



Assemblée Générale

09 mai 2019

Rapport du Conseil d'Administration

Exercice 2018

**En Bord de Soignes s.c.r.l.-c.v.b.a.
Avenue de la Houlette 93 Herdersstaflaan
1160 Bruxelles – Brussel
N° d'entreprise : 0401.967.406 – RPM**

Table des matières

Introduction	4
1. Maintenir des finances saines	7
1.1 Rapport de gestion (article 95 et 96 du Code des sociétés)	7
1.2 Commentaire sur le Compte de résultat 2018.....	14
1.3 Commentaire sur le Bilan 2018	15
1.4 Politique de Loyer 2019	16
1.5 Groupe de travail « Fonds Propres »	18
2. Accompagner le changement dans l'organisation quotidienne	19
2.1 Organigramme général d'EBDS	19
2.2 services transversaux	20
2.3 Organisation service financier.....	20
2.4 Intervention extérieure	22
3 Du personnel à recruter, soutenir et renforcer	23
3.1 Règlement de travail	23
3.2 Formation.....	23
3.4 SIPP.....	24
3.5 Mouvement de personnel	25
4. Des locataires à accueillir et accompagner	27
4.1 Liste d'attente	27
4.2 Attribution	28
4.3 Arriérés locatifs.....	29
4.4 Gestion des plaintes	29
4.5 Gestion de nos parkings	30
4.6 Règlements d'Ordre Intérieur des logements	30
4.7 Un nouveau public dans le cadre du Housing First.....	30
4.8 Bail étudiant.....	31
5. Des Réalités sociales à surmonter.....	35
6. Un patrimoine à entretenir et à développer	38
6.1 Caractéristiques du patrimoine.....	38
6.2 Chantiers 2018	38
6.3 Séminaire ALS	49

7. Annexes..... 50

Introduction

Les suites de la fusion

Pour accompagner la fusion nous avons bénéficié en 2016 de l'aide d'un consultant externe financé par la Région afin de relever les tâches nécessaires à la création de la nouvelle société.

Formellement cette mission s'est matérialisée dans un « **Calendrier de travail** » reprenant 47 items.

À ce jour, près de 30 actions sont arrivées au bout de leur processus.

Pour poursuivre la fusion nous devons, entre autres :

- Améliorer notre communication (tant interne qu'externe)
- Rendre opérationnel notre projet de garde technique hors des horaires de travail
- Développer le contrôle interne et la gestion des risques
- Renforcer les compétences et le fonctionnement des régies

Au-delà du calendrier de travail, nous avons effectué 3 adaptations de notre **organigramme**, détaillées dans le chapitre sur le personnel : la création d'un département transversal et la refonte des responsabilités au sein des services financiers.

La fusion a transformé 3 sociétés de petite taille en une seule grande société. Nous devons donc à partir de cette année présenter un « **rapport de gestion** » qui constitue le premier point du chapitre financier de ce rapport.

L'environnement est en perpétuel changement.

EBDS n'est pas la seule organisation à être confrontée à des changements de structure. Notre organisme de tutelle, la SLRB, a modifié les règles de **gouvernance** au travers tout d'abord, de la modification des tenues des organes de gestion tant au niveau des jetons de présences que du nombre de réunions prévus (un plafond a été instauré) ; ensuite, le statut de certaines réunions a été revu (comité d'attribution ou réunion préparatoire au CA) ; enfin, il est prévu de revoir la fonction de vice-président (limitation de leur nombre notamment).

Le canevas des **plans stratégiques** a été revus (voir point spécifique ci-dessous).

La SLRB se pose aujourd'hui, à la fois, comme conseillère d'EBDS mais aussi comme son principal pouvoir de contrôle.

L'ensemble des SISF est en attente de clarification de ces rôles dans le futur pour fluidifier les rapports opérationnels entre la SLRB et les services opérationnels des SISF (locatif, technique et financier notamment).

Nouveau plan stratégique 2019-2023

L'article 55 du contrat de gestion 2017-2022 entre EBDS et la SLRB organise le suivi et l'évaluation des engagements du contrat au travers de la transmission d'un plan stratégique à 5 ans.

Le plan stratégique se veut un outil de gestion et de développement d'une stratégie par la SISP afin que celle-ci réalise les missions prévues dans le contrat de gestion. Ce plan stratégique doit permettre à la SLRB d'avoir une meilleure connaissance de sa gestion et de s'assurer de la mise en œuvre effective de la politique régionale.

La planification stratégique doit prendre en considération deux types d'objectifs, à savoir les objectifs locaux, issus de la politique de la SISP, et les objectifs régionaux, issus de la politique générale du Gouvernement.

Il est composé de deux parties : une partie textuelle avec une structure homogène et une partie chiffrée composé d'un socle commun au format contraignant.

Le plan en lui-même intègre les 5 plans suivants :

1. Un plan d'investissement
2. Un plan d'entretien
3. Un plan de gestion locative (inclus plan de mutation, le plan de relogement et le plan d'actions global pour l'environnement et les économies d'énergie)
4. Un plan d'action sociale
5. Un plan financier
6. Un plan de gestion interne

Dès lors, le Plan stratégique doit être compris, du point de vue de son contenu, comme :

- un outil d'aide à la gestion (instrument de prévision, de suivi, de communication, facteur d'évolution au sein de la SISP) ;
- un outil de responsabilisation (fixation d'objectifs auxquels sont associés des moyens, un calendrier de réalisation et des mécanismes de suivi et d'évaluation des résultats) ;
- un outil de concertation (remontée d'informations, logique d'échanges entre la Région, la SLRB et les SISP).

Pour procéder à l'évaluation annuelle du plan, un groupe de suivi est instauré pour chaque SISP. Ce groupe de suivi est chargé d'effectuer l'évaluation de la réalisation de ce contrat de gestion par l'analyse du plan stratégique ou de son actualisation remis chaque année par la SISP.

Le plan Stratégique d'EBDS a été rédigé alors que la société était fusionnée depuis deux ans et demi, en juin 2018. Ce laps de temps est à relativiser.

La fusion, datée de janvier 2016, n'a été que le point de départ de la rencontre entre le personnel des ex-SISP. De plus, l'opérationnalité de la fusion ne remonte qu'à juillet 2016, date de l'installation dans le siège central provisoire.

EBDS n'avait donc que deux ans, et même si plusieurs points positifs tendent à donner des signaux marquant la naissance d'une nouvelle société, force est de constater que les anciennes pratiques sont encore bien présentes.

Dans ce climat, où face à un problème les travailleurs se retranchent de manière tout à fait compréhensible vers des pratiques connues, la création d'une vision à cinq ans de la société reste une gageure.

Pour 2019, 3 défis prioritaires ont été fixés :

- 1) Faire en sorte que le personnel soit épanoui et motivé dans son travail ;
- 2) Veiller à une proximité avec les locataires et une réactivité quand se pose un problème, notamment à travers la consolidation des antennes locales excentrées du siège central.
- 3) Veiller à une meilleure communication tant interne qu'externe ; par exemple, certaines sociétés ont un petit magazine qui est un organe de communication pour les locataires.

Nouveau siège social

Cette année 2018 a vu la construction de notre nouveau siège social, avenue de la Houlette.

EBDS disposera enfin de locaux dont il est non seulement propriétaire mais aussi situé au cœur d'un site de logement social.

L'aspect isolé des locaux loués depuis 2016 est donc effacé au profit d'un rapprochement de nos locataires.

Au-delà des bureaux ce nouveau bâtiment contient une quinzaine de logements prioritairement destinés aux personnes âgées qui pourront profiter également de la salle communautaire du rez-de-chaussée gérée par le CPAS d'Auderghem.

1. Maintenir des finances saines

1.1 Rapport de gestion (article 95 et 96 du Code des sociétés)

1	Commentaires sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2018
---	---

Le bilan 2018 d'En Bord de Soignes présente un total d'Actif / Passif de 69.540.390 €.

L'Actif se compose à 82% en investissements et 18% d'avoirs circulants.

Les investissements pour 56.945.980 €,
sont les avoirs stables et permanents : les terrains, constructions, rénovations,
équipements, matériel divers et mobilier, aménagements et immobilisés en cours...)

Les avoirs circulants pour 12.594.409 €,
sont les actifs à court terme comme :

- Les stocks pour 142.032 €
- Les créances commerciales pour 277.587 €
- Autres créances pour 834.205 €
- Trésorerie ou liquidité pour 11.272.869 €
- Comptes de régularisation pour 67.716 €

Le Passif se compose à 31% de capitaux propres, 5% de provisions et impôts différés et 64% de dettes.

Les capitaux propres pour 21.555.002 € sont :

- Le capital pour 366.159 €
- Plus-values de réévaluation pour 124.323 €
- Les réserves pour 10.594.517 €
- Les subsides en capital pour 10.470.003 €

Les provisions et impôts différés pour 3.679.943 € sont :

- Les provisions pour grosses réparat° et entretien pour 2.791.454 €
- Les autres provisions pour 374.580 €
- Les impôts différés pour 513.909 €

Les dettes sont réparties en dettes long terme et dettes court terme.

Les dettes long terme s'élèvent à 39.699.928 €

Les dettes court terme pour 4.605.517 € sont :

- Les annuités pour 1.565.360 €
- Les fournisseurs pour 1.969.260 €
- Les dettes fiscales et salariales pour 426.716 €
- Les autres dettes pour 642.381 €
- Les comptes de régularisation pour 1.800 €

L'analyse du bilan nous permet de constater un écart entre les dettes long terme et les avoirs permanents de 7.988.893 € (64.934.873 - 56.945.980 = 7.988.893), cela ne doit pas nous inquiéter car la majorité de nos avoirs permanents sont des biens immeubles et en comptabilité, les éléments sont inscrits à leur valeur historique, c'est-à-dire qu'ils ne font pas (sauf exception) l'objet d'une réévaluation à la clôture de l'exercice.

Du bilan, ressortent deux ratios intéressants :

Ratio de liquidité générale

Ce ratio mesure la capacité de l'entreprise à respecter ses obligations financières à court terme.

Pour EBDS	Avoirs court terme (12.594.409)	
:	<hr/>	2,7
	Dettes court terme (4.605.517)	

Nous pouvons donc faire facilement face à nos obligations financières à court terme !

Ratio de trésorerie

Le ratio de trésorerie indique la situation de trésorerie de l'entreprise.

Pour EBDS	Trésorerie (11.272.869)	
:	<hr/>	2,4
	Dettes court terme (4.605.517)	

Nous pouvons donc faire facilement face à nos obligations financières à court terme !

En conclusion, nous avons plus de 6,5 millions d'euros (11.272.869-4.605.517) en réserve de trésorerie

Le compte de résultat 2018 d'En Bord de Soignes présente un bénéfice de 820.610 €, ce qui donne une augmentation par rapport à 2017 de 306.246 €. Cette différence positive se retrouve principalement dans le chiffre d'affaire via l'indexation des loyers, dans la production immobilisée nouvellement utilisée et dans les produits d'exploitations divers suite à l'obtention de certains subsides.

