans une volonté d'équilibre entre le respect du cadre de vie collectif, le maintien de la propreté des lieux loués, les responsabilités des locataires et la prise en compte du bien-être animal, conformément à la législation en vigueur en Belgique.

La détention d'un animal de compagnie constitue pour de nombreux ménages un facteur de stabilité, de soutien affectif et de bien-être. Toutefois, elle implique également des devoirs clairs : respect de la tranquillité des voisins, hygiène des parties privatives et communes, prévention des nuisances sonores et olfactives, ainsi que garantir des conditions de vie adaptées à l'animal (espace suffisant, soins réguliers, alimentation adéquate et suivi vétérinaire).

- La réécriture de l'article vise donc à :
- rappeler le cadre légal relatif au bien-être animal ;
- responsabiliser les détenteurs quant à leurs obligations locatives
- prévenir les situations de négligence ou de maltraitance ;
- clarifier les procédures d'intervention en cas de problème.
- privilégier la prévention et la médiation avant toute mesure contraignante.

Dans cette perspective, notre société a renforcé sa collaboration avec l'association Veeweyde (SPA), partenaire reconnu pour son expertise en matière de protection animale et avec la référente du bien-être animal, madame Christelle Lefebvre, de la ville de Tournai. Cette collaboration permet :

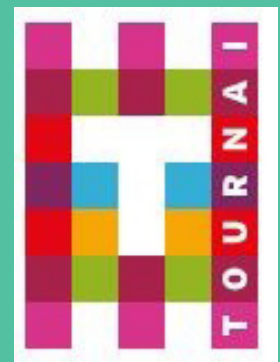
d'orienter les locataires vers un accompagnement adapté en cas de difficulté ;

d'obtenir un avis spécialisé dans les situations préoccupantes ;

de prévenir les situations de négligence ou de maltraitance

En parallèle, un travail coordonné est mené avec les services de police locale afin d'assurer une intervention appropriée lorsque la situation l'exige, notamment en cas de suspicion de maltraitance ou de mise en danger de l'animal ou du voisinage. Cette coopération garantit une réponse proportionnée, respectueuse du cadre légal et des droits de chacun.

Par cette révision, notre société réaffirme son engagement en faveur d'un habitat respectueux, solidaire et responsable. La présence d'animaux dans nos logements est reconnue, à condition qu'elle s'inscrive dans une démarche de respect mutuel, de responsabilité et de considération du bien-être animal.



LA DIRECTION DU PATRIMOINE

Gestion des interventions



MISE EN PLACE DU RAPPEL PAR SMS

Afin d'optimiser la planification des interventions techniques chez nos locataires, une nouvelle **procédure d'envoi de SMS** a été instaurée. Cette innovation répond à un double objectif d'efficacité opérationnelle et de qualité de service.

1. Objectifs de la mesure

- Gain de productivité : Réduction significative du temps administratif consacré aux appels sortants pour la prise de rendez-vous.
- Réduction de l'absentéisme : Diminution du nombre de "portes closes" grâce à un rappel automatisé la veille ou quelques jours avant l'intervention.
- Traçabilité : Archivage numérique des échanges et des confirmations de rendez-vous.

2. Bénéfices constatés

- Réactivité
- Confirmation quasi instantanée du locataire.
- Logistique
- Optimisation des tournées des techniciens en fonction des confirmations.
- Satisfaction
- Communication plus moderne et moins intrusive pour le locataire.

GESTION DYNAMIQUE DES STOCKS

La transition d'une gestion traditionnelle vers une numérisation intégrale des stocks constitue désormais un levier de performance majeur pour la société.

Auparavant statique, le suivi des composants et matériaux est devenu direct et proactif. Cette mutation technologique permet aujourd'hui :

- **Une visibilité instantanée** : Le monitoring des niveaux de stock en temps réel évite les ruptures de matériel, garantissant ainsi la continuité des interventions techniques dans les logements.
- **La réduction des articles inutiles** : L'analyse des données numériques permet d'identifier les références à faible rotation, optimisant ainsi la trésorerie immobilisée.
- **Une traçabilité accrue** : Chaque mouvement de stock est désormais horodaté et affecté à une intervention précise, renforçant la rigueur de notre comptabilité analytique.

DIGITALISATION DES BONS D'EXECUTION

La transition vers le « zéro papier » pour les bons d'exécution de travaux est un progrès concret et significatif, tant sur le plan écologique qu'opérationnel.

Voici quelques points positifs que cette digitalisation apporte au service depuis sa mise en place :

- **Impact environnemental positif :** Au-delà de l'économie de papier, réduction de la consommation d'encre, d'énergie liée à l'impression et les besoins en stockage physique.
- **Gain d'efficacité :** La transmission des informations entre les bureaux et la régie ouvrière sur le terrain est instantanée. Cela limite les déplacements inutiles et accélère la prise en charge des demandes.
- **Fiabilité des données :** Le passage au numérique permet une meilleure traçabilité des interventions, réduit les risques de perte de documents et facilite l'archivage ainsi que la recherche ultérieure d'historiques.
- **Modernisation des outils :** L'usage de tablettes permet potentiellement d'ajouter des photos avant/après les travaux directement sur le bon d'intervention, offrant ainsi un meilleur suivi visuel du patrimoine.

Pour accompagner ce changement, nous avons veillé à deux aspects :

1. **La formation et l'accompagnement :** Tous les agents de la régie ouvrière ont été mis à l'aise avec la prise en main des tablettes et des logiciels associés. Un petit guide simplifié et une session de "questions-réponses" a été très bénéfique.
2. **La sécurité des données :** Avec la dématérialisation, nous nous sommes assurés que les tablettes sont bien protégées (mises à jour régulières, sauvegarde des données sur un serveur sécurisé) pour éviter toute perte d'informations cruciales sur le patrimoine.

C'est une belle avancée qui allie modernité et responsabilité.

NOUVEAUX VÉHICULES POUR LE LOGIS TOURNAISIEN !

L'acquisition de nouveaux véhicules est une étape importante pour moderniser le parc automobile, améliorer l'efficacité des équipes de terrain et réduire l'impact environnemental grâce à des moteurs plus récents.

Cela témoigne d'un engagement concret pour maintenir la qualité des services auprès des locataires et offrir de meilleures conditions de travail au personnel technique.



