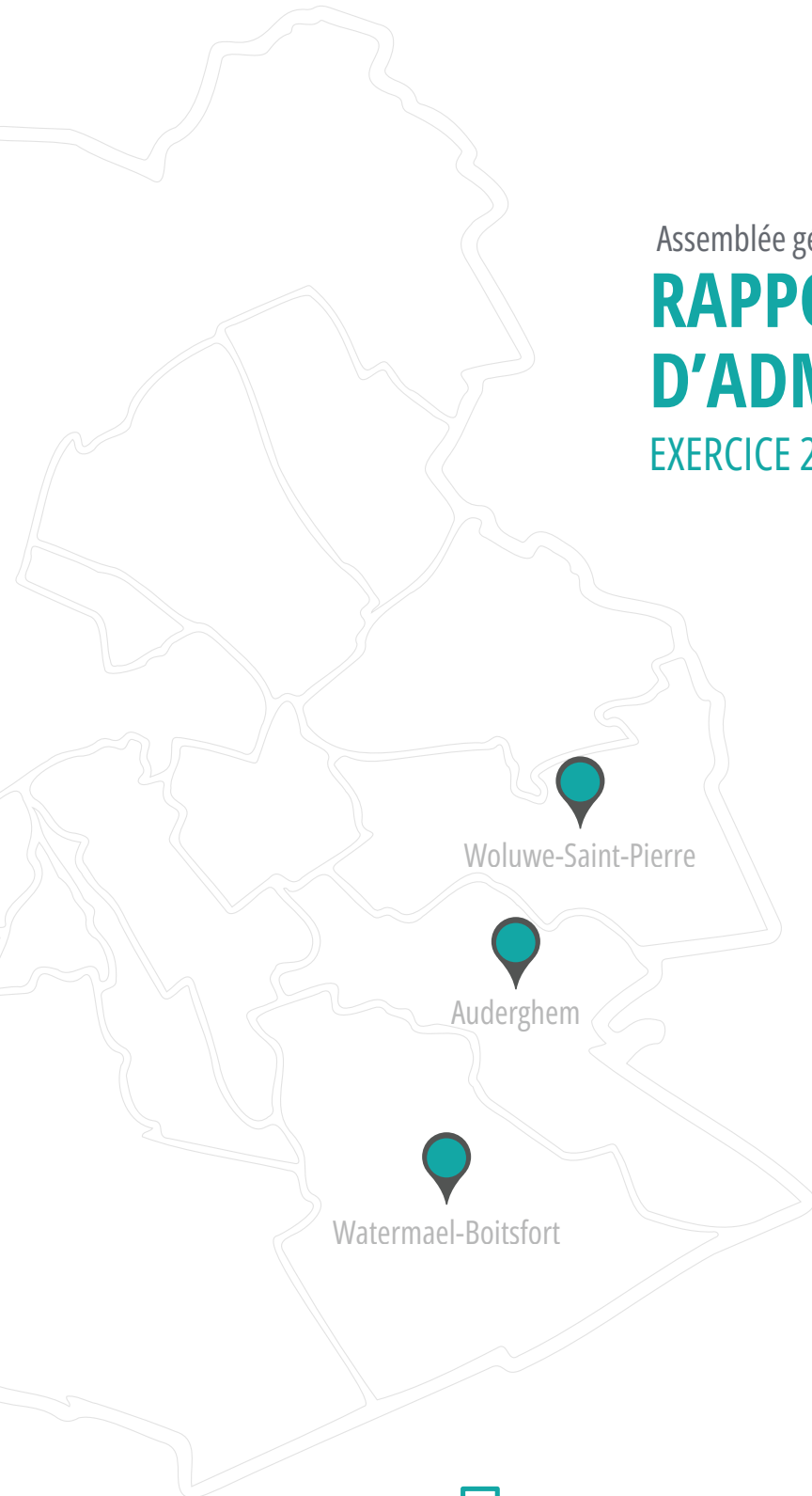


Assemblée générale - 12 juin 2025

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

EXERCICE 2024



RAPPORT D'ACTIVITES 2024

TABLE DES MATIERES

Introduction	5
Histoire	5
Missions	6
La structure d'En Bord de Soignes	6
1. LA VIE DE LA SOCIETE	9
1.1. Le personnel.....	9
1.1.1. Professionalisation des Ressources Humaines	9
1.1.2. Les missions intérim	10
1.1.3. Les élections sociales.....	10
1.1.4. Les formations	11
1.1.5. La valeur « Respect » de la charte des valeurs d'En Bord de Soignes	12
1.1.6. Le séminaire annuel	13
1.1.7. Sous-Commission Paritaire (SCP 339.03)	13
1.1.8. L'indexation des salaires	16
1.1.9. La politique de mobilité	17
1.1.10. RGPD (Règlement Général sur la Protection de Données)	17
1.3. La communication	21
1.4. Création de nouveaux postes	32
1.4.1. Nouvelles fonctions.....	32
Travailleur social collectif et communautaire	32
1.2.2. Les fonctions légales.....	33
Personne de confiance.....	33
Conseiller en prévention.....	33
Secrétaire du CPPT.....	34
2.1 LA VIE DES LOCATAIRES	36
2.1. Les attributions.....	36
2.2. Les conventions	38

2.3. Le renouvellement 2024 des candidats-locataires	40
2.4. Le décompte des charges expliqué aux locataires	40
2.5. Le plan de relogement Dries-Elan	40
2.6. Le plan de mutation annuel	42
2.7. Fin du plan de relogement à la Cité de l'Amitié	46
2.8. Répartition forfaitaire de l'économie réalisée sur la facture d'électricité des communs grâce à l'installation des panneaux photovoltaïques	46
2.9. Ajustement des provisions de charges au 01/09/2024	48
2.10. Interventions techniques réalisées dans les logements par la régie – Fixation des montants forfaitaires - 3 communes	49
3. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DE NOS LOCATAIRES	51
3.1. L'aide individuelle pour nos locataires	51
3.2. Le pôle social collectif et communautaire	53
4. LE PATRIMOINE DE NOS 3 COMMUNES	77
4.1 L'état de nos logements	77
4.2 Constructions	77
4.3 Rénovations	81
4.3.1. Gros chantiers	81
Rénovation de l'immeuble Rotiers 5-7 à Auderghem	81
La phase 2 – Ciel Bleu des travaux à la Cité de l'Amitié à Woluwe-Saint-Pierre	82
Vieux Dries-Elan	83
4.3.2. Entretien de nos logements	84
4.3.2.1. Interventions sur les 3 communes	84
Fourniture, maintenance et dépannage des adoucisseurs d'eau	84
Analyse des eaux de chaufferies et des installations de distribution	84
Atelier bois - création d'un atelier bois à destination des ouvriers de la régie	85
4.3.2.2. Interventions à Woluwe-Saint-Pierre	85
Amélioration de l'accessibilité à la Cité de l'Amitié	85
Ventilation des parkings couverts	86
Le chantier des 7 maisons à Woluwe-Saint-Pierre	86
Place Dewandre 7	87
4.3.2.3. Les interventions à Auderghem	88
Rénovation de la chaufferie collective des immeubles Lambin 3-4	88



4.3.2.4. Les interventions à Watermael-Boitsfort	89
Rénovation des Toitures d’Ernotte 60-62-64 – Avant-projet	89
Fourniture et location avec relevés annuels de calorimètres et de compteurs d’eau chaude et froide	92
Placement de panneaux photovoltaïques sur les toitures des 8 immeubles du site Vieux Dries-Elan	92
La rénovation de la maison de quartier	94
4.4. Logements vides – Marché flux	95
4.5. Énergies	96
4.6. Les espaces verts	104
4.7. Le Plan Stratégique de Rénovation Durable - PSRD 2024-2034	105
5. RAPPORT FINANCIER	110
5.1 Présentation du compte de résultats résumé sur la période 2019 à 2024	111
5.2.1 Présentation des recettes sur la période 2019 à 2024	113
5.2.2 Présentation des charges sur la période 2019 à 2024	115
5.3 Présentation du bilan comparatif détaillé 2024 – 2023	117
5.4 Quelques ratios mesurant la santé financière d’EBDS	119
6. RAPPORT DE GESTION	122
6.1 Commentaires sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2024	122
6.1.1 Le Résultat d’En Bord De Soignes au 31 décembre 2024	122
6.1.2 Le Compte de Résultat	123
6.1.3 Le Bilan	132
6.2 Affectation du résultat	134
6.3 Risques et incertitudes	134
6.4 Circonstances susceptibles d’influencer sensiblement le développement de la société (pour autant qu’elles ne nuisent pas à la société)	135
6.5 Événements importants depuis la clôture	135
6.6 Recherche et développement	135
6.7 Mutations de capital	135
6.8 Rachat d’actions propres	136
6.9 Intérêts opposés des administrateurs	136
6.10 Décharge des administrateurs et du commissaire	136
6.11 Succursales	136
6.12 Justification des règles comptables	136
6.13 Utilisation des instruments financiers	136





7. RAPPORT DU COMMISSAIRE REVISEUR137



INTRODUCTION

Histoire

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les Habitations et Logements Sociaux d'Auderghem ont absorbé les sociétés Ville et Forêt et les Constructions et Habitations Sociales de Woluwe-Saint-Pierre.

Cette opération a donné lieu à la création de la société En Bord de Soignes qui compte, à ce jour, 1.846 logements dont 226 maisons et 56 logements pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

La SISP comptabilise un total de 121 studios, 573 logements 1 chambre, 677 logements 2 chambres, 393 logements 3 chambres, 77 logements 4 chambres, 1 logement 5 chambres et 4 logements de 6 chambres.

Affiliation à Social Housing Brussels asbl ¹

Les travaux menés par les membres de l'Association du Logement Social (ALS), section ConstruBru asbl et ceux de la Fédération des Sociétés Coopératives de Logement à Bruxelles (Fesocolab) ont abouti à la création d'une nouvelle fédération des sociétés immobilières de service public (SISP) dénommée Social Housing Brussels ASBL dont le siège social est situé à 1080 Bruxelles, 56 boulevard Léopold II. A partir de janvier 2024, Social Housing Brussels asbl sera la nouvelle fédération de SISP en Région de Bruxelles-Capitale.



L'association a pour but désintéressé de représenter, rassembler, promouvoir et accompagner les sociétés immobilières de service public en Région de Bruxelles-Capitale, quelle que soit leur organisation, leur spécificité ou leur philosophie.

Cette nouvelle fédération reprendra les missions des deux anciennes fédérations dont, entre autres, la présence aux organes de concertation avec la SLRB ou dans le cadre de la sous-commission paritaire 339.03.

Le Conseil d'Administration de cette nouvelle ASBL sera composé de tous les directeurs généraux des SISP.

Chaque directeur général de SISP reçoit un mandat de son Conseil d'Administration (voté au CA d'EBDS le 07/11/23) lui permettant d'être le représentant permanent de la SISP au sein de Social Housing Brussels. Le représentant permanent exerce sa mission pour le compte et au nom de la société.

En 2024, la fédération a notamment interpellé Bruxelles Prévention et Sécurité (BPS) sur l'insécurité croissante sur les sites de logements sociaux. Elle a également présenté un mémorandum électoral 2024 qui propose 66 actions pour promouvoir un logement social durable à Bruxelles².

¹ <https://socialhousing.brussels/fr>

² <https://socialhousing.brussels/fr/documentations>



Missions

Notre mission est définie par le Code bruxellois du Logement et certains arrêtés gouvernementaux. Nos principales missions reprises à l'article 67 du Code bruxellois du Logement sont :

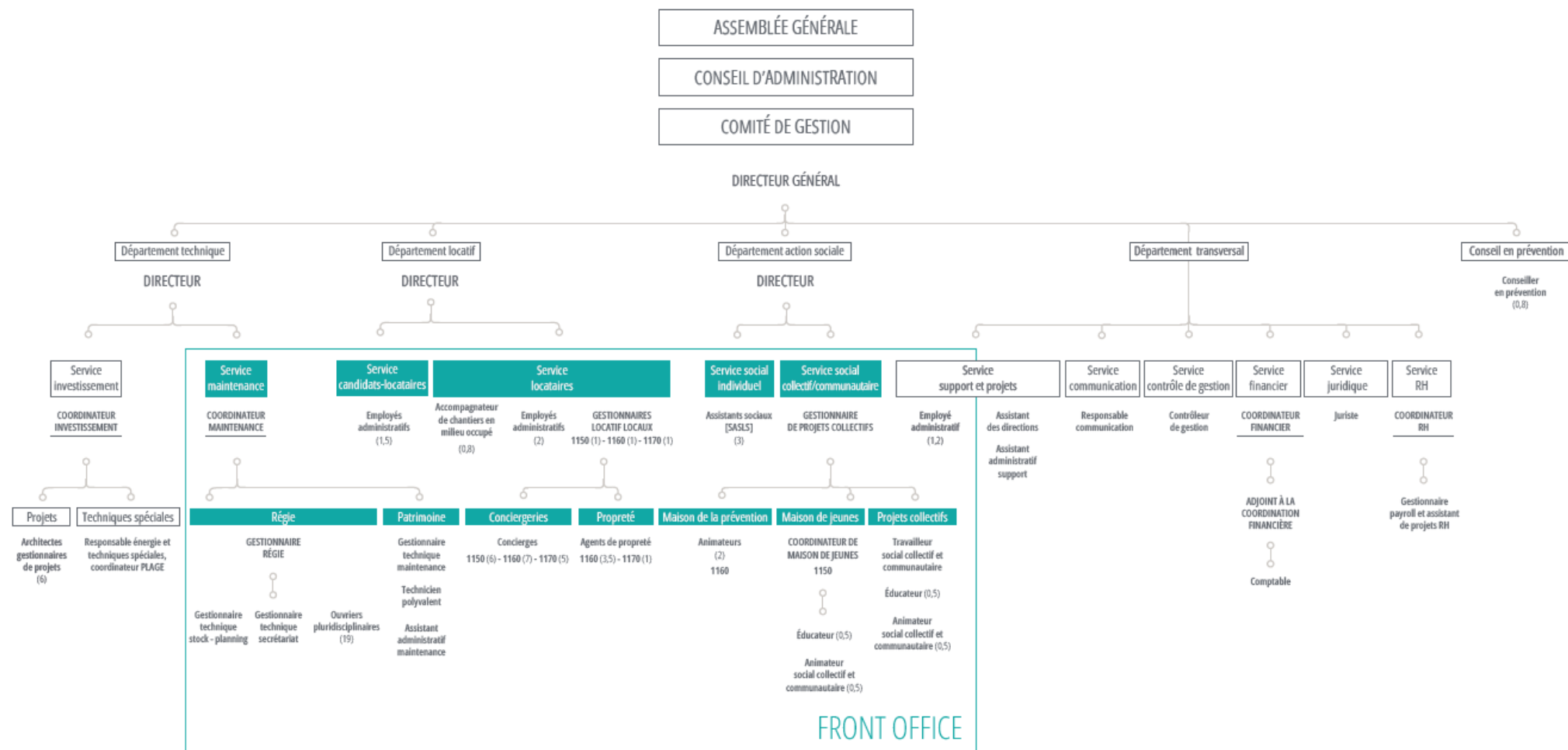
- ▶ Fournir aux personnes qui se sont inscrites auprès de la société et répondant aux conditions d'admission un logement destiné à la résidence principale dans les conditions fixées par le Code bruxellois du Logement et par le Gouvernement
- ▶ Acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, modéré ou moyen notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords des logements sociaux soient agencés et aménagés dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel
- ▶ Favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires
- ▶ Développer la responsabilité des locataires et leur participation à la gestion de leur logement et de leur environnement physique et social
- ▶ Moyennant l'accord préalable de la SLRB, effectuer toutes opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le Code bruxellois du Logement
- ▶ Exercer leur droit de gestion publique, conformément aux dispositions du Code bruxellois du Logement
- ▶ Conclure, moyennant accord de la SLRB, des conventions d'occupation précaire de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISF
- ▶ Développer une stratégie foncière de la Société.

De manière générale, la société assure ses missions découlant du Code bruxellois du Logement et de son objet social dans le respect des principes de transparence et d'égalité de traitement et de non-discrimination repris dans le Code bruxellois du Logement. D'autres missions complémentaires peuvent nous être confiées dans le cadre du contrat de gestion de niveau 2 (entre SLRB et SISF), ou à défaut, du règlement élaboré par la SLRB.

La structure d'En Bord de Soignes

En Bord de Soignes est constituée d'un siège social, de trois antennes situées dans les communes d'Auderghem, de Watermael-Boitsfort et de Woluwe-Saint-Pierre et d'une régie technique à Auderghem. Tel qu'illustré sur notre organigramme, Le personnel est réparti entre 4 départements, technique, Locatif et Action sociale et Transversal.



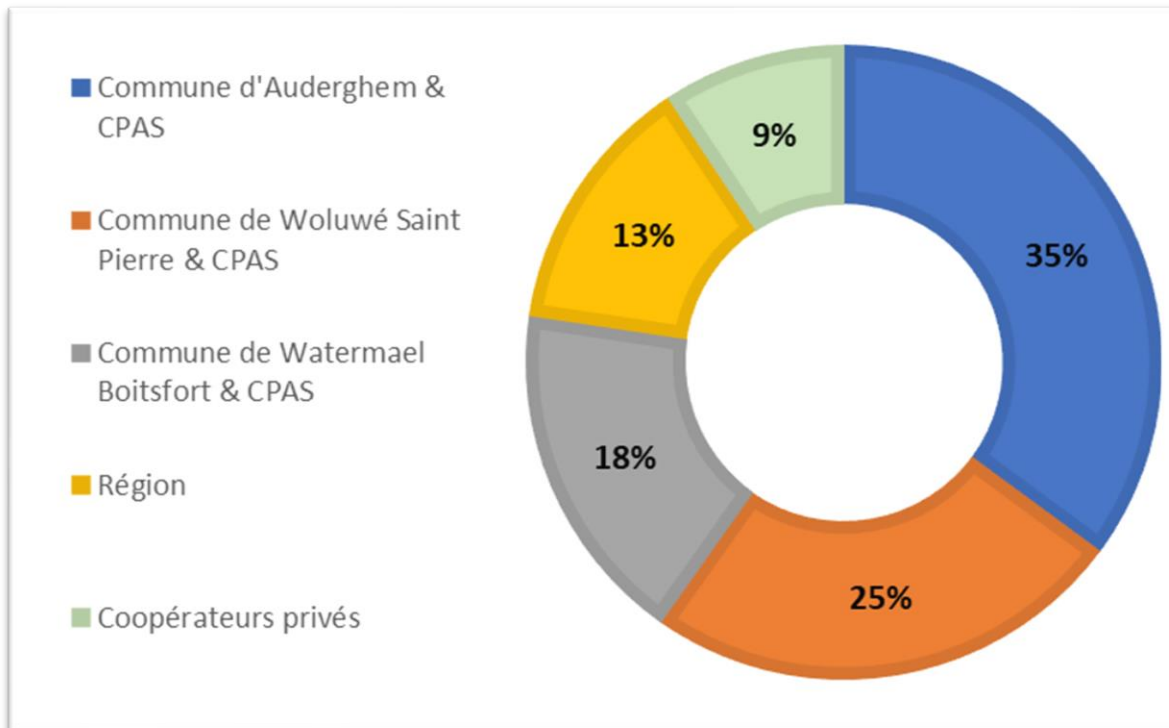


EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE C.V.

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstafflaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120
TVA/VAT BE 0401.967.406 | RPM/RPR - TPIF Bruxelles/NLREA Brussel | 02 435 23 50 - **0800 35 245** | ebds@ebds.brussels | www.enbordsesoignes.be

L'Assemblée générale

Elle se compose de l'ensemble des coopérateurs de la société qui se répartissent 4.636.607 parts.



Le Conseil d'Administration

L'assemblée générale nomme les membres du Conseil d'Administration, composé de maximum 15 administrateurs, le ou la délégué(e) social(e) de la SLRB et le CoCoLo. Le CA nomme un Président, un Vice-Président et un Administrateur faisant-fonction de Vice-Président.

Le CoCoLo, Conseil Consultatif des Locataires rassemble des locataires élus et représentant tous les locataires d'une SISF. C'est l'organe intermédiaire entre les locataires sociaux et En Bord de Soignes.

Il gère les questions concernant un groupe ou l'ensemble des locataires. Il n'a pas pour mission de régler les problèmes individuels.

Le Comité de Gestion

Afin d'assurer la gestion journalière et la prise de décision de manière régulière, le CA nomme un Comité de Gestion qui se compose de deux représentants par commune et du/de la délégué(e) social(e) de la SLRB.



1. LA VIE DE LA SOCIÉTÉ

1.1. Le personnel

1.1.1. Professionnalisation des Ressources Humaines

Procédure de valorisation du personnel

Lors de la création d'EBDS le CA a décidé d'utiliser comme grille salariale les barèmes de l'administration régionale bruxelloise. Les membres du personnel engagé précédemment sous un autre régime salarial conservant leurs acquis.

Un des principes du barème régional est l'octroi d'une augmentation automatique hors index tous les 2 ans (biennales).

Le CA d'EBDS doit régulièrement se positionner sur des propositions d'augmentation dans 2 situations :

1. La fonction de la personne a été modifiée.
2. Ajout de nouvelles tâches ou responsabilités de manière pérenne à la description de fonction

Parallèlement EBDS met en place une procédure d'évaluation reposant sur le cadre suivant : alternance chaque année d'un entretien de fonctionnement³ (à partir de 2024) et d'un entretien d'évaluation (à partir de 2025).

Une proposition de valorisation sera présentée au CA lors d'un changement de fonction et/ou à l'ajout de nouvelles tâches ou responsabilités de manière pérenne à la description de fonction.

L'augmentation pourra prendre la forme de :

- ✓ Un bonus salarial non récurrent en fonction de l'atteinte d'objectifs
- ✓ Un plan cafétéria (catalogue d'avantages à choisir : congés supplémentaires, vélo, smartphone, tablette ou ordinateur portable, écochèques ou bon d'achats)

³ Un entretien de fonctionnement a comme but de réunir, une fois par an, un travailleur et son N+1 en vue de trouver les possibilités d'améliorer son vécu au sein de l'entreprise via une adaptation ou un aménagement des tâches.



1.1.2. Les missions intérim

Pour la première fois EBDS a fait appel à des postes intérim pour couvrir les absences de deux fonctions essentielles : Accueil et Coordination RH. Plutôt que de passer par des contrats de remplacements (peu sécurisant pour des candidats) qui nécessite publication d'offres et entretien d'embauche, le recours à une agence d'intérim nous a fait gagner en temps et en efficacité.

À la fin de leur mission de 6 mois, les 2 personnes ont été recrutées en CDI.

1.1.3. Les élections sociales

Les élections sociales ont eu lieu le 23 mai 2024 dans notre entreprise. Un comité pour la prévention et la protection au travail (CPPT) est institué et composé.

3 collaborateurs ont été élus en tant que délégués effectifs du personnel.

Les trois délégués effectifs du personnel se réunissent au minimum tous les mois avec trois représentants de l'employeur qui sont le Directeur général, la Directrice du département locatif, le Directeur du département technique et le Directeur du département action sociale agira en tant que suppléant.

Le secrétariat du CPPT est assuré par notre Conseillère en prévention.