Voici les grandes composantes du compte de résultat 2018 :

- Chiffre d'affaire : 10.016.205 €
- Production immobilisée : 158.897 €
- Allocation Régionale de Solidarité : 725.452 €
- Produits d'exploitations divers : 1.128.707 €
- Produits d'exploitations non récurrents : 117.282 €

- Achats de fourniture : 86.103 €
- Services & biens divers : 3.650.764 €
- Charges salariales : 3.666.906 €
- Amortissements, réduct° de valeur & provisions : 2.703.190 €
- Autres charges d'exploitation : 942.687 €
- Charges d'exploitation non récurrentes : 171.586 €

- Produits financiers : 654.997 €
- Charges financières : 706.063 €

- Impôts différés : 25.096 €
- Impôts sur le résultat : 78.727 €

Du compte de résultat, ressort un ratio intéressant :

Ratio de couverture des annuités :

Ce ratio mesure la quantité des produits des loyers étant attribuée au remboursement de l'annuité.

	Annuité (2.170.518)	
Pour	_____	25,4%
EBDS :	Produits des loyers	
	(8.531.935)	
Pour 100€ de produit des loyers ; 25,4 vont pour les annuités.		

Informations importantes :

Suite à la fusion entre les HLS Auderghem, Ville et Forêt et les habitations sociales de Woluwé Saint-Pierre au 1/1/2016, En Bord de Soignes est considérée comme une grande société selon les critères actuels ; c'est pourquoi la société applique les amortissements au prorata temporis depuis janvier 2018.

Parallèlement, en 2018, En Bord de Soignes a adapté sa méthode d'amortissement en linéaire pour ses amortissements progressifs restants. Ce changement de méthode a été approuvé suite à une proposition faite au CA du 5/6/2018. L'impact du passage des amortissements progressifs restants en linéaires depuis 2018 peut se chiffrer comme lors du calcul fait repris dans la proposition présentée au CA.

Cet impact se trouve en annexe 1 de ce rapport de gestion.

Connaissant le souci d'amiante repris en détail au point 3 de ce rapport de gestion, nous avons par prudence mis en réserve indisponible le montant du devis de désamiantage de 3.026.883 €. Cette opération s'est faite par un transfert des réserves disponibles vers les réserves indisponibles de 2.962.672,08 €.

2	Affectation du résultat
---	-------------------------

2018 présente un bénéfice de 820.610 €, ce qui représente une hausse de 306.246 € par rapport à 2017 qui se soldait par un bénéfice de 514.364 €.

La moyenne des résultats de 2010 à 2018 s'élève à un bénéfice moyen de 539.045 €.

Le résultat de 2018 a été affecté à raison de 727.521,63 € en réserve disponible générale et 93.088,23 € en réserve de cotisation de solidarité.

3	Risques et incertitudes
---	-------------------------

Lors de l'étude préliminaire effectuée dans le cadre de la rénovation des logements situés 73,75 et 80 et 82 rue de l'Elan à 1170 Bruxelles (144 logements) il a été décelé un problème de présence d'amiante. Cela a pour conséquence, une analyse des risques sanitaires éventuels et l'arrêt provisoire du projet de rénovation. Les crédits/subsides liés à ces rénovations ont été majoritairement réaffectés pour la rénovation de logements anciens également sur d'autres bâtiments rue de l'Elan (59 au 71 et 68 au 78) et Dries (34,36) à 1170 Bruxelles.

Les 5.450.000 € à réaffecter ont été attribués à 4 projets (4.000.000 pour le projet salle de bain et cuisine à l'Elan, 450.000 pour le remplacement des châssis à Dries-Elan, 500.000 au projet de mise en

conformité des installations électriques à Ernotte, 500.000 pour l'audit incendie et conformités diverses).

Selon les études, durant l'année 2019, les organes de décisions devront se prononcer sur un choix de principe de type de rénovation (degré de désamiantage à appliquer).

Cela entraînera :

-une demande de subside-crédit auprès de la tutelle dans le cadre des futurs quadriennaux (2022-2029).

-un choix d'appel à projet autre que le chantier mentionné ci-dessus plus limité

-un vide locatif progressif (diminution de loyers)

-un relogement des locataires encore présents dans les logements concernés.

Une partie du plan quadriennal 2018-2021 est déjà attribuée à ce projet à hauteur de 1.620.000 €.

4	Circonstances susceptibles d'influencer sensiblement le développement de la société (pour autant qu'elles ne nuisent pas à la société)
---	--

La société s'inscrit dans le secteur du logement social en Région de Bruxelles-Capitale.

Les pouvoirs publics via l'organe de tutelle du secteur (SLRB) étudient actuellement la possibilité d'une révision du calcul des loyers à appliquer pour les logements mis en location et notamment la révision (ou la suppression) du système de l'Allocation Régionale de Solidarité (mécanisme subsidiant 75% du loyer de base non-perçu par la société vu la faiblesse économique des locataires).

A la date de la clôture de l'exercice aucune décision ni orientation n'a été décidée par l'organe de tutelle si ce n'est la certitude de réviser ce mécanisme de calcul à court terme.

Cette perspective de modification de financement sectoriel pourrait influencer les ressources financières de la société.

5	Événements importants depuis la clôture
---	---

Le siège central de la société a, en date du 22 mars 2019, emménagé dans ses nouveaux locaux récemment achevés au 93 avenue de la Houlette à 1160 Bruxelles. Cela clôture une installation dans des locaux provisoires d'une durée de 3 ans.

2019, est l'année de la mise en application effective du Plan comptable minimum normalisé telle que préconisé par la Tutelle (SLRB)

6	Recherche et développement
---	----------------------------

Aucune activité de recherche et développement n'a été exercée au cours de l'exercice écoulé.

7	Mutations de capital
---	----------------------

L'organe de gestion confirme qu'aucune mutation de capital ne s'est produite pendant l'exercice écoulé.

8 Rachat d'actions propres

L'organe de gestion mentionne que ni la société, ni une filiale directe, ni quelconque autre personne agissant en son nom propre mais pour le compte de la société ou d'une filiale directe n'a acquis de parts ou de certificats de la société.

9 Intérêts opposés des administrateurs

L'organe de gestion signale qu'aucune décision n'a été prise et aucune opération n'a été décidée, qui tomberait dans le champ d'application de l'article 523 du Code des Sociétés.

10 Décharge des administrateurs et du commissaire

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous demandons de donner décharge aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice de leur mandat durant l'exercice 2018.

11 Succursales

La société ne possède pas de succursales.

12 Justification des règles comptables

La société ne présente pas de perte reportée dans son bilan et son compte de résultat ne montre pas, non plus, de perte de l'exercice pendant deux exercices consécutifs.

ANNEXE 1 – RAPPORT DE GESTION EBDS 2018

Impact du passage des amortissements progressifs restants vers le linéaire sur base de la proposition acceptée lors du CA du 5/6/2018 :

Sans tenir compte des nouveaux investissements effectués en 2018, nous aurions une charge d'amortissement totale de +- 2.525.000 €

Si nous convertissons les progressifs en linéaires, cette charge d'amortissement passera à 2.623.187 €.

Donc, si nous passons tous les amortissements progressifs restants en linéaire, nous aurions environ 98.000 € de charges d'amortissement en plus en 2018.

Cette charge supplémentaire diminuera d'année en année, par exemple en 2019 elle ne sera plus que de 92.000 € tandis qu'en 2020, 87.503 €.

Voici un exemple prévisionnel :

Années

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
				2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037

Si nous restons en progressif, la charge d'amortissement augmente petit à petit (en €)

€ 7.705	€ 9.913	16.029	22.106	22.471	23.913	30.380	36.953	42.097	49.019	56.111
---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

63.387	70.843	78.482	86.084	87.077	95.107	100.713
--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

Si nous passons en linéaire, la charge d'amortissement augmente directement lors de l'introduction du linéaire pour diminuer petit à petit (en €)

87.503	85.294	79.179	73.101	72.736	71.295	64.827	58.254	53.111	46.189	39.097
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

31.820	24.364	16.726	9.123	8.131	101	-5.505
--------	--------	--------	-------	-------	-----	--------

1.2 Commentaire sur le Compte de résultat 2018

Après une légère baisse en 2017 (-0,3%) le **chiffre d'affaire** est reparti à la hausse de 1,2% (+ 122.771 €) à 10.016.205 €.

Des 4 composantes du chiffre d'affaires, seul le montant des *loyers de base* (1) connaît une augmentation. De par l'indexation et le travail d'harmonisation entamé, il augmente de 165.031 € en passant de 8.538.307 € à 8.703.338 € ; soit un accroissement de 1,9%.

Les *charges* (2) payées par les locataires restent stables à 2.209.722 €.

La précarisation de nos locataires entraîne une diminution des *cotisations de solidarités* (3) de 21.000 € pour s'établir à 97.988 €, et également, en compensation, une *augmentation des réductions sociales* (4) de 30.452 € ; elles atteignent le montant de 994.842 €.

Les **productions immobilisées** augmentent de manière très importante suite à la mise en comptabilisation des frais d'architecte interne. Elles passent de 14.477 € à 158.897 €.

L'**Allocation régionale de Solidarité** (ARS), qui est un subside correspondant à 75% du déficit social, augmente de 5% pour s'établir à 725.452 €. Depuis 2016 ce subside a augmenté de près de 20%.

Le Prescrit Légal prévoit 3 modalités d'affectations :

- Remboursement de l'annuité ;
- Entretien et réparation dans le parc locatif ;
- Accompagnement social

Pour rappel, le C.A. de la société EBDS avait décidé de pérenniser un équivalent temps-plein d'éducateur-animateur au sein de la Cité de l'Amitié. La proposition d'affectation est donc de 95% pour le remboursement de l'annuité et 5% consacré à l'accompagnement social.

La **Masse salariale hors subside** progresse de 9% (ou 307.335 €) pour représenter un montant de 3.666.906 €.

Nos **subsidés salariaux** progressent eux de 77% (ou 215.000 €) étant donné qu'ils incluent les productions immobilisées et le nouveau poste d'architecte payé par la SLRB.

Compte tenu des subsides, **le montant de la masse salariale entièrement à charge de EBDS** augmente donc de 3% ou 92.257 €.

La **masse salariale représente 29,6% du chiffre d'affaires**, dans la norme de 30% fixée par le CA.

Des réductions de dépenses ont été réalisées dans les **achats de fournitures et frais d'administrations** (comptes 60 et 610) pour un montant global de 94.000 € soit une diminution de ces postes de plus 20% pour s'établir à 344.000 €.

Compte tenu conjointement de :

- L'augmentation des loyers de base (+2,4% ; +5% depuis 2016)
- La diminution des cotisations de solidarité (- 18% ; - 17% depuis 2016)
- L'augmentation des réductions sociales (+3% ; +8% depuis 2016)
- L'augmentation des pertes de loyers de base (+ 10% ; + 18% depuis 2016)

Les **loyers réellement perçus** sont en légère augmentation de 1,8% (4% depuis 2016) pour s'élever à 7.708.435 €.

L'exercice se clôture par un boni de 820.610 € contre 514.000 € en 2017 et 801.650 € en 2016.

1.3 Commentaire sur le Bilan 2018

EBDS peut-elle faire face à ses dettes long terme ?

Dettes long terme 2014 : 40.586.533 € - 2017 : 39.105.939 € - 2018 : 39.699.928 €

Disponible pour couvrir ces dettes (nos bâtiments à leurs valeurs comptables) : 2014 : 53.146.776 € - 2017 : 54.923.318 € - 2018 : 56.945.980 €

Rapport 2014 : 1,3 c'est-à-dire un solde positif de 12.560.243 €

Rapport 2017 : 1,4 c'est-à-dire un solde positif de 15.817.379 €

Rapport 2018 : 1,4 c'est-à-dire un solde positif de 17.246.052 €

À titre d'information nous pouvons relever que la valeur réelle du patrimoine EBDS établi sur base du Prix de Revient Actualisé de nos bâtiments s'élèvent à 166 millions.