Logements inoccupés au 31/12/2025

75 LOGEMENTS PRÉVUS À LA RELOCATION AU 1ER SEMESTRE 2026

75

Janvier	février	Mars	Avril	Mai	Juin
	Dumoulin 38	Parc 3/5	Saint-Eloi 41	Logis 20	RMC 117/61
	Cité Jardins 74	RMC 3	RMC 39	Schelstraete 11/11	Saule 37
	Defaux 41	Saint-Eloi 8	Prayez 79	Joveneau 12/01	Luchet 4/23
	Audenarde 58/02	RMC 42	RMC 60	Pastur 7/21	RMC 114/1
	Piat 3/14	RMC 78	Collets Rouges 9	Pastur 9/3	RMC 119/33
	Willems 12	Bonnemaison 176	RMC 112	Parc 3/2	RMC 104
	Bouleaux 63	Frison 81	Parc 3/1	Parc 3/3	Madeleine 18/32
	Bouleaux 18	Construction 37	Arche 5/32	Parc 3/4	Dépinoy 28
	Luchet 8/33	Val Vert Marais	Luchet 8/22	Parc 3/7	Dépinoy 30
	Luchet 5/42	41	Bouleaux 38	Luchet 3/32	Roubaix 97/21
	Roubaix 97/25	Bergers 7/5	Galterie St-Jean	RMC 114/22	Roubaix 101/25
		Cité Jardins 72	25	Luchet 2/22	Schelstraete 11/12
		Construction 17	Rés. Vert Marais	Luchet 7/43	RMC 99
			65	Construction 25	Cité Jardins 69
			Piat 5/1	Arche 4/32	Bouchers St-
			Blandinoise 10/12	Bouchers St-	Jacques 36/14
			Schelstraete 15	Jacques 36/22	
			Schelstraete 17/11	Cité Jardins 8	
			Pastur 5/2	Parc 3/8	
			RMC 117/24		
			Parc 3/6		

31 LOGEMENTS PRÉVUS À LA RELOCATION AU 2ÈME SEMESTRE 2026

31

Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
RMC 14	Pastur 26/24	Collets Rouges 24	Val Résistance 14	Luchet 2/31	
Prayez 57	Bouchers St-	RMC 77	Rés. Vert Marais	Canonnières 6	
Bouleaux 61	Jacques 36/15	Luchet 7/22	29		
RMC 18	Dorez 13A/13	Alouettes 12			
Luchet 3/42	Luchet 7/13				
Fontenoy 4/12	Cité Jardins 54				
Rés. Vert Marais	Dépinoy 7				
105	Dépinoy 13				
Bouleaux 46	Rue de Tournai 61				
Bausier 34	Plat d'Or 11				
Luchet 1/11	Luchet 4/43				
	Val Résistance 30				
	Arche 4/15				
	Luchet 5/02				

11 LOGEMENTS RÉSERVÉS POUR MUTATIONS IMPOSÉES

Dumoulin, 44 (février 27)
 Val Résistance, 23
 Cité Jardins, 10
 Cité Jardins, 11
 Cité Jardins, 15
 Bonnemaïson, 123
 Cité Jardins, 78
 Cité Jardins, 96
 Dépinoy, 22
 Combattants, 6
 Cité Jardins, 63

11

11 LOGEMENTS POUR LESQUELS UNE ÉTUDE DE FAISABILITÉ EST EN COURS

Torieu, 3, 6, 8, 9, 12, 13, 15, 19, 21, 22, 25

11

15 LOGEMENTS TIROIRS

Bas-Follet, 104
 Dépinoy, 45
 Dépinoy, 58
 Schelstraete, 27
 Schelstraete, 3
 Saint-Nicolas, 7
 Bausier, 20
 Bausier, 52
 Oorreel, 7
 Oorreel, 17
 Oorreel, 26
 Oorreel, 28
 Saint-Nicolas, 4
 Saint-Nicolas, 15
 Bausier, 22

15

49 LOGEMENTS POUR TRAVAUX DE RÉNOVATION PAR ENTREPRISES EXTÉRIEURES

Alouettes, 1, 2
 Hirondelles, 11
 Vert Bocage, 56
 Logis, 47
 Construction, 5, 21, 31
 Sapins, 31
 Rue de Tournai, 49
 Dépinoy, 21, 20, 43
 Oorreel, 33
 Carette, 5, 16, 49, 53, 66, 73, 79
 Saint-Nicolas, 13, 19
 Bausier, 12
 St-Piat, 3/25
 Bouleaux, 20, 21, 59, 105
 Sapins, 25
 Bouleaux, 74
 Val Vert Marais, 42, 54
 Résidence Vert Marais, 67
 Rue de Tournai, 57
 Dépinoy, 24, 40, 32
 Oorreel, 35
 Carette, 14, 22, 50, 62, 71, 74
 Saint-Nicolas, 12, 18, 23
 St-Piat, 3/22

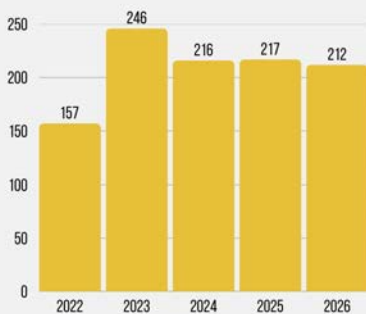
49

20 LOGEMENT SANS DATE DE RELOCATION PRÉVUE SUITE DÉCÈS, EXPULSION, OU GROS TRAVAUX RÉGIE

St-Eloi, 16
 Dumoulin, 16
 RMC, 13A, 116/60, 119/12
 Piat, 5/3, 5/34
 Fontenoy, 2
 Lys, 26, 28, 36
 Schelstraete, 9, 13
 Luchet, 6/22
 Plat d'Or, 17, 25
 Glategnies, 27
 Troisième Age, 5/12
 Vieux Marché au Beurre, 10/11
 Madeleine, 18B/31

20

TOTAL LOGEMENTS INOCCUPÉS AU 01/01



TOTAL DES ENTRÉES ET DES SORTIES



En comptant les 8 nouveaux logements rue du Parc pas encore loués, nous avons diminué de 13 logements inoccupés par rapport à l'année 2024.

Total des mutations :

38

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 PROPRIÉTAIRE

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

Ces conditions doivent être également remplies en cours de bail.

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

Où déposer la candidature ?

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: 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.

LES ATTRIBUTIONS DE L'ANNÉE 2025

Il y a eu 11 comités d'attribution en 2025.

Au total, 139 attributions effectives de logements dont :

102 pour des candidats-locataires

37 pour des mutations

Les candidats-locataires

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

Au 31/12/2025, 2265 candidats étaient en attente d'un logement public sur l'entité de Tournai.