Cet organe de la concertation sociale a pour mission de contribuer à l'amélioration du bien-être des travailleurs. Les principales compétences du CPPT sont les suivantes :

- Émettre des avis sur la politique de bien-être, le plan global de prévention, le plan d'action annuel, la surveillance de la santé, etc.
- Marquer son accord avec la désignation et l'écartement d'un conseiller en prévention interne ou d'un coordinateur environnemental, les procédures mises en place dans le cadre de la protection contre la violence, le harcèlement moral et sexuel, etc.
- Collaborer au dépistage des risques pour la sécurité et la santé des travailleurs, à la recherche de toute situation où le travail n'est pas adapté à la personne et à la recherche des causes et de solutions possibles.
- Émettre un avis préalable sur l'ensemble des propositions, mesures et moyens qui peuvent avoir un impact sur le bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail.
- Assurer l'accueil, l'information et la formation des travailleurs en matière de prévention et de protection au travail.



1.1.4. Les formations



Par obligation légale, chaque travailleur se voit octroyer au minimum 5 jours de formation par an. En 2024, tous les collaborateurs d'En Bord de Soignes ont répondu à une enquête "formations". L'idée étant de connaître les souhaits de tous en matière de formations pour l'année 2025.

Deux types de formations sont organisées annuellement :

- ▶ Les formations obligatoires :
 - À la demande de la direction pour améliorer le savoir-faire et le savoir-être
 - Pour répondre aux normes légales
 - Pour être en capacité d'utiliser un outil commun à toute l'entreprise

- ▶ Les formations à la carte : choisies par les collaborateurs :
 - Dans le catalogue de formations
 - Sur proposition en fonction d'un besoin

Cette année, de nouvelles formations ont été proposées :

- Communication non verbale
- Secourisme enfants
- Agents évalués abc : comment se préparer à l'évaluation ?
- Cultiver son intelligence émotionnelle au travail
- Communiquer par e-mail - niveau intermédiaire
- Communiquer par e-mail - niveau avancé
- Révision de grammaire, orthographe, ponctuation
- Techniques de mémorisation
- Conduire une réunion avec efficacité et dynamisme



1.1.5. La valeur « Respect » de la charte des valeurs d'En Bord de Soignes



En 2023, tous les travailleurs ont participé à la création de la charte au travers d'ateliers animés par une collègue, en interne.

En 2024, l'ensemble du personnel a été convié à l'étape suivante, donner vie aux mots actuellement enfermés dans un cadre.

Grâce à un rassemblement organisé avec l'aide de deux coachs du CFIP qui soutiennent et accompagnent les équipes dans l'atteinte de leurs objectifs, notre première valeur commune, le respect, a été approfondie pour s'épanouir dans notre entreprise.

C'est grâce à la méthodologie du Forum Ouvert que toutes nos interventions ont été structurées. Cette manière d'opérer a aussi été choisie parce qu'elle donne la part belle aux participants qui décident à peu près de tout et parce qu'elle permet à chacun d'être actif. Nous donnons donc les sujets qui nous tiennent à cœur et formons des groupes pour chaque thème abordé. Chaque groupe de travail rédige ensuite un petit compte-rendu qui est présenté immédiatement.

Parce que la Direction est elle aussi composée de collaborateurs d'En Bord de Soignes qui participent à la vie de la société, il s'est avéré nécessaire qu'elle prenne part à cet atelier. Pour autant, sa présence n'a pas intimidé les collaborateurs, car elle est bienveillante et la liberté d'expression ne fut pas entravée.

Les sujets présentés durant le Forum Ouvert ont fait l'objet d'ateliers individuels durant l'été. Voici les thématiques abordées :

- ▶ Le respect de la confidentialité
- ▶ Le respect de son environnement de travail
- ▶ Des locataires respectés et respectueux
- ▶ Le respect dans les échanges mails
- ▶ Le respect dans la transmission des tâches

Chacun de ces thèmes a fait l'objet d'ateliers en petits groupes durant l'été. De ces réunions ont émané des codes de bonnes conduites afin de respecter ces thématiques.



1.1.6. Le séminaire annuel

Le 12 septembre 2024, comme chaque année, l'ensemble du personnel d'En Bord de Soignes était convié au séminaire annuel (obligation légale).

L'article 58 de nos statuts stipule :

« Tous les ans les membres du personnel seront conviés le 2ème jeudi ouvrable du mois de septembre à participer au séminaire. Lors du séminaire les thèmes suivants devront être abordés : 1) Le développement économique et social en cours et future de la personne morale, (2) Le bien-être au travail, (3) Une présentation du rapport d'activité et d'une mesure des comptes de la personne morale, (4) la politique de gestion du personnel, le recrutement et la formation continue. »

Les sujets suivants ont été abordés :

- Le développement économique et social d'EBDS
- Le contrôle de gestion
- La communication et les activités du personnel
- Présentation de l'évolution du marché Flux
- Le travail social collectif et communautaire
- Le renouvellement des candidatures
- Les entretiens de fonctionnement et les évaluations
- Le conseiller en prévention et le Comité pour la Prévention et la Protection au Travail (CPPT)
- La personne de confiance
- Les formations
- Le résultat des ateliers sur la valeur « Respect »

1.1.7. Sous-Commission Paritaire (sCP 339.03)

Début 2024, un protocole s'appliquant à tous les travailleurs du secteur des sociétés de logements sociaux de la région Bruxelles-Capitale a été signé entre : Le banc syndical, représenté par le Syndicat des Employés, Techniciens et Cadres (SETCA), la Confédération des Syndicats Chrétiens (CSC), la Centrale Générale des Syndicats Libéraux de Belgique (CGSLB) et le banc patronal, représenté par l'Association des Logements Sociaux (ALS) nouvellement dénommée SHB (Social Housing Brussels).



Il concerne les points suivants :

- ▶ **Champ d'application.** Ce protocole s'applique à tous les travailleurs du secteur des sociétés de logements sociaux de la région Bruxelles-Capitale.
- ▶ **Prime syndicale.** À partir du 01/01/2024, une prime syndicale de 90€ minimum par an et par travailleur syndiqué sera accordée. Cette mesure a un caractère indéterminé. Les modalités de paiement de cette prime seront établies dans une Convention Collective de Travail (CCT) spécifique, "prime syndicale". Les parties s'engagent à établir et signer cette CCT avant le 31/03/2024.
- ▶ **Délégation syndicale.** Les parties conviennent que les discussions autour d'une CCT « Délégation syndicale » se poursuivront au cours de l'année 2024
- ▶ **CCT adapté au secteur.** Les parties conviennent de reconduire l'ensemble des Conventions Collectives de Travail relatives au régime de complément de chômage temporaire, en abaissant l'âge minimum à 60 ans et le régime crédit-temps fin de carrière à 55 ans. Les parties s'engagent à établir et signer les différentes CCT relatives avant le 31/03/2024.
- ▶ **Fonds social.** Les parties reconnaissent que la création d'un fonds social sectoriel peut être bénéfique pour le secteur du logement social en région Bruxelles-Capitale. Un groupe de travail composé de 6 personnes (3 représentants syndicaux et 3 représentants du banc patronal) sera formé pour évaluer la structure administrative et juridique ainsi que les coûts de fonctionnement de ladite structure. Ce groupe de travail remettra ses conclusions à la commission SCP339.03 au plus tard le 30/11/2024.
- ▶ **Harmonisation des avantages.** Pour rendre le secteur du logement social Bruxellois plus attractif, les parties conviennent d'introduire des avantages extra légaux minimums aux fins d'harmonisation des conditions salariales sectorielles.

À partir du 1/04/2024, un chèque repas d'une valeur faciale minimum de 5€ (1,09€ à charge du travailleur et 3,91€ à charge de l'employeur) sera accordé par jour de travail effectivement presté. Les parties conviennent qu'une CCT « chèque repas » sera signée avant le 28/02/24

De plus, à partir du 01/04/2024, une assurance groupe pension équivalente à minimum 2% de la masse salariale brute mensuelle du travailleur sera accordée, cette assurance groupe pension est entièrement à charge de l'employeur. Les parties conviennent qu'une CCT « Assurance groupe pension » sera signée avant le 28/02/24.

- ▶ **Priorisation des conditions de travail.** Les parties reconnaissent que les conditions de sécurité hors de l'entreprise peuvent être précaires. Le banc patronal souligne que les incidents de sécurité affectant leurs travailleurs sont suivis de près. Une expérience pilote en France a montré que l'assermentation des travailleurs du logement social peut améliorer la sécurité sur site. Un groupe de travail composé d'au moins 6 personnes (3 représentants des syndicats et 3 représentants des employeurs) sera formé pour étudier la faisabilité de cette assermentation en région Bruxelles-Capitale. Ce groupe de travail présentera ses conclusions à la SCP 339.03 pour le 31/12/2024.



- ▶ **Classification de fonction** : les parties reconnaissent l'importance d'aborder la question des classifications de fonctions. Un groupe de travail composé d'au moins 6 personnes (3 représentants des syndicats et 3 représentants des employeurs) sera formé. Ce groupe de travail présentera ses conclusions à la SCP 339.03 pour le 31/12/2024.
- ▶ **Aménagement de fin de carrière** : Les parties s'accordent sur l'octroi d'un jour de congé supplémentaire lié à l'âge pour les travailleurs âgés, avec des modalités. Cette mesure n'est d'application que si le total de jours de congé en vigueur au sein de l'entreprise (jours légaux, extra légaux et conventionnels de toute nature) est inférieur à 30 jours par an. Les jours de congé octroyés dans le cadre de cette mesure ne se cumulent pas entre eux ni avec d'autres mesures similaires existantes et en vigueur au sein de l'entreprise.

Tout travailleur ayant atteint l'âge de 55 ans bénéficiera d'1 jour de congé supplémentaire par an, à partir de 58 ans 1 jour supplémentaire de congé par an, à partir de 60 ans 1 jours supplémentaires de congés par an, à partir de 62 ans 1 jours supplémentaires de congés par an et à partir de 64 ans 1 jour supplémentaire de congé par an. Il est clairement établi que ces jours de congés supplémentaires ne se cumulent pas, ils doivent impérativement être pris dans l'année par le travailleur. Dans le cas contraire, le jour ne pourra pas faire l'objet d'une quelconque rémunération. Il est clairement établi que le jour de congé correspond en heures à un jour du régime horaire en vigueur dans la société de logement.

- ▶ **Prime de Pouvoir d'Achat** : Les parties s'accordent sur l'octroi d'une prime pouvoir d'achat, one shot, dans le cadre de la réglementation fédérale variant en fonction du bénéfice de l'entreprise - 150€ pour un bénéfice supérieur à 1 million d'euros, 200€ pour 1,5 millions d'euros, 250€ pour 2 millions d'euros et 500€ pour un bénéfice excédant 3 millions d'euros. Toute entreprise souhaitant aller au-delà de ces montants et pour autant qu'elle est en conformité avec la réglementation peut le faire.
- ▶ **Égalité et Non-Discrimination** Les parties affirment leur engagement à promouvoir l'égalité des chances et à combattre toute forme de discrimination dans les pratiques d'emploi. Cela comprend le recrutement, la promotion, la rémunération et l'accès aux formations. Les partenaires conviennent qu'ils définiront ensemble des mesures à mettre en place au niveau du secteur
- ▶ **Santé et Sécurité au Travail** Les parties reconnaissent l'importance cruciale d'un environnement de travail sûr et sain. Des normes de santé et de sécurité seront promues et maintenues dans toutes les entreprises du secteur. Des efforts seront déployés pour identifier et minimiser les risques, et pour assurer une formation adéquate en matière de sécurité au travail. Les partenaires conviennent qu'ils définiront ensemble des mesures à mettre en place au niveau du secteur.
- ▶ **Coopération et Dialogue Social** Les parties s'engagent à maintenir un dialogue social ouvert et continu. Cette coopération comprend la communication régulière, la consultation sur les questions d'importance sectorielle, et la résolution proactive des problèmes et des différends. Le but est de favoriser un environnement de travail collaboratif et de garantir que toutes les parties prenantes aient une voix dans les décisions affectant le secteur.



- ▶ **Préservation des Acquis dans les Entreprises.** Les parties reconnaissent et valident que les acquis et avantages déjà en place au sein de chaque entreprise relevant de la SCP 339.03 restent pleinement en vigueur. Le présent protocole d'accord établit un socle commun de dispositions minimales applicables à l'ensemble du secteur des logements sociaux en région Bruxelles-Capitale. Il est entendu que ce protocole ne limite en aucun cas les entreprises à maintenir ou à offrir des conditions plus avantageuses que celles stipulées ici. Chaque entreprise conserve la liberté d'appliquer des politiques et avantages supplémentaires en fonction de ses capacités, de sa situation économique, et de ses accords internes.
- ▶ **Paix Sociale.** Les parties reconnaissent l'importance d'un climat social serein pour la bonne exécution de ce protocole. En signe de bonne foi et d'engagement envers un environnement de travail harmonieux, les organisations de travailleurs s'engagent à maintenir la paix sociale pendant la période couverte par le présent protocole 2023-2024.
- ▶ **Engagements des Parties.** En signant ce protocole, les parties s'engagent à respecter les termes énoncés, tout en reconnaissant et en préservant les droits et acquis spécifiques de chaque entreprise au sein du secteur. Cette approche vise à garantir une harmonisation sectorielle tout en respectant la diversité et l'autonomie des pratiques au sein de chaque entité.

Les parties ont affirmé leur engagement à respecter les termes de ce protocole, à mettre en œuvre les dispositions convenues, et à communiquer de manière transparente et constructive. L'objectif commun est de promouvoir un environnement de travail stable, équitable et bénéfique pour tous les acteurs du secteur des logements sociaux en région Bruxelles-Capitale.

1.1.8. L'indexation des salaires

Pour rappel, le pouvoir d'achat des travailleurs se détériorerait petit à petit si le montant de leur rémunération reste constant tandis que le coût de la vie augmente.

Une manière de lutter contre cette dévaluation de l'argent est de lier le montant de la rémunération à la variation du prix des biens et services : c'est l'indexation.

Toutefois, et contrairement aux augmentations barémiques issues des négociations liées à l'accord interprofessionnel (AIP) ou aux accords du Non Marchand, l'indexation n'est pas une réelle augmentation de salaire. En effet, le salaire qui augmente avec l'indexation permet simplement de continuer à maintenir un niveau de vie équivalent lorsque les prix ont augmenté.

Les salaires ont été indexés 2 fois en 2024.



1.1.9. La politique de mobilité

Pour les collaborateurs qui ont choisi les transports en commun comme moyen de déplacement principal domicile - lieu de travail chez En Bord de Soignes, il n'est désormais plus nécessaire de recharger la carte Mobib, ni d'avancer quelque montant que ce soit pour un abonnement aux transports en commun.

Depuis le 1^{er} septembre, le Service RH offre un nouveau service : la gestion en direct de la commande et du renouvellement des abonnements. L'abonnement est donc automatiquement renouvelé sur la carte Mobib.

1.1.10. RGPD (Règlement Général sur la Protection de Données)

Un « Rapport de la Sécurité de l'Information et de la Protection de la vie privée » dédié à En Bord de Soignes et établi par Ataya & Partners chargé des missions de conseil en matière de Délégué à la Protection de données (DPO) et de Conseiller en Sécurité de l'Information (CSI) a débuté en avril 2021. Pendant la mission Ataya & Partners a mis à disposition d'En Bord de Soignes un ensemble d'outils et de séminaires de formation permettant à l'ensemble du personnel d'assimiler les notions fondamentales du RGPD et de la sécurité de l'information (SI) adaptées à leur métier.

Parmi les moyens mis à dispositions :

- Portail Confluence de formation et de documentation RGPD et sécurité
- Base documentaire complète incluse dans le portail dont : formations audio visuelles, fascicules d'information, rappel des articles de loi avec des explications détaillées, modèles de documents, de contrats et de procédures internes
- Formations de conscientisation pour l'ensemble du personnel
- Plusieurs ateliers thématiques couvrant les notions RGPD et SI et destinés aux membres de la direction et/ou aux personnes ayant le rôle de coordinateurs RGPD internes. (Webinaires)

Des réunions de suivi avec En Bord de Soignes au courant de l'année ont permis de constater un travail en interne important et l'assimilation par les équipes des bonnes pratiques de protection des données ainsi que la volonté des directions d'améliorer la conformité de la société de logement. En Bord de Soignes a fait part de demandes ponctuelles de conseils juridiques pour la revue de politiques internes et de questions techniques relatives au RGPD. Ces demandes montrent, selon Ataya & Partners un degré d'attention élevé apporté au RGPD.

Ce rapport annuel établit un état des lieux de la maturité d'En Bord de Soignes en matière de Protection des données et de Sécurité de l'information. Il reprend de manière détaillée les différentes exigences de chaque domaine de conformité. La méthode d'évaluation est la méthode PDCA (Plan-Do-Check-Act) qui nécessite l'implémentation complète de l'exigence pour être conforme et obtenir le score de maturité maximal qui est de 4.

Les réunions de suivi avec En Bord de Soignes effectuées durant le courant de l'année 2024 ont permis de constater une volonté interne de respecter au mieux le RGPD. Le point de contact RGPD au sein d'En Bord de Soignes a effectué un travail important de collaboration et de coordination pour l'amélioration de la maturité.



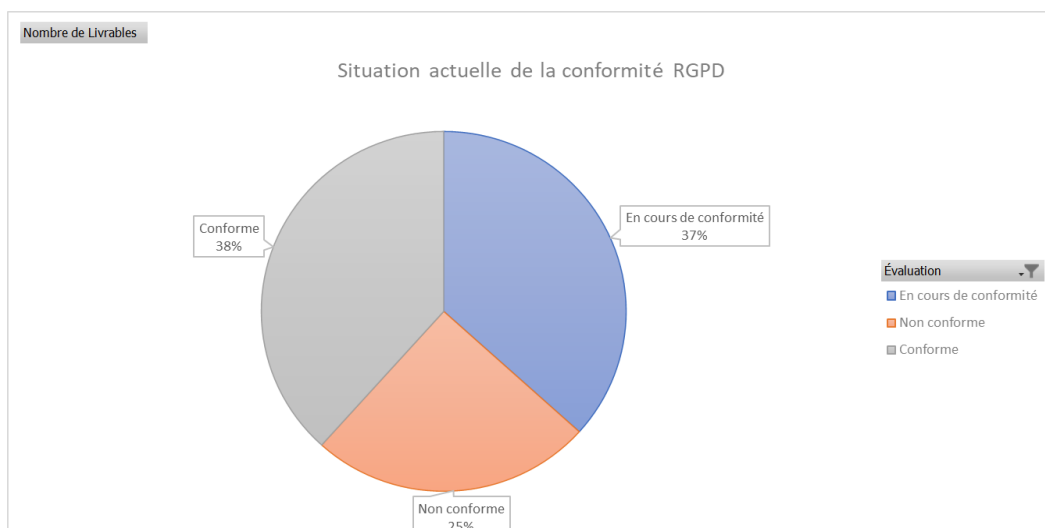
On constate une augmentation de la maturité d'En Bord de Soignes au regard du RGPD qui se traduit principalement par différentes activités réalisées en 2024 :

- La mise en place d'une politique et d'une procédure de gestion des incidents ainsi qu'un rapport d'évaluation des incidents
- La réalisation de l'avenant RGPD et SI au contrat de travail
- La mise en place d'une politique et d'une procédure de classification de l'information
- La mise à jour du registre de traitements de données
- La réalisation d'une évaluation générale des contrôles de sécurité
- L'évaluation de la conformité de l'utilisation des caméras de surveillance
- La réalisation d'une note sur la gestion des accès aux boîtes mail après la fin du contrat de travail
- La rédaction d'une note de risques identifiés à la suite des entretiens réalisés pour la mise à jour du registre de traitements
- La création d'un registre des risques

Pour améliorer la maturité, l'implémentation généralisée de différents documents déjà fournis est nécessaire comme la documentation relative à la classification de l'information et l'avenant RGPD au contrat de travail.

D'autres activités devraient également être mises en œuvre comme :

- La réalisation d'une sensibilisation annuelle du personnel et du Conseil d'administration approfondie
- La mise en place d'une gestion des risques à l'aide de l'utilisation du registre des risques créé
- La réalisation d'un plan de continuité
- La mise en place d'une gestion des accès (politique et procédure pour le provisionnement et le déprovisionnement)



Sur les 60 domaines RGPD évalués en 2024, En bord de Soignes a atteint les résultats suivants :

- ▶ 23 domaines en conformité
- ▶ 22 domaines en cours de conformité
- ▶ 15 domaines en non-conformité

Domaines en conformité

- ▶ Contrat de travail
- ▶ Règlement de travail
- ▶ Charte de confidentialité
- ▶ Politique générale des systèmes d'information / Charte informatique
- ▶ Charte de télétravail
- ▶ Déclaration annuelle des caméras
- ▶ Emplacement adéquat des caméras
- ▶ Tenue des registres de visionnage
- ▶ Sensibilisation du personnel
- ▶ Rapport de conformité sur les caméras et le RGPD
- ▶ Classification des données/de l'information
- ▶ Classification des données/de l'information
- ▶ Gestion des demandes d'exercice de droits des personnes
- ▶ Cookies
- ▶ Politique de protection des données
- ▶ Sécurité du site internet
- ▶ Politique de gestion des incidents
- ▶ Procédure de gestion des incidents
- ▶ Registre de gestion des incidents
- ▶ Rapport de gestion des incidents
- ▶ Sécurisation physique des données
- ▶ Désignation auprès de l'APD

Domaines en cours de conformité

- ▶ Centralisation de la documentation RGPD
- ▶ Registre de traitements
- ▶ Registre des destinataires de données
- ▶ Cahier de charges
- ▶ Conventions de traitements
- ▶ Signalisation des caméras
- ▶ Procédure de visionnage
- ▶ Détermination de la nécessité d'une Analyse d'Impact relative à la Protection des Données (AIPD)
- ▶ Réalisation des AIPD – Analyse de risques
- ▶ Politique de rétention des données
- ▶ Inventaire des habilitations centralisées en place
- ▶ Gestion des comptes utilisateurs et administrateurs
- ▶ Redondance et fréquence des sauvegardes





- ▶ Procédure et monitoring des backup
- ▶ Test de récupération
- ▶ Postes de travail sécurisés
- ▶ Gestion des mots de passe
- ▶ Maintenance des serveurs
- ▶ Firewall
- ▶ Inventaire des supports et machines hébergeant les données
- ▶ Sécurisation des locaux techniques
- ▶ Bureau propre et clair
- ▶ Alarmes intrusion et incendie

Domaines non-conformes

- ▶ Politique de sécurité de l'information
- ▶ Sensibilisation annuelle du personnel
- ▶ Sensibilisation annuelle de la direction
- ▶ Conscientisation des collaborateurs
- ▶ Procédure de rétention des données
- ▶ Politique de suppression des données
- ▶ Politique de gestion des accès
- ▶ Procédure de gestion des accès
- ▶ Réseau Wifi
- ▶ Anti-virus et Malware
- ▶ Classification des actifs IT
- ▶ Procédures d'accès aux lieux par le personnel et par les visiteurs
- ▶ Plan de continuité



1.3. La communication

Introduction

En 2024, la communication interne et externe d'En Bord de Soignes a poursuivi son développement avec pour objectif de renforcer la cohésion interne, valoriser les actions menées et promouvoir l'image de l'organisation auprès de ses différents publics. Le Service communication s'est attaché à diversifier les supports et les initiatives, en veillant à l'accessibilité, à la clarté et à la pertinence des messages. Ce rapport présente les actions mises en œuvre, leurs résultats et les ajustements envisagés.

La communication interne

En 2024, la communication interne visait à renforcer le sentiment de communauté, à favoriser les connexions et à cultiver l'unité parmi les collaborateurs. Cela a été réalisé à travers l'organisation d'événements de toutes tailles et en diffusant des informations pertinentes et de qualité.