EBDS peut-elle faire face à ses dettes court terme ?

Dettes court terme 2014 : 3.652.112 € - 2017 : 3.217.152 € - 2018 : 4.605.517 €

Ressources pour couvrir ces dettes (trésorerie + créances à recevoir) 2014 : 8.891.962 € - 2017 : 11.819.358 € - 2018 : 12.384.661 €

Rapport 2014 : 2,4 c-à-d solde positif de 5.239.850 €

Rapport 2014 sur base de la trésorerie : 1,9 c-à-d solde positif de 3.487.155 €

Rapport 2017 : 3,6 c-à-d solde positif de 8.602.206 €

Rapport 2017 sur base de la trésorerie : 3 c-à-d solde positif de 6.618.261 €

Rapport 2018 : 2,6 c-à-d solde positif de 7.779.144 €

Rapport 2018 sur base de la trésorerie : 2,4 c-à-d solde positif de 6.667.352 €

1.4 Politique de Loyer 2019

Le fil conducteur pour la politique des loyers, pour plusieurs années à venir, est de progressivement harmoniser les loyers au sein de l'entité fusionnée.

Pour se faire, il est proposé déjà cette année, d'utiliser des données de la VRM (Valeur Régionale Moyenne) des logements (grille régionale) pour cette harmonisation.

Objectif

L'objectif de l'harmonisation des loyers de base via une politique commune de fixation de ces loyers est d'arriver à une norme harmonisée de

nos loyers de base par groupe en fonction du nombre de chambre et degré de confort par logement.

Pour ce faire, nous devons d'abord nous focaliser sur un premier repère pour l'ensemble du patrimoine qui est la valeur régionale moyenne des loyers de base.

La plupart de nos loyers de base se trouvent en dessous de cette valeur régionale moyenne, c'est pourquoi nous devons dans un premier temps d'abord prendre ce point de repère.

Par la suite, nous nous focaliserons sur des moyennes harmonisées de nos loyers de base.

Proposition

Scinder l'ensemble des logements pour les regrouper en fonction de leur âge :

Groupe 1 = logement construit avant 1980

Groupe 2 = logement construit entre 1980 & 1999

Groupe 3 = logement construit après 1999

Cela rejoint le principe des logements rénovés ou non rénovés.

Utilisation **graduelle des 2,5%** possible d'augmentation sans justification de rénovation en lien avec le rapport coefficient de loyer (LB/PRA)

Il y a aussi la possibilité de ramener les LB à la VRM+8% si les LB sont inférieurs à celle-ci.

L'idée est de d'abord ramener les LB progressivement à cette VRM pendant 2019 et 2020.

A partir de 2021, nous pourrons établir des moyennes de LB plus cohérentes et utiliser ces moyennes afin d'avoir une norme harmonisée de LB / nombre chambres & degré confort & par groupe.

L'idée des 3 groupes en fonction des dates de construction permet de garder les LB par lot à Watermael-Boitsfort et Auderghem & permettra de constituer un début de classification de rénové ou pas à Woluwe Saint-Pierre.

Dans chaque groupe :											
si coeff LB/PRA	> 7%	&	si < VRM	/	⇒	Ramener à la VRM / 2	Mais	Min index +1%	&	Max index +2%	
			si < Moyenne LB	&	> VRM	⇒	Ramener à la Moyenne LB	Mais	Min index	&	Max index +1%
si coeff LB/PRA	entre 6 à 7%	&	si < VRM	&	< Moyenne LB	⇒	Ramener à la valeur la + basse des 3	Mais	Min index +1,5%	&	Max index +3%
			si < un seul critère =								
			si < VRM	&	> Moyenne LB	⇒	Ramener à la VRM	Mais	Min index	&	Max index +1,5%
			si < Moyenne LB	&	> VRM	⇒	Ramener à la Moyenne LB	Mais	Min index	&	Max index +0,75%
si coeff LB/PRA	entre 5 à 6%	&	si < VRM	&	< Moyenne LB	⇒	Ramener à la valeur la + basse des 3	Mais	Min index +2%	&	Max index +4%
			si < un seul critère =								
			si < VRM	&	> Moyenne LB	⇒	Ramener à la VRM	Mais	Min index	&	Max index +2%
			si < Moyenne LB	&	> VRM	⇒	Ramener à la Moyenne LB	Mais	Min index	&	Max index +1%
si coeff LB/PRA	< 5%	&	si < VRM	&	< Moyenne LB	⇒	Ramener à la valeur la + basse des 3	Mais	Min index +2,5%	&	Max index +5%
			si < un seul critère =								
			si < VRM	&	> Moyenne LB	⇒	Ramener à la VRM	Mais	Min index	&	Max index +2,5%
			si < Moyenne LB	&	> VRM	⇒	Ramener à la Moyenne LB	Mais	Min index	&	Max index +1,25%
Dans chaque groupe			si > VRM	&	> Moyenne LB	⇒	index				

1.5 Groupe de travail « Fonds Propres »

Compte tenu de la valeur du patrimoine d'EBDS (166 millions d'€), de la trésorerie (11 millions d'€), de l'endettement à long terme (55 millions) et des résultats successifs en boni (6 millions de bénéfices cumulés des années antérieures), une réflexion a été engagée sur les moyens de mobiliser les fonds propres de la société pour diminuer les logements inoccupés.

Sur 5 ans nos dépenses incompressibles (Annuité SLRB / Précompte Immobilier / réserve de Sécurité d'un trimestre des frais de fonctionnement) seront de 3,5 millions.

Les autres mouvements attendus sur nos liquidités sont une augmentation de 2,2 millions et des dépenses de 3,9 millions :

- Inoccupés reloués sur 5 ans : recettes de 1,5 million €
- Vente des garages de WSP non liés à des logements : recettes de 700.000 €
- Vide locatif : manque à gagner de 500.000 €
- Nouveaux inoccupés liés au chantier d'isolation « Chablis-Taillis » et rénovation de salle de bain « Dries » à WB: manque à gagner de 600.000 €
- Coût estimé des rénovations des inoccupés : 1 million €
- Réserve de sécurité d'un trimestre de frais de fonctionnement : 1,8 million €

À politique inchangée, nos liquidités mobilisables s'élèveront sur 5 ans à plus de 2,2 millions.

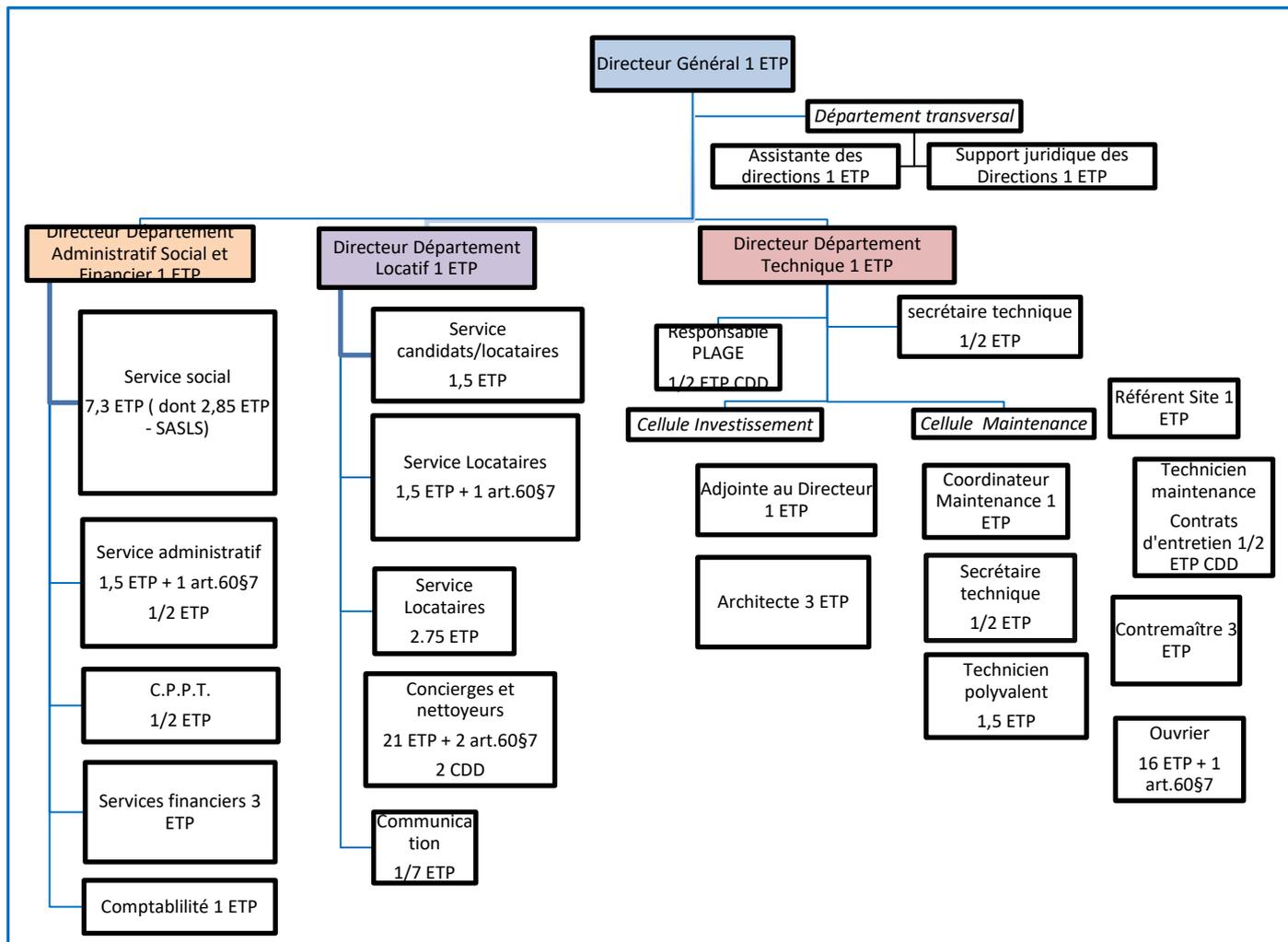
Une première affectation de 900.000 € sur 2 ans a été décidée pour la remise en état des logements vides réparti comme suit : travaux pour 750.000 € et un contrôleur des travaux pour 150.000 €.

Deux domaines influenceront l'utilisation future des fonds propres :

1. Les Coûts/recettes des chantiers futurs :
 - Cité de l'amitié : résultat du Masterplan et phases 2 et 3 de l'isolation
 - « Elan » : désamiantage et isolation
 - Nouveaux projets de constructions / acquisitions : logements moyens, design & build, « clé sur porte »
2. Les trajectoires financières choisies par EBDS concernant :
 - La politique salariale
 - L'assujettissement TVA

2. Accompagner le changement dans l'organisation quotidienne

2.1 Organigramme général d'EBDS



2.2 services transversaux

Un organigramme représente la place d'une personne dans l'organisation. Ses relations avec son responsable hiérarchique et éventuellement ses subordonnés.

Suite à la fusion, l'organigramme d'EBDS avait déjà été modifié en 2017 par l'ajout de nouvelles fonctions : juriste, coordinateur de la maintenance.