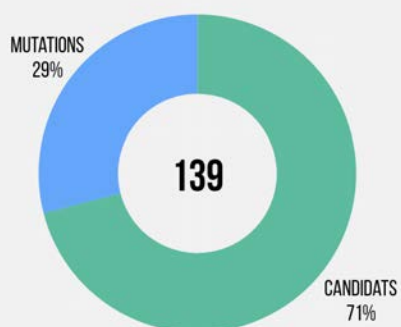
Il y eu 102 attributions à des candidats-locataires sur l'année 2025 répartis comme suit :

- 72 attributions concernent des ménages à revenus précaires
- 25 à des ménages à revenus modestes
- 1 à un ménage à revenus dit moyens
- 2 à des ménages pouvant prétendre à des logements à loyer d'équilibre.
- 2 à des ménages pouvant prétendre à une dérogation

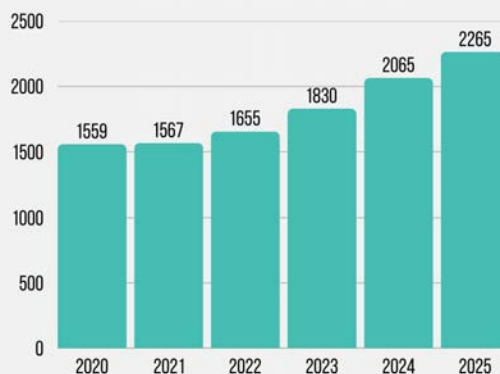
Sur les 102 attributions qui se sont opérées sur base de la réglementation classique, on dénombre 2 attributions hors quotas (cohésion sociale).

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

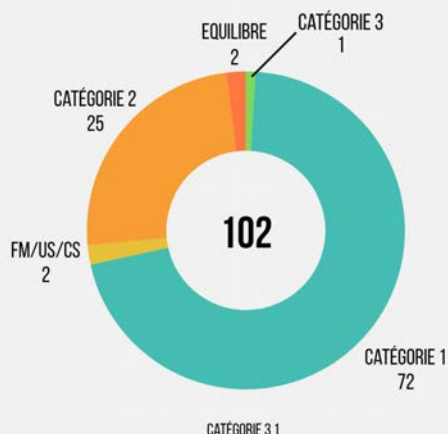
SUR 139 ATTRIBUTIONS CANDIDATS-LOCATAIRES



ÉVOLUTION DES CANDIDATURES ACTIVES



SUR 102 ATTRIBUTIONS CANDIDATS-LOCATAIRES



ÉVOLUTION DES ATTRIBUTIONS

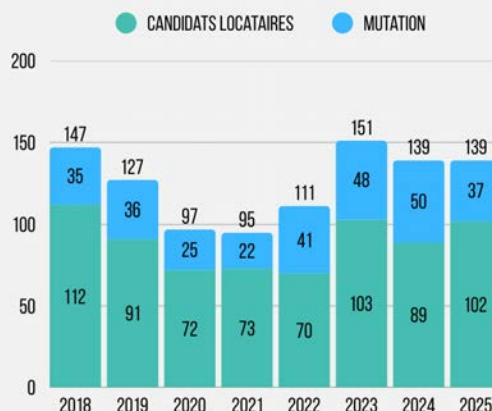


TABLEAU DES QUOTAS 2025

	Quota (%)	Nombre	Réalité (%)
MUTATION	Min 30	37	29,3
ATTRIBUTIONS REVENUS PRÉCAIRES – CATÉGORIE 1	Min 50	72	71
ATTRIBUTIONS REVENUS MODESTES – CATÉGORIE 2	Max 50	25	24
ATTRIBUTIONS REVENUS MOYENS – CATÉGORIE 3	Max 10	1	1
ATTRIBUTIONS LOGEMENTS À LOYER D'ÉQUILIBRE	-	2	2
ANCIENNETÉ	20	0	0
DÉROGATION POUR FORCE MAJEURE/URGENCE SOCIALE/ COHÉSION SOCIALE	Max 15	2	2
CHAMBRE DE RECOURS	-	0	0
TOTAL		102	

Les mutations

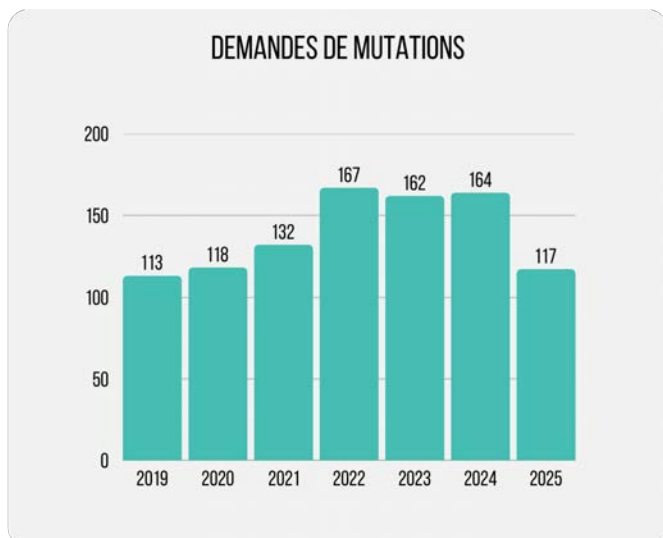
Un candidat-mutant est un locataire qui souhaite changer de logement au sein de notre société.

37 attributions ont fait l'objet de mutations. Au sein de ces mutations classiques, on dénombre 11 mutations « hors quotas » décidées sur base d'une dérogation pour problème médical ou cohésion sociale.

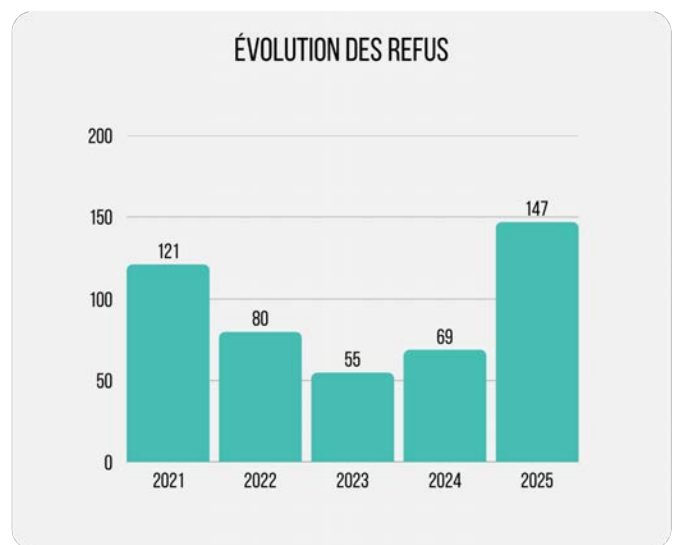
Nous dénombrons 37 refus pour causes diverses.

Au cours de l'année 2025, **61 nouvelles demandes** ont été introduites.