Les activités

Le Service communication est chargé de l'organisation des événements internes, en collaboration avec le Comité des événements. Celui-ci, qui comptait, à partir d'avril 2024, une personne de moins qu'en 2023 (soit trois membres), est dirigé par la Responsable communication. Il a pour mission d'organiser et de coordonner les événements internes au sein de l'entreprise. Il vise à renforcer la cohésion entre les collaborateurs, promouvoir une culture positive et soutenir les valeurs de l'entreprise à travers des moments de partage et de convivialité. Ces événements peuvent inclure des activités sociales, culturelles, sportives, des célébrations, ou des initiatives de développement.

Les activités à la carte



Les activités à la carte consistent en deux demi-journées d'activités au choix parmi une liste proposée, et un massage, sur inscription préalable.

En 2024, sept activités ont été proposées, soit trois de plus qu'au lancement de cette formule et une de plus qu'en 2023.

Ces événements se sont tenus le jeudi, entre 9 h et 14 h, et comprenaient :

- Une battle kart en mars
- Une course d'orientation en avril
- Une découverte de l'apiculture en mai
- Un mystery bag en juin
- Un quiz room en octobre
- Un cours de cuisine en novembre
- Un massage du dos sur site (régie ou siège) en décembre



Comme l'année précédente, le personnel a eu la possibilité de choisir deux activités parmi les six premières et de décider s'il souhaitait ou non profiter des massages. Ces événements ont rencontré un franc succès. Chaque retour des participants témoignait d'une atmosphère de bonne humeur contagieuse, contribuant ainsi à renforcer l'ambiance de travail.

66 personnes ont participé en 2024, contre 53 en 2023 (+24,5 %).

Facteurs d'augmentation :

- Implication accrue de la direction (7 membres en 2024 contre 1 en 2023)
- Engagement de nouveaux collaborateurs
- Meilleure participation des concierges et agents de propreté
- Multiplication des propositions d'activités

Les activités classiques

Epiphanie et Chandeleur

Ces événements ont réuni les différents Services, leur Coordinateur et leur Directeur dans les réfectoires des quatre sites (siège, antenne de Watermael-Boitsfort, antenne de Woluwe-Saint-Pierre et régie), afin de renforcer la cohésion des équipes.

Ateliers valeurs



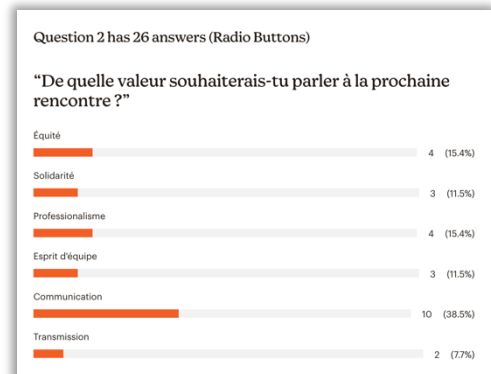
Le Comité des événements a proposé au Service support et projets, à l'initiative de l'élaboration de la charte des valeurs de l'entreprise, d'organiser une série de sept événements (un par an sauf en année 1, deux la première année) pour renforcer la charte des valeurs présentée en 2023. L'année 2024 s'est concentrée sur la valeur **respect**, colonne vertébrale de la charte.

En Bord de Soignes a travaillé avec deux formateurs du CFIP. Le premier atelier s'est tenu à la salle Lambin, le jeudi 14 mars, de 9h à 12h.

Il en est sorti plusieurs grandes thématiques. Le Service communication a donc proposé d'organiser de petits ateliers menés directement par le Service support et

projets pour affiner les résultats obtenus.

Un deuxième atelier devait être organisé en novembre. Après enquête, le personnel souhaitait aborder la valeur **communication**, mais celui-ci a été reporté à 2025.





Barbecue

En 2024, l'événement a réuni 72 personnes contre 65 en 2023. Cette hausse est comparable à celle de 2022 et s'explique par le fait qu'il s'agissait d'une version *fête des pensionnés* qui attire toujours plus de participants.

L'événement a eu lieu au Flore, au bois de la Cambre. Plusieurs membres du personnel ont demandé que la fête des pensionnés 2025 y soit également organisée.

Séminaire

La direction a souhaité élargir les prises de parole à certains membres du personnel afin qu'ils présentent leur mission, leur place dans l'organigramme, ainsi que les nouveautés et réalisations de l'année écoulée.

Le Service communication a coaché les intervenants en orientant le contenu et en réécrivant les présentations pour les rendre claires et accessibles.

Le séminaire s'est tenu le 14 septembre à l'Hof Ter Munschen de 8 h à 13 h, et a permis d'aborder de nombreux sujets :

- Finances et contrôle de gestion
- Rénovation des logements
- Événements 2025
- Fonctionnement du CPPT
- Rôles de la personne de confiance
- Projet "vis mon job"
- Plan cafétéria, primes, formations, etc.



Dogs@work

Le 3 octobre, un premier **dogs@work** a été organisé. Cette action, s'inscrivant dans le cadre de la journée des animaux du 4 octobre, visait à favoriser le bien-être des employés.

Une enquête préalable et un règlement ont permis de lever les freins potentiels. Des solutions alternatives ont été proposées aux personnes ne souhaitant pas travailler en présence de chiens.

Quatre chiens ont participé, dont trois au siège.

Drink de Noël

Le 5 décembre, dès 15h30 et jusque 18h, la troisième édition de l'afterwork de Noël a été organisée à la cafétéria du siège. Vin chaud et croque-monsieur étaient au rendez-vous dans une ambiance festive. Une nouvelle activité, une battle kart, a également été proposée. L'événement a attiré de nouveaux participants.

Fête du personnel

Le 12 décembre, la fête de fin d'année a eu lieu au Chalet Robinson, un lieu choisi en réponse au souhait du personnel évoqué en 2023 de découvrir de nouveaux espaces.

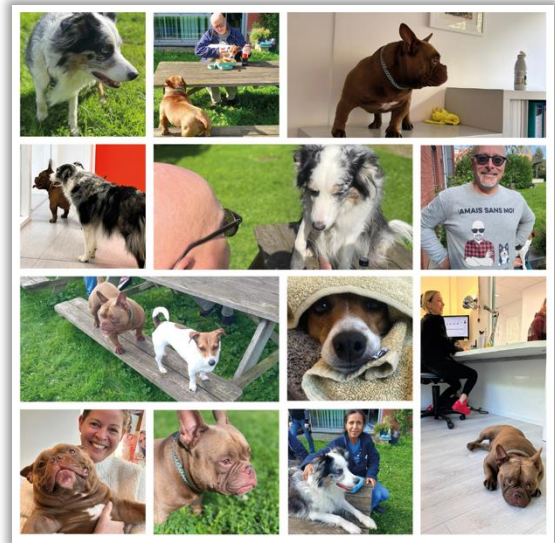
Les activités à l'année



Ces activités récurrentes, proposées hors temps de travail, nécessitent une inscription préalable et un minimum de participants.

En 2024, le groupe marche s'était reformé pour la 3e année, et une nouvelle équipe de padel avait vu le jour. Cependant, ces activités n'ont pas rencontré leur public et ont été arrêtées.

Un projet d'équipe de mini-foot avait rassemblé 12 volontaires, mais aucun espace n'a pu être réservé.



Les activités à la demande

Initiées par le personnel, ces activités se tiennent en dehors des heures de travail, de préférence avec les familles. Elles sont validées si elles respectent les valeurs de l'entreprise, le budget disponible (budget : 1000 € pour l'ensemble des propositions en 2024), et les capacités organisationnelles du Comité des événements.

Trois demandes ont été introduites, dont, pour la troisième fois consécutive, les 10 km de l'ULB, mais l'événement était complet.

Le retour sur investissement ayant été jugé trop faible, une nouvelle méthode est mise en place à partir de 2025 :

- le Comité des événements étudie les demandes et peut accorder un financement (500 € pour l'ensemble des propositions en 2025)
- le porteur de projet doit réunir 6 participants minimum
- les frais sont remboursés une fois l'activité réalisée avec succès

Les informations digitales au personnel

En interne, le personnel reçoit deux types d'information : une newsletter mensuelle (sauf en juillet, août et décembre) et des news ponctuelles selon les besoins (invitations, procédures obligatoires, enquêtes, informations RH).

En 2024, le Service communication a réalisé 118 communications internes, soit une augmentation de 20 % par rapport à 2023 (contre +40 % en 2022). Cette hausse continue répond à un besoin exprimé lors du baromètre bien-être mené par le CESI en 2023.

News

Une quatrième rubrique a été ajoutée en 2024 : **CPPT**.

Newsletters

La Newsletter, destinée à l'ensemble du personnel (ouvriers et employés), vise à favoriser l'esprit d'équipe et la collaboration entre les Services, tout en assurant une communication fluide entre la Direction et les Collaborateurs.

En octobre 2024, une enquête a été menée sur la satisfaction et les attentes du personnel concernant la Newsletter. Depuis, les thématiques suivantes sont traitées :

- La vie de l'entreprise
- Nos activités
- Mon collègue
- Chez nos homologues
- La minute astuce

Les contenus ne sont pas séparés en rubriques mais présentés dans un sommaire pour encourager la lecture complète.

Le Service communication a proposé de donner un nom à la newsletter afin de la distinguer plus clairement des autres communications (news ponctuelles). L'objectif est un nom simple, dynamique, convivial, et reflétant l'idée de lien. À ce jour, aucun consensus n'a été trouvé.

Les newsletters publiées en 2024 sont les suivantes :

- janvier (n°35) à juin (n°40), septembre (n°41) à novembre (n°43).
Chaque numéro aborde des sujets liés à l'actualité des services, les chantiers en cours, les activités internes, les innovations, ou encore des astuces de travail.

Newsletter 35 (janvier)	Newsletter 36 (février)	Newsletter 37 (mars)
<p>Une visite ministérielle au potager de la Cité de l'Amitié Lancement du chantier Rotiers De l'énergie à foison Toujours moins de gaz Le renouvellement 2024 des candidats-locataires Un dernier parfum de fête Évolution du chantier Dries/Élan Pozar grandit encore ! Un lifting pour la Maison de quartier du Dries Fin du plan de relogement à la Cité de l'Amitié Ce n'est qu'un au revoir Cat rescue à Woluwe-Saint-Pierre Save the dates 2024</p>	<p>Deux ateliers valeurs en 2024 Presque le printemps... et les fruits ! La phase 2 – Ciel Bleu des travaux à la Cité de l'Amitié dans les starting blocks Bientôt, l'atelier bois à la Régie Chablis-Taillis, toujours sur les rails L'affaire des poubelles à la Cité de l'Amitié Évolution du chantier Dries/Élan</p>	<p>Enquête sur les Ateliers valeurs Une nouvelle Fédération de SISP Annonce du lancement des travaux au Rotiers 5/7 Le battle kart d'En Bord de Soignes Les activités à l'année s'organisent : marche, padel et yoga Le chantier des 7 maisons à Woluwe-Saint-Pierre Dries/Élan en photos Embellissons nos jardins</p>
Newsletter 38 (avril)	Newsletter 39 (mai)	Newsletter 40 (juin)
<p>Le Service social individuel Les travaux au Rotiers 5/7 Retour sur l'activité orientation Le Cirque au balcon revient à Auderghem Un tarif unique pour les interventions de la Régie Évolution du chantier Dries/Élan</p>	<p>Élections sociales Les grands espaces verts de Watermael-Boitsfort Ventilation des parkings couverts Branle-bas de combat à la Cité de l'amitié Bientôt des habitants miniatures à la Cité de l'amitié Toitures Ermotte : en route vers une rénovation 2.0 Comment construit-on une douche à l'italienne selon la Régie ? Les travaux à Dries Elan Retour en photos sur les activités</p>	<p>Formation à la lecture et à la compréhension du décompte des charges Quid du Comité pour la prévention et la protection au travail (CPPT) ? Des panneaux photovoltaïques au parc Lambin Inauguration du Cycl-O-Pouce Les activités de juin en photos Les abeilles ont emménagé Save the dates Qu'a fait la Régie au Prince Baudouin 96/2 ? Atelier repotage des plantes de bureau</p>
Newsletter 41 (septembre)	Newsletter 42 (octobre)	Newsletter 43 (novembre)
<p>Retour des soupes Dogs@work - nos futurs collègues à 4 pattes d'un jour Veux-tu faire partie de l'équipe de mini foot d'En Bord de Soignes? Grands chantiers, on avance ! La présentation du Séminaire 2024 est disponible Au Siège, blocage des vannes thermostatiques</p>	<p>Résultats de l'enquête « Les informations au personnel » Le décompte des charges expliqué aux locataires Détente et culture pour créer des liens entre habitants Nouveau Café parlote à Joli-Bois Pozar Renforcement de la mission de Conseiller en prévention Amélioration de l'accessibilité à la Cité de l'Amitié Les travaux en photos Du foot en salle dès 2025 ? Dogs@work Quid du Quizz ? Résultats de l'enquête « Activités 2025 » La minute astuce : Comment différer un e-mail</p>	<p>L'importance des activités communautaires pour la santé mentale De bonnes pratiques présentées au secteur par Christel et Joseph En Bord de Soignes lance son premier budget participatif Nos cuisinots te partagent leurs recettes Le chantier des 7 maisons à WSP Massage à la Régie Dries 34 est prêt ! Le plan de relogement à Dries/Élan continue As-tu remporté le bon pour la Quizzroom ? Voici les réponses aux questions du quizz !</p>

Graphisme

Le Service communication offre ses services graphiques aux différents services (organigramme, document déclaration km, etc.).

La communication externe

En 2024, la communication externe a poursuivi plusieurs objectifs : informer, promouvoir, valoriser et entretenir une image positive d'En Bord de Soignes auprès de ses différents publics.

La communication corporate



Elle vise à renforcer l'image globale de l'institution (valeurs, missions, réputation).

De nouveaux projets ont été lancés :

- Réalisation d'un tarif pour les services de la Régie
- Création de présentations sur la transparence des rémunérations
- Développement de modèles PowerPoint (généraux et spécifiques)

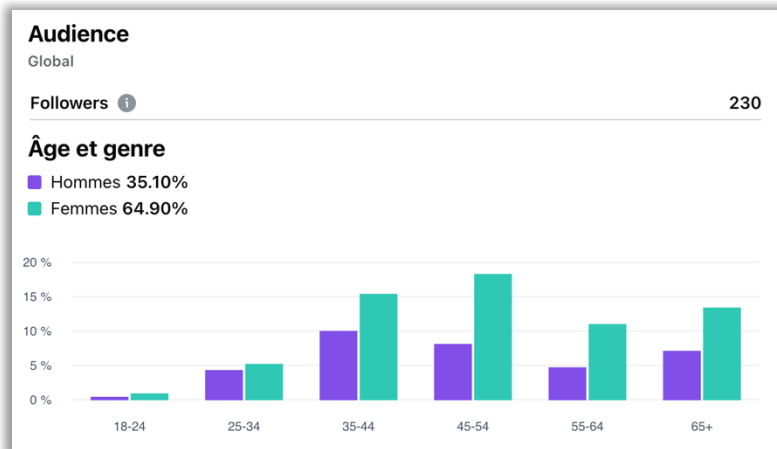
Des supports existants ont été améliorés, tels que le flyer d'accueil et la couverture du Rapport du

conseil d'administration.

Le Service communication a proposé la présence d'En Bord de Soignes au colloque annuel de la SLRB. En collaboration avec le Département technique, il a réalisé le contenu présenté le le Jour J.



Réseaux sociaux et site internet



Facebook

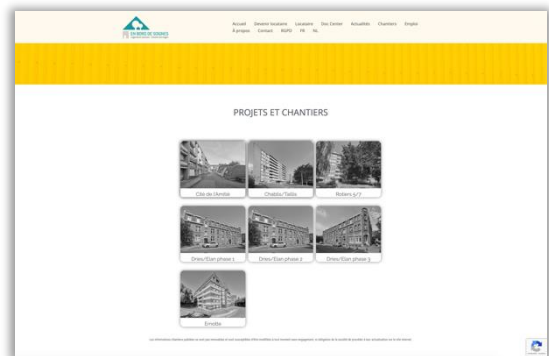
48 publications ont été réalisées en 2024 (articles, événements, offres d'emploi, etc.). Le nombre d'abonnés est passé de 178 à 230 (voir illustration).

LinkedIn

Le nombre d'abonnés est passé de 297 à 360.

Site internet

Des ajustements ont été réalisés pour moderniser le style du site et enrichir les informations surtout celles relatives aux grands chantiers avec la création de pages dédiées.



Les événements externes

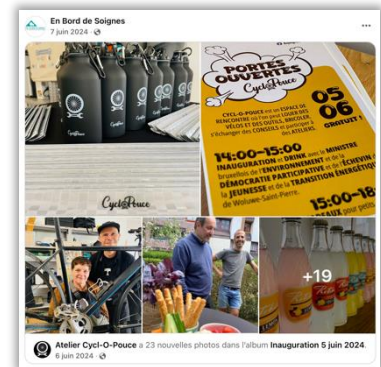


Inauguration du Potager des Palombes

L'événement du 18 janvier a été largement relayé par la presse et a bénéficié de la présence du Ministre Alain Maron et de la Secrétaire d'État Nawal Ben Hamou. Une campagne de communication complète a été déployée.

Portes ouvertes de l'Atelier Cycl-o-pouce

Cette activité du 15 mai a également donné lieu à une large communication (affiches, bannière, flyers, goodies, communiqué de presse, organisation événementielle, etc). L'événement a accueilli des responsables politiques, des journalistes, des invités et les premiers clients.



La communication aux locataires



Le Service communication a soutenu les actions sociales de l'entreprise via diverses campagnes :

- Café parlote Joli Bois
- Saint-Nicolas, soirée fondue, Halloween, etc.
- Flyer bunker
- Bulles à verre, etc.

La communication de chantier

Le Service communication a également appuyé les actions techniques de l'entreprise par différents supports :

- Présentation PowerPoint "Ciel bleu" et séance d'information aux locataires
- Flyers sur les panneaux solaires (Lambin)
- Flyer chaudière et flyer chauffage
- Communications sur le chantier Rotiers 5/7 et à la Cité de l'Amitié
- Etc.

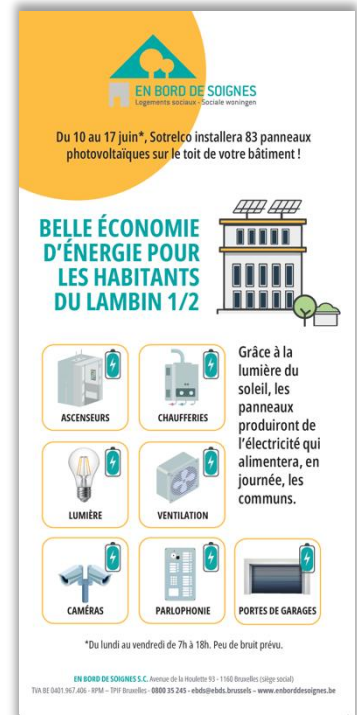
Rencontres SLRB

La Responsable communication participe régulièrement à des groupes de travail organisés par la SLRB, notamment le programme Appinest ou les rencontres des communicants des SISP bruxelloises. En 2024, un nouveau groupe a été lancé sur le **respect des collaborateurs des SISP**, dont les résultats sont attendus en 2025.

Conclusion

L'année 2024 a été riche en actions et en apprentissages pour le Service communication d'En Bord de Soignes. Du renforcement de la cohésion interne à l'amélioration de l'image institutionnelle, en passant par l'animation des réseaux sociaux et les relations avec les locataires, les efforts déployés témoignent d'un engagement constant pour une communication claire, humaine et inclusive.

Les initiatives innovantes (dogs@work, séminaire repensé, atelier valeurs, etc.) ont posé de nouveaux jalons pour les années à venir. L'écoute du personnel, l'expérimentation, et l'amélioration continue resteront les maîtres-mots de 2025.



1.4. Création de nouveaux postes

1.4.1. Nouvelles fonctions

Travailleur social collectif et communautaire

En septembre 2024, le Conseil d'Administration a validé la création d'un poste de travailleur social collectif et communautaire au sein du Département Action Sociale. La fonction est désormais assurée depuis novembre 2024.

Ses fonctions sont les suivantes :

Fonction d'accompagnement social et individuel

Mission :

- Suivi des habitants et aide personnalisée en l'absence de l'accompagnatrice de chantier. Écoute active, orientation et soutien des personnes en fonction de leurs besoins individuels et accompagner avec des solutions adaptées, en lien avec les ressources locales

Fonction d'organisation et animation collective

Mission :

- Organisation, préparation et animation des actions collectives sur la gestion et l'entretien du logement (ateliers, formations, etc.).
- Mobilisation des habitants autour de la gestion de leur logement et diffusion des bonnes pratiques pour une gestion responsable et durable.
- Collaboration à l'organisation et / ou la réalisation des actions collectives des autres membres du service social collectif.

Fonction de coordination avec les parties prenantes des chantiers

Mission :

- Participation aux réunions des chantiers, interface entre les habitants, et les responsables de chantier.
- Transmission des informations pertinentes aux habitants concernant les travaux (planning, impact, etc.).

Fonction d'accueil et d'intégration des nouveaux habitants

Mission :

- Organisation de moments conviviaux et informatifs pour faciliter leur intégration.
- Planification et animation, de moments conviviaux informatifs trimestriels avec les nouveaux habitants par commune.
- Présentation de la farde d'accueil et explication des services locaux, des contacts utiles, et des démarches administratives nécessaires.

Fonction d'information

Mission :

- Organisation et participation aux soirées d'information sur les factures ISTA.
- Explication des mesures de consommation énergétique et accompagnement dans l'interprétation des relevés pour aider les résidents à optimiser leur consommation.



Mission :

- Mise en place de rencontres avec les habitants pour les informer et discuter des travaux en cours dans leur immeuble ou quartier. Recueillir leurs préoccupations et proposer des solutions pour minimiser l'impact des chantiers sur leur quotidien.
- Agir en tant que médiateur entre les résidents et les parties impliquées dans les projets de rénovation.

1.2.2. Les fonctions légales

Personne de confiance



La personne de confiance interne est le point de contact pour les salariés en cas de problèmes liés aux risques psychosociaux au travail (en ce compris le harcèlement moral, le harcèlement sexuel, l'agressivité, le stress, les conflits...). La personne de confiance interne peut initier le dialogue en cas de conflits entre collaborateurs ou entre un collaborateur et un cadre.

Elle a un devoir de confidentialité, y compris vis-à-vis de l'employeur. Son travail est tourné vers l'avenir, elle a une attitude objective et impartiale et n'est pas autorisée à porter un jugement sur le fonctionnement d'un collaborateur.

La désignation d'une personne de confiance est obligatoire pour les employeurs qui occupent 50 travailleurs ou plus. Ce poste est occupé par un des collaborateurs d'En Bord de Soignes depuis avril 2024.

Conseiller en prévention

La personne titulaire du poste depuis la création d'EBDS exerçait la fonction à 1/5^{ème} temps. Le résultat des élections sociales nécessitant l'organisation d'un CPPT et une politique de bien-être au travail plus active a augmenté ce temps de travail à un temps plein.

Fonction

Au sein du service interne de protection et de prévention au travail (SIPP), le conseiller en prévention assiste l'employeur, les membres de la ligne hiérarchique et les travailleurs dans l'application des mesures visées par la loi sur le bien-être. Il a également une fonction de conseil à l'égard de l'employeur et des travailleurs.