L'année 2018 n'a pas vu l'apparition de nouvelle fonction mais une clarification pour les travailleurs qui remplissent ses tâches eux-mêmes ainsi que pour l'ensemble d'EBDS de deux fonctions.

La fonction de juriste était originellement rattachée au département « administratif, social et financier ». Cependant, dans le cadre de son travail, la juriste d'EBDS exerçait ses tâches pour l'ensemble des départements d'EBDS.

La secrétaire de direction était pour sa part rattachée au Directeur Général. Pourtant, il n'était pas rare que les autres directeurs d'EBDS doivent utiliser ses compétences rédactionnelles.

Dès lors il nous est apparu que ces deux fonctions pouvaient prendre place dans une nouvelle catégorie de fonctions : les fonctions transversales. Cette catégorie de fonctions a pour ambition de reprendre l'ensemble des fonctions qui travaillent pour l'entièreté de la société.

Les deux personnes sont directement dépendantes du Directeur Général.

2.3 Organisation service financier

Depuis la fusion le service financier composé de 4 comptables réalisait avec compétence les actes quotidiens relatif à la tenue comptable de la société. Les comptes approuvés sans réserve depuis la création d'EBDS témoignent du caractère rigoureux du travail effectué.

Cependant la taille d'EBDS nécessitait une refonte de l'organisation de ce service. Des besoins nouveaux sont nés : statistiques, budget, plan de gestion, analyse de risques.

Il était nécessaire d'aller au-delà d'une simple nouvelle répartition des tâches dans l'équipe mais bien d'y instaurer une hiérarchie. Deux nouvelles fonctions sont ainsi modifiées : la désignation au sein des comptables d'un coordinateur du service financier et la transformation d'un poste de comptable en aide-comptable. Cette réorganisation a pu clarifier également le rôle de la comptabilité liée aux frais de personnel.

Dès lors le service financier, toujours sous la responsabilité du Directeur du Département « social, administratif et financier », se présente sous la forme suivante :

Un coordinateur du service financier chargé du

CONTRÔLE INTERNE

INVESTISSEMENTS

Gestion des amortissements, suivi des emprunts, fixation du montant des loyers

ETATS FINANCIERS

Etablissement des comptes annuels et gestion de la Publication des comptes

FISCALITE

Etablissement de la déclaration fiscale et ses annexes

CONTRÔLE DE GESTION

Reporting & indicateurs Statistiques

BUDGETS

Plan financier

Etablissement des budgets (résultat, investissements, trésorerie)

Suivi des budgets

Une comptable + aide-comptable

COMPTA FOURNISSEURS

Gestion des fournisseurs

Encodages des factures

Justification des comptes fournisseurs - réconciliation Récupération de frais

BANQUES

Gestion des comptes bancaires

Encodages des banques

Préparation des paiements

Suivi des frais récupérés

Gestion de caisse

COMPTA CLIENTS

Gestion des virements et des domiciliations

Comptabilisation des bons de travaux

Contrôle du stock comptable

Tenue des comptes locataires (+ contrôle)

Comptes clients non locataires

Réductions de valeur sur créances locatives & créances douteuses

Gestion des réductions de Précompte Immobilier

COMPTA ANALYTIQUE

Gestion des décomptes de charge (processus global)

Une responsable des comptes du personnel

CALCUL DES SALAIRES

Suivi des évolutions salariales et autres (biennales, frais de déplacement...)

Gestion de temps & gestion de la pointeuse (congrés, absences, HS...)

Gestion des données Group S (fiches personnel...)

Gestion de différents documents concernant le personnel (mutuelle...)

Bilan social Gestion des données relative à l'assurance du personnel

Suivi de la masse salariale (indicateur, analyse, projection trimestrielle)

COMPTA CLIENTS

Procédure mensuelle des loyers (vérification des loyers & inoc + création de la dette)

2.4 Intervention extérieure

EBDS doit procéder au remplacement de la direction de son département technique. Mme M. VEKEMANS est admise à la pension le 1^{er} octobre 2019.

Pour assurer le transfert de compétences et d'informations de Mme VEKEMANS à son(sa) successeur(euse), EBDS doit désigner une personne qui entrera en fonction le 1^{er} juin 2019.

S'ajoute à ce départ une situation tendue au sein du service technique. Le CG du 06 juillet 2018 a validé l'intervention d'un organisme extérieur (le CFIP) autour des missions suivantes : diagnostic sur la méfiance dans le service et propositions de sortie de crise.

De manière complémentaire, un travail est mené avec les 4 directeurs afin de clarifier les tâches et fonctions de chacun. Ce travail est toujours en cours.

Il y a eu plusieurs rencontres : avec les directeurs, avec le personnel.

Le 1^{er} constat est important – il souligne la compétence des membres du service. S'inscrire dans une dynamique après fusion bien que l'on soit toujours dans le processus de fusion amène une série de frustration, par exemple climat de méfiance au lieu de climat de confiance.

Le 2^{ème} constat : fusion qui n'est pas encore consommée. Il y a encore aujourd'hui des procédures, des services aux clients, des facturations ... qui visent les locataires et les membres du personnel avec des habitudes liées aux anciennes sociétés.

3^{ème} constat : Les régies qui fonctionnent de manières différentes avec des compétences différentes.

À partir de ces constats le service technique du siège a pu baliser les conditions de travail nécessaires pour que chacun.e.s retrouvent de la sérénité dans son travail quotidien.

L'aboutissement de ce travail a débouché sur la décision de confier la direction du Département Technique à un de nos architectes dont le rôle sera modifié dès juin 2019 où il sera « directeur stagiaire », épaulé par la directrice actuelle, en vue de prendre pleinement la fonction au 1^{er} octobre 2019.

3 Du personnel à recruter, soutenir et renforcer

3.1 Règlement de travail

Après consultation du personnel, relevé des remarques et avis du SPF Emploi, nous avons pu publier le règlement de travail harmonisé.

3.2 Formation

La matière est actuellement régie par la Loi du 5 mars 2017 concernant le travail faisable et maniable, art. 9 à 21.

Il est notamment prévu, dans le texte de loi, les directives suivantes :

- 2 jours annuels (minimum) de formations accordées aux travailleurs.
- Création d'un objectif interprofessionnel de 5 jours de formations, et ce sur base annuelle.
- Cet objectif remplacerait la donnée relative au pourcentage à consacrer par année à la formation du personnel soit 1,9% de la masse salariale (Pour EBDS sur base des chiffres des comptes annuels de 2017 la masse salariale était de 3.359.571,19€ et le pourcentage appliqué donne une dotation à la formation de 67.191,42€ pour en moyenne 62,3 équivalent temps-plein – soit un « portefeuille » théorique de 1.080 € par ETP).

D'autre part, des indications apparaissent au sujet de cette matière dans les comptes annuels (bilan social).

À l'avenir nous pourrions nous appuyer sur les directives de la convention collective 339 dont fait partie les SISF dès que la sous-commission pour les SISF bruxelloise sera activée.

1. Situation actuelle au sein de la société

Des formations sont actuellement dispensées de façon quasi-totale par des organismes extérieurs.

Des formations sectorielles sont également prévues par thèmes (exemples : l'évolution de la loi sur les Marchés publics, formation 1^{ier} intervention incendie, formation Word...). Ces formations sont régulièrement proposées par la Fédération des sociétés des logements sociaux (ALS-Construbru) sur base de subsides régionaux et ce de façon gratuite.

Des formations sont également dispensées par des services privés et payants.

Une grande proportion de membres du personnel souhaite bénéficier de formations continues. Cette demande a été clairement énoncée, à plusieurs reprises, par le personnel lors d'un séminaire en interne qui s'est tenu durant ce mois d'avril 2018.

2. Décisions pour l'année 2018-2019

- Tendre à atteindre le nombre minimum de 2 jours de formation par travailleur (tout en tenant compte d'assurer la continuité au sein des services).
- Proposer en priorité les formations offertes par L'ALS et la SLRB.
- Présenter à chaque travailleur un questionnaire précisant les attentes de types de formations

- Promouvoir la formation dispensée par des membres du personnel et ce en interne.
- Désigner un gestionnaire des offres et inscription aux formations qui travaillera en collaboration avec le Comité de Direction.

3. Suivi et évaluation du plan de formation à partir de janvier 2019

a. Suivi Prescrit Légal

Actuellement l'application de la loi se situe dans une période transitoire et ce depuis février 2017.

Le nombre de jours de formations peut être revu à partir de janvier 2019 sur base d'un avis du Conseil National du Travail.

Le service juridique interne assurera la veille juridique à propos de l'évolution légale des obligations de l'employeur en la matière.

b. Suivi de l'application du plan de formation (septembre 2019) :

- Le service administratif (branche RH) effectuera trimestriellement un relevé des formations suivies par les travailleurs.
- L'adéquation des offres et demandes sera également analysée par trimestre et un rapport sera transmis au Comité de Direction.
- Un suivi financier sera également effectué dans les mêmes périodicités.

La transcription dans les comptes annuels (légale) permettra également un suivi annuel.

Ces évaluations seront mises en parallèle pour effectuer le suivi par rapport au but énoncé : tendre à atteindre 2 jours de formations par membres du personnel sur l'année 2019.

3.4 SIPP

EBDS est tenue de créer un Service Interne de Prévention et de Protection au travail (SIPP) et de désigner un conseiller en prévention. Vu la taille de notre société, la création du SIPP consiste en la désignation d'un conseiller en prévention.

Les missions du SIPP sont :

1. Participer à l'identification des dangers et donner des avis sur l'évaluation des risques, sur le plan global de prévention et le plan d'action annuel ;
2. Participer à l'examen des causes des accidents du travail et des maladies professionnelles ;

3. Donner un avis sur les différents thèmes du code sur le bien-être au travail, y compris le travail avec des tiers ;
4. Rendre des avis sur la rédaction des instructions et l'information, l'accueil et la formation des travailleurs ;
5. Être à la disposition des personnes présentes dans l'organisation pour toutes les questions qui relèvent de l'application de la législation ;
6. Participer à l'application des mesures à prendre en cas de danger grave et immédiat, à l'élaboration des procédures internes d'urgence et à l'organisation des premiers secours.

Compte tenu de la taille de notre société cette tâche est évaluée à un mi-temps.