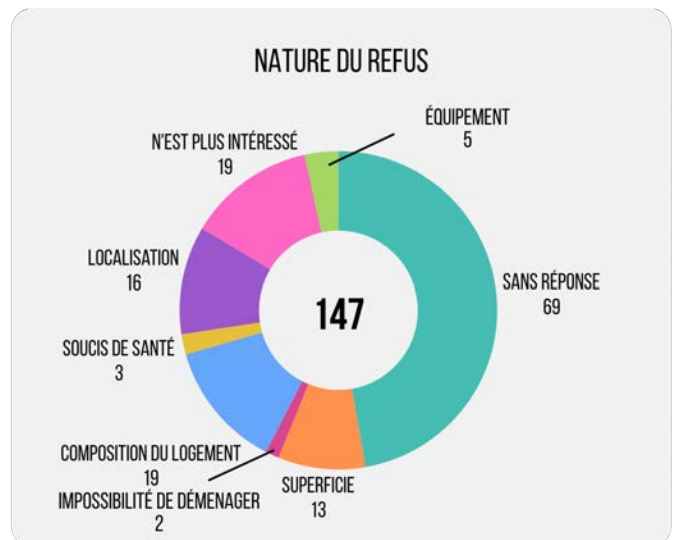
Sachant qu'un renouvellement des mutations s'est opéré durant l'année, **au 31 décembre 2025, nous comptabilisons un total de 117 demandes de mutation en attente.**



ÉVOLUTION DES REFUS



NATURE DU REFUS



Evolution des refus

En 2025, nous comptabilisons **147 refus**, bien plus qu'en 2024 (69).

Cela s'explique par le fait que les attributions des logements à loyer d'équilibre doivent dorénavant être présentées en commission d'attribution, ce qui n'était pas le cas précédemment.

Les causes des refus restent globalement les mêmes que les années précédentes.

En effet, 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 2025, soit 1035 au total. C'est donc une moyenne de 86 nouveaux dossiers par mois (78 en 2024).

La référente sociale



LES MÉNAGES ACCOMPAGNÉS

Au cœur de notre action, l'accompagnement des ménages repose sur un maillage territorial tournaisien solide et indispensable. En brisant la solitude et le poids du quotidien — deux réalités en forte progression — notre suivi social redonne du souffle et du lien aux bénéficiaires. Cette dynamique, construite en totale synergie avec nos partenaires locaux, garantit à chaque ménage une prise en charge globale, cohérente et profondément complémentaire.

Nous identifions trois axes de vigilance nécessitant un renforcement des moyens :

- Le défi de l'engagement : Près d'un tiers des bénéficiaires perçoivent l'aide sous un angle contraignant. Cela souligne l'importance de développer des approches plus participatives pour limiter les abandons.
- La gestion des fragilités : Les problématiques de consommation freinent les processus d'amélioration, nécessitant un soutien plus intensif et spécialisé.
- La pression sur les ressources humaines : Face à une hausse continue de la charge de travail, l'épuisement professionnel devient un risque réel, limitant la qualité de l'accompagnement personnalisé.

LE RELAIS SOCIAL URBAIN



En termes de missions, le RSUT assure la coordination et la mise en réseau des acteurs publics et privés impliqués dans l'aide aux personnes en situation d'exclusion.

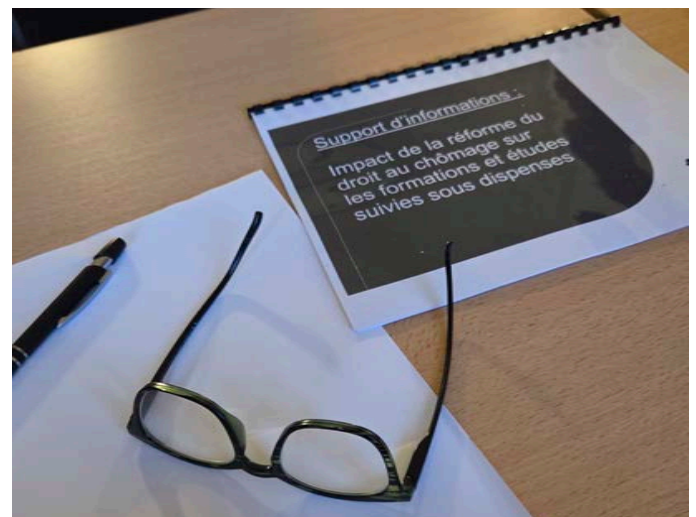
Concrètement, il met en réseau les acteurs publics et privés afin d'optimiser les réponses des partenaires aux besoins des personnes en détresse sociale aiguë.

La référente sociale a pu participer à différentes séances d'informations comme sur le «**Secret professionnel**».

Ainsi que sur la réforme des allocations de chômage qui entrera en application en mars 2026. Le RSUT a voulu informer le plus grand nombre autour d'une table ronde.

L'un des 3 axes de travail de la référente sociale est l'aide au logement, entre les demandes de candidatures et les réalités de terrain, sa participation aux concertations du Plan Grand Froid* est importante.

*Le Plan Grand Froid est un dispositif d'urgence activé chaque hiver en Belgique (généralement du 1er novembre au 31 mars) pour protéger les personnes sans-abri des risques liés aux températures hivernales.



Partenariat solide et renforcement de collaboration

Cette année, notre référente sociale a participé au **groupe de travail dans le cadre « du vote des projets »** piloté par « Le comité de pilotage ».

Les questions sur la grande précarité restent les thématiques essentielles des concertations avec le réseau impliqué.

C'est lors de ces concertations que les orientations stratégiques sont discutées. Les représentants des institutions membres (Ville de Tournai, CPAS, et partenaires publics et privés) valident les actions à mener.

Les budgets sont souvent liés à des subventions de la Région Wallonne, qui exige des rapports rigoureux sur l'utilisation des fonds.

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

En 2025, notre collaboration avec la Maison Médicale "Le Gué" s'intensifie pour répondre aux enjeux croissants de santé précaire. Cet engagement mutuel nous permet d'agir au plus près des équipes soignantes de terrain, favorisant une compréhension fine et immédiate des problématiques de santé spécifiques à nos bénéficiaires.

Acteur incontournable de la première ligne à Tournai, "Le Gué" se distingue par son approche pluridisciplinaire et son accessibilité inconditionnelle. Véritable pilier de mixité socio-culturelle, la Maison Médicale garantit un accueil inclusif où la vulnérabilité est prise en charge avec dignité. Cette synergie entre social et santé est aujourd'hui essentielle pour assurer un parcours de soins cohérent et humanisé aux publics les plus fragiles.





LA MAISON DE L'HABITAT

La Maison de l'Habitat de Tournai, créée en 2018, constitue un guichet central d'information, d'orientation et d'accompagnement en matière de logement. Elle rassemble, en un même lieu, différents acteurs du secteur afin de faciliter l'accès aux services et de garantir une prise en charge coordonnée des citoyens, qu'ils soient locataires, propriétaires ou candidats à un logement.