Les tâches du conseiller en prévention sont diversifiées et subdivisées en plusieurs disciplines :

- **Sécurité et hygiène du travail** : il conseille l'employeur et les travailleurs sur la sécurité des postes de travail et sur l'hygiène des lieux de travail ;



- **Aspects psychosociaux** : il élabore avec l'employeur une politique de prévention relative au bien-être psychosocial des travailleurs et joue un rôle actif si cette politique de prévention échoue. Il dispense conseils, accueil et assistance aux travailleurs qui estiment être victimes de violence, harcèlement moral et/ou sexuel, discrimination ;
- **Ergonomie** : il donne des avis sur l'adaptation de la technique et des conditions de travail à la physiologie humaine ;
- **Médecine du travail** : le conseiller prévention-médecin du travail assure la surveillance de la santé des travailleurs et veille à ce que les travailleurs victimes d'un accident reçoivent les premiers secours et les soins d'urgence.

En règle générale, la fonction de conseiller en prévention est occupée par un travailleur de l'entreprise.

Compétences et ses actions

- ▶ Connaître la législation relative au bien-être des travailleurs
- ▶ Connaître le fonctionnement de l'entreprise et les risques inhérents aux différents postes de travail
- ▶ Collaborer et mettre en place une politique de prévention au sein de l'entreprise
- ▶ Rédiger un plan global de prévention et un plan annuel d'action
- ▶ Analyser les risques (déterminer les mesures adéquates selon les dangers)
- ▶ Prévenir les accidents du travail et en analyser les causes
- ▶ Analyser les causes de maladies professionnelles
- ▶ Analyser les lieux et postes de travail
- ▶ Contrôler l'hygiène des lieux de travail
- ▶ Contribuer à la rédaction d'une série d'instructions (sécurisation incendie, utilisation des équipements de travail...)
- ▶ Conseiller la direction en ce qui concerne la formation des travailleurs
- ▶ Améliorer le bien-être des travailleurs
- ▶ Réaliser les rapports annuels légaux et études diverses
- ▶ Travailler en équipe pluridisciplinaire
- ▶ Entretenir et mettre à jour ses connaissances professionnelles

Secrétaire du CPPT¹

La participation des travailleurs aux questions concernant le bien-être des travailleurs est réglée par la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail, via le Comité pour la prévention et la protection au travail (CPPT).

La secrétaire du CPPT rédige les procès-verbaux des rencontres pour assurer la traçabilité des discussions et des décisions. Chaque compte-rendu doit être validé par les membres du CPPT au début de la séance suivante. Les PV de juillet et septembre ont été approuvés en octobre.

La date et l'ordre du jour des réunions doit être communiquée au moins 8 jours ouvrables avant celles-ci.

¹ Comité pour la Prévention et la Protection au Travail

Récemment, la législation sur l'ergonomie a changé, ce qui a conduit à une vérification des normes sur le terrain. Un projet de réaménagement des espaces est en cours pour améliorer le confort. Des visites de postes ont été organisées pour diagnostiquer les axes d'optimisation.

Parallèlement, des commandes de produits ergonomiques ont été lancées pour respecter les nouveaux standards. Le 11 octobre 2024, les installations à la Régie ont été vérifiées afin de s'assurer de leur conformité et identifier d'éventuels points d'amélioration. Le rapport a été présenté lors de la réunion du CPPT du 14 novembre 2024.

Trois projets ont occupé la secrétaire du CPPT en 2024 :

- Le plan annuel 2025, qui sera soumis au prochain CPPT pour définir les objectifs de l'année à venir.
- La création d'une équipe de première intervention incendie, avec un appel aux volontaires pour renforcer la sécurité de tous.
- La poursuite des analyses des postes de travail, incluant des visites pour le personnel en charge des rénovations et du nettoyage.

Ces actions visent à promouvoir un environnement plus sûr et confortable pour tous les employés.

2.1 LA VIE DES LOCATAIRES

2.1. Les attributions

Les missions sont vérifiées et validées par le délégué social à chaque attribution. Il n'y a pas de fréquence fixe, mais en pratique les attributions se font en fonction du comité de gestion et du conseil d'administration. La liste des propositions d'attribution établie par le personnel du service de gestion locative est donc soumise au comité de gestion pour approbation et au conseil d'administration pour information. Aucun comité d'attribution distinct n'est organisé.

La SISP convoque un candidat à la fois pour chaque logement proposé sans prévoir à une liste de réserve de candidat.

Listes des attributions de 2024 (31/12/2024) : 87 en 2024 dont 47 nouveaux locataires – 110 en 2023 – 69 en 2022 – 52 en 2021

Types	nb
Attribution BDR	34
Mutation	14
Mutation technique	2
Mutation forcée	1
CPAS	6
Transfert	1
Transfert technique	1
Plan de relogement	21
Convention maison d'accueil	4
Convention Lhiving	1
Dérogation	2
Total	87

Soit un pourcentage de 15 % de mutation.

Pourcentage de logements adaptés	59%
Pourcentage de logements inoccupés	16%
Pourcentage de logements suradaptés	5%
Nombres d'expulsions effectives	1

Tableau suivant le type d'attribution

Logement social		1er semestre	2ème semestre	Total
Attributions en ordre utile		9	25	34
Mutations		12	4	16
Transferts		0	3	3
Dérogations situations urgentes et exceptionnelles	Art 33	2	0	2
Convention en cas d'augmentation du patrimoine	Art 34	0	0	0
Convention avec le CPAS	Art 35	0	6	6
Convention avec une maison d'accueil	Art 36	2	3	5
Convention	Art 37	0	1	1
PMR	Art 32 6°	0	0	0
Attributions pour personnes âgées « BDR »	Art 32 7°	0	0	0
Relogement	Art 12 (mutations)	4	6	10
	Art 12 (transferts)	5	5	10
Total		34	53	87
Autres*				

2.2. Les conventions¹

Chaque année, En Bord de Soignes conclut plusieurs conventions :

- Article 35 : avec les CPAS des 3 communes
- Article 36 : avec des maisons d'accueil
- Article 37 : avec des ASBL pour des projets spécifiques

Conventions article 35

L'obligation légale de la SISP est la suivante :

« La société peut conclure avec un Centre Public d'Action Sociale une convention d'attribution prioritaire portant au maximum sur 10 % des logements disponibles à la location. »

Il existe actuellement une convention avec les CPAS et les caractéristiques suivantes :

- a) Les conventions concernent des logements de types : flat, 1 chambre, 2 chambres, 3 chambres
b) Le nombre d'octroi maximum annuel est de :
- ▶ CPAS d'Auderghem : 4 logements.
 - ▶ CPAS de Watermael-Boitsfort : 2 logements.
 - ▶ CPAS de Woluwe-Saint-Pierre : 3 logements.

Conventions article 36

L'obligation légale de la SISP est la suivante :

« La société conclut une ou plusieurs conventions d'attributions prioritaire de logements, portant sur 3 % minimum du total des attributions de l'année précédente, avec des maisons d'accueil agréées hébergeant des personnes du chef de faits de violence entre partenaires ou de violence intrafamiliale. »

Pour l'année 2024, la société a conclu des conventions avec les maisons d'accueil agréées suivantes :

- ▶ Le Chant d'oiseau : 1 logement
- ▶ Les 3 Pommiers : 1 logement
- ▶ La Maison de la mère et de l'enfant (Armée du salut) : 1 logement
- ▶ La Porte Ouverte : 1 logement
- ▶ Les Foyers d'accueil : 1 logement
- ▶ Vogelzang : 1 logement

Toutes ces maisons d'accueil hébergent des personnes du chef de faits de violence entre partenaires ou de violence intrafamiliale.

¹ Prescrit légal : AGRBC du 26/09/96 (texte coordonné au 12/11/2021) articles 35,36 et 37.

Conventions article 37

La législation permet de pouvoir conclure des conventions avec des ASBL pour des projets spécifiques.

En 2024, nous avons conclu des conventions avec les Asbl suivantes :

- ▶ Asbl Lhiving : elle a pour but de permettre d'offrir un logement à des candidats étant atteints de pathologie graves (l'origine de l'ASBL étant l'aide aux personnes atteintes du VIH et par la suite par extension à toutes les pathologies) et chroniques dont l'octroi d'un logement adéquat permet aux bénéficiaires de pouvoir mener au mieux leur existence et de faire face aux difficultés rencontrées liées aux conséquences des pathologies dont ils souffrent.

Actuellement la convention prévoit l'attribution d'1 logement 1 chambre.

- ▶ Asbl Access And Go : Dans le cadre des attributions de logements PMR à la Cité de l'Amitié, Access and Go doit pouvoir gérer les attributions en fonction des possibilités de l'octroi de l'aide AVJ (aide à la vie journalière) étant donné qu'un nombre limité de bénéficiaire est prévu. Sur base des listes de la BDR (Banque de donnée générale) il est nécessaire de pouvoir attribuer le logement pour des candidats qui doivent bénéficier de ce type de service. Le but de la convention est de pouvoir déroger à l'ordre utile sur base de cette nécessité de service d'aide.



Modification du Prescrit Légal : AGRBC du 26/09/96 (texte coordonné au 12/11/2021) articles 35,36,36bis et 37

En date du 16/05/2024 est intervenu une modification du Prescrit Légal relatif à plusieurs aspects (modification-adaptation-ajout) qui contient les points suivants :

- ▶ Concernant les conventions CPAS, leurs durées peuvent être portées à 3 ans (avec période annuelle de renonciation)
- ▶ Pour 2025 le pourcentage d'attribution minimum de logements concernant des conventions relatives aux maisons d'accueil pour personnes victimes de violences conjugales reste identique (3%) mais sera porté pour 2026 à 4,5% et en 2027 à 6% des attributions.
- ▶ La création d'un nouvel article instaurant une obligation de convention à l'égard de candidats relative à l'aide d'urgence et à l'insertion des personnes sans abri. Cette convention prendra cours pour l'année 2025. Elle revêt les mêmes modalités d'applications que la convention en l'article 36 sauf que pour l'année 2025, les propositions de remises des conventions ne sont pas cadrées par la date limite du 30 septembre.
- ▶ Concernant les conventions art 37, deux modifications sont intervenues :
 - Plus de limitation liée au coefficient des revenus.
 - Possibilité de conclure des conventions pour une durée de 3 an maximum

2.3. Le renouvellement 2024 des candidats-locataires

Chaque année paire, En Bord de Soignes envoie normalement un formulaire papier de renouvellement des inscriptions à tous les candidats-locataires.

En 2024, ce fut différent. Il a été décidé que seuls les dossiers ayant un nombre de points de priorité les rapprochant d'une attribution de logement ainsi que les candidatures dans lesquelles figure une demande d'adaptation du logement pour personne à mobilité réduite seront renouvelés de façon complète.

Une information, rédigée dans ce sens par la SLRB, a été publiée sur notre site dès réception de la note pour informer les candidats-locataires qui pourraient s'inquiéter de ne pas recevoir de courrier cette année. 278 courriers de renouvellement ont été envoyés. Ceux-ci ont mené à 106 radiations.

2.4. Le décompte des charges expliqué aux locataires

En 2024, le Département Locatif et le Département Action Sociale ont organisé une séance d'information à la Salle Lambin pour aider les locataires du site à mieux comprendre leurs feuilles de décompte de charges.

L'événement a attiré 42 résidents et toutes les questions ont trouvé réponse à la fin de la réunion.

Dans la continuité, une nouvelle session a eu lieu à la Cité de l'Amitié le 26 septembre, rassemblant 38 habitants.

D'autres séances sont déjà prévues prochainement à Joli-Bois et Watermael-Boitsfort, témoignant d'un intérêt croissant pour ces échanges.

2.5. Le plan de relogement Dries-Elan

En juin 2023, ont démarré les travaux et le plan de relogement du numéro 82 de la rue de l'Élan à Watermael-Boitsfort.

Le plan de relogement concerne 6 immeubles de 6 appartements. 23 locataires sont impactés.

Afin de reloger chacun d'eux nous aurons besoin, sur base des compositions de ménage actuelle de :

- ▶ 11 appartements de 1 chambre
- ▶ 9 appartements de 2 chambres
- ▶ 3 appartements de 3 chambres

Les travaux à réaliser sont les suivants :

1. Création d'une cuisine
2. Ventilation de type C + (entrée statique – extraction mécanique)
3. Réfection des installations électriques
4. Amélioration de l'isolation thermique : isolation des façades avant par l'intérieur et plancher du rez-de-chaussée (partie avant, haut des caves)

5. Amélioration du confort acoustique
6. Nouveau système de chauffage – panneau solaire
7. Déplacement des compteurs électricité (locaux techniques spécifiques)

Démarches effectuées auprès des locataires concernés

Les locataires ont été rencontrés lors de rendez-vous individuels afin d'analyser avec chacun d'eux les différentes possibilités envisageables.

Il en ressort que la plupart des locataires désirent rester sur la commune voire dans la rue de l'Elan. C'est pourquoi les logements en cours de rénovation actuellement du côté impair (61 et 63 rue de l'Elan) seront entièrement réservés pour les plans de relogement du côté pair et impair de la rue de l'Elan – Dries.

Les immeubles de la phase 3 du côté impair (59, 67 et 69 Elan) seront également mis à disposition des locataires de la rue mais en créant malgré tout une mixité entre des nouveaux locataires et des anciens afin de faciliter l'intégration et la cohésion sociale.

Pour les familles ayant droit à des logements 3 chambres, nous n'aurons probablement pas de solution sur la commune et les locataires ont été informés de l'obligation de ce changement de commune.

Le plan de relogement devra démarrer dès la validation de celui-ci par notre conseil d'administration car les travaux dans les premiers immeubles sont prévus en 2025 (côté pair)

Il est déjà certain que l'immeuble Dries 36 fera partie du premier lot.

Les préavis devront être envoyés aux locataires dans le courant 2025 en fonction de l'évolution de l'attribution du marché et de la réalisation du plan de relogement.

Ce processus sera accompagné par les services locatif et social de la société.

Ce plan de relogement aura un impact sur le nombre de logements vides compensé partiellement par la remise en location des logements du côté impair de la rue.

Il faudra donc attendre 2026 pour voir évoluer le vide locatif de la rue dans un sens positif. Côté travaux, le projet a reçu son permis d'urbanisme. Il s'agissait de constituer la base d'adjudication c'est-à-dire, entre autres, d'améliorer les plans, de relever les métrés, de préciser les chiffres, d'écrire le cahier de charge, d'organiser des visites, d'échanger avec le bureau d'étude, etc.

Accompagnement social et aide financière

Pour les locataires concernés par le déménagement, notre Assistante sociale à Watermael-Boitsfort, accompagne les démarches liées à l'obtention de la prime de Bruxelles Logements. Cette prime est une aide nécessaire pour les locataires qui doivent se reloger dans le cadre des travaux.

Au début, la préparation de ce dossier était un processus long et complexe, car chaque situation est unique. Cependant, une méthode plus structurée a été mise en place.

Avant chaque déménagement, un courrier est envoyé aux locataires concernés, détaillant les documents nécessaires à la demande de prime. Cette approche permet non seulement de simplifier le processus, mais aussi d'impliquer activement le locataire dans la démarche.

Le rendez-vous avec le locataire est généralement fixé le mois suivant le déménagement, et le dossier doit être envoyé dans un délai de trois mois à compter du début du nouveau bail. Bien que plusieurs conditions doivent être remplies pour obtenir cette prime, la majorité des locataires répondent aux critères.

En cas de non-éligibilité à la prime de Bruxelles Logements, une prime interne peut être accordée, permettant de réduire jusqu'à 688,66 euros les trois premières mensualités du nouveau loyer, selon les critères définis par l'arrêté du 26 septembre 1996. Cette aide est attribuée après analyse des situations de chaque locataire.

Ainsi, ce plan de relogement vise à améliorer le cadre de vie des résidents tout en favorisant la cohésion sociale du quartier, grâce à l'implication des équipes.

14 dossiers ont été introduits par nos locataires.

2.6. Le plan de mutation annuel

Rappel de la législation – art.140 7 du code du logement.

Une mutation est indiquée lorsqu'il y a une chambre excédentaire par rapport au nombre de chambres prévu dans la définition du logement adapté. Si le ménage refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement peut lui proposer, dans la mesure de ses disponibilités, il pourra être mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois (prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié), pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

Si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement doit lui proposer, dans la mesure de ses disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois (prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié), pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

En cas de litige, les voies de recours ordinaires s'appliquent.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de septante ans. Si les personnes ainsi mutées sont âgées d'au moins de soixante-cinq ans ou sont handicapées, elles disposent d'une priorité pour l'attribution des logements nouvellement construits au sein de leur SISP.

La SISP communique à la SLRB un plan annuel de mutation.

b) AGRBC du 26/09/1996, texte coordonné du 24/09/2015, article 3

Lorsque, sur proposition de la société, un locataire prend en location un logement adapté, la somme des trois premières mensualités du nouveau loyer à payer est diminuée à concurrence d'un montant forfaitaire [fixé au 1er janvier 2015 à 678,55 €]. Pour y avoir droit, les revenus du ménage doivent être inférieurs au revenu de référence. Le ménage ne peut pas bénéficier d'une aide au déménagement telle que prévue dans l'arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement. Enfin, il doit se retrouver dans un des cas de figure suivant :

- il est contraint de muter conformément à l'article 140 de l'Ordonnance ;
- il est contraint de déménager suite à une décision d'interdiction de mise en location de son logement sur base de l'article 8 de l'ordonnance ;
- il est contraint de déménager car son logement
- fait l'objet d'un plan de rénovation qui en nécessite la libération forcée ;
- il est contraint de déménager suite à un arrêté d'insalubrité, lié à l'état constructif du bien, pris par le Bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale (A.R. du 24 juin 1988) ;
- il a introduit une demande de mutation et est âgé de plus de 70 ans ou est reconnu handicapé.] La diminution du loyer est à charge de la société.
- Le refus du logement adapté, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres, et qui fait l'objet d'une proposition d'attribution suite à une demande de mutation introduite par le locataire émise en application de l'article 8 du présent arrêté (et que la société a l'obligation de proposer dans la mesure de ses disponibilités) peut conduire la société à mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois, prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

c) En ce qui concerne le pourcentage demandé aux SISP (voir Circulaire 646 de la SLRB), l'article 7 de l'AGRBC du 26/09/1996 prévoit que :

« Sans préjudice de l'application de l'article 10 et du relogement de locataires d'habitations vouées à réhabilitation, la société est tenue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles pour la location, de les attribuer selon un pourcentage annuel soumis pour avis au délégué social et validé ensuite au Gouvernement :

- 1) prioritairement à ses locataires de logements sur-adaptés ;
- 2) ensuite, à ses locataires de logements sous-adaptés pour autant qu'ils en aient fait la demande conformément à ce qui est prévu aux alinéas suivants du présent article ;
- 3) enfin, pour les locataires de logements comprenant une chambre excédentaire.

Tout locataire peut faire une demande de mutation pour autant qu'il soit lié par un bail conclu avec la société pour le logement qu'il occupe depuis au moins deux ans et qu'il en ait respecté les obligations en ce qui concerne l'état des lieux loués, le paiement régulier du loyer et des charges locatives.

La société peut toutefois déroger aux conditions énoncées à l'alinéa précédent, notamment lorsque la demande porte sur une habitation dont le loyer est inférieur à celui du logement initial ».

Situation au 31/12/2024	Nombre total de logements	SUR-OCCUPÉS (SOUS-ADAPTÉS)							ADAPTÉS	SUR-ADAPTÉS							Total patrimoine occupé
Nombre de chambres		-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1		+1	+2	+3	+4	+5	+6	+7	
Studio	121	0	0	0	0	1	0	0	110	0	0	0	0	0	0	0	111
1 chambre	573	0	0	1	0	0	1	18	477	0	0	0	0	0	0	0	497
2 chambres	678	0	0	0	0	1	12	65	216	282	0	0	0	0	0	0	576
3 chambres	394	0	0	0	0	2	20	56	100	81	75	0	0	0	0	0	334
4 chambres	78	0	0	0	0	0	5	11	25	11	8	6	0	0	0	0	66
5 chambres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 chambres	4	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	1	0	0	4
7 chambres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 chambres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total par type de chambre																	
Total par catégorie	1848	193							929	466							1588

En demande de mutation	0	0	1	0	3	22	62										88
Sans demande de mutation	0	0	0	0	1	16	88										105
Demande de mutation - ménage protégés								0	13	5	0	0	0	0	0	0	18
Demande de mutation - ménage non-protégés								0	42	8	1	0	0	0	0	0	51
Sans demande de mutation - ménage protégés								234	134	42	6	0	1	0	0	0	417
Sans demande de mutation - ménage non-protégés								691	186	28	0	0	0	0	0	0	905

2.7. Fin du plan de relogement à la Cité de l'Amitié¹

À la Cité de l'Amitié, chaque locataire impacté par les changements d'attribution des espaces prévus dans la phase 2 du prochain chantier s'est vu proposer un nouveau logement et l'a accepté.

Bien que tous les déménagements n'aient pas encore eu lieu, administrativement, tout est en ordre. Une étape essentielle de plus vers les travaux d'envergure qu'attendent les habitants du Ciel Bleu.

2.8. Répartition forfaitaire de l'économie réalisée sur la facture d'électricité des communs grâce à l'installation des panneaux photovoltaïques

L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures de immeubles d'EBDS et la production d'énergie ont débuté en 2023.

A la Cité de l'Amitié, le plan de rénovation prévoit l'installation d'un système solaire photovoltaïque en 3 phases au fur et à mesure de l'avancement des travaux de rénovation des toitures. Dans la première phase, qui se situe rue de l'Angle Jaune, 130 panneaux photovoltaïques ont été installés. A Van Nérom 15, 36 panneaux ont été installés par la régie d'EBDS et alimentent la régie, la conciergerie et les communs des immeubles. D'autres projets d'installations de ce type sont actuellement en cours (Ernotte, Rue de l'Elan).

Avec la hausse croissante des coûts de l'énergie, l'installation de panneaux photovoltaïques constitue une alternative intéressante à la production d'électricité classique. En effet, le recours à ce type d'énergie s'inscrit dans un contexte global d'amélioration de la qualité de notre environnement. Elle nous permet également de réduire notre dépendance à la fluctuation des coûts de l'énergie.

Le recours à cette forme d'énergie alternative nous amène à repenser la façon de traiter cette « énergie propre » au niveau du décompte annuel des charges des locataires dont les immeubles sont équipés des panneaux photovoltaïques.

A ce stade, « l'autoproduction », c'est-à-dire la part de consommation électrique couverte grâce aux panneaux solaires, sera destinée en priorité à la consommation des parties communes, de la conciergerie et des espaces de bureaux d'EBDS. L'incidence au niveau du décompte des charges ne concernera donc que les charges communes.

Sur base des données collectées à ce jour, nous pouvons observer que la répartition de l'électricité produite et consommée par une journée ensoleillée est de 251.06 kWh d'électricité produite et 224.57 kWh d'électricité consommée. Par contre, un jour sans soleil, la production est de 128.39 kWh contre 230.83 kWh consommé. En outre, la consommation électrique des parties communes de la Cité de l'Amitié représente un quart de la consommation totale d'électricité.

¹ Situation des travaux : cf. page 83



La gestion de panneaux photovoltaïques comporte plusieurs aspects :

- a) Le coût complet de l'installation des panneaux ;
- b) Le coût lié à la maintenance de ces panneaux ;
- c) Le coût de l'électricité.