3.5 Mouvement de personnel

Composition de l'équipe au 31/12/2018

En termes de personnels au 31/12/2018 EBDS compte :

- **67,82 ETP** dont 3 malades longues durées + ½ temps mise à disposition contre 62,7 ETP en 2016 et 62,3 en 2017 ;
- **62 personnes** dont 3 malades longues durées + 2 mises à disposition personnes qui travaillent à **temps plein** en 2018 contre 52,1 en 2016 et 51,2 en 2017 ;
- **11,5 personnes** qui travaillent à **temps partiel** en 2018 contre 15,9 en 2016 et 17,6 en 2017 ;
- En 2017 : 55% des postes (34,1 ETP) sont assurés par des hommes et 45% (28,2 ETP) par des femmes. En 2018 : 59% des postes (40,33 ETP) sont assurés par des hommes et 41% (27,53 ETP) par des femmes.
- Sont présents au sein de la société au 31/12/2018 sans compter les 3 mises à disposition par SASLS : 40 hommes et 33 femmes

A ces chiffres, il faut ajouter :

- La création de postes « articles 60§7 » en collaboration avec les Centre public d'Action Sociale des communes de Watermael-Boitsfort et de Woluwe-Saint-Pierre.
Durant l'année 2018 cela concerne 6 postes : 2 postes de nettoyeurs (*Watermael-Boitsfort*), 4 postes d'employées administratives (*1 émanant de Watermael-Boitsfort, 3 émanant de Woluwe-Saint-Pierre*)
Au 31/12/2018 cela concerne 1 poste d'employé administratif.
- La mise à disposition déjà existante du Service d'aide aux locataires sociaux d'assistantes sociales : 3 postes —3 ETP dont une assistante sociale ½ temps (congé parental)

a) **Mouvement du personnel**

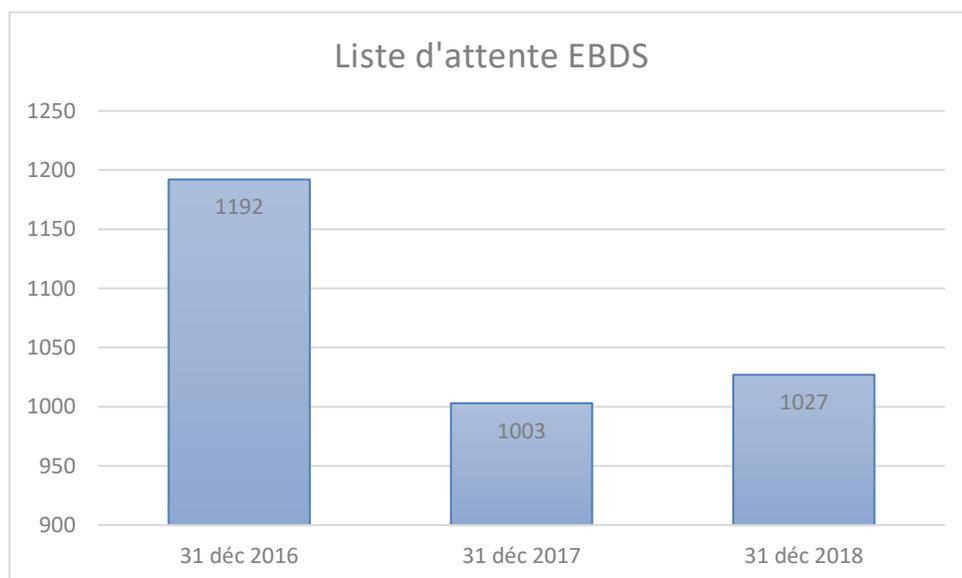
a/ nombre d'entrée en service : 7 remplacements (dont 1 poste ACS), 2 nouveaux postes (dont 1 temps partiel)

b/ nombre de sortie de service :1 licenciement, 3 démissions, 1 départ commun accord, 2 pensionnés, 1 fin de CDD, 1 fin de contrat de remplacement + 4 contrats étudiants CDD.

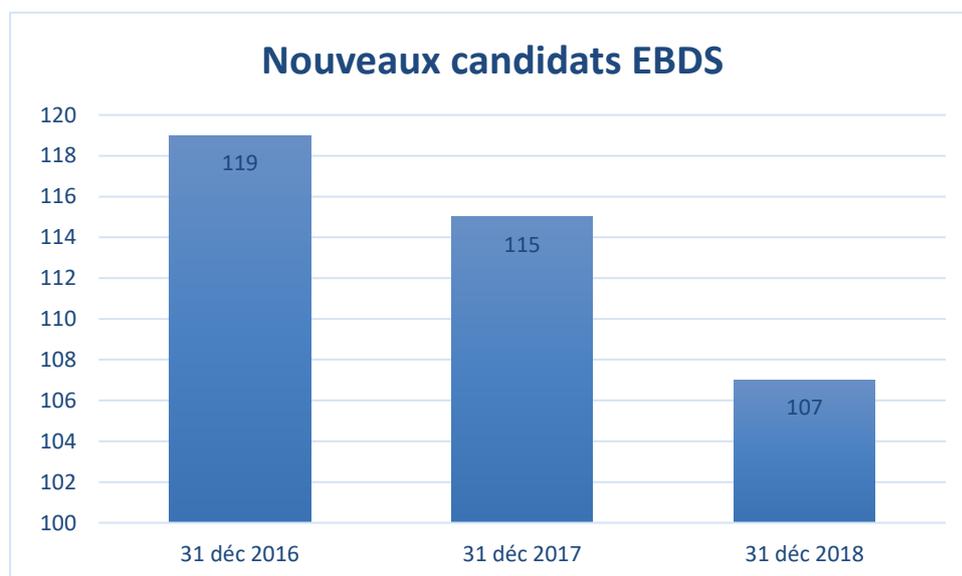
4. Des locataires à accueillir et accompagner

4.1 Liste d'attente

Au 31/12/2018 : 1027 dossiers étaient inscrits sur notre liste d'attente contre 1192 en 2016, et 1003 en 2017 ce qui représente 0.038 % (1027/26.993) des demandes sur la Région. Ce nombre correspond aux candidats-locataires qui ont introduit leur demande dans notre société.



Notons également que l'année 2018 a vu 107 nouveaux candidats contre 119 en 2016 et 115 en 2017.

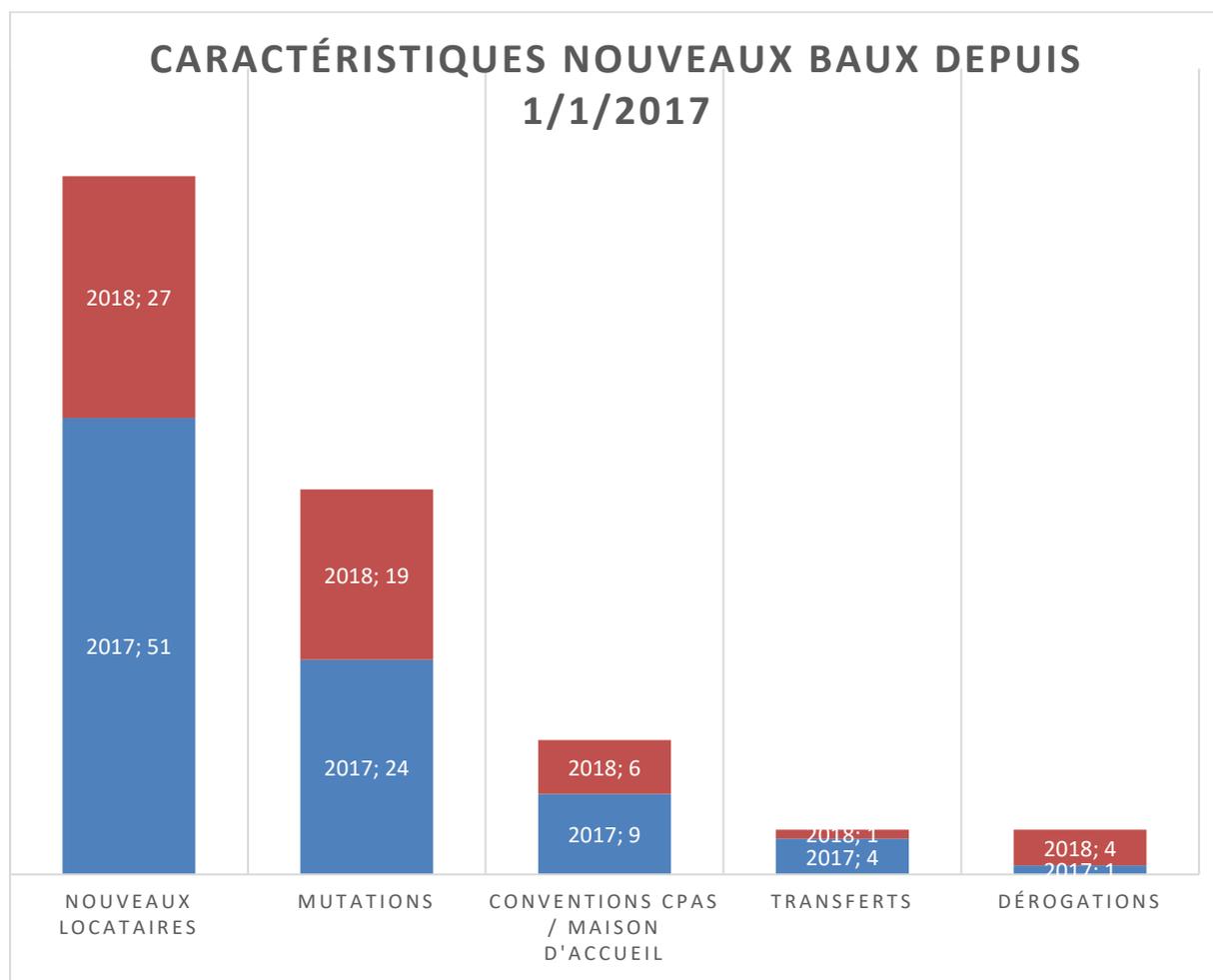


Dans le cadre de l'inscription multiple, EBDS a été choisie par 26.993 candidats contre 29.300 en 2016 et 26.145 en 2017.

4.2 Attribution

58 baux ont été signés en 2018 contre 98 en 2016 et 89 en 2017. Ces baux se répartissent comme suit :

- 27 nouveaux locataires sont entrés via la Banque de Données Régionale (51 en 2017) ;
- 19 locataires déjà présents ont été mutés vers un autre logement au sein d'EBDS (24 en 2017) :
 - o 10 mutations vers des logements plus grands ;
 - o 9 mutations vers des logements plus petits.
- 6 logements ont été attribués via les conventions avec les CPAS et les maisons d'accueil (9 en 2017) ;
- 1 logements ont été attribués par transfert (1 technique et 3 Houlette) – 4 en 2017 ;
- 4 dérogation (1 en 2017).



4.3 Arriérés locatifs

Arriérés locatifs

- Au 31/12/2016, 563 locataires présentaient un arriéré pour un montant de 272.800,63 €; soit un arriéré moyen de 484 €
- Au 31/12/2017, 486 locataires présentaient un arriéré pour un montant de 218.882,48 €; soit un arriéré moyen de 450 €
- Au 31/12/2018, 396 locataires présentaient un arriéré pour un montant de 221.989,45 €.

Montant de la dette	Locataires au 31/12/2016	Locataires au 31/12/2017	Locataires au 31/12/2018	Evolution 2017-2018 en nombre de locataires
0.01€ – 100 €	269	215	156	-59
100 € - 500 €	150	138	128	-10
500 € – 1000 €	68	79	52	-27
1000 € – 2000 €	40	33	32	-1
Plus de 2000 €	36	21	28	+7
Total	563	486	396	-90

4.4 Gestion des plaintes

8 Plaintes selon « article 76 » du Code du logement ont été traitées avec le Délégué social contre 12 en 2017 :

- 2 contestation sur un mouvement de locataire : refus de mutation (1 en 2017) ;
- 4 plaintes de candidats locataires radiés (10 en 2017)
- 1 plainte technique d'un locataire privé (ONE)
- 1 plainte sur l'état du logement

2 recours ont été introduits à la SLRB (4 en 2017).

Par ailleurs, EBDS traite également 3 plaintes introduites via l'inspection régionale du logement et 1 plainte introduite auprès de la Commune 1160 (3 en 2017).

En 2018, une plainte introduite en 2017 a été traitée en 2018 (réception d'une attestation de logement conforme)

4.5 Gestion de nos parkings

1. Historique :

Nous avons été contactés par une entreprise privée, Be Park, qui nous propose de rentabiliser nos parkings vides en permettant aux riverains de s'y garer.