Dans ce cadre, le Logis Tournaisien assure une présence régulière à travers l'organisation de permanences exclusivement dédiées aux candidats locataires. Celles-ci se tiennent sur rendez-vous, les mardis et jeudis matin, et visent à offrir un accompagnement individualisé, favorisant la compréhension des démarches administratives et l'accès au logement public.

Depuis l'ouverture de la Maison de l'Habitat, cette collaboration s'inscrit dans une dynamique de service de proximité et de qualité. Pour l'année 2025, le Logis a organisé **86 permanences**, au cours desquelles **348 candidats locataires** ont été reçus par l'assistante sociale de référence, Stéphanie Delfosse.

Ces données illustrent la pertinence du dispositif et confirment son rôle essentiel dans l'accueil, l'information et l'accompagnement des publics concernés.

Du côté des inscriptions, au 1er janvier 2025, sur les 2.065 candidats inscrits auprès de notre société, le renouvellement annuel a concerné 1.138 dossiers.

389 dossiers ont été radiés au terme de la période du renouvellement, à savoir au 15 février 2025.



Le référent technico-social



CHANTIERS DU PLAN DE RÉNOVATION

Suivi des chantiers du Plan de Rénovation – le référent technicosocial au cœur des quartiers

Les réunions de chantier se succèdent pour le référent technico-social, particulièrement sollicité durant cette période dense.

Il doit assurer la coordination entre :

- Les équipes techniques du Logis Tournaisien
- Les entreprises réalisant les travaux
- Les locataires concernés

Ce travail de coordination permet d'anticiper les problématiques, de répondre aux questionnements et de rassurer les ménages afin d'assurer le bon déroulement des opérations.

ET ce n'est pas une mince affaire !

Notre référent a pu rencontrer plusieurs difficultés lors de ses interventions et notamment pour mettre en œuvre les déménagements : des locataires refusant catégoriquement de déménager, des personnes isolées n'ayant plus de famille dans la région, les personnes âgées dont l'état de santé est fragile ou encore des locataires injoignables.

Finalement, il y a toujours des solutions.

Pour les travaux nécessitant un déménagement, il faut mobiliser en premier lieu l'entourage : la famille proche quand c'est possible, sinon des personnes de confiance, aides familiales et parfois même des voisins solidaires.

Pour les travaux en milieu occupé, un accompagnement régulier et une bonne communication sont également primordiaux :

Courriers de rappel, dates précises, explications des interventions, visites régulières.

L'essentiel est d'être présent, disponible et de communiquer largement afin d'éviter la propagation de rumeurs dans les quartiers, souvent sources d'inquiétude.



C'est par ici que
cela se passe !



Les nouvelles perspectives pour 2026

*Plan de rénovation rue
Logis Paul Carette à Warchin
nouvelle stratégie pour les
déménagements.*

*REpowerEu / Installations de
panneaux solaires / pompes à
chaleur pour 112 ménages.*

A LA DRÈVE SAINT NICOLAS - CHERCQ

L'année 2025 marquera une étape importante pour les 15 logements du site de Chercq avec :

- L'installation d'un chauffage central au gaz
- Le remplacement des menuiseries ;
- L'isolation complètes des façades avec la pose de bardages
- Le remplacement du carrelage
- L'isolation des greniers
- L'installation de ventilation mécanique contrôlé

Et enfin, l'huile de coude de nos chers locataires pour remettre en peinture leurs logements !

A LA RÉSIDENCE ALFRED BAUSIER – WARCHIN

Les travaux de rénovations des 36 logements à la résidence Alfred Bausier se poursuivent dans de bonnes conditions.

Les retours des premiers locataires sont globalement positifs : ils apprécient les améliorations énergétiques et esthétiques apportées à leurs logements rénovés.

De leur côté, les ouvriers s'activent afin de respecter les délais et de maintenir un rythme d'avancement optimal.

Templeuve

Le chantier du site de Templeuve touche progressivement à sa fin.

Plusieurs familles ont déjà pu réintégrer leur logement et finalisent l'embellissement de leur intérieur.

Malgré l'énergie et l'investissement que tous ces changements ont sollicité, lors de nos visites, nous avons pu constater que les locataires ont fait de leur logement peau neuve et prennent plaisir à le réaménager et s'approprier celui-ci comme si c'était la première fois.

Tournai centre

La rénovation énergétique des appartements de l'immeuble n°3 de la rue Saint Piat :

Réfection complète des fenêtres, changement des faux plafonds, installation de buse d'aération.



RENCONTRE PÔLE SOCIAL SWL DANS LE CADRE DU PLAN DE RÉNOVATION ET DU REPOWER EU

L'occasion de confronter nos méthodes de travail, compétences sociotechniques.

Echanger sur les thématiques pour apporter des réponses.

Se questionner pour accompagner au mieux les locataires concernés.

Rencontrer le pôle social de la SWL pour partager nos pratiques.

L'HUMAIN AU CENTRE DES CHANTIERS

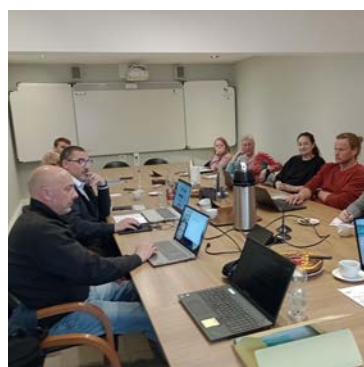
La journée a été rythmée par l'organisation de visites sur chantier, rencontres avec les locataires concernés et moment d'échanges entre professionnels.

La participation active des travailleurs des autres slsp de Wallonie Picarde et un ordre du jour établi a orienté le débat de manière constructive.

Un échange positif avec la mise en commun des bonnes pratiques et des difficultés rencontrées.

UN MOMENT CONVIVIAL

C'est au détour de la Maison des Solidarités que la délégation s'est offerte une pause midi 5 étoiles.



NOUVEAUX LOCAUX POUR LES HABITATIONS PROTEGEES.



Habitations protégées et lieux de lien.

Créée à Tournai en 1998, l'ASBL Le Relais – Habitations Protégées du Hainaut a progressivement élargi son champ d'activité : de la mission initiale d'hébergement de patients psychiatriques stabilisés, les missions de l'association se sont étendues vers l'accompagnement et les soins psychiatriques à domicile, la création d'un club psychosocial, ainsi que la gestion d'un club thérapeutique ayant pris la forme d'un bar sans alcool en centre-ville de Tournai.

Partenaire de longue date du Logis Tournaisien, nous étions enchantés de participer à cette inauguration.



LE PROJET HOUSING FIRST, UN PROJET QUI SE PEAFINE PEU À PEU.



L'objectif en 2025 a été poursuivi par la mise en logement de 2 nouveaux ménages tout en tenant compte de l'analyse commune sur l'environnement le plus approprié pour ces derniers.