Même si le coût de l'installation est partiellement compensé par les certificats verts, le coût d'installation [a], coût de gestion et maintenance [b] sont entièrement supportés par la SISP.

A l'heure actuelle, les coûts d'électricité des communs sont répartis en totalité sur les locataires au travers des décomptes de charges. La production d'énergie via les panneaux photovoltaïques devrait se traduire par une diminution du montant total de cette facture d'électricité.

Nous proposons de partager avec nos locataires une partie de l'économie réalisée au niveau de cette facture d'électricité. Le principe proposé serait de répartir de manière forfaitaire « l'économie » annuelle résultant de la production d'énergie « verte » entre (a) les locataires à concurrence de 40% et (b) la SISP à concurrence de 60% (réparti en 30% d'investissement et 30% de maintenance).

Le choix d'un pourcentage forfaitaire se justifie par le fait qu'un chiffrage plus précis est bien difficile à établir faute de données historiques. Ce pourcentage pourra être revu dans le futur lorsque nous disposerons de données historiques plus importantes. L'économie réalisée sera effective dès la première phase de l'installation des panneaux solaires et se fera au bénéfice de la totalité des locataires de la Cité dans la mesure où l'installation de ces panneaux se traduira par une diminution de la facture globale d'électricité. Le gain financier annuel sera très limité dans un premier temps mais augmentera au fur et à mesure de l'avancement des phases d'installation de ces panneaux.

A titre d'exemple théorique :

Si la facture d'électricité s'élève à 100 €. A l'heure actuelle, les 100 € sont répartis dans les décomptes de charges entre le nombre de locataires.

Si la production d'énergie verte permet de faire passer la facture d'électricité à 80 €, une économie de 20 € sera réalisée sur la facture totale d'électricité. Le décompte de charges des locataires devrait dès lors se présenter comme suit : (80 € + 60% de 20 €) = 92 € à répartir entre les locataires.

Il a été décidé d'une clé de répartition de 40% pour le locataire et 60% pour la SISP (c'est-à-dire 30% d'investissement et 30% de maintenance).



2.9. Ajustement des provisions de charges au 01/09/2024

L'ensemble des décomptes de charges a été envoyé en juin à nos locataires. Les remboursements sont prévus pour le 31 juillet maximum mais plusieurs sites ont déjà été remboursés (principalement 1160 et 1170).

Comme chaque année une analyse individuelle est faite par le département locatif afin d'adapter les provisions à la hausse pour les locataires dont les provisions sont insuffisantes pour leur consommations personnelles (même principe que les fournisseurs d'énergie classique).

Ces locataires reçoivent un courrier personnalisé pour leur communiquer leur nouveau calcul de loyer incluant l'adaptation de la provision de charges.

Nous ne diminuons la provision que sur demande du locataire. En effet de nombreux locataire ne désirent pas diminuer car ce remboursement est attendu comme une épargne faire pour l'été.

Une étude plus globale est également réalisée par le département locatif et par le département financier pour une vision plus globale par immeuble.

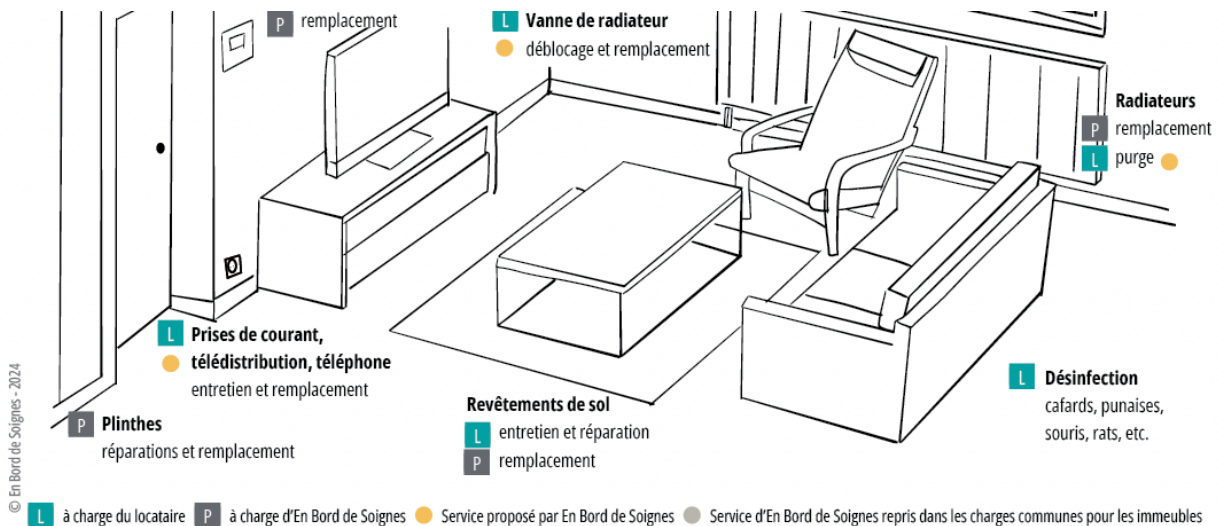
De cette analyse, il est apparu que nous devons adapter la provision pour certains de nos immeubles:

- Lambin 3-4
- Stratégie – Triomphe
- Houlette 1
- Petits immeubles Rotiers- Vandevelde

Les augmentations proposées seront de l'ordre de 10 – 15 ou 20 € maximum en fonction des adresses.



2.10. Interventions techniques réalisées dans les logements par la régie – Fixation des montants forfaitaires - 3 communes



Vous pouvez faire appel au Service maintenance en appelant le 02 435 23 80

Fenêtres

Remplacement poignée de fenêtre	81 €
Remplacement d'une crémonne de fenêtre	168 €
Remplacement d'un joint silicone (cartouche)	87 €
Remplacement joint néoprène (mc)	59 €
Remplacement d'un joint de fenêtre (mastic)	84 €

Volets roulants

Plinthes

Remplacement de plinthes (prix au mc) peinture comprise	71 €
---	------

Vannes radiateurs

Remplacement volant vanne radiateur	91 €
Remplacement complet vanne radiateur + corps	122 €
Remplacement purgeur	87 €
Déblocage vanne radiateur (changement pointeau)	71 €

La régie fait, à la demande de locataires, des interventions techniques dans les logements et ce sans cadre clairement défini. Ces interventions sont suivant le cas à charge des locataires ou à charge du propriétaire (EBDS). Jusqu'à présent, si elles étaient à charge des locataires, elles étaient refacturées aux locataires simplement en fonction de la durée de l'intervention (comptée en minutes avec un prix à la minute différent entre les 3 communes !) et du prix du matériel acheté. Ceci amenait les problèmes suivants :

Inadéquation du prix. En effet, les prix des prestations demandées ne correspondaient pas à la réalité du travail effectué et étaient très inférieurs au prix correspondant au travail réalisé car ne prenaient pas en compte une série de coûts induits (frais de déplacement, gestion du personnel, gestion du stock, tva des marchandises, ...) - A titre d'exemple, des interventions d'ouvriers ont été facturées à 4 minutes (soit 1,7 €) pour le remplacement d'un flotteur de wc.



Avec pour conséquence :

1) la dévalorisation du travail réellement effectué par nos ouvriers et dès lors des ouvriers eux-mêmes

2) la déresponsabilisation de locataires vis-à-vis de leur devoirs/charges

3) une perte financière pour EBDS.

- Impossibilité pour le locataire de connaître le coût de l'intervention préalablement à celle-ci

- Prix de la prestation aléatoire et variable en fonction de la commune et donc iniquité de traitement entre les locataires.

- Difficulté pour la régie d'EBDS de refuser certaines interventions qui ne relèvent pas de ses missions normales avec pour conséquence l'impossibilité pour la régie de faire face à toutes les demandes et même parfois à ses missions de base à savoir l'entretien et l'amélioration du patrimoine dans ses parties communes, la réalisation de travaux et d'interventions dans les immeubles afin d'éviter que le patrimoine ne se détériore et bien sûr dans la mesure de ses moyens l'aide technique aux locataires.

En mars 2024, le Conseil d'Administration a validé les décisions suivantes :

- Identifier les interventions à charge du propriétaire et celles à charge du locataire dans les logements d'EBDS
- Fixer un taux horaire de main d'œuvre commun aux 3 communes
- Fixer un forfait de déplacement commun aux 3 communes
- Fixer un montant forfaitaire des interventions que la régie peut exécuter chez les locataires calculés sur base d'un prix de fourniture moyen, d'une durée moyenne estimée de l'intervention et des frais de déplacement.

Les prix fixés le sont pour 2024 et devront être indexés annuellement suivant l'indice santé (indice de départ avril 2024) et arrondis à l'unité. ($0,01 < \text{arrondi inférieur} < 0,50$; $0,51 < \text{arrondi supérieur} < 0,99$).



3. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DE NOS LOCATAIRES

3.1. L'aide individuelle pour nos locataires

L'équipe

La Fédération des Services Sociaux¹ fédère des services sociaux associatifs bruxellois dont le Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux². À ce titre, 3 assistantes sociales sont détachées dans chaque commune de notre patrimoine. Régulièrement le service accueille des stagiaires assistant(e)s social(e)s au sein du service.

Leurs missions :

- ▶ Prévention et tentative de désamorçage des conflits de voisinage, dans le respect du contrat de bail, et réorientation si nécessaire ;
- ▶ Enquêtes de précarité, suite aux demandes de réductions sociales spécifiques ;
- ▶ Accompagnement dans les démarches sociales, y compris les démarches administratives ;
- ▶ Surendettement et arriérés locatifs : accompagnement social budgétaire et élaboration d'un plan d'apurement de dettes, dans le cadre d'une démarche destinée à prévenir d'éventuelles actions administratives et judiciaires à l'encontre du locataire ;
- ▶ Guidance pédagogique sur les règles d'entretien du logement et du respect des obligations du locataire ;
- ▶ Aide à la récolte de documents pour les locataires en difficulté dans le cadre de la révision annuelle des loyers ;
- ▶ Premier accueil et réorientation des locataires vers les services ad hoc capables d'assurer un suivi efficace ;
- ▶ Développement d'un réseau de partenariat autour de la SISP ou renforcement du réseau existant.



N.B : un travail de mise à jour est en cours actuellement concernant l'adaptation des missions sur base de l'évolution du travail social.

¹ FdSS

² SASLS



Contenu et missions présents dans le travail social individuel :

- ▶ Prises systématiques de contacts et passages réguliers aux domiciles dont une première visite devenant structurelle lors de l'installation de nouveaux locataires ou de locataires prenant possession d'un nouveau logement lors d'une mutation ou d'un transfert.
- ▶ Informations et « courroie de transmission » entre les locataires et les services sociaux spécifiques.
- ▶ Augmentation dans le suivi des problèmes de voisinage (médiation- orientation vers des services compétents) et gestion de l'agressivité croissante.
- ▶ Suivis internes concernant les arriérés de loyers et le décompte annuel des charges.
- ▶ Go-between entre les différents services de la société et les locataires (par exemple avec le Département technique) :
 - Aide à la récolte annuelle des revenus avec le service locatif (calcul de loyer)
 - Multiples dossiers en collaboration avec le service technique et le service locatif (par exemple : suivi d'installation de douches nécessaires)
- ▶ Evolution du rôle de « réceptacle » de toutes les frustrations avec augmentation de violence verbale à l'égard des AS.

Missions en collaboration avec les services internes de la société

Les missions des A.S. comme on les appelle communément sont multiples, mais, en tout cas, toujours liées à des situations particulières et uniques.

De manière générale, les Assistantes sociales d'En Bord de Soignes offrent une écoute active et elles informent les locataires sur diverses thématiques comme le décompte de charges, la bonne utilisation du logement ou la gestion énergétique et budgétaire.

Souvent, les habitants se sentent démunis et cela nécessite une intervention pratique plus engagée. Dans ces cas, les A.S. peuvent, par exemple, prendre contact avec d'autres services de la SISF en fonction des problèmes rencontrés (techniques ou financiers), aider à acquérir ou récupérer des droits sociaux (administratifs ou économiques) ou résoudre de légers conflits de voisinage.

Lorsque cela dépasse leurs compétences, elles font appel à leur carnet d'adresses bien fourni et orientent vers des organismes plus pointus tout en restant toujours disponibles pour accompagner. Elles travaillent aussi régulièrement en collaboration avec les CPAS de chaque commune. Finalement, elles sont aussi impliquées dans le suivi des dossiers de mutation ou de transfert et de plan de relogement.

Spécifiquement depuis cette année, un travail de collaboration avec le pôle social collectif et communautaire s'instaure et sera amené à se développer dans les années futures.



Spécificité du travail au sein d'une SISP

Travailler chez En Bord de Soignes en tant qu'Assistante sociale demande d'être autonome, souple, de savoir coopérer avec d'autres départements, de connaître et d'utiliser les réseaux d'aides sociales du secteur et d'être particulièrement à l'écoute, résistante au stress, et empathique.

Type d'activités

Pour assurer leurs missions, les A.S. planifient des permanences, des rendez-vous privés au bureau ou, si cela le nécessite, elles se déplacent directement à domicile.

Outre cela, elles participent à des rencontres multi disciplinaires et de collaboration tant sur des sujets généraux que des contextes individuels.

Cela se traduit, par exemple, par des groupes de réflexion organisés dans le cadre de la coordination sociale d'une commune ou d'un CPAS, des réunions multidisciplinaires au sujet du handicap d'un habitant ou d'un membre de sa famille ou des échanges avec les Services locataire et juridique concernant des situations d'arriérés de loyers notamment.

3.2. Le pôle social collectif et communautaire

Cette année, le service social collectif et communautaire a poursuivi sa mission, en renforçant les actions initiées les années précédentes et en développant de nouvelles initiatives en fonction des besoins identifiés.

L'équipe

- Un gestionnaire de projets collectifs et communautaires
- Un employé coordinateur-éducateur détaché à la maison de jeunes, le Bunker.
- Un éducateur détaché à la MJ¹, le Bunker.
- Un travailleur social collectif et communautaire.
- Deux animateurs détachés à la CEMPA²
- Deux animateurs détachés par « Atout projet » à la MJ le Bunker.

¹ Maison de jeunes.

² Cellule Educative de la Maison de la Prévention d'Auderghem



Présentation du pôle social collectif et communautaire

Notre finalité est d'améliorer la qualité de vie du locataire social dans son logement et dans son environnement.

Parmi les trois axes d'action, les actions sociales collectives, s'insèrent dans le deuxième.

- Le travail social individuel
- **Le travail social collectif**
- Le travail social communautaire

« À partir des problématiques observées et des pratiques de terrain, les travailleurs sociaux proposent aux habitants une approche qui mutualise les énergies de chacun. Les actions collectives prennent, par exemple, la forme de séances d'information, de concertation pour l'aménagement d'un espace à gérer collectivement, ou d'activités qui font appel à la créativité et à l'initiative de volontaires.

Le travail social collectif se décline principalement selon le soutien aux initiatives des locataires, la gestion des lieux de vie et le développement de services tiers à destination des locataires. La collaboration entre le travailleur social collectif et le groupe vise la création d'une synergie rendant possible toute action difficile voire impossible à réaliser seul. »¹

Valeur

En référence aux valeurs qui sous-tendent le Contrat de gestion de niveau 2, 2021 – 2026, le travail social collectif met en avant l'Empowerment. *« La notion d'empowerment réfère à l'octroi de davantage de pouvoir à des individus et groupes d'individus pour agir sur les conditions sociales, économiques, politiques, ou écologiques auxquelles ils sont confrontés. En d'autres mots, l'empowerment exige la reconnaissance de la responsabilité individuelle des usagers sur la vie collective, ce qui passe notamment par la mise en exergue du respect des différentes contributions et l'apport de solutions adaptées aux besoins des sujets. »*

Missions

Missions principales

- Encourager la participation des habitants pour améliorer leur cadre de vie au sein de leur immeuble, de leur maison, de leur quartier, le cas échéant en collaboration avec le réseau associatif :
 - ▶ Susciter la participation des habitants et favoriser leur inclusion.
 - ▶ Améliorer la communication entre les habitants et la SISP
 - ▶ Améliorer la communication entre les habitants eux-mêmes

¹ *Social.* (s. d.-d). SLRB - BGHM. Consulté le 6 décembre 2023, à l'adresse <https://slrb-bghm.brussels/fr/societe-du-logement-de-la-region-de-bruxelles-capitale/nos-missions/social>





- ▶ Prendre en compte les problèmes, les demandes et ressources des habitants et élaborer avec eux des propositions de solutions.
- ▶ Créer des dynamiques au sein des sites, développer des échanges et des solidarités.
- Collaborer avec des acteurs de terrains :
 - ▶ Participation aux différents groupes de travaux du réseau associatif impliqué dans les sites.
 - ▶ Création de synergie avec les partenaires.
 - ▶ Représentation de la SISP auprès du réseau associatif.
- Proposer des outils pédagogiques visant à améliorer le cadre de vie des locataires.
- Gestion administrative, informatique et matérielle des dossiers relatifs à ses missions.

Missions spécifiques

- Analyse des demandes et des besoins collectifs relevant du cadre de vie, le cas échéant en collaboration avec le réseau associatif ou la création des partenariats pertinents :
 - ▶ Diagnostic d'un site de logements¹
 - ▶ Détecter les problématiques récurrentes
 - ▶ Mobiliser les habitants via des contacts réguliers
 - ▶ Favoriser l'appropriation de certains espaces intérieurs ou extérieurs par les habitants
- Mise en place des projets en rapport avec un besoin, une problématique particulière, le cas échéant en collaboration avec les services de la SISP, le réseau associatif ou la création des partenariats pertinents :
 - ▶ Proposer et planifier des pistes d'actions en collaboration avec les services concernés
 - ▶ Suivre la réalisation des projets
 - ▶ Evaluer régulièrement les actions menées
- Participation aux Projets de Cohésion Sociale²
 - ▶ Soutien de leurs activités
 - ▶ Collaboration dans l'élaboration des plans d'actions
 - ▶ Garant d'un lien direct entre la SISP et les travailleurs des PCS
- Rédaction d'appel à projets à l'attention des habitants
 - ▶ Lancement de l'appel à projets
 - ▶ Analyse des demandes
 - ▶ Inclure la participation des habitants dans la rédaction de l'appel à projet
- Collaboration avec la personne chargée de la communication d'EBDS

¹ Incluant le point de vue du TS individuel, au besoin les autres services d'EBDS

² PCS





- Représentation d'EBDS dans le cadre de ses missions :
 - ▶ Représentation d'EBDS dans les activités réalisées avec les partenaires
 - ▶ Représentation d'EBDS dans les plates-formes de rencontres entre travailleurs sociaux en lien avec les missions
- Coordination de la gestion des espaces collectifs
 - ▶ Zone de production alimentaire
 - ▶ Zone de compost collectifs
 - ▶ Locaux communautaires
- Amélioration de la communication entre la SISP et les locataires
 - ▶ Mise en place de réunions thématiques en collaboration avec les autres services

Les partenaires

Général	Auderghem
<ul style="list-style-type: none"> - Assistantes sociales de la SASLS¹ détachées à EBDS - CoCoLo² - Concierge EBDS - Fébul - Agents de propreté EBDS - Réseau des TSC³ des SISP - Service locatif EBDS - Service Technique & Régie EBDS 	<ul style="list-style-type: none"> - Babel'Zine - CEMPA⁴ - CPAS
Watermael-Boitsfort	Woluwe-Saint-Pierre
<ul style="list-style-type: none"> - CPAS⁵ - Espace Elan - Frigo Récup - MQ⁶ Dries - PCS⁷ Akarova - Service Prévention de l'administration communale de Watermael-Boitsfort 	<ul style="list-style-type: none"> - 21 Solutions - ASBL PAJ - Centre ARA - CPAS - Croix-Rouge de WSP - Le Début des Haricots - Maison Médicale de la Cité de l'Amitié - MJ, Le Bunker - PCS Kappeleveld - SISP ABC⁸

¹ Service d'Accompagnement des Locataires Sociaux

² Conseil Consultatif des Locataires

³ Travailleurs sociaux collectif

⁴ Cellule Educative de la Maison de la Prévention d'Auderghem

⁵ Centre Public d'Action Sociale

⁶ Maison de Quartier

⁷ Projet de Cohésion Sociale

⁸ Alliance Bruxelloise Coopérative



EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE C.V.

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120
 TVA/VAT BE 0401.967.406 | RPM/RPR - TPIF Bruxelles/NLREA Brussel | 02 435 23 50 - 0800 35 245 | ebds@ebds.brussels | www.enborddesoignes.be

Public

Les actions du travail social collectif s'adressent à tous les habitants des différents sites d'EBDS. Selon les projets mis en place, les publics sont différents.

Sur les 162 personnes qui participent aux différents projets collectifs¹, en dehors des séances d'informations et actions communautaires, il y a :

- 66% sont des personnes de plus de 65 ans. Les 34% restant sont des adultes sans emploi.
- 66% sont des personnes de sexe féminin
- 12% n'habitent pas dans les logements d'EBDS. Elles habitent dans un quartier voisin.
- Sur les 32 travailleurs sociaux qui sont passés, 14 étaient des membres d'EBDS. Le reste sont des partenaires, ou des structures implantées sur les sites où se déroulent les projets, pour promouvoir leurs actions.

CEMPA²

Les travailleurs y ont un public différent :

- ▶ Les seniors : son public était essentiellement constitué de personnes de sexe féminin, de plus de 60 ans, habitant chez EBDS dans le quartier Lambin-Transvaal.
- ▶ Les jeunes qui sont présents dans la rue et les espaces publics des sites d'En Bord De Soignes sur la commune d'Auderghem.
- ▶ Les personnes en situation de sans-abrisme.
- ▶ Les jeunes de 14 à 25 ans.



¹ Petit-déjeuner, potager des Palombes, atelier Cycl-O-Pouce

² Cellule Educativa de la Maison de la Prévention d'Auderghem



Actions collectives et communautaires du TSC

Atelier Cycl-O-Pouce



Il s'agit d'un projet d'accompagnement d'un groupe d'habitants sur le site de la Cité de l'Amitié à Woluwe-Saint-Pierre, qui consiste à créer un espace de rencontre, de mutualisations d'objets pour partager des savoirs, des savoir-faire. Il comprend plusieurs volets.

Le premier est un atelier de réparation de vélos avec l'éducateur de la maison de jeunes le Bunker, qui accompagne les habitants, pour apprendre à entretenir leur bicyclette.

Des vélos sont aussi mis à disposition pour des habitants qui n'ont pas les moyens d'en acheter un, et / ou qui en a besoin que pour un usage unique.

Le deuxième est la mise à disposition d'outils pour ceux qui doivent effectuer

des travaux chez eux. Cela permet pour l'habitant d'avoir un outil adéquat et de bonne qualité, sans qu'il doive déboursier un montant souvent trop important pour un usage occasionnel, voire unique. Le troisième est un service de transport en « taxi-bike » avec des bénévoles pour aider les personnes âgées, à mobilité réduite, à sortir de chez elles, pour pouvoir participer à nouveau à la vie de quartier.

Pour réaliser ce projet, le TSC a répondu à l'appel à projet « Initiatives citoyennes collective » d'Inspirons le Quartier¹, pour financer le projet d'un montant de 15.000 euros.

EBDS a mis à disposition un logement au Carré des Herbes Sauvages, 5 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre.

Evaluation quantitative

L'inauguration de l'atelier a eu lieu le 5 juin 2024. Les permanences ont lieu chaque lundi et mercredi de 15h00 à 18h00 et le samedi de 09h00 à 12h00.