Pour ce faire, Be Park propose de reprendre la gestion complète de nos parkings.

EBDS ne doit supporter aucun investissement pour la mise en exploitation du parking.

Une commission sur le revenu est définie au cas par cas avec le propriétaire.

EBDS a autorisé Be Park à effectuer un test sur les parkings suivants, choisis sur base de leur occupation potentielle par d'autres personnes que les locataires :

- Parking entre chaussée de Wavre et avenue des Paradisiens : 13 places potentielles.
- Avenue de la Houlette 99 : 13 places potentielles.

4.6 Règlements d'Ordre Intérieur des logements

Cette année 2018 a vu l'aboutissement d'un travail d'harmonisation des ROI des immeubles avec concierges ainsi que des habitations sans concierge.

4.7 Un nouveau public dans le cadre du Housing First

L'asbl Diogènes est un service de travail de rue auprès des personnes sans-abri en région de Bruxelles-capitale, existant depuis 1995.

Cette asbl a contacté EBDS pour le développement d'un partenariat dans le cadre du programme « Housing First ». L'objectif est la remise en logement et l'accompagnement de personnes sans-abri vulnérables qui se retrouvent en situation de précarité en raison d'un cumul de problématiques, souvent sur le long terme. Les institutions traditionnelles n'offrent pas / plus de perspectives de stabilisation à ces personnes qui peuvent y avoir ou non des accroches, en être entrées et sorties sans pour autant parvenir à une solution pérenne.

Le public-cible de ce projet sont les personnes sans abri qui « ne trouvent pas leur chemin parmi les institutions existantes ». A ce critère-clé s'ajoutent les suivants :

- sans-abri Ethos 1 & 2 : vie en rue ou en centre d'hébergement d'urgence, et ceci sur une longue durée (au minimum 1 an)
- cumul des problématiques : problème de santé mentale (de léger à sévère) et / ou au moins une autre problématique sur les plans des addictions (alcool, toxicomanie) et de la santé physique (problèmes importants), en ce compris le handicap mental et les problèmes neurologiques lourds, type Korsakoff.
- présent sur le réseau STIB ou dans les gares SNCB bruxelloises.

4.8 Bail étudiant

➤ Préambule :

Un bail étudiant est un bail d'habitation conclu par ou pour le compte d'un étudiant dans le cadre de ses études. Des règles spécifiques applicables au logement étudiant ont été prévues par le Code. Les nouvelles dispositions s'appliquent aux baux étudiant conclus ou renouvelés après une date à fixer par le Gouvernement.

Le bail étudiant est conclu pour une durée de maximum 12 mois. Il peut être renouvelé aux mêmes conditions de loyer par période d'un an. L'étudiant peut résilier le bail à tout moment, moyennant un préavis de deux mois et sans indemnité. Le bailleur ne peut quant à lui résilier le bail qu'à l'échéance avec un préavis de trois mois.

Pour signer ce type de bail, l'étudiant doit prouver sa qualité au moyen d'une preuve d'inscription ou de demande d'inscription. La signature d'un bail étudiant doit résulter d'un choix fait de commun accord entre le bailleur et le locataire. Ces derniers peuvent toujours opter pour un bail classique.

➤ Législation :

- Code Bruxellois du logement art 253 à 256
- Les règles applicables au régime de résidence principale si le preneur installe dans le bien louée sa résidence principale.

➤ Conditions cumulatives à respecter pour reconnaître le caractère de « bail étudiant » :

1. Le preneur étudiant et le bailleur doivent **accepter d'appliquer les règles spécifiques** prévues par le Code pour les logements étudiant ;
2. Le preneur étudiant doit communiquer au bailleur **la preuve de sa qualité d'étudiant** pour la durée du bail ou une partie importante de celle-ci.

➤ La durée du bail étudiant :

Un bail étudiant est en principe conclu pour une durée de douze mois sauf si les parties prévoient une durée inférieure dans le contrat de bail.

Il ne peut donc pas être conclu pour une durée supérieure à douze mois. Un bail étudiant peut dès lors être conclu pour une durée inférieure à douze mois.

Par conséquent, **si** les parties conviennent d'une **durée supérieure à douze mois, le contrat conclu sera régi par le droit commun ou le droit du bail de résidence principale selon les cas.**

➤ Comment met-on fin au bail étudiant :

- Comment le bailleur peut-il mettre fin au bail ?

Le bailleur peut uniquement mettre fin au bail à son expiration et moyennant un congé notifié au moins trois mois avant cette échéance.

- Comment l'étudiant peut-il mettre fin au bail ?

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment et moyennant la notification d'un préavis de deux mois, sans indemnités. Lorsque le bail vient à échéance, le preneur peut mettre fin au bail sans préavis.

➤ Modification/ adaptation à apporter par rapport à notre bail :

- Soit la SISF laisse tous les articles comme ils sont mais alors on change l'intitulé de la convention « contrat de bail » ;
- Soit il s'agit d'un bail étudiant alors il faut modifier la convention initiale en tenant compte de :
 - 1 Les 2 conditions cumulatives –
 - 2 La destination de la convention (étudiant / résidence principale) –
 - 3 La durée (1 an) –
 - 4 La faculté de résiliation

4.9 Plan de Relogement WB – chantier Dries / Elan

Les 84 logements situés à 1170 Bruxelles, rue de l'Elan de 59 au 71 et du 68 au 78, ainsi qu'au Dries 34-36 nécessitent de grosses rénovation et adaptation en vue de répondre au code du logement.

La réaffectation (suite à la découverte d'amiante) d'un budget pour l'isolation des immeubles situés rue de l'Elan 73, 75, 80 et 82 va permettre la réalisation des travaux suivants :

- Création d'une cuisine
- Création /rénovation complète de la salle de bains
- Installation d'une nouvelle chaudière
- Isolation thermique

- Isolation phonique
- Remplacement des châssis
- Création de locaux vélo et/ou de locaux techniques

Depuis plusieurs mois, les logements ne sont plus attribués en vue des travaux à réaliser. 3 appartements ont été rénovés sur base des nouveaux projets afin de confronter les plans à la réalisation.

Ces tests ont permis de mettre en avant que les travaux devront être réalisés en milieu non habité et par immeuble.

Le choix a été également fait de ne pas vider l'entièreté des 84 logements afin de maintenir la cohésion sociale actuelle du quartier.

L'option choisie tant par le service Investissement que par le service locatif est de planifier les travaux sur une période de min 5 ans et de réaliser les travaux pour :

- 2 immeubles en 2019
- 3 immeubles en 2020
- 4 immeubles en 2021 et 2022
- 2 immeubles en 2023

Cette planification est évidemment théorique.

C'est dans le cadre de cette planification qu'un plan de relogement est établi.

Communication aux locataires

- début du mois de juillet, envoi d'une première circulaire d'information aux habitants et annonce d'une séance d'information et présentation du projet
- 27 septembre : 2 séances d'information en présence du service locatif et investissement suivies d'une visite d'un premier logement témoin.

Depuis le 27 septembre, rencontre en rendez-vous individuel des locataires et discussions sur leurs demandes en vue d'un relogement.

Les points abordés sont : le choix d'une commune, le type de logement et spécificité technique (par exemple : immeuble avec ascenseur, logement de plain-pied, maison envisageable ou non, etc), désir ou non de rester dans la rue.

Le projet spécifique de Houlette 2 est également présenté aux personnes âgées.

Une présentation d'un logement témoin est organisée pour les locataires qui en font la demande.

L'ensemble des données est repris sur un formulaire qui est signé par le locataire.

Réflexion pour le plan de relogement

- l'analyse des compositions de ménage, des logements déjà vides et des demandes de mutation déjà enregistrées ainsi que les récoltes d'information lors des entretiens individuels permettront de dégager deux immeubles pour qui les propositions de relogements semblent plus faciles à trouver.
- par la suite, et au fur et à mesure des remises en location des appartements situés dans les

immeubles déjà rénovés, un effet de glissement des appartements à vider vers ceux rénovés facilitera le plan de relogement.

- le cas des locaux de la maison de quartier doit être envisagé dans sa globalité car un local devra être mis à disposition pour permettre le maintien des activités dans le quartier
- le commerce doit également être analysé afin de trouver une solution adaptée au maintien de l'activité commerciale.

Dans tous les cas de figure, les renons ne seront donnés qu'à titre prévisionnel afin d'assurer la mise à disposition des immeubles vides dans les délais demandés par le service investissement afin d'éviter un retard dans la planification des travaux.

- le paramètre des départs volontaires devra être intégré au fur et à mesure de la réception de lettre de renon de la part de locataires.

5. Des Réalités sociales à surmonter

Les problématiques relevées ne concernent pas toujours tout le patrimoine de la société mais bien certains sites spécifiques. La limitation sera également effectuée quant à l'action sociale appliquée par sa définition dans le sens large du terme.

a) Par la SISP à partir des besoins exprimés par les usagers (locataires, candidats)

- Sécurité générale (Stratégie, chaussée de Wavre, Site Lambin, Cité de l'Amitié) ;
- Le « vivre ensemble », principalement sur les grands sites composant la société (Stratégie, chaussée de Wavre, partiellement, Site Lambin, Rotier, Cité de l'Amitié, le site dans sa globalité à Watermael-Boitsfort) dont notamment l'absence de respect des structures communes des bâtiments ;
- L'évolution psycho-sociale vécue comme problématique entre les anciens et nouveaux locataires (Watermael-Boitsfort) ;
- Le problème de l'absence de contacts intergénérationnels (sur pratiquement tous les sites) ;
- Manque d'activité et d'animation pour plusieurs tranches d'âges variant selon les sites (exemple, les jeunes adultes à la Cité de l'Amitié, le 3^{ème} âge à Watermael-Boitsfort).

Vient se greffer sur cette demande, une demande d'agrandissement et d'aménagement de locaux, demande formulée par la même population mentionnée ci-dessus).

b) Par les acteurs du social avec lesquels des collaborations sont établies

Pas de remarques spécifiques

c) Par le SASLS

Pas de remarques spécifiques.

Les gestionnaires rappellent régulièrement que les travailleurs sociaux mis à disposition des SISP effectuent du travail social individuel et ce de façon exclusive tout en n'excluant pas la présence du travailleur social au sein de réseaux de collaborations sectorielles).

d) Par les membres du personnel

-Demande de collaboration inter-service et notamment par les services des candidats locataires et locataires avec le service social pour officialiser une nouvelle farde d'accueil à l'attention des nouveaux locataires.

Le service social interne étant également demandeur

Le contenu de cette farde étant à préciser et étoffer.

-Demande de développer l'approche « citoyenne » des locataires par différents services de la société notamment :

-le service locatif : problème de voisinage, d'utilisation correcte du logement loué.

-le service des concierges et des nettoyeurs : utilisation correcte des infrastructures communes mises à disposition des locataires (locaux poubelles, tri etc...).

N.B : ces 2 derniers services relèvent le fait de l'augmentation des difficultés rencontrées avec les nouveaux locataires et ce :

-dans la compréhension linguistique

-les « codes » liés à la cohabitation harmonieuse entre locataires (méconnaissance).

e) Par les membres du Conseil d'administration

-Une demande générale et répétée de renforcement de collaboration avec les intervenants sociaux présents sur les communes et la Région de Bruxelles-Capitale.