Monsieur C est rentré en logement dans une petite maison dans l'une des communes proches de Tournai. Tandis que Madame G s'est installée dans une maison adaptée à ses difficultés de santé et de mobilité.

L'accompagnement social par l'équipe Housing First est primordial pour permettre d'améliorer le bien-être des bénéficiaires et de maintenir le logement en bon état.

La tâche peut paraître ardue pour ces personnes avec des trajectoires de vie si éloignées des codes normatifs mais nécessaires pour s'insérer au mieux dans le nouveau milieu de vie.

LE LOGEMENT DE TRANSIT



Le logement de transit constitue en Belgique un levier essentiel pour répondre aux situations d'urgence et de précarité. Il offre un cadre temporaire, sécurisant et structurant, permettant aux ménages de se stabiliser et de reconstruire des repères. Au-delà de la mise à disposition d'un toit, son véritable enjeu réside dans l'accompagnement social proposé : celui-ci vise à soutenir les occupants dans leurs démarches, à renforcer leur autonomie et à lever progressivement les freins à l'accès au logement durable. Ainsi, le logement de transit s'inscrit pleinement comme une étape clé vers un logement pérenne, en favorisant des parcours résidentiels plus stables, adaptés et durables.

Comme évoqué en 2024, Le Logis Tournaisien a poursuivi la remise en état de nouveaux logements de transit.

En février, c'est trois nouveaux logements qui ont été mis à disposition à la Ville de Tournai, afin d'accueillir rapidement 3 nouveaux ménages.

C'est donc 6 logements de transit qui sont, aujourd'hui, disponibles pour accueillir les plus vulnérables.

Aussi, le Logis Tournaisien gère toute la partie administrative et technique tandis que le Service Prévention Citoyenne accompagne les occupants dans la recherche d'un logement pérenne.

LA CHARTE « VILLES ET COMMUNES MÉDIATION »



VILLE DE TOURNAI

Service de prévention citoyenne

Plan stratégique de sécurité et de prévention

Rue Saint-Piat, 3/7 – 7500 Tournai

BIENVENUE DANS MA VILLE



La ville de Tournai a signé récemment une charte intitulée «Villes et communes médiation» dont la teneur est la suivante :

"Par la signature de la charte «Villes et communes médiation»,

1. Nous, autorités locales, encourageons, dans nos politiques de prévention et/ou de cohésion sociale, une démarche de médiation définie comme « un processus volontaire d'établissement ou de rétablissement de lien social, de prévention ou de règlement des différends. Ce processus s'effectue au travers d'une communication éthique durant laquelle les personnes s'efforcent de renouer le dialogue pour trouver une solution à leur situation. Au cours de ce processus, un médiateur, tiers indépendant, les accompagne de façon impartiale, et sans influencer les résultats tout en garantissant le respect des intérêts de chacun des participants et la confidentialité des échanges. » (Michèle GUILLAUME-HOFNUNG, 2011, conférence des organisations internationales non gouvernementales du Conseil de l'Europe).

La médiation est ainsi un processus de prévention et de gestion de conflit (familial, social, locatif, conflit de voisinage, de quartier, dans le milieu scolaire, avec les institutions locales, etc.) visant à créer ou retisser du lien social.

2. Nous nous engageons à favoriser l'existence d'un service (para)public de médiation, à pérenniser les services en place dans notre commune, à soutenir les infrastructures (accessibilité, visibilité...) et les besoins en formation, supervision, intervention, nécessaires à la pratique du métier.

3. Nous sommes respectueux du cadre déontologique indispensable au travail du médiateur (indépendance, neutralité, multi partialité, confidentialité, démarche volontaire et autonomie des personnes)

et faisons confiance au processus méthodologique dont le médiateur, dûment formé, est le garant. Le médiateur privilégie ainsi l'écoute et le dialogue, en facilitant une meilleure compréhension des situations et des points de vue respectifs. Il contribue à faire émerger des perspectives nouvelles et adaptées aux besoins de chacun. Le service public de médiation est ouvert à tous.

4. Afin de faciliter l'accès à la médiation, nous assurons une information de qualité sur l'existence d'un service public de médiation au sein de notre commune. Nous mobilisons tous les acteurs du champ social au sein de la commune (habitants, services communaux, police, écoles, associations, CPAS...) pour soutenir le service public de médiation dans ses actions de sensibilisation. Nous encourageons différentes formes de dialogue, notamment en orientant vers les services de médiation.

5. Nous nous engageons à diffuser la culture de la médiation et à promouvoir la médiation comme processus œuvrant à la paix sociale. Nous sommes prêts à nous inscrire dans ce projet fédérateur, avec une démarche inclusive et l'ambition d'une dynamique plus large de réseau national, voire international de la médiation. »

La volonté communale, grâce à son service de Prévention citoyenne, est donc de proposer de manière très large à ses citoyens ce service gratuit d'écoute et de dialogue lorsqu'ils rencontrent un différend avec une personne dans leur vie quotidienne (voisins, famille, amis, connaissances...).

Et la meilleure méthode de transmission de l'existence de ce service est de travailler avec des partenaires privilégiés, comme le Logis tournaisien qui oriente de nombreuses situations chaque année.

En 2025, 16 ménages locataires au Logis tournaisiens ont été orientés vers le service de médiation dont 12 par le service social. Un dossier de médiation collective a été ouvert l'an dernier au départ d'une demande du Logis. Le nombre de dossiers de l'ensemble du service a diminué légèrement par rapport à 2024 suite à l'absence durant une année d'une des médiatrices. Les demandes liées au Logis tournaisien ont représenté, en 2025, 13% des dossiers gérés par le service, ce qui montre l'importance du partenariat entre les deux services.

De manière pratique, le service est joignable via le 069/33.24.58 ou à l'adresse mail suivante : médiation@tournai.be



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).

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 2025 s'élève à 6184.31 €.

Au 31 décembre 2025, le solde disponible est de 2.363,02 €

Le CCLP en action : des souvenirs plein la tête pour les habitants du Logis !

Le Conseil Consultatif des Locataires et Propriétaires continue de faire vibrer la vie de quartier avec deux rendez-vous phares qui ont marqué les esprits.

Pâques au Parc : Une tradition gourmande

Le samedi de Pâques, le parc du Logis s'est transformé en terrain d'aventure. Plus de cent enfants, accompagnés de Monsieur Panda et des animaux de la ferme, ont débusqué les œufs chocolatés dans une ambiance magique. Un grand merci à l'équipe pour l'organisation de ce moment sécurisé et festif !

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.



Évasion à La Panne : La Balade des Voisins

Ce 7 juin, les locataires ont fait cap sur la mer ! Le CCLP a offert aux nouveaux locataires une parenthèse ensoleillée sur la côte belge. Cette journée de détente à la plage est devenue un rendez-vous annuel incontournable pour briser la glace, créer des souvenirs et souder notre communauté.