Sur les cinq habitantes porteuses du projet, il n'en reste plus qu'une. Les quatre autres ont dû abandonner leur implication, l'une dû à un conflit avec le groupe. Les trois autres pour des raisons de santé.

Deux bénévoles ont rejoint le projet, une femme et un homme.

Cette année il y a eu :

- 12 locations d'outils
- 38 visites pour de la réparation de vélo
- 32 visites pour rencontrer les bénévoles
- 6 vélos loués

¹ Initiative de Bruxelles-Environnement



Evaluation qualitative

Des conflits interpersonnels entre un membre et les autres ont eu un impact sur la dynamique. L'association « Solutions 21 » qui accompagne le groupe a décidé d'exclure du projet cette personne. Depuis les tensions se sont apaisées.

L'atelier est de plus en plus connu auprès des habitants. Avec l'expérience acquise à chaque permanence, les bénévoles sont de plus en plus autonomes dans la gestion et la réparation des vélos.

Un effet imprévu, est la présence d'habitants qui viennent régulièrement non pas pour réparer un vélo, mais pour rencontrer des gens, créer du lien.



Les petits-déjeuners

Ce projet a pour objectif de créer du lien et d'être légitimé par les habitants à les accompagner dans la réalisation de projets. Pour les habitants, ces moments leur permettent de se rencontrer, de lutter contre le sentiment d'isolement d'exclusion, d'avoir un espace pour s'exprimer, de discuter de manière informelle avec des employés d'EBDS¹.

- Auderghem

Depuis le mardi 10 novembre 2023, les petits-déjeuners ont été mis en place dans la salle Lambin 1, situé dans le quartier Lambin-Transvaal. Ils ont lieu chaque mardi, de 09 h 00 à 11 h 00.

Evaluation quantitative

Sur les 37 petits-déjeuners qu'il y a eu cette année, en moyenne, 12 personnes sont régulièrement présentes.

Au total, 65 personnes ont participé à ce projet dont 6 employés² d'EBDS et 10 membres d'associations partenaires ou des Services Communaux.

¹ Concierge, nettoyeur, Service Technique, Service Locatif, assistantes sociales.

² Assistance sociale de la SALS, concierge, directeur Service Social



Evaluation qualitative

Cette action est désormais un rendez-vous incontournable pour les participants. Pour certains, c'est le moment fort de leur semaine, l'occasion de sortir et de rencontrer leurs voisins. Ils soulignent les bénéfices sur leur santé mentale, se sentant moins isolés. Chaque mardi, la salle est ouverte dès 08h30 par le concierge, leur permettant de se préparer et d'organiser l'espace de manière autonome. Ce projet facilite également les rencontres entre habitants avec les concierges et autres membres de l'équipe d'EBDS, renforçant ainsi le lien de proximité avec la SISP.

- Watermael-Boitsfort

Sur le quartier Dries / Elan, ce projet existe depuis novembre 2022, en partenariat avec la MQ Dries, où il se déroule chaque lundi matin de 09 h 00 à 11 h 00 dans les locaux de la maison de quartier.

Evaluation quantitative

Sur les 27 petits-déjeuners qu'il y a eu depuis le lancement, En moyenne, 13 personnes sont régulièrement présentes.
Au total, 34 personnes ont participé à ce projet dont 1 partenaire¹.

Evaluation qualitative

Depuis les débuts, la relation entre les habitants et le TSC s'est renforcée, plus d'habitants viennent, et restent plus longtemps.

Depuis septembre, des habitants viennent aussi du quartier Akarova, de la SISP Binhôme. L'objectif d'autonomisation des habitants sur ce projet, est difficile pour les raisons suivantes. Cette action se déroule dans la MQ Dries qui n'est pas enclin à laisser la gestion des clés à un habitant.

Le public est essentiellement âgé. Ils veulent simplement venir rencontrer des habitants, discuter autour d'un café, manger un croissant de la boulangerie. Ils n'ont plus l'énergie de gérer un projet. Cela se reflète également dans la mise en place d'autres projets. Ils ont des besoins, mais ne veulent plus s'investir dans l'organisation d'un événement, d'un projet.

¹ Maison de Quartier Dries



- Woluwe-Saint-Pierre

Cité de l'Amitié

Depuis le mars 2023, cette action est mise en place sur le Site de la Cité de l'Amitié. Elle se déroule chaque mercredi matin de 09 h 00 à 11 h 00 au Carré des Herbes Sauvages, au printemps et en été. Durant l'automne et l'hiver, cela se passe dans les locaux de la MJ, le Bunker.

Evaluation quantitative

Sur les 48 petits-déjeuners qu'il y a eu depuis le lancement, En moyenne, 18 personnes sont régulièrement présentes. Au total, 53 personnes ont participé à ce projet dont 8 employés d'EBDS¹ et partenaires².

Evaluation qualitative

Ce projet est une base pour le TSC pour rencontrer de nouveaux habitants, diffuser des informations, en recevoir des participants, être à leur écoute, identifier des besoins pour y répondre avec de nouvelles actions.

La présence de partenaires et / ou d'autres membres d'EBDS permet de montrer une transversalité, une cohésion entre les acteurs sur le site, mais aussi une proximité avec les habitants.

Les habitants ont un besoin de s'investir dans des projets de s'approprier le petit-déjeuner, pour dynamiser leur quartier. Actuellement quand le TSC est absent, un groupe de participants prend le relai.

Joli-Bois

Depuis le 5 septembre 2024, cette action est mise en place sur le Site de Joli-Bois. Elle se déroule chaque jeudi matin de 09 h 00 à 11 h 00.

Evaluation quantitative

Au total 38 personnes différentes ont participé au moins à une rencontre. Il y avait en moyenne 11 personnes présentes.

¹ Educateur de la MJ Bunker, assistante sociale du SALS, concierge, Service Locatif

² Éducateurs de rue de l'ASBL PAJ, Maison médicale de la Cité, PCS Kappelveld, Centre ARA



Evaluation qualitative

Lors des échanges, les habitants ont appris à se connaître. Les plus anciens parlaient de l'histoire du quartier. Certains ont déconstruits des préjugés qu'ils avaient sur certains. D'autres se sont alliés pour ouvrir eux-mêmes une date de petit déjeuner pour tout préparer.

À chaque événement, il y avait au moins un travailleur de l'ASBL PAJ ou d'EBDS. À chaque fois, l'un d'eux était disponible, à l'écoute pour recevoir les habitants.

Il créait un cadre sécurisé et sécurisant pour favoriser l'expression des participants. Il garantissait la neutralité et la confiance si nécessaire.

Les 3 mois ont permis de créer de lien, mais pas assez pour que le projet soit repris. Cependant régulièrement les clés sont données à un habitant qui vient déjà ouvrir à 08h30 pour allumer le chauffage, préparer le café.

Potager des palombes

Le quartier de la Cité de l'Amitié a sur son site, plusieurs fruitiers. Chaque année, leurs fruits sont récoltés par quelques habitants et les associations présentes. Cependant, la quantité donnée par arbres, n'est pas assez pour répondre à la demande des habitants.

De plus, ce quartier est majoritairement composé d'appartements sans jardins, ne laissant pas le choix que de participer à la consommation des produits des supermarchés,

Le projet est de développer trois zones.

- La première serait un verger. Cela permettrait d'augmenter l'offre, sans créer de courses entre les habitants, de peur de ne pas avoir assez de fruits.
- La deuxième serait un potager collectif qui permettrait aux habitants qui souhaitent une consommation alternative à celui des supermarchés, d'avoir un espace dans sa zone d'habitation, pour développer une partie de sa consommation alimentaire.
- La troisième serait de créer une zone de potager individuel et terrain dédié à la culture de la pomme de terre.

Ces trois zones seraient aussi des lieux favorisant la cohésion sociale à travers la rencontre entre voisin, l'échange de savoir, et permettre à ces personnes de jouir des mêmes opportunités que les personnes possédant un jardin.

Pour financer ce projet, nous avons répondu à l'appel à projet « Soutien et accompagnement à la réalisation de projets de production en collaboration avec les logements bruxellois ».



Evaluation quantitative

- Quelques chiffres :
 - Nombre de permanences du lundi : 40
 - Nombre de réunion avec les habitants : 8
 - Activités de rencontres : 5
 - Zone potagère : 370m²
 - Zon d'arbustes fruitiers : 180m²
 - Quantité de production récoltée : 500kg
- Installation de 4 citernes
Les travaux de la phase 2 de la Cité de l'Amitié, prévoyant les 4 citernes n'ont pas encore commencé. Cependant, 5 cuves d'un mètre cube, pour récupérer l'eau de pluie, sont implantés dans la zone 1 et prochainement dans la zone 2 qui en cours de construction.
- Installation d'une zone de compostage
Un compost est présent dans la zone 1. Une seconde est prévue dans la zone 2.
- Accessibilité et organisation d'une gestion collective d'un local de rangement d'outils
Une cabane en métal a été mise dans la zone 1 pour stocker tout le matériel.
- Établissement d'un système de gestion des 3 zones de productions
Les fruitiers de la zone 3 sont entretenus par les jardiniers de la commune de Woluwe-Saint-Pierre. La zone 1 et la zone 2 sont gérés par une habitante qui est présente à chaque permanence, avec Marco du DDH.
- Régularité de la communication autour du projet
Un groupe WhatsApp entre habitants participants existe pour communiquer sur le projet.
- Variétés de production
Les fruits et légumes sont : Basilic ; Bettes ; Brocoli ; Cerfeuil ; Choux ; Groseilles ; Haricots ; Laitues ; Maïs ; Mûres ; Poireaux ; Pommes ; Potimarrons ; Roquettes ; Noix ; Tomates.

Evaluation qualitative

- Favoriser la cohésion sociale
Les permanences du lundi ont permis aux habitants de venir se rencontrer. Dans la zone 1, le potager collectif, il y avait un banc. Cela permettait à des habitants de passer, se poser et discuter, sans forcément participer. Certains habitants ayant des plantes chez eux, ont pu échanger des savoir-faire.
Durant les ateliers culinaires ou les soirée soupe du Cocolo, tout le monde était le bienvenu. Cela a permis aux habitants de se rencontrer, qui depuis ont créé des relations amicales, de voisinages.
- Favoriser la mixité
Les zones 2 et 3 sont ouvertes à tout le monde. Avec le passage des habitants externes au site, qui vont à la plaine de jeux, cela favorise la mixité.
- Développer l'éducation et l'apprentissage
Au début de projet, plusieurs habitants sont venus, intéressés de s'investir, mais sans compétences. À travers le savoir donné par Marco du DDH et des autres habitants, plusieurs habitants ont appris comment planter, effectuer des semis, entretenir le potager.
- Valoriser les habitants



Avec la production qui est distribuée lors des petits-déjeuners du mercredi matin entre habitants, les participants sont régulièrement félicités par les autres pour les légumes et fruits. En janvier 2024, la visite du Ministre M. Marron et la Secrétaire d'Etat du Logement, Mme Ben Hamou, a été relayé dans la presse. Les participants se sont sentis valorisés en se voyant paraître dans la presse, avec leurs entourages qui les relayaient.

- Diversifier l'alimentation
Les participants au projet ont changé leur alimentation en fonction de la production du potager. Quant aux habitants qui prenaient les légumes lors de distribution, ils ne voulaient pas goûter de nouveau légumes. Ils prenaient que ceux qu'ils connaissaient.
- Favoriser l'accessibilité de produits frais, locaux et bio
À chaque récolte, des légumes étaient apportés aux différentes activités de la Cité, comme les petits déjeuner, les soirées soupe du CoCoLo, certains événements du Centre ARA.
- Embellir le quartier
Des fleurs, et des petits fruitiers ont été mis dans la zone 1, le potager collectif et la zone 3.

Repas communautaires

Description

Un constat commun sur les trois communes où sont implantés les sites, est le sentiment de solitude, d'isolement ainsi qu'un manque de proximité avec En Bord De Soignes. Certains habitants, notamment les nouveaux ne connaissent pas forcément leurs voisins ainsi que les associations présentes dans le quartier

Les repas communautaires ont pour objectif de répondre premièrement au besoin, de rencontrer d'autres personnes autour d'un moment convivial qu'est un repas. Ces actions ont lieu généralement à des dates symboliques qui peuvent renforcer le sentiment de solitude, là où les autres se réunissent en famille, entre amis, entre voisins, comme les fêtes de fin d'année, fête des voisins, etc.

Deuxièmement avec la présence de membre de première ligne d'EBDS et des structures locales, les habitants peuvent les rencontrer, comprendre leurs missions, découvrir les associations du quartier. Troisièmement en se réunissant, les habitants peuvent prendre conscience d'un besoin qu'ils peuvent avoir en commun avec d'autres. L'objectif est qu'au fil du temps qu'ils se mobilisent pour y répondre ensemble, à travers, par exemple, un projet, une action.

Drink de l'an

- **Auderghem**
Cet événement a eu lieu le jeudi 8 février 2024 à la Salle Lambin 1 en partenariat avec le CoCoLo. Chaque participant était invité à venir avec un plat, ou une boisson.

Évaluation quantitative

Une trentaine d'habitants sont venus en apportant un fromage, un plat préparé maison, et / ou une boisson.



Évaluation qualitative

Au fur et à mesure que ce genre d'action a lieu, de plus en plus d'habitants participent. Cela permet au TSC de se faire connaître, mais aussi d'augmenter le nombre de rencontres possibles entre voisins. Le CoCoLo a profité de ce moment pour se présenter et expliquer leurs futures actions.

○ **Watermael-Boitsfort**

Cet événement a eu lieu le jeudi 25 janvier 2024 en partenariat avec le CoCoLo dans leur local

Évaluation quantitative

28 personnes étaient présentes.

Évaluation qualitative

Au fur et à mesure que ce genre d'action a lieu, de plus en plus d'habitants participent. Cela permet au TSC de se faire connaître, mais aussi d'augmenter le nombre de rencontre possible entre voisins. Le CoCoLo a profité de ce moment pour se présenter et expliquer leurs futures actions.

Repas de fin d'année

○ **Auderghem**

Cet événement a eu lieu le vendredi 20 décembre 2024 en partenariat avec la CEMPA, dans la salle Lambin 1.

Évaluation quantitative

- 98 personnes étaient présentes.
- 1 groupe de dames ont préparés un couscous
- 4 restaurants ont donné des repas
- 1 supermarché a donné les boissons.

Évaluation qualitative

Cela faisait 3 ans que cet événement n'avait plus eu lieu. Les habitants étaient contents de son retour. Pour certains d'entre eux, c'est le seul moment festif à partager.

Le partenariat a permis de mixer les publics, d'investir les habitants dans la préparation de la fête. Terminer le repas par une après-midi dansante a permis un temps convivial qui a beaucoup plu.

○ **Watermael-Boitsfort**

Cet événement a eu lieu le jeudi 19 décembre 2024 en partenariat avec le Cocolo et la MQ Dries, dans la salle Ernotte.



Évaluation quantitative

44 personnes étaient présentes.

Évaluation qualitative

Il y avait une mixité du public. Des habitants de la SISP Binhôme étaient présents. Cette mixité amène les habitants à sortir de leur quartier, de participer à des actions au PCS Akarova qui se trouve en face du site d'EBDS.

Le partenariat entre la maison de quartier et le CoCoLo permet également cette mixité, favoriser de nouvelles rencontres.

Atelier culinaire

Le TSC a participé à un atelier proposé par la CEMPA. La thématique était la paëlla.

Évaluation quantitative

23 personnes sont venues apprendre à cuisiner ce plat.

Évaluation qualitative

Cette action rencontrer un succès chez les participants. Depuis les habitants proposent eux-mêmes les plats, et organisent chaque atelier. La CEMPA gère juste les inscriptions et l'aspect financier.

Séances informations habitants

Ces actions ont pour objectifs d'informer les habitants sur les projets de construction, de rénovations, communautaires. Elles permettent un espace où les participants peuvent poser des questions, exprimer leurs préoccupations et proposer des idées, s'impliquer davantage dans leur quartier. Mais aussi de prendre conscience de leurs droits et responsabilités.

- Décompte des charges

Suite au projet Bri-Co qui a eu lieu en 2023, un des points qui est ressorti, est le besoin des habitants de mieux comprendre le document sur le décompte des charges. En partenariat avec la directrice du service locatif, le TSC a organisé des séances d'informations sur deux sites, une à Auderghem, sur le site Lambin / Transvaal et à Woluwe-Saint-Pierre à la Cité de l'Amitié

Évaluation quantitative

- 1 séances à Auderghem / Salle Lambin 1 : 44 habitants
- 1 séance à Woluwe-Saint-Pierre / Centre ARA : 39 habitants



Évaluation qualitative

Globalement, cette action a été un succès dans le sens où à la fin de chaque séance, il n'y avait plus de questions, le document était devenu compréhensible pour tous les participants. Cependant gérer ce type de séance est compliqué. Les prix des charges combinés à l'incompréhension de ce document génère chez certains des émotions de colère, qui les amènent à ne plus respecter le cadre.

Sortie culturelle

Durant les petits-déjeuners et / les activités de rencontres, des habitants âgés ont exprimé le souhait de faire des excursions. L'organiser seul, est pour eux, une difficulté car avec l'automatisation des réservations de tickets d'entrées, de train, ils ont une crainte de ne pas y arriver seul.

Organiser une excursion ensemble leur permet aussi de créer, de renforcer des liens entre eux, en dehors du petit-déjeuner.

Ces sorties sont généralement organisées en partenariat avec la CEMPA, la MQ Dries, le PCS Akarova.

A travers ces liens créés, l'objectif est de les motiver à se réunir pour créer eux-mêmes des initiatives, des actions au sein de leur quartier.

Evaluation quantitative

- Concert du Bergoje : 11 habitants
- Visite de Bruxelles : 19 habitants
- Visite de Blankenberge : 16 habitants
- Visite du Musée Horta : 5 habitants
- Visite du Musée de l'Afrique : 9 habitants
- Visite de Montschau : 44 personnes

Evaluation qualitative

Ces actions ont permis à ces participants de sortir de chez eux, de redécouvrir des lieux, qui ne font plus dû à leur situation. Pour certains, il se sont remis à sortir sans attendre une nouvelle excursion tandis que d'autres en organisent entre eux. Parmi ces sorties, des habitants ont proposé de l'organiser, de préparer la visite.



Travailleur sociaux détachés maison de jeunes le bunker

La maison de jeunes, le Bunker, est un projet d'EBDS coordonné par un membre de la SISP. Elle est constituée en ASBL implantée sur le site de la Cité de l'Amitié à Woluwe-Saint-Pierre. Au travers des actions mises en place, elles amènent les jeunes à devenir des "CRACS"¹.

Pour atteindre cet objectif, l'équipe éducative doit :

- Accueillir les jeunes dans un espace qui les représente nommé l'Accueil.
- Amener les jeunes à une participation active et à la prise de décision concernant les maisons de jeunes.
- Organiser des activités socio-culturelles².
- Mettre en place des activités collectives par et pour les jeunes.
- Réaliser des activités ouvertes à la population locale.

Actions

- Accueil

Il s'agit d'un espace où les jeunes peuvent venir se poser, discuter, poser des questions et s'informer sur les différentes activités proposées. Ce projet vise à créer un environnement chaleureux et accessible pour encourager les jeunes à participer à des activités tout en répondant à leurs besoins immédiats en matière de soutien social, émotionnel et éducatif. L'accueil se fait généralement en début de journée ou après l'école, et il est l'occasion de rencontrer un éducateur ou un animateur qui peut orienter les jeunes vers d'autres projets ou répondre à leurs préoccupations.

C'est aussi l'endroit et le moment pour que l'équipe éducative puisse initier une relation de confiance avec le public.

Evaluation Quantitative

Nombre de jeunes accueillis : En 2024, l'accueil a touché 190 jeunes. Cela inclut les jeunes qui viennent simplement pour passer du temps et ceux qui viennent avec un projet spécifique en tête.
Fréquence des visites : En moyenne, 60 jeunes fréquentent l'accueil chaque semaine.

Évaluation Qualitative

Impact sur la participation à d'autres projets : Un des effets observés était que plusieurs jeunes, après leur passage à l'accueil, ont été orientés vers d'autres activités comme l'atelier culinaire ou des projets sportifs. Cela montre que l'accueil sert de tremplin pour l'engagement dans d'autres projets.

¹ Citoyens - Responsables - Actifs - Critiques - Solidaires

² Citoyennes, créatives, culturelles, d'expressions, thématiques, sportives...



- **Activités congés scolaires**

Ces activités visent à offrir aux jeunes des opportunités d'évasion, d'apprentissage et de socialisation pendant les périodes de congé scolaire. Le programme des activités vacances varie chaque année, mais inclut généralement des sorties, des ateliers créatifs, des activités sportives. L'objectif principal est d'occuper de manière positive les jeunes, de leur permettre de découvrir de nouvelles passions et de renforcer les liens sociaux au sein de la communauté.

Evaluation Quantitative

Nombre de participants : 120 jeunes ont participé aux activités de vacances pendant les périodes de congés scolaires¹.

Taux de participation : En moyenne, chaque activité a attiré 8 à 10 participants, avec un taux de rétention de 75% pour les jeunes inscrits, ce qui montre un bon engagement sur la durée.

Evaluation qualitative

- ▶ Impact sur l'estime de soi : Les jeunes ont rapporté un renforcement de leur estime de soi après avoir participé aux activités de vacances. Beaucoup ont mentionné qu'ils se sentaient valorisés par les projets auxquels ils avaient contribué, notamment les ateliers créatifs et les journées de bénévolat.
- ▶ Création de liens sociaux : L'évaluation montre que les activités ont favorisé la socialisation entre jeunes de différents quartiers, renforçant ainsi le sentiment de communauté. De nombreux jeunes ont exprimé qu'ils avaient noué de nouvelles amitiés pendant les vacances.
- ▶ Satisfaction des participants : Les retours des jeunes sur les activités de vacances étaient très positifs. Beaucoup ont exprimé leur souhait que les activités se poursuivent pendant l'année. En particulier, les ateliers créatifs et les sorties culturelles ont été très appréciés.

- **Camp d'été**

Le projet du camp a pour objectif d'offrir aux jeunes une expérience de développement personnel en dehors du cadre habituel de la maison de jeunes. Il s'agit d'une activité résidentielle qui dure généralement plusieurs jours et qui permet aux jeunes de vivre une expérience de groupe tout en s'adonnant à des activités diversifiées comme des jeux, des ateliers créatifs, des sorties nature et des activités de groupe. Le camp est aussi un moment où les jeunes peuvent apprendre à gérer leur autonomie, leur responsabilité et développer des compétences en leadership tout en découvrant de nouveaux environnements et en renforçant les liens sociaux.

¹ D'été, de Noël et de Pâques.



Ils permettent également aux jeunes de sortir de leur quartier, cadre familial, social. Ce qui donne l'occasion aux éducateurs, dans des moments privilégiés de donner d'autres repères, codes aux jeunes que ceux qu'ils ont. Favoriser l'esprit critique et responsable chez les jeunes avec une ouverture à autre chose que leurs codes.

Évaluation quantitative

Nombre de participants : 6 jeunes ont participé au camp, dont 1 filles et 5 garçons.

Durée du camp : Le camp a duré 5 jours, répartis entre activités sur place et sorties.

Activités organisées : Le programme du camp incluait des ateliers sur la gestion de groupe, des randonnées, des soirées autour du feu, des activités sportives, de la pêche et des séances de réflexion sur des thèmes liés à la citoyenneté et à la responsabilité.

Fréquence des camps : Un camp a été organisé pendant les vacances d'été, avec une participation active de 100% des jeunes inscrits.