-Systématiser des orientations de demandes de locataires selon les spécialisations des intervenants sociaux présents sur les communes et la Région de Bruxelles-Capitale (éviter des « doublons » dans le suivi et les interventions).

-Sporadiquement des demandes précises sont formulées lors de l'évocation d'un point à traiter dans l'ordre du jour du C.A. et/ou du C.G. principalement dans le renforcement du suivi des locataires en situations d'arriérés.

Réponses aux problématiques relevées

a) Réponse via le travail social collectif et communautaire

Les principales demandes et problématiques relèvent du « vivre ensemble » et d'améliorer la cohésion sociale dans le sens large du terme.

Des actions ont déjà été entamées à ce propos et de nouvelles propositions sont envisagées à savoir :

- Renforcement du travail collectif à l'attention de différentes tranches d'âges des locataires (jeunes adultes, 3^{ème} âge, intergénérationnel).

Pour ce faire :

- Engagement effectué d'un éducateur (site de la Cité de l'Amitié)
- Réorientation d'une assistante sociale ½ temps vers des actions collectives et communautaires sur le site de Watermael-Boitsfort. Mise en place d'activités et de projets spécifiques. Projet en développement depuis mi 2018 avec montée effective sur la période 2019-2023 + organisation d'une assemblée avec les locataires du site de Watermael-Boitsfort 2018-2019
- Renforcement de la collaboration avec les ASBL présentes sur les sites effectuant du travail collectif et communautaire.

b) Travail social individuel

Utilisé pour les réponses individuelles par rapport à la gestion du logement, les problèmes de voisinage la réorientation vers des services adéquats.

c) Travail en réseau

Développer les contacts en augmenter les différents contacts avec les intervenants sociaux. Développement sur un long terme durant les 5 prochaines années 2019-2023.

d) Sécurité

Créer et développer les groupes de concertation entre les différents intervenants présents sur les sites et commune en 2019.

e) Création et développement d'un vade-mecum

Collaboration avec les différents services et principalement le service locatif. Ce projet doit être mené en 2019-2020 (achèvement et diffusion).

6. Un patrimoine à entretenir et à développer

6.1 Caractéristiques du patrimoine

EBDS se compose à l'heure actuelle de 1875 logements qui représentent 4,7 % des logements sociaux bruxellois répartis selon les caractéristiques suivantes :

- 116 studios ;
- 561 logements 1 chambre ;
- 700 logements 2 chambres ;
- 408 logements 3 chambres ;
- 81 logements 4 chambres ;
- 1 logement 5 chambres ;
- 5 logements 6 chambres.

Autres caractéristiques de nos logements :

- 279 de nos logements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- 59 logements sont aménagés de telle sorte qu'une personne à mobilité réduite puisse s'y déplacer sans difficulté ;
- 20 logements sont également adaptés pour les personnes handicapées nécessitant la présence d'un aidant de manière régulière ;
- Outre les logements, EBDS dispose également de 772 garages ou emplacements de parking, des locaux affectés aux associations, 2 surfaces louées à des fins commerciales ainsi que de 11 chambres d'étudiants.

6.2 Chantiers 2018

Il est bien sur difficile d'être exhaustif dans la présentation des chantiers menés par les équipes d'investissement et de la Maintenance.

Nous avons décidé de vous présenter en détail quelques chantiers exemplatifs de cette année.

– 6.2.1 Cuisinières Cité de l'Amitié

Suite au problème constaté dans le raccordement des nouvelles chaudières au réseau de gaz existant, une réflexion a été menée après consultation avec SIBELGA, les ingénieurs de la SLRB et un bureau d'études. Il aurait fallu refaire toutes les conduites de gaz, ce qui est coûteux et dangereux. Le projet a donc été de remplacer les cuisinières à gaz par des cuisinières électriques.

Le service technique a visité tous les logements de la Cité pour voir ce que les locataires utilisent pour cuisiner. 30% des locataires cuisinent déjà à l'électricité. Les autres ont eu 3 ou 4 mois avec de faire le changement.

EBDS a décidé de prendre en charge l'achat et le raccordement des cuisinières et taques de cuisson et les locataires sont devenus propriétaires des appareils après une période de 6 mois. Cela signifie que s'ils quittent le logement avant 6 mois, ils devront laisser la cuisinière sur place. Le fait que l'appareil devienne leur propriété implique que les frais d'entretien et de réparation ou remplacement leur incombent. Un marché de fourniture et raccordement a permis de clôturer ce chantier dans les temps impartis.

– **6.2.2 Rénovation globale des immeubles « Chablis – Taillis »**

Nous avons poursuivi nos investigations pour aboutir à une stratégie d'isolation des 2 bâtiments constitués de logements présentant de l'amiante dans la couche profonde du plafonnage.

Une décision a abouti sur le tronc commun applicable à tous les logements (144) :

- Isolation intérieure pour les façades pignons et extérieure au droit des murs rideaux et balcons
- Remplacement châssis chambre 2 (ou 3 si A3), séjour et salle de bain - obturation des petites baies vers terrasses - murs rideaux
- Nouveaux garde-corps alu avec barreaux verticaux - revêtement bardage bois sur isolant
- Distribution de chauffage en aérien et nouveaux radiateurs
- Ventilation par extraction mécanique via salle de bain et cuisine avec extracteur collectif en toiture
- Réaménagement de salle de bain

Une différenciation est faite entre les logements occupés et ceux qui sont vides :

Logements occupés

Procédures mises en place

- Informations aux locataires
- Examens médicaux pour le personnel
- Formation personnel et sous-traitants
- Mise en place d'un groupe de travail pour la gestion de l'amiante

- Inventaire détaillé par appartement avec photos des endroits où le plafonnage est abîmé et doit être protégé
- Répertoire des différents types de réparations à effectuer
- Lancement de la procédure de validation de poche de gel pour permettre de faire des forages dans le plafonnage sans risque

- Identification des problèmes techniques (fuites dans le réseau de distribution de chauffage et châssis à remplacer)

Procédures à mettre en place

- Mise au point des directives d'occupation des appartements
- Règlement d'ordre intérieur
- Etablir un plan de gestion en prenant en compte les différentes exigences et contraintes

- Mettre au point les différentes techniques d'interventions
- Procéder aux réparations d'entretien dans les logements en identifiant les zones d'interventions prioritaires
- Obtenir la validation des poches de gel pour forages

- Commande des travaux à des sociétés informées et formées

Logements vides

Procédures mises en place

- Arrêt des locations lors des départs des locataires.
- Logements classés « inoccupables »

- Réalisation de 3 propositions de rénovation globale
- Inventaire des travaux à exécuter par propositions et première estimation du budget

- Identification d'appartements pour réaliser des test
- Demande de prix pour les travaux à réaliser d'urgence dans un appartement :
 - Désamiantage autour des châssis
 - Changement des châssis
 - Mise en conformité électrique
 - Remplacement de l'installation de chauffage
- Budget de 25.650 €

Procédures à mettre en place

- Mise en place d'une politique de relocation en fonction de la proposition choisie

- Avantages et inconvénients de chaque proposition et précision du budget par proposition
- Choix d'une orientation de rénovation / isolation globale

- Commander les travaux d'urgence technique dans un appartement afin de tester les processus et de les faire valider par Bruxelles environnement

– 6.2.3 Salle de bain Dries/Elan

83 logements sont concernés à WB par ce chantier visant à mettre fin à la configuration actuelle de ces logements de 1920 où, par exemple, une salle de bain est en connexion directe avec la cuisine.

Même si le nombre de logements restera identique, ces travaux toucheront la répartition du nombre de chambres sur le quartier.

Des 11 logements 1 chambre, nous passerons à 20 (+9). Des 68 logements 2 chambres nous passerons à 59 (-9). Les 4 logements 3 chambres seront maintenus.

Ces travaux concernent également la maison de quartier et le commerce (fleuriste).

La surface totale impactée est de 7.700 m².

Nouveautés :

- **Salle de Bains** avec bain de 150 cm
- **Cuisine séparée**
- Nouvelles **chaudières** au gaz
- Nouveaux **châssis** avec double vitrage

Améliorations :

- Ventilation : entrée + sortie d'air
- Installations électriques, aussi pour cuisinières
- Isolation thermique (isolation des façades avant & arrières + planchers du rez)
- Isolation ACOUSTIQUE entre appartements
- Déplacement des compteurs gaz

Planification : Les travaux devraient débuter de manière optimale début 2020. Nous estimons réaliser la 1ère année : de 2 entrées soit 12 logements À partir de la 2ème année jusqu'à la 5ème année : 3 entrées/an soit 18 logements minimum ou plus si possible.

La fin du chantier est prévue pour 2024-2025. Le rythme optimal de cette opération tiroir et des travaux, sera établi en collaboration étroite avec le Service Locatif afin d'éviter des périodes de vides locatifs et d'optimiser la réalisation du plan de mutation.



Avant
Espace cuisine dans séjour



Après (espace séparé)...



Salle de bain avant



Après...

– 6.2.4 Masterplan Cité de l’Amitié

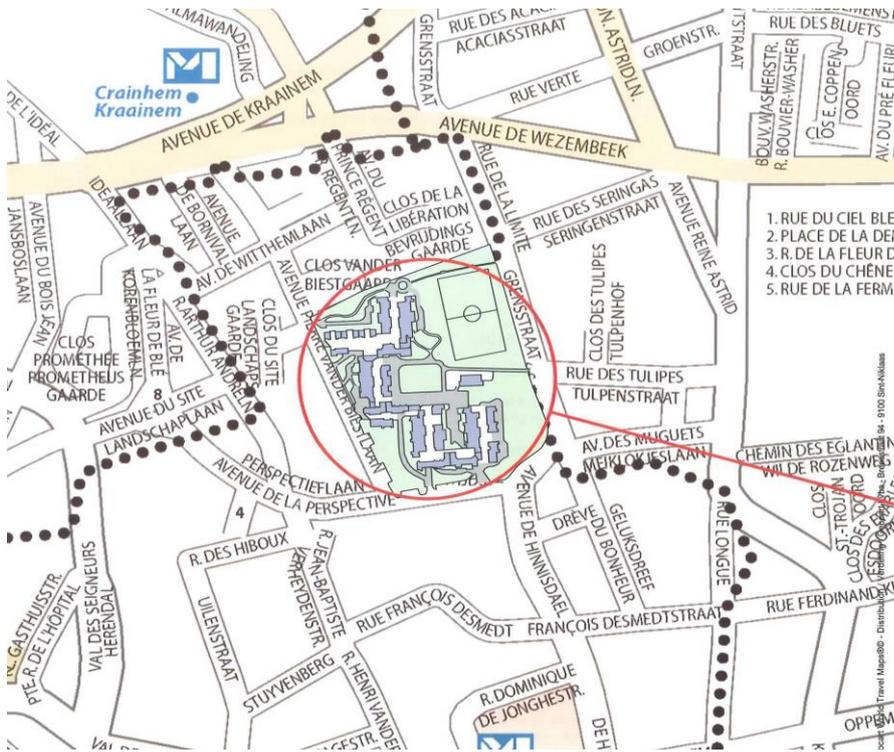
Pour rappel, la Cité de l’Amitié à WSP représente :

- **324** logements
- **198** places de parkings
- **8** ascenseurs
- **4** chaufferies
- **90** gaines techniques
- **7.000** m² de bardage
- **8.000** m² de toitures

9.000 m² de venelles et coursives

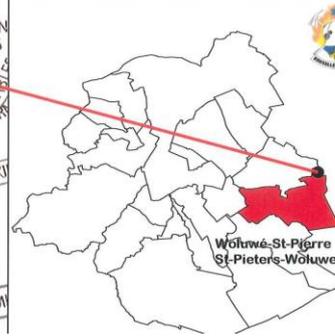
50 logements ont été prévus pour les personnes avec handicap locomoteur.