LE CCLP VOUS INVITE À LA BALADE DES VOISINS À LA PANNE

POUR LES LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES DES BIENNES "CENTRE-VILLE", "ZÉTRA-MIRAGE" ET LES NOUVEAUX LOCATAIRES DU 2^{ÈME} SEMESTRE 2023

SAMEDI 07 JUIN
DÉPART 09H30 - ARRIVÉE 11H
DÉPART RETOUR 15H

Voyage en car offert. Le ramassage est organisé dès 08H30 - pour tous les locataires - Parking du Hall des Sports à Tournai, avenue de Goulle 2 à 7600 TOURNAI

Journée libre INVITÉES SUR PLACE À VOS FAITS.

REPAS ET ACTIVITÉS pour le 30,00€ ou plus tard, de préférence par mail à cclp@logis-tournaisien.com ou par téléphone à Noëlla ou 0477/85.02.52 ou selon la remittance - au CCLP - Noëlla - Rés. M Carbonnelle 57 ou Jean-Benoît - Rés. des Châtaignes 4, OU au Logis Tournaisien, avenue des Bouleaux, 75b à Tournai.

Le CCLP est le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires du Logis Tournaisien - Plus d'infos : Noëlla VIGIART - Présidente - 0477/85.02.52

Le service social reste également disponible pour toute information complémentaire.

RÉSERVATION BALADE DES VOISINS PAR LE CCLP - SAMEDI 07 JUIN 2023

Nom et prénom : _____
Adresse : _____
Numéro de téléphone : _____
Je réserve pour _____ enfants et _____ adultes, soit un total de _____ places.

En cas de démission ou d'annulation de dernière minute, nous ne pouvons pas en garantir le retour à 0477/85.02.52



Formation AWCCLP : Le Logis, hôte wallon

Le Logis Tournaisien a eu l'honneur d'accueillir la journée de formation de l'AWCCLP.

En mettant nos espaces communautaires à disposition des membres venus de toute la Wallonie, nous avons facilité les échanges et le partage de bonnes pratiques entre les différents conseils. Une réussite collective qui booste l'engagement citoyen !



CCLP FLEURUS PERMANENCE!

Mises communes à pour vous aider et vous représenter

À VOS DÉCISIONS

RECEVUS	02-11-2022	03-05-2023
Présidente de l'Assemblée	07-12-2022	07-06-2023
Mme Monique Sarrail	04-01-2023	04-09-2023
Présidente de la Commission de la Grande Halle (Bastard)	01-02-2023	04-10-2023
Secrétaire	01-02-2023	01-11-2023
Mme Régine Fayon	01-02-2023	01-11-2023
(CCLP Lambouart)	04-04-2023	06-12-2023

Présidente et administratrice : Mme Ghislain Laurence (CCLP de la Grande Halle Bastard)

Membre : Mme Rigolot Christelle (CCLP Lambouart)

Membre : Stéphane...

Marché de Noël

Cette année, une fois n'est pas coutume, le CCLP a emmené les nouveaux locataires du second semestre au marché de Noël de Liège. Un moment agréable et convivial pour des locataires prêts à faire la fête.



Merci à toutes les équipes et aux participants pour ces moments de partage qui font battre le cœur de notre communauté !

LE RIRE EST UN DES MEILLEURS ANTIDOTES AU STRESS. IL ACTIVE L'ÉNERGIE POSITIVE, IL LIBÈRE LES TENSIONS ET AMÉLIORE LA QUALITÉ DU SOMMEIL.



En 2025, un atelier "Yoga du rire" a été organisé le 2ème vendredi du mois dans la salle communautaire du Beau Séjour.

Les bienfaits du yoga du rire sur la santé sont multiples

- Il détruit le stress et libère les tensions
- Il libère des endorphines
- il peut améliorer la qualité du sommeil
- il aide à positiver



LA TAPISSERIE FAIT PARTIE DE L'HISTOIRE DE NOTRE RÉGION.

La découverte de la tapisserie, un savoir-faire ancestral sous forme d'un nouveau stage de 5 séances d'initiation sur métier à tisser. La technique enseignée a été réalisée en pratiquant le tissage vertical au fuseau. Le matériel nécessaire a été fourni aux participants.



L'ART DANS LA CITÉ.

CRÉATION À LA RÉSIDENCE CARBONNELLE.



Le concept : Un projet participatif de trois ans, financé par le Conseil de Prévention, visant à embellir l'espace public (fresques, sculptures, mobilier, bibliothèque) en impliquant les enfants du quartier.

La touche finale : La création de 4 panneaux, style BD mettant en scène des marionnettes. Ces scénettes illustrent les témoignages des habitants et s'accompagnent de capsules vidéo.

Et un clap de fin par l'inauguration officielle des œuvres le mercredi 11 juin. La présentation du travail, bilan positif sur la vie de quartier et verre de l'amitié en compagnie de l'artiste et de l'équipe encadrante.



LE COMITÉ SAINT JEAN

La Maison des Solidarités, une maison pas comme les autres !

C'est en fin d'année 2024 que le Comité Saint-Jean a pu inaugurer ce nouveau lieu de rencontre et de partage.

Le Saviez-vous ?

La Maison des Solidarités propose tout au long de l'année des activités ouvertes à tous.

- Ateliers créatifs : poterie-céramique, dessin, tricot,
- Ateliers cuisine et moments conviviaux autour des repas,
- Projets collectifs et activités solidaires favorisant le lien social.
- Une distribution alimentaire est également organisée chaque semaine pour soutenir les habitants du quartier.

Les objectifs de ces moments sont de créer du lien, encourager l'entraide et renforcer la convivialité entre les habitants du quartier Saint-Jean et les locataires du Logis Tournaisien.

Le mardi, c'est la distribution alimentaire !

Pas toujours facile de joindre les deux bouts ! Chaque mardi, le Comité Saint Jean accueille toute personne pour une distribution alimentaire et produits de première nécessité.

Le jeudi, on dine entre nous !

Un beau moment de convivialité partagé en équipe ce midi à la Maison des Solidarités. L'occasion de renforcer les liens, d'échanger dans une ambiance chaleureuse et détendue.

Au menu : de délicieux croques préparés avec soin, accompagnés d'une salade fraîche et d'un bol de soupe réconfortant. Un vrai plaisir gustatif... et humain !

L'heure de la soupe a sonné !

Pour les étudiants en agent d'éducation de l'IESPP de Tournai, l'heure est aux travaux pratiques. Depuis la période du Covid, l'école est en contact avec l'ASBL Comité Saint-Jean pour divers projets, en cette période hivernale place à la soupe solidaire. Les étudiants ont préparé la collation et sont allés la distribuer Quai du Luchet d'Antoing.