Évaluation Qualitative

Impact sur l'autonomie des jeunes : Les jeunes ont exprimé que le camp leur avait permis de prendre davantage de responsabilités, comme participer à l'organisation de certaines activités ou prendre des décisions collectives, notamment pour la distribution des corvées sur place.

Cohésion de groupe : Le camp a renforcé les liens entre les jeunes, mais aussi avec les animateurs/éducateurs du Bunker. Le fait de vivre ensemble 24h/24 a favorisé la communication et la résolution de conflits au sein du groupe.

Citoyenneté et le respect des règles : Les animateurs ont observé une plus grande implication des jeunes dans le respect des règles de vie commune et des responsabilités partagées.

Les retours des jeunes étaient positifs, avec 90% des participants qui ont affirmé qu'ils recommanderaient cette expérience à d'autres. Les activités les plus appréciées ont été les sorties en nature, la vie de camp et le fait d'être hors du quartier.

- Atelier Cycl-O-Pouce

Un éducateur du Bunker est partenaire dans ce projet. Il accompagne le groupe porteur à s'autonomiser.

Il organise mensuellement des réunions d'accompagnement, de suivi du projet. Il est la personne de contact avec le coach de 21 Solutions.

- GT Jeunesse

Ce groupe de travail rassemble différents acteurs pour parler des différentes problématiques dans la commune concernant la jeunesse à Woluwe-Saint-Pierre.

Ces rencontres ont amené les intervenants en concertation avec des jeunes, à l'organisation d'un festival, le Soundwave festival, le vendredi 28 juin 2024.

C'est un événement participatif organisé par et pour des jeunes, visant à célébrer la fin des examens et créer des liens entre les jeunes de 12 à 25 ans.



Le festival propose diverses activités, telles qu'un parcours gonflable, un tournoi de basket, des ateliers créatifs et des stands culinaires. Des artistes locaux et des concerts, promouvant un rassemblement festif et musical pour la jeunesse.

Evaluation

L'objectif principal « créer un projet par et pour les jeunes et renforcer leur cohésion » n'a pas été atteint en raison d'objectifs flous, notamment des partenaires et d'une organisation défailante (coûts élevés, réunions mal préparées, conflits sur WhatsApp). Malgré les conseils des travailleurs d'EBDS, à la MJ, à la porteuse du projet, ils n'ont pas été pris en compte.

Le jour J, l'événement a souffert d'un excès d'activités simultanées qui dispersait le public, d'un lieu jugé excentré, et de difficultés de communication, notamment avec les ouvriers qui ont annulé leur présence en dernière minute par ordre de l'administration communale.

Bien que certains aspects positifs aient été relevés comme la mixité des participants, le professionnalisme de B-Sound, des problèmes comme la gestion trop directive des jeunes, le choix de la date, des prestataires mal adaptés, et des solutions de restauration perfectibles ont été identifiés. Il est crucial, pour de futurs événements, de clarifier les attentes, d'harmoniser les moyens mis en place, et de prendre en compte l'âge des participants au niveau des responsabilités.

- Pozar

Afin de dynamiser les rencontres et relancer la promotion de jeunes talents, le Bunker a décidé de réunir d'autres associations qui partagent le même constat. Ces partenaires sont, GC Kontakt, MJ Antichambre, MJ Le Gué, et le Whall.

Au fil des rencontres, ils ont eu l'idée de créer le projet POZAR. C'est une plateforme bicommunautaire et multilingue, qui organise des soirées par et pour les jeunes. Il s'agit de soirées organisées par des jeunes, pour les jeunes talents de Woluwe/Bruxelles. Ces événements se dérouleraient sous forme d'un Open Mic, à la programmation des jeunes talents, aux concours de talents, etc. Ce projet est axé sur la musique, mais qui peut certainement être plus large ; slam, stand-up..., mais aussi d'autres talents peuvent être présentés sur et autour de la scène.

Les jeunes artistes qui fréquentent les associations seront sollicités pour se produire, tout en invitant d'autres artistes à partager la scène.

Ces scènes ouvertes auront lieu une fois par mois, le vendredi, dans une des trois maisons de jeunes avec un événement de clôture de la saison, au GC Kontakt, à l'extérieur.

Dans les différentes étapes de la mise en place de chaque événement, les jeunes qui fréquentent ces lieux, participeront à en fonction de leurs ressources et de leurs limites à l'organisation jusqu'à la réalisation, le jour J. ils aideront à la promotion, la communication, tiendront le catering, le bar, le montage et démontage de la scène etc.

Avoir cette activité permettra au moins une fois par mois d'ouvrir le Bunker le soir et accueillir les jeunes qui ne rentrent pas chez eux, qui demandent un lieu pour continuer de se rencontrer.



Concernant les artistes, le projet s'adresse aux jeunes artistes qui fréquentent Woluwe-Saint-Pierre et Woluwe-Saint-Lambert, mais aussi les autres jeunes de la ville de Bruxelles.

Pour le public, le projet s'adresse à toutes personnes qui fréquentent les zones d'action des associations.

Evaluation Quantitative

En 2024, ce projet a organisé 11 sessions au cours de l'année, attirant en moyenne 140 participants par événement. Ces événements ont couvert diverses thématiques et ont cherché à répondre aux besoins d'une population variée, favorisant ainsi la participation active et l'engagement de la communauté.

Cette participation démontre un fort intérêt pour le projet, mais il est également essentiel de mesurer l'évolution de cette fréquentation au fil des sessions, ainsi que d'identifier d'éventuelles baisses ou hausses dues à des facteurs externes (ex. : période de l'année, événements concurrents, etc.).

Le Pozar compte aujourd'hui plus de 1000 abonnés sur Instagram

Evaluation qualitative

- Exposition et Vernissage
L'exposition organisée dans le cadre du projet "Pozar" a permis aux jeunes artistes de présenter leurs œuvres au public. Cette activité a été marquée par un vernissage
- Évolution du Projet et Ouverture
Le projet "Pozar" a connu une évolution notable tout au long de son déroulement, avec une participation croissante des jeunes et une ouverture progressive vers un public plus large.
- Croissance sur les Réseaux Sociaux
Un autre aspect important du projet a été son développement sur les réseaux sociaux, notamment Instagram, où le nombre d'abonnés a dépassé les 1000 en moins de 6 mois. Cette croissance témoigne de l'intérêt croissant pour le projet et de la capacité à toucher un public plus large.
L'augmentation du nombre d'abonnés a permis d'élargir l'audience du projet, attirant non seulement des jeunes mais aussi des adultes intéressés par la scène artistique locale. Le compte Instagram a servi de plateforme pour valoriser les créations des jeunes et les événements organisés.

Perspective 2025

L'année 2025 sera une année de renouveau, avec le nouveau coordinateur, le nouvel animateur, le nouvel horaire, le nouveau public qui arrive, les nouveaux projets comme le « Pozarfest ».

Le constat d'irrégularité d'ouverture de l'accueil avec l'ancien horaire de mardi samedi, avec l'engagement du nouveau coordinateur, du travailleur socio-collectif et le reste de l'équipe, les horaires de la MJ, vont changer pour repasser à du lundi au vendredi. Ce changement permettra d'avoir une équipe complète au quotidien. Cela va permettre pour l'année 2025, d'avoir un accueil ouvert tous les jours de façon régulière.

Voici en quelques points les enjeux et perspectives pour l'année 2025.



– Enjeux

- **Mixité et Inclusion** : L'un des principaux enjeux est d'améliorer la mixité de genre, culturelle et sociale parmi les participants. Actuellement, la fréquentation est majoritairement composée de jeunes garçons d'origine arabo-musulmane, ce qui crée un phénomène de communautarisme et limite l'ouverture aux autres.
- **Engagement et Fidélisation des Jeunes** : Les activités proposées, bien que variées, ont montré une participation inégale. Un enjeu clé sera de fidéliser davantage les jeunes à travers une programmation plus attractive et adaptée à leurs intérêts. Redynamiser l'accueil, par une réelle animation pendant ces horaires, réutiliser les outils, jeux, déjà présent, table de ping-pong, kicker, etc.
- **Coordination et Organisation Interne** : L'absence de coordination efficace a impacté négativement les opérations quotidiennes de la maison de jeunes. Renforcer la structure managériale pour assurer une ouverture régulière et une organisation fluide est crucial.
- **Participation Parentale et Confiance** : Les perceptions négatives sur la sécurité et la réputation de la maison de jeunes chez certains parents doivent être adressées par des initiatives incluant les familles, renforçant la confiance et l'acceptation.
- **Continuation et Amélioration des Projets** : Plusieurs projets nécessitent des ajustements pour garantir leur pérennité, tels que l'atelier de boxe qui a souffert de problèmes méthodologiques.

– Perspectives

- **Renforcement de la Mixité** : Développer des programmes ciblés pour attirer une diversité de jeunes, en collaboration avec des partenaires locaux, pourrait améliorer la mixité. Proposer des activités qui favorisent l'interaction et la compréhension interculturelle comme les concerts mensuels où des jeunes des différentes structures partenaires se réunissent. Faciliter l'intégration des jeunes filles du quartier par le biais des ateliers magie qu'elles suivent. Mais aussi organiser un camp d'échange de jeunes avec une structure jeunesse d'une autre région.
- **Leadership et Autonomie des Jeunes** : Impliquer les jeunes dans l'organisation et la gestion de projets pour renforcer leur sentiment d'appartenance et leur responsabilité. Cela peut être réalisé en leur offrant davantage de place dans la prise de décision des événements.
- **Développement de Nouvelles Activités** : Poursuivre des initiatives ayant rencontré du succès, comme le projet "Poazar", tout en introduisant de nouvelles activités basées sur les intérêts des jeunes, telles que des ateliers artistiques. Avec le développement d'un festival Poazar dans la zone d'action de la MJ.
- Dans l'optique d'autonomiser le Poazar, une résidence va être organisée avec les jeunes qui participent régulièrement aux événements afin de l'accompagner dans la reprise de l'organisation de ce projet en fonction de leurs ressources et de leurs limites.
- **Amélioration des Infrastructures et Matériel** : Mettre à jour les équipements et infrastructures pour offrir un cadre plus attrayant et sécurisé, encourageant ainsi une participation plus active. Réorganiser les locaux d'accueil avec les jeunes pour qu'ils puissent s'identifier au lieu. L'accueil devra être un « vrai » accueil, ou les jeunes se sentent reçus, chez eux, à l'aise par la présence permanente d'un membre de l'équipe éducative.



- **Renforcement de la Coordination Interne** : le nouveau coordinateur sera présent au quotidien, pourra superviser les activités journalières et soutenir l'équipe d'animateurs. Cela inclut une réorganisation de l'équipe pour optimiser les ressources humaines. Il portera une attention particulière à la bonne dynamique de son équipe, favorisera une cohésion d'équipe pour développer une identité professionnelle forte et commune.
- **Appel à projet** : Pour financer certain projet, plusieurs appels à projet seront soumis. Pour financer le Pozar Fest, ce sera via « Artishock, via le BIJ. La résidence avec les jeunes avec « soutien jeunes » de la FWB. Pour le séjour d'échange via Minimob du BIJ.

Travailleur sociaux détachés à la Cempa

La Cellule Educative de la Maison de la Prévention d'Auderghem est un service communal de proximité, un lieu d'écoute, d'accompagnement et de soutien. La CEMPA c'est une équipe plurielle qui regroupe différentes fonctions qui ont chacune leurs spécificités, et développe des projets adaptés aux situations rencontrées. Elle est constituée entre autres de membres d'EBDS.

Actions

Atelier couture

Atelier gratuit d'échange de savoir sur la couture où chacun peut venir pour une réalisation personnelle ou collective.

Il a lieu le lundi de 10 h 00 à 14 h 30 durant toute l'année.

A chaque atelier, il y a en moyenne dix personnes présentes dont une majorité d'habitants d'EBDS.

Les objectifs sont :

- ▶ Favoriser la rencontre en habitant
- ▶ Echanger des services, des pratiques
- ▶ Aider ceux qui ont des difficultés
- ▶ Être à l'écoute pour écouter les autres demandes.

Courses au Hyper Carrefour

Chaque mercredi de 09h00 – 12h30. La Cempa accompagne 8 à 15 personnes, dont environ 50% d'EBDS, mais 90% de personnes isolées, à aller au magasin HyperCarrefour d'Auderghem avec le minibus de la CEMPA. Pour certains habitants, c'est leur unique sortie de la semaine de chez eux. Pour chaque sortie, il y a un bénévole chauffeur et deux bénévoles accompagnant les participants. Cette sortie permet de répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser la rencontre
- Favoriser l'accès à un supermarché à des personnes ayant des difficultés à marcher



Atelier cuisine

Il s'adresse aux enfants du quartier. Il y a en moyenne huit enfants exclusivement habitant dans les logements d'EBDS.

Il a lieu le mercredi de 13 h 30 à 16 h 30.

Une participation de 0.5€ / participant est demandée pour chaque atelier.

Atelier théâtre au Babel Zin

En partenariat avec Babel'Zin¹, chaque jeudi de 13 h 00 à 15 h 00 des habitants, surtout des personnes âgées, se réunissent pour monter une pièce de théâtre, accompagnée par l'animatrice et un coach du partenaire. La présentation de la pièce a eu lieu le 22, 23 et 24 mars 2024. A chaque représentation, une centaine de spectateurs étaient présents.

Sortie culturelle avec les séniors

Une sortie bimensuelle a lieu le vendredi où les participants vont manger au restaurant de l'école Sainte-Bernadette, le Bouche à Oreilles².

Deux sorties mensuelles en partenariats avec le CPAS, avec des tickets art. 27, permettent d'aller visiter des musées, des expositions, du théâtre.

Activités occasionnelles

Des activités thématiques ont lieu durant l'année comme la rupture du jeûne, lors du ramadan. La fête d'Halloween, ou encore un repas de fin d'année.

Projet Erasmus +

Projet d'échange culturel entre des jeunes du CEMPA et une association de jeunesse de l'Île de la Réunion.

La thématique de la rencontre est la santé mentale chez les jeunes.

Un premier échange a eu lieu à la Réunion du 5 au 17 juillet pour ensuite se dérouler du 20 au 31 juillet 2024.

Pour préparer cet échange des ateliers ont eu lieu le mercredi, avec occasionnellement des intervenants pour animer les rencontres.

Il y a eu 18 participants âgés de 16 à 22 ans. Une majorité, étaient des habitants d'EBDS.

¹ Espace d'accueil informel sur Auderghem, d'écoute et de créativité, pour tout *zinneke* en recherche de liens, avec soi et les autres.

² Restaurant didactique par les étudiants en section hôtellerie.



Ce projet était financé via le programme Youth Exchange / Erasmus+ du BIJ¹.

Projet d'autofinancement

Pour financer les dépenses du projet Erasmus +, qui ne sont pas prises en charges par le subside, les jeunes ont organisés des actions pour récolter des fonds.

Ils ont participé à des événements en tenant des stands de ventes d'aliments, encadrent des châteaux gonflables, etc.

Activités vacances

Ce sont des animations qui sont proposées pour les plus de 12 ans, durant les congés scolaires. Il y a, à chaque fois une vingtaine de jeunes avec une mixité EBDS / non-EBDS.

Minifoot en salle

Activité minifoot qui se déroule à la salle Gymnasium à Delta, un samedi sur deux. Il s'agit d'une dizaine de jeunes d'environ 20 ans, issu majoritairement d'EBDS.

Travail social de rue

Il s'agit d'un accompagnement social individuel avec des personnes rencontrées dans les espaces publics de la commune d'Auderghem. Une partie de ce public sont en situation de sans-abrisme.

¹ Bureau International de la Jeunesse



4. LE PATRIMOINE DE NOS 3 COMMUNES

4.1 L'état de nos logements

Le patrimoine d'EBDS est varié tant dans sa typologie : (maison individuelles (principalement dans le quartier du Transvaal et de Joli Bois), petits immeubles, grands immeubles isolés et même ensemble d'immeubles (Site Lambin, Cité de l'Amitié, Rue de l'Elan et rue L. Ernotte) et dans ses caractéristiques constructives (des années 1930 aux années 2020). Il présente donc un éventail large de diversités de la qualité et de son état constructif. Plusieurs projets importants de requalification et de rénovation des immeubles ont déjà été réalisés et son en projet. Mais le patrimoine souffre d'un manque d'investissements conséquents lors des décennies antérieures et l'état du patrimoine s'en ressent. Pour pallier cette situation, d'une part le PSRD¹ a été mis en œuvre (même si les moyens octroyés sont bien inférieurs aux besoins) et une politique volontariste de remise en état complète de chaque logement entre 2 occupations a été mises en place. Il reste que le travail reste très conséquent.

4.2 Constructions

4.2.1. Dames Blanches – Construction de 120 logements sociaux

Dans un contexte de crises environnementale, climatique et sanitaire, le projet Dames Blanches à Woluwe-Saint-Pierre présentera une exemplarité en tous points en matière d'aménagement durable des lieux – notamment en matière de gestion des eaux, d'énergie, de choix des matériaux, de circularité, d'isolation sonore des bâtiments, etc. L'objectif est d'en faire un écoquartier modèle du XXI^{ème} siècle.



Ce développement contribuera à remédier à la pénurie de logements modestes en Région bruxelloise. Il intégrera des dimensions de vie collective ouverte sur les quartiers environnants dans un esprit de décroisement de la politique régionale du logement.

Le projet se développe sur le terrain de 9,3 ha. Le développement est scindé en deux zones : une Zone 1 "Logement" (4,42 ha) et une Zone 2 "Vie collective" (4,87 ha).

¹ Cf. Plan Stratégique de Rénovation Durable page 105



Zone 1, affectée au logement

Une première zone de 4,42 hectares sera affectée au logement. Elle accueillera 200 logements, dont 120 logements sociaux gérés par la SISF En Bord de Soignes et 80 logements moyens acquisitifs. Ce nouveau quartier bénéficiera également d'un équipement de quartier d'intérêt collectif - avec une crèche et une maison de quartier.

Le projet est une réinterprétation contemporaine du principe de la cité-jardin avec des unités de logement unifamiliales mais aussi des immeubles de logements (maximum R+3+T en entrée de site), avec des abords et toitures verdurisés. Cette typologie spécifique s'inscrit dans le prolongement de la cité-jardin adjacente du "Vieux quartier de Joli-Bois".

Le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) existant ne sera pas modifié. Les logements seront développés dans le cadre urbanistique réglementaire existant ainsi que sur un plan urbanistique global spécifique. Le nouvel écoquartier proposera les plus hauts standards écologiques et énergétiques en s'inscrivant dans les objectifs portés par la charte Be.sustainable et le référentiel GRO. Il assurera notamment un développement de la biodiversité, intégrera la réutilisation de matériaux circulaires, sera « 0 énergie fossile » évitera les rejets d'eaux pluviales vers les égouts, accentuera la mixité sociale interquartier etc...

La densité de ce nouveau quartier correspondra aux densités des quartiers voisins (Joli Bois et Sainte-Alix).

La conception urbanistique et paysagère du nouveau quartier est assurée par le bureau MS-A et le Bureau Bas Smets.

La conception architecturale des logements et équipements étant assurée par l'association AKTAA+ portée par les bureaux d'architecture Kempe Thill et le bureau architectesassoc+.

À ce jour, le projet se trouve à la phase d'avant-projet.

Zone 2, affectée à la vie collective

Trois zones totalisant 4,31 hectares – soit près de la moitié du site – seront affectées aux espaces verts et aux équipements collectifs.

La **zone 2.1** prévoit le développement d'un secteur dédié à la "vie collective". L'objectif est d'y développer des activités favorisant l'échange et la rencontre.

La **zone 2.2** est une zone non-bâtissable (*non aedificandi*). Elle sera déterminée en complémentarité de la zone 1 et de la zone 2.1.

La **zone 2.3** préservera les jardins familiaux et les potagers implantés sur le talus bordant le site. La commune assurera la concertation avec les exploitants de ces jardins et potagers.



Un plan d'eau situé dans le point bas du site, en bordure de l'avenue des Dames Blanches, permettra d'assurer la gestion des eaux en cas de fortes pluies.

Afin d'accompagner le développement de la zone 2.1, une structure de coordination composée de la Communale de Woluwe-Saint-Pierre, la SLRB, citydev.brussels et Bruxelles Environnement a été mise en place.

L'occupation de la zone 2.1 s'effectuera sous la forme d'un contrat de concession d'une durée de 15 ans.

Un ambitieux volet de participation citoyenne, assuré par le bureau Citytools, a permis de d'identifier les attentes des riverains existants au niveau des activités à développer sur la zone. C'est sur cette base que le Guichet régional des occupations temporaires (citydev.brussels et perspective.brussels), a publié un appel à porteurs de projets pour désigner le coordinateur chargé de la mise en occupation.

Le groupement formé par Le Début des Haricots, la Ferme d'Anjou et Bûûmplanters a été désigné pour assurer cette occupation, dénommée « La Vallée des Dames Blanches », en y proposant des activités diverses liées à l'agriculture urbaine, le développement de la biodiversité et des animaux en ville.

Une évaluation du fonctionnement de ces activités sera réalisée au terme de 15 ans, à la suite de quoi la commune bénéficiera d'une option d'achat prioritaire sur cette partie du terrain afin, d'éventuellement, y pérenniser les activités. Si cette option n'est pas activée, La Région, via la Régie, disposera, par la suite, également d'une option d'achat.

Si aucune des deux options n'est levée, la SLRB pourra vendre ce terrain à la Région afin d'indemniser le secteur du logement social, et d'ainsi réinjecter ces moyens dans d'autres projets. Notons que la commune a déjà provisionné 2 fois 500.000€ pour le rachat.¹

¹ Source SLRB



4.2.2. Orée – Construction de 9 logements 9 places de parking

Pour répondre rapidement à la forte demande de logements en région bruxelloise, La SLRB étudie les avantages de la préfabrication en bois pour la construction d'immeubles de logements sociaux. Elle souhaite ainsi se positionner comme pionnière dans ce domaine à Bruxelles et a donc lancé plusieurs marchés visant à produire rapidement des logements sociaux de qualité en bois. Le projet Orée, parcelle située à l'angle de la rue au Bois et de la Drève des brûlés à Woluwe-Saint-Pierre, est un de ceux-là. Plusieurs équipes composées d'entrepreneurs, de spécialistes en bois, d'architectes et de bureaux d'études ont donc imaginé douze logements. La SLRB a fait le choix d'une procédure Design&Build, où les concepteurs du projet travaillent dès les premières esquisses avec l'entreprise chargée des travaux, pour bénéficier de l'expérience primordiale de ces deux types d'acteurs dans la construction. Ainsi, les architectes et les entreprises spécialisées en construction bois s'allient pour imaginer des projets techniquement performant, mais aussi intégrés dans le tissu urbain et agréables à vivre.¹



Etat du projet : premier permis refusé, la SLRB doit retravailler un nouveau projet.

4.2.3. Houlette III – Construction de 52 logements

Le projet est actuellement en stand-by. La commune nous demande de nous conformer au PPAS² sur la zone constructible alors que notre projet propose d'y déroger en partie.

¹ Source BMA « Bouwmeester Maître Architect »

² Plan Particulier d'Affectation du Sol



4.3 Rénovations

4.3.1. Gros chantiers

Rénovation de l'immeuble Rotiers 5-7 à Auderghem

Le chantier en milieu habité a démarré début août 2024. Les premières interventions consistent :

- ▶ Modification des boîtiers de télédistribution pour permettre aux locataires de bénéficier de la télévision
- ▶ Travaux d'isolation et d'étanchéification des façades
- ▶ Montage échafaudage pour :
 - Isolation toitures
 - Étanchéité toiture
 - Remplacement châssis
 - Isolation de la façade

En hiver, les locataires avaient déjà un niveau de confort plus performant grâce à l'isolation. Par ailleurs, nous avons mis des chaufferettes électriques à disposition pendant les travaux de chauffage.

Parallèlement, nous avons opéré des travaux de remplacement de radiateurs ainsi que des travaux d'amélioration de la ventilation pour l'extraction dans les cuisines.

Une mise en conformité de toutes les installations électriques des logements a été effectuée.

Nous avons remplacé toutes les portes des logements et des communs par des portes coupe-feu.

Pour la sécurité des locataires, le compartimentage de la cage d'escalier exigé par le SIAMU a été fait.

Notre **accompagnatrice de chantiers en milieu occupé** a assuré une présence hebdomadaire chaque mardi. Cette journée est dédiée à une visite complète de l'immeuble, permettant d'observer l'évolution du chantier, de repérer d'éventuels problèmes, et d'anticiper les besoins en coordination.

Des rencontres individuelles avec les locataires sont organisées afin de comprendre au mieux leurs attentes, leurs préoccupations et les éventuelles difficultés rencontrées. Chaque situation est abordée avec attention et bienveillance, afin d'apporter des réponses concrètes, adaptées à chacun.

La communication se fait principalement par téléphone ou via WhatsApp, y compris l'envoi de messages ou de vidéos. Ce canal, utilisé à 99 %, permet une réactivité optimale et un lien de proximité constant.



Enfin, la participation active à la réunion de chantier hebdomadaire, chaque vendredi, avec les principaux intervenants du projet (entreprise générale, coordinateurs, architectes, etc.), permet de faire remonter les remarques des locataires et de veiller à une prise en compte rapide de leurs demandes.

L'objectif général étant de garantir une communication fluide entre tous les acteurs du chantier et les habitants, et veiller à ce que les travaux se déroulent dans des conditions sereines pour tous.

Un **délégué de l'entreprise Thomas & Piron** est sur le chantier en permanence, il fait le lien les locataires, adapte le planning si nécessaire.

Montant de la commande : 4.316.967,87€ HTVA

La phase 2 – Ciel Bleu des travaux à la Cité de l'Amitié à Woluwe-Saint-Pierre



En septembre 2022, En Bord de Soignes a annoncé aux locataires concernés que *la Phase 2 – Ciel Bleu* des travaux de la Cité de l'Amitié commencerait au premier semestre 2023. Selon notre Architecte – gestionnaire de projets, bien que les prévisions aient été un peu trop optimistes, cet allongement des délais a montré quelques avantages.

Au vu de l'ampleur des interventions et du coût élevé de celles-ci (près de 5 millions d'euros), nous suivons ce que l'on appelle une tutelle lourde de la part de la SLRB avec des temps d'attente d'approbations plus ou moins longs, mais qui peuvent être mis à profit pour mûrir le projet et donc améliorer le confort des habitants.

De ces moments, nous en avons effectivement profité pour peaufiner les plans. Nous avons ainsi pu, par exemple, définir les bureaux des associations locales (Access & Go, Ecole des Devoirs, etc.) en collaboration avec eux pour répondre exactement aux besoins, dessiner les futurs bureaux de l'Antenne 1150 au plus près des attentes, intégrer une nouvelle parlophonie Intratone, sécuriser des garde-corps en les rehaussant et ajouter la réparation de bétons et la mise en peinture des cages d'escaliers 1 et 2.

La seconde phase de la rénovation de la Cité de l'Amitié entre dans sa phase de marché de travaux. Le chantier a commencé en octobre 2024.

Pour rappel, le projet concerne l'isolation des façades et des toitures de la seconde partie des bâtiments hauts de la Cité et a pour objectif d'atteindre au minimum le standard basse énergie soit une consommation annuelle moyenne inférieure à 60kWh/m².



Une présence régulière de l'accompagnatrice de chantiers en milieu occupé est assurée chaque mercredi, débutant par une visite des lieux afin de suivre le chantier au plus près du terrain.

Le matin, une réunion de chantier est organisée avec l'ensemble des partenaires impliqués (entreprise générale, architecte, gestionnaires de projet, etc.). Ce moment est crucial pour faire le point sur l'avancement des travaux, ajuster le planning et planifier les étapes à venir.

L'après-midi est dédiée aux rencontres individuelles avec les locataires : ces échanges, organisés selon la disponibilité des habitants (au bureau, autour d'un petit-déjeuner ou à domicile), permettent de répondre à leurs questions, de prendre en compte leurs besoins spécifiques et d'assurer un accompagnement personnalisé.

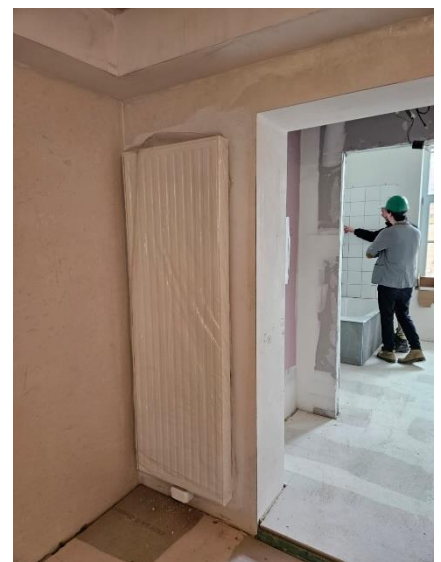
Un local de stockage a été mis à la disposition des habitants concernés par les travaux, à compter du 9 avril 2025. Ce service leur offre la possibilité de protéger leurs effets personnels durant toute la durée du chantier.

Un flyer d'information a également été distribué, listant les différents services disponibles sur la commune de Woluwe-Saint-Pierre, afin de soutenir les locataires dans leur quotidien.

Montant de la commande : 6.270.648,23€ HTVA

Vieux Dries-Elan

Au cours de 2024, les différentes phases du chantier ont réellement avancé (toitures, pose de panneaux photovoltaïques, remplacement des tous les châssis, réfection des façades, rénovations intérieures complètes d'un premier lot d'appartements) de telle sorte que les travaux se termineront au cours de l'année 2025 comme prévu initialement. **Montant de la commande** : 6.880.794,64€ HTVA



EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE C.V.

4.3.2. Entretien de nos logements

4.3.2.1. Interventions sur les 3 communes

Fourniture, maintenance et dépannage des adoucisseurs d'eau

Les adoucisseurs d'eau ont une fonction primordiale dans les chaufferies car ils permettent de réduire les dépôts de calcaire dans les installations. Les dépôts de calcaire engendrent une diminution de rendement des installations, une usure prématurée des pompes et un encrassement des échangeurs à plaques.

Afin d'assurer un suivi complet et régulier, un marché indépendant a été réalisé (précédemment assuré par les maintenanciers des chaufferies).

La société de maintenance doit assurer un entretien annuel des 30 adoucisseurs du patrimoine. Elle doit réaliser un rapport de contrôle et d'entretien ainsi que tous les 6 mois une analyse de la dureté de l'eau.

Plusieurs adoucisseurs du patrimoine ont également plus de 20 ans et montrent des signes d'usure. Dès lors, le marché comprend également le remplacement des adoucisseurs en fin de vie à la demande du pouvoir adjudicateur. Le dimensionnement est réalisé sur base de la consommation de l'immeuble concerné et de l'adoucisseur existant.

L'adoucisseur d'eau est de type simple et comprend :

- ▶ 1 réservoir à résine
- ▶ 1 cuve à sel
- ▶ 1 vanne de commande
- ▶ 1 microprocesseur d'automatisme

Le marché lancé en mars 2024 est valable un an et est reconductible 3 fois. Il comprend également une quantité estimée de dépannages.

Analyse des eaux de chaufferies et des installations de distribution

La qualité des eaux des différents circuits de chauffage et d'eau chaude permet de pérenniser les installations. En effet, une eau corrosive peut percer un corps de chauffe. Une eau « morte » de mauvaise qualité est un argument régulièrement utilisé par les fabricants de chaudière pour ne pas faire valoir la garantie en cas d'usure anormale de leur matériel.



Les analyses peuvent également mettre en évidence la corrosion des conduites ou encore la présence de la bactérie Legionella.

Afin d'assurer un suivi complet et régulier, un marché indépendant a été réalisé pour ces analyses (précédemment assuré par les maintenanciers des chaufferies).

Les rapports d'analyses sont ensuite transmis à la société de maintenance des chaufferies pour réaliser les adaptations ou traitements nécessaires.

Le marché lancé en mars 2024 est valable un an et est reconductible 3 fois.

Atelier bois - création d'un atelier bois à destination des ouvriers de la régie

En Bord de Soignes mobilise régulièrement ses ouvriers de la régie pour des interventions ponctuelles, parfois en milieu occupé et souvent pour palier urgemment des risques importants pour les logements.

Face à ce flux de travail continu, le département technique a cherché des solutions pour permettre aux ouvriers une plus grande flexibilité et une optimisation de leur temps sur les lieux d'intervention.

Cela est d'autant plus important pour la construction d'éléments en bois (renforts de châssis, cadres de portes, consolidations d'éléments de cuisine, etc.) nécessitant transport d'outil et générant bruit et poussière chez les locataires. Une réflexion a été menée à ce sujet et la solution proposée ici consiste en la création d'un lieu dédié à la préparation d'éléments menuisés directement à la régie, afin de limiter les interventions au transport et à la pose de ceux-ci chez les locataires.

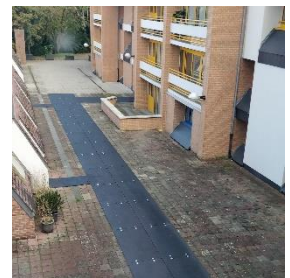


4.3.2.2. Interventions à Woluwe-Saint-Pierre

Amélioration de l'accessibilité à la Cité de l'Amitié

Pour améliorer la circulation des personnes à mobilité réduite (PMR) à la Cité de l'Amitié, la Régie a installé des dalles adaptées, suivant le projet de notre Gestionnaire technique — maintenance. Des pierres se fendaient sous le poids des chaises électriques, compromettant ainsi l'accès et la sécurité.

Les choix ont été posés selon les normes du marché pour l'accès PMR et le roulage, avec un modèle possédant des stries antidérapantes et mesurant 15 mm de hauteur, conforme à la législation qui fixe une limite maximale de 20 mm.



Cette installation, temporaire, sera retirée lors de la phase de rénovation, mais pourra être réutilisée par la suite.

Lors de la réunion du CoCoLo, les retours des locataires ont été positifs, soulignant l'importance de cette amélioration pour faciliter les déplacements des PMR.



Ventilation des parkings couverts



Afin d'assurer la sécurité des utilisateurs et de préserver le milieu, Bruxelles-Environnement impose des règles en matière d'aération des espaces de stationnement intérieurs de plus de 10 places. En effet, les véhicules émettent des polluants pathogènes, et ce, même à l'arrêt, moteur éteint.

Notre architecte, gestionnaire de projet, en collaboration avec notre responsable énergie et techniques spéciales - Coordinateur PLAGE, ont réceptionné, au mois de

mai, l'installation d'une nouvelle ventilation mécanique dans le parking couvert du bâtiment Olieslagers à Woluwe-Saint-Pierre qui fait en sorte désormais que l'atmosphère ne puisse jamais devenir toxique ou explosive. Pour ce faire, un ventilateur de 8600 m³ par heure s'enclenche dès que des sondes mesurent des taux de concentration en CO et en NO₂ trop importants.

Une circulation de l'air identique est présente à la Cité de l'Amitié. Ces aménagements sont entretenus chaque année pour en assurer le bon fonctionnement, pérenniser l'installation et préserver la santé des habitants.

Le chantier des 7 maisons à Woluwe-Saint-Pierre

Peu avant la fusion, la SLRB s'était proposé de gérer la rénovation de 14 habitations de la commune. En Bord de Soignes, une fois constituée, a récupéré et rénové celles qui ne demandaient pas de permis d'urbanisme pour les travaux. Les 7 dernières sont restées dans le giron de la SLRB qui a joué ensuite de malchance.

En effet, peu de temps après qu'elle ait désigné une entreprise de travaux, cette dernière a fait faillite. S'en est alors suivie une longue période d'immobilité forcée par des procédures administratives et judiciaires.



Aujourd'hui, les travaux ont repris et les châssis ont d'ailleurs déjà été remplacés.

Des panneaux conçus par la SLRB seront bientôt plantés devant les habitations pour avertir le voisinage de la reprise des travaux.

Le chantier se terminera en 2025.



EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE C.V.

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120
TVA/VAT BE 0401.967.406 | RPM/RPR - TPIF Bruxelles/NLREA Brussel | 02 435 23 50 - **0800 35 245** | ebds@ebds.brussels | www.enborddesoignes.be

Place Dewandre 7

Cette petite maison est vide depuis un certain temps et doit être rénovée pour pouvoir la remettre sur le marché de la location. Sa mise en vente proposée par EBDS afin d'augmenter ses recettes a été refusée par la SLRB.

EBDS a dès lors prévu un projet de rénovation du bien.

Le projet prévoit la mise en place d'un système de ventilation de type C+ avec extraction centralisée et aérateurs dans les châssis.

Le chauffage de l'eau et la production de chaleur seront réalisés par une petite chaudière murale au gaz.

Les façades seront isolées par l'extérieur. Les menuiseries extérieures sont en ALU double vitrage. La toiture sera isolée à l'aide de laine de bois combinée à des panneaux en fibres bois supérieures. Ces différentes interventions permettront d'atteindre un label énergétique C+

Le projet implique la démolition des annexes à l'arrière, du reste des planchers ainsi que la reconfiguration de la charpente actuelle permettant d'accueillir les nouvelles lucarnes.

Les principes porteurs actuels sont conservés pour limiter les interventions au niveau des fondations.

Une grande attention à l'étanchéité à l'air sera apportée :

- Bande d'étanchéité à l'air pour les pare-vapeurs (toiture, ossature bois lucarne, etc.) et au niveau raccord (sortie de ventilation, ventilation primaire, etc.)
- Bande d'étanchéité à l'air extérieur pour les châssis
- Limite de l'étanchéité à l'air géré entre le mur existant extérieur et la nouvelle isolation

Le projet permettra d'offrir à une famille un bel espace de vie au rez-de-chaussée, 3 chambres et une salle de bains à l'étage ainsi que d'agréables espaces extérieurs.



4.3.2.3. Les interventions à Auderghem

Rénovation de la chaufferie collective des immeubles Lambin 3-4

La chaufferie du complexe Lambin 3-4 est située dans un ensemble de 52 logements totalisant 3715m² de surface brute chauffée et comportant 2 entrées distinctes. L'ensemble a été construit en 1973. Les constructions sont hors-sols et sont composées de 7 niveaux.

Les façades ont été isolées avec 6 cm de laine de roche en 1988.

La chaufferie est accessible via l'entrée n°3 et alimente en eau de chauffage et en eau chaude sanitaire l'ensemble des logements du bâtiment Lambin 3-4.

L'ancienne chaufferie est composée de 2 chaudières, une chaudière Rendamax, d'une puissance totale de 222 KW et une chaudière Oertli de 176kW à l'arrêt. L'installation a été rénovée en partie en 2002 et est de type B11 avec coupe-tirage – brûleur atmosphérique. En 2007, le collecteur et plusieurs éléments du réseau hydraulique ont été modifiés.

La chaudière Oertli était à l'arrêt et les pièces de rechange n'étaient plus disponibles sur le marché. Il était néanmoins possible de changer une partie de la chaudière pour plus 10.000€ pour la remettre en fonction mais son fonctionnement reste précaire.

L'état général de la chaufferie était vétuste et les différents éléments hydrauliques (circulateurs, vannes 3 voies, calorifugeage, vannes d'arrêt...) arrivent en fin de vie. Les interventions du service de maintenance (Fexim) étaient plus fréquentes ces dernières années et reflètent l'état des installations.

En 2023, l'adoucisseur et le vase d'expansion dynamique ont été remplacés.

Un inventaire amiante de 2012 indique la présence d'Asbest-ciment au niveau des tuyaux de chauffage en chaufferie et en caves.

En conclusion, la chaufferie devait être entièrement revue et adaptée aux besoins actuels.

Il fut donc proposé de démonter l'ensemble de l'installation (chaudières, conduites et accessoires), de désamianter jusqu'aux pieds de colonnes de distribution et de mettre en place une nouvelle production de chauffage performante.

Le placement en 2024 de panneaux photovoltaïques sur les toitures du site Lambin, nous a incité également à envisager des solutions hybrides de production afin de ne plus dépendre à 100% des énergies fossiles.



Le projet répond aux exigences suivantes :

- La mise en conformité des installations techniques de chauffage selon la réglementation PEB chauffage, la suppression des 2 chaudières existantes et la création d'un nouveau système de chauffage basé soit sur des chaudières, soit sur un système mixte chaudière et pompe à chaleur/géothermie/cogénération, le tubage de la cheminée en fonction du système mis en place, la mise en place d'une nouvelle régulation avec accès à distance, ainsi que tous travaux annexes afin de rendre la chaufferie conforme à l'arrêté chauffage (tuyauteries, vannes, régulation, calorifugeage...).
- La mission comprend également l'introduction d'une demande de permis d'environnement pour l'exploitation d'une chaufferie de plus de 70kW.
- L'aide à la maîtrise d'ouvrage pour la demande des primes.
- Les systèmes de sécurité incendie (détection gaz avec électrovanne, autres en fonction du type de système installé et du combustible).
- La vérification au près des impétrants et fournisseurs (gaz, eau et électricité) de la faisabilité de rénovation et des adaptations éventuelles ainsi que l'aide à la maîtrise d'ouvrage dans les demandes de raccordements.
- La réception PEB chauffage

Les travaux sont actuellement en cours.

4.3.2.4. Les interventions à Watermael-Boitsfort

Rénovation des Toitures d'Ernotte 60-62-64 – Avant-projet



Les 3 immeubles situés rue Louis Ernotte à Watermael-Boitsfort ont été construits en 1981.

L'enveloppe des immeubles n'a pas été modifiée depuis leurs constructions et est composée de voile béton avec un revêtement extérieur en tôle ondulée et ardoises artificielles. Une fine couche d'isolant en polystyrène de 2 cm est présente sur le plancher des combles. Cette couche est aujourd'hui décomposée sur la majorité des surfaces.

L'inventaire amiante destructif a mis en évidence la présence d'amiante dans les ardoises artificielles du toit et des façades ainsi que dans les combles (poussières).

Au niveau des interventions de la régie, on dénombre également plusieurs infiltrations d'eau liées à l'état de vétusté avancé du toit. (Étanchéité en périphérie des fenêtres de toit, absence d'ardoises à plusieurs endroits, sous-toiture déchirée ou absente, solin délogé, etc...).



Par la présence d'amiante dans les ardoises et l'absence de sous-toiture et d'isolation, une rénovation complète des toitures à court terme est indispensable pour protéger l'intérieur des immeubles des intempéries et assurer le confort des occupants.

Les surfaces de toitures des immeubles Ernotte sont importantes. (Ernotte 60 : 1050m², Ernotte 62 : 1050 m² et Ernotte 64 : 900 m²).

Il n'est pas prévu à ce stade de travaux aux façades mais de travailler en deux phases, la première phase se focalise sur la toiture et les ardoises avec amiante et la deuxième phase consistera aux changements des châssis et à l'isolation des façades.

Ce travail en 2 phase se justifie principalement par le coût et l'urgence liée à l'état des toitures.

L'étude de la phase 1 tient compte des travaux de la phase 2 en réalisant par exemple d'importants débordants de toiture pour permettre les raccords avec l'isolation future des façades et éviter les ponts thermiques. Une attention particulière est portée aux détails pour limiter toutes interventions sur les travaux de la phase 1 pendant ceux de la phase 2.

Les toitures sont à double versants dont un pan à 65 degrés et un pan exposé sud-est à 25 degrés.

La structure des toitures est composée des voiles béton tous les 3 à 5 m pour la charpente, des pannes faitières et intermédiaires 7/18 et d'une série de chevrons 6/9 avec un entraxe de 40 cm.

Les toitures possèdent un nombre important de fenêtres de toit qui éclairent les logements sous versants, la cheminée de la chaufferie collective au n°62, des terrasses, et des sorties de ventilation.

Certaines lacunes peuvent être solutionnées lors de la rénovation complète comme :

- La ventilation de l'ascenseur du n°64 qui doit être augmentée afin d'éviter la surchauffe de la machinerie.
- La sécurité des accès par la mise en place de ligne de vie
- L'agrandissement des cheneaux afin de pouvoir marcher le long de la toiture et réaliser l'entretien des avaloirs
- La mise en place de coupole de désenfumage au niveau des différentes cage d'escalier et assurer la sécurité des locataires en cas d'incendie.
- L'isolation des toitures afin d'atteindre l'objectif de performance énergétique des bâtiments de 100kW/m²/an.

De plus, l'orientation, l'inclinaison et, les surfaces simples et vaste, des toitures des bâtiments Ernotte en font un lieu idéal pour le placement de panneaux photovoltaïques.

Le projet de combiner les travaux de rénovation, d'isolation et la production d'électricité verte sur le site d'Ernotte est vue comme un avantage car elle limite les coûts et les matériaux (pour lesquels EBDS a d'ailleurs obtenu un subside de la part de la SLRB).





En effet, la régie d'En Bord De Soignes étant apte à placer les panneaux photovoltaïques, elle pourra profiter de la présence de l'échafaudage de l'entrepreneur de toiture pour placer les panneaux.

La structure des panneaux est placée en même temps que la couverture, cette anticipation évitera les découpes des ardoises, les casses et donc l'économie de matériaux.

Il n'est également pas exclu de travailler avec un système d'intégration des panneaux dans la toiture. Cette solution permet d'économiser une surface de revêtement en ardoises importante égale à la surface des panneaux.

Dans le cadre de la première phase de rénovation de l'enveloppe des 3 immeubles Ernotte, il est envisagé :

- De retirer les ardoises amiantées (toiture et façade)
- D'isoler les toitures et les surfaces supérieures des pignons
- De placer des ardoises en toiture et des panneaux de finition comme nouveaux revêtements.
- De placer des panneaux photovoltaïques dans le processus

	
<p>Surface désamiantée en phase 1</p>	<p>Zone (jaune) isolée en phase 1 Zone (orange) revêtue en phase 1 de panneaux et sera isolée en phase 2</p>

Afin de nous aider dans la réalisation des travaux, un coordinateur sécurité et santé et un ingénieur ont été désignés.



Le marché de rénovation des toitures Ernotte consiste à :

- Installation de chantier
- Désamiantage :
 - ▶ Démontage et évacuation des ardoises amiantés
 - ▶ Évacuation de la sous-toiture, isolation contaminée par particule amiantée
- Découpe des débords en béton des cheneaux existants (supprimer le pont thermique)
- Renforcement de la structure existante
- Pose des panneaux autoportants isolants avec sous-toiture intégrée
- Création des ouvertures (désenfumage) et pose des nouvelles fenêtres de toit
- Pose des lattes et contre-lattes et ardoises
- Pose des lignes de vie
- Création du nouveau cheneau, des débordants des pignons et raccords aux égouttages
- Pose des structures pour panneaux (intégrés BIPV ou en pose standard)
- Placements des panneaux photovoltaïques et raccord électrique vers les onduleurs au rez-de chaussée
- Réalisation des finitions (rive, solin, raccords ...)

L'entreprise a été désignée