22 ménages font appel à Cité Service, l’assistance 24h/24 et 7j/7.



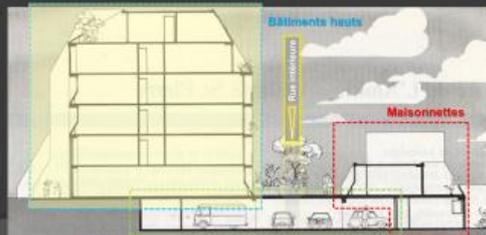
1. RUE DU CIEL BLEU
2. PLACE DE LA DÉMOCRATIE
3. R. DE LA FLEUR D'OR
4. CLOS DU CHÊNE
5. RUE DE LA FERMIÈRE

CITE DE LOGEMENTS
WOONWIJK
CITE DE L'AMITIE
VRIENDSCHAPSWIJK



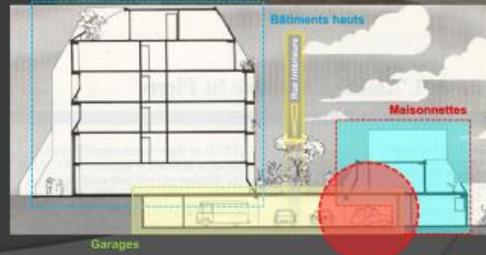
« Les barres »

Bâtiments hauts de gabarit **R+5** :
colonne vertébrale du site



« Les maisonnettes »

Bâtiments bas à un étage maximum, en vis-à-vis dont le rez est imbriqué dans les parkings en sous sol



Un réseau de venelles...



les cages d'ascenseurs...



reliant les accès communs...



et les coursives des logements



Réseau prolongé par des chemins reliant les différents équipements de loisirs...



de sports, d'animation diverses et... pour tous les âges !



Des espaces verts à vocations diverses (plaines de jeux, terrains de sports,..)

Les abords...



Difficultés actuelles de la Cité

- **Maisonnettes** très chères à entretenir et coût de rénovation par logement très élevé
- Equipements PMR **obsolètes**, ne répondant plus aux normes,
- Manque de compacité rend leur volume très compliqué à isoler
- Manque de lisibilité et d'orientation sur le site,
- Problèmes de **vandalisme**, d'incivisme et de **trafics divers**
- Difficultés d'**évacuation** des personnes lourdement handicapées en cas d'**incendie**.
- En discontinuité avec le tissu urbain environnant
- Site tourné sur lui-même et relativement fermé par rapport au bâti environnant et au quartier

Face à ces problématiques nous avons décidé de ne pas limiter nos investissements à l'isolations des logements mais de demander à des bureaux extérieurs de nous proposer un programme reprenant les ambitions suivantes :

- Recréer des liens entre la Cité et le tissu urbain environnant
- Faciliter la mobilité, sur le site et aux abords du site,
- Favoriser l'appropriation des espaces privés et publics
- Favoriser la mixité et la cohésion sociale

Si EBDS est maître d'ouvrage de ce projet de Masterplan, nous allons rechercher un consensus entre toutes les parties prenantes : le Maître Architecte, la commune de WSP, la SLRB et l'ANLH.

– 6.2.5 Orée

En sa séance du 20 décembre 2016, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a notamment marqué son accord pour que puisse être confiée à la S.L.R.B. la maîtrise d'ouvrage d'un projet de construction de logements sociaux et moyens, à réaliser sur un terrain, appartenant à EBDS, situé à l'angle de la rue au Bois et de la drève des Brûlés à 1150 Woluwe-Saint-Pierre. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'Alliance Habitat.

L'étude et la construction de l'ensemble immobilier portent sur la réalisation d'un programme consistant en :

- 12 logements dont 10 sociaux et 2 moyens
- Une salle communautaire d'environ 84,26m² gérée et financée en partie par le CPAS de WSP.
- 11 emplacements de parking

L'année 2018 a été marquée par le choix de l'architecte de ce projet.

- 6.2.6 Projet P.L.A.G.E

Nous avons réalisé en 2018 les récoltes des données liées à la consommation d'énergie pour les chaudières collectives et tenue d'une comptabilité énergétique pour mettre en avant les bâtiments prioritaires (c.à.d. gros consommateurs d'énergie) afin d'obtenir un bon ratio gain/investissement.

Cette analyse a mis en avant 2 groupes de bâtiments : Elan (soit 140 logements) et Ernotte (soit 144 logements).

- 2019 : travail sur la régulation performante
- 2020 : analyse des résultats obtenus et adaptation des mesures prises en 2019
- 2020 : mise en avant du prochain immeuble prioritaire et choix des interventions
- 2021 : réalisation des interventions

6.2.7 Audit incendie

Un montant de plus de 35.000 € a été investi pour auditer nos installations incendie au travers d'un marché de service.

Le marché vise la désignation d'un bureau d'étude, chargé d'un audit des composants de lutte contre l'incendie dans les immeubles de logements. Ce marché concerne tous les groupes d'immeubles moyens équipés d'ascenseur sur les trois communes. Le marché consiste en :

- un relevé et un audit des dispositifs de protection contre l'incendie, existants dans les bâtiments visités
- un rapport reprenant la liste des travaux à effectuer et équipements à prévoir pour la mise en conformité et sécurisation incendie
- une description technique et chiffrée afin de permettre à la SISP de lancer des marchés de travaux pour l'exécution des travaux conseillés.

6.2.8 Construction Dries

En sa séance du 01er juin 2017, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a notamment marqué son accord pour que puisse être confiée à la S.L.R.B. la maîtrise d'ouvrage d'un projet de construction de logements sociaux, à réaliser sur un terrain, appartenant à la SCLR EN BORD DE SOIGNES, situé au Dries 32 à 1170 Watermael-Boitsfort. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'Alliance-Habitat.

L'étude et la construction de l'ensemble immobilier portent sur la réalisation d'un programme consistant environ à 3 petits logements sociaux d'une chambre, dont 1 PMR.

L'année 2018 a été marquée par le choix de l'architecte de ce projet qui s'inscrit dans le cadre du développement des projets de construction en ossature « bois » de la SLRB.

6.2.8 Listing des projets d'investissement inscrit dans le Plan Stratégique :

Quadriennal 2014 – 2017 REAFFECTATION du solde du PROJET Elan 73-75, 80-82 :

Mises en conformité, aménagement d'une sdb et cuisine et remplacement des chaudières Dries –Elan	4.000.000
Remplacement des châssis Dries-Elan (84 logements)	450.000
Audit incendie, mise en conformité incendie et électricité des communs	500.000
Mise en conformité installations électriques des logements Ernotte 60-62-64	500.000

Droits de tirage 2014-2017 :

Chauffage central collectif + ventilation Gd Forestier / Stevens	243.000
Aménagement des anciens bureaux VN en logements	125.000
Conformité élec gaz 5-7 Rotiers	182.250
Rénov. 2 chaufferies rue Rom	283.500
Rénov. Toitures maisons Joli-Bois	236.485
4 Chaufferies Dames Blanches 88-94	542.600
Soutènement des terres Wavre 2018	100.000

Quadriennal 2018-2021 :

Enveloppe Cité Amitié Phase II Ciel Bleu (agrandissement de l'étendue)	4.975.000
Cité de l'Amitié –Master plan sur la globalité du site	405.000
Enveloppe 5-7 Rotiers	1.485.000
Elan 73-75 et 80-82. : Etude globale et 1 ^{ère} phase d'intervention suite groupe de travail amiante + mises en conformité de sécurisation	1.620.000
Rénovation de logements inoccupables (WSP)	800.000
Marché stock remplacement de 128 chaudières individuelles (Aud/WSP/WB-Hulpe-Brebis-Garenes) et mise en conformité gaz	670.000
Réparations béton + toiture + gaz/élec Dames Blanches 88-94	1.282.500

2.2 Droits de tirage 2018-2021

Couverture et isolation maisons Stevens phase 1+2	480.000
Mise en conformité électricité gaz Lambin 5 et Vanhorenbeeck 41	300.000
Chaufferie Val des Epinettes 25	80.000
Chaufferie Olislaegers 11-13	200.000
Châssis Dames Blanches 88-94	800.000
Imprévus et compléments projet invest.	300.000

6.2.9 : autres chantiers importants de 2018

- Réparation des portes des couloirs de la Cité - WSP (30.000 €)

Lors d'un relevé complet des portes des couloirs aux étages de la cité et de l'ensemble de leur mécanisme de ferme portes et de badges, il s'est avéré :

- que leur entretien n'a pas été effectué correctement depuis de nombreuses années et qu'un grand nombre d'opérateurs (11) doivent être remplacés.
- qu'un grand nombre de portes (32) ne fonctionnent pas correctement.

La société en charge de leur entretien a été sommée de remédier à ces dysfonctionnements.

Un prix pour les réparations et remises en état de ces 32 portes a été demandé.

Un prix pour le remplacement des 11 opérateurs a également été demandé.

- Installation chauffage central collectif et ventilation Forestier/Stevens – AUD (225.000 €)

Ce dossier est en 2018 à la phase de la base d'adjudication pour des travaux concernant 16 logements. La plupart des travaux s'effectueront dans les chaufferies au sous-sol, à part la mise en place des radiateurs dans 6 appartements du Grand Forestier, le placement des vannes thermostatiques et du système de ventilation. Les interventions dans les logements occupés feront l'objet d'un planning précis et se limiteront dans le nombre et le temps au strict minimum, ceci afin de minimiser les nuisances pour les locataires.

- Régularisation permis d'environnement Watermael-Boitsfort - Mise en œuvre d'emplacements vélos intérieurs et extérieurs (30.000 €)

Le marché vise la mise en œuvre d'emplacements vélos pour les locataires et les visiteurs des immeubles Chablis-Taillis, Ernotte et Dries à Watermael-Boitsfort. L'objectif est de répondre à une demande de l'IBGE et régulariser les permis d'environnement délivrés pour les immeubles en question.

- Marché pour la maintenance des installations de chauffage à WSP (11.500 €/an)

-Le marché concerne la maintenance dans 501 logements du chauffage (chaudières), adoucisseur, détection de gaz, tableaux électriques, dépannages et le contrôle des installations par un organisme agréé.

La plupart des installations (notamment les chaudières) sont assez anciennes.

Le contrat sera conclu pour une durée d'un an, reconductible.

- Rénovation de 7 logements inoccupables à WSP : avant-projet (450.000 €)

- Marché de services pour les relevés annuels des calorimètres et compteurs d'eau chaude et froide à la Cité (120.000 €)

- Mise en conformité électrique de 136 appartements à WB (Ernottes) – 370.000 €

6.3 Séminaire ALS

Chaque année a lieu la journée de l'ALS « Association du Logement Social ». Toutes les équipes de direction des SISF sont invitées. En 2018 la rencontre a eu lieu à la Cité de l'Amitié dans la salle de l'ARA, mettant à l'honneur une réflexion sur le logement et le handicap au travers d'une visite du site de la Cité de l'Amitié et de logements pour PMR.

7. Annexes

7.1 BNB