Un jardin extraordinaire...

Le jardin Communautaire reprend vie, ce jeudi 12 juin, départ de la Maison des solidarités, 13h30 viens découvrir le jardin, flâner, tricote, crocheter, prendre le bon air, bronzer ... On annonce 28 à 30 degrés en plein soleil ou sous les arbres il ne fera pas cette température Le Comité Saint-Jean.



DU CÔTÉ DE LA PLACE
VERTE :

LE TOURNOI DE
PÉTANQUE



En juin, l'équipe sociale du Logis Tournaisien a eu le plaisir de participer au traditionnel tournoi de pétanque organisé par l'ASBL Étape.

Cet événement, devenu un rendez-vous attendu, a rassemblé partenaires institutionnels, professionnels du secteur social et bénéficiaires dans une ambiance conviviale et détendue.

Le temps d'un après-midi, la Place Verte s'est transformée en véritable terrain de pétanque, rappelant l'atmosphère ensoleillée du sud de la France, avec un petit accent marseillais qui flottait dans l'air. Rires, échanges et esprit d'équipe étaient au rendez-vous, renforçant les liens entre tous les acteurs présents.

Ce moment de partage, simple et authentique, témoigne une fois encore de l'importance de créer des espaces informels de rencontre, où la dimension humaine prime et où chacun peut se sentir pleinement accueilli.



Les 75 ans des Maisons de jeunes.



L'ultime malédiction

Ce 31 octobre, un sombre secret a refait surface à Tournai...

Une ancienne malédiction plane sur la Maison de jeunes Port'Ouverte, et seuls les plus courageux ont tenté de la briser.

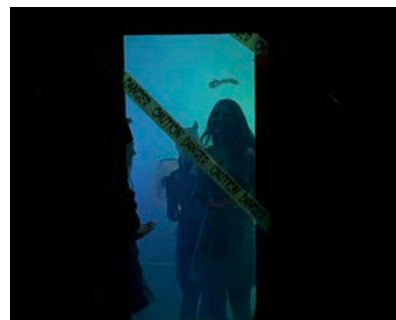
Une vive participation

Des déguisements, des bonbons, des sourires d'enfants. Il y avait quelque chose de magique dans les quartiers du faubourg de Lille en ce dernier jour d'octobre.

Une aventure entre peur et poésie, où chaque pas rapproche... de l'Ultime Malédiction.

Les partenaires solidaires de ce beau projet : Les amis de Saint-Lazare, le comité de quartier Carbonnelle et Vert-beau en fête, le Sas-Ho et le Logis Tournaisien ont permis de faire vivre une peur bleue à tous.

Aujourd'hui, la Maison n'est plus hantée et va pouvoir désormais faire place à d'autres moments de partage.





1ère fête de Pâques

Création d'un tout nouvel événement pour dynamiser et renforcer les liens entre les habitants de notre quartier Saint Jean. Depuis plusieurs années, la maison de quartier Luch'Ouverte tente d'exprimer la volonté de trouver une initiative qui permettrait de rassembler les résidents autour d'un moment convivial et festif, et, enfin, cette année, une idée à murir pour concrétiser un nouveau projet.

Après avoir observé attentivement la vie de quartier, il est apparu qu'aucune activité collective n'était organisée aux alentours de Pâques. C'est précisément cette période que Luch'Ouverte a choisi pour mettre à profit le lancement d'un événement fédérateur : « l'organisation d'une grande chasse aux œufs ».

La chasse aux œufs, bien plus qu'une simple activité ludique, est un moment de rencontre intergénérationnelle. Elle offre aux familles, aux enfants, aux jeunes et aux adultes du quartier une occasion de se retrouver dans un cadre festif. Ce type d'événement est généralement très apprécié des enfants, mais il peut aussi être une excellente opportunité pour les parents et les autres habitants de tisser des liens et d'échanger dans une atmosphère détendue et joyeuse.

L'objectif de cet événement a été non seulement de divertir les plus jeunes, mais aussi de faire du quartier un espace de partage et d'unité, des ateliers créatifs pour les enfants, des stands de nourriture tenus par des bénévoles du quartier, et même des jeux pour toute la famille. Une journée festive et participative, où chacun a contribué selon ses envies et ses compétences.

Pour la réalisation de cet événement, la mobilisation des habitants



et des associations locales a été essentielle.

Les stages d'été



L'ÉQUIPE SOCIALE ÉTAIT PRÉSENTE À LA MAISON DE LA CULTURE POUR LE COLLOQUE ET ATELIERS

« Sous emprise vers la déprise : en finir avec le cycle des violences conjugales »

Lors des actions de prévention et de sensibilisation qui se sont menées partout dans le monde ce 25 novembre 2025.

Une matinée pour s'interroger sur les fondements de tous types de violences conjugales dont les femmes sont victimes (physiques, psychologiques, économiques, symboliques...) et sur les moyens d'actions pour y faire face !

Une rencontre co-organisée avec les associations locales impliquées dans le groupe de travail « **femmes victimes de violences** » mis en place par le **Service de Cohésion Sociale de la Ville de Tournai** et ses nombreux partenaires.

Cette journée s'est articulée autour d'un temps d'hommage, d'un colloque et d'ateliers participatifs consacrés à la lutte contre les violences faites aux femmes et les féminicides.

Le colloque s'est ensuite ouvert avec une introduction proposée dans le cadre de « Plumes de femmes », suivie d'un mot d'accueil et de la présentation du groupe de travail « Femmes victimes de violences ». Plusieurs interventions ont permis d'approfondir la thématique :

D'une part, une réflexion sur la mise en mots des violences, abordant leurs différentes formes, leur cycle ainsi que les outils favorisant l'expression des victimes ;

D'autre part, une analyse des mécanismes d'emprise et de déprise, mettant en lumière les processus par lesquels les femmes parviennent à se reconstruire et à retrouver leur existence.

L'après-midi a été consacré à des ateliers participatifs animés par des professionnelles du terrain. Ces espaces d'échange ont permis d'aborder différentes perspectives : la posture face aux auteurs et aux victimes, les outils pédagogiques de sensibilisation, les enjeux du secret professionnel, ainsi que des dispositifs de prévention des violences chez les jeunes. Un atelier d'écriture a également proposé une réflexion autour de la notion de « déprise ».

La journée s'est clôturée par une mise en commun des réflexions issues des ateliers, suivie d'un mot de clôture officiel.







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
social@lelogistournaisien.be
patrimoine@lelogistournaisien.be
gestion.locative@lelogistournaisien.be
candidats@lelogistournaisien.be

Site Internet :

www.lelogistournaisien.be

Création **Banditostudio.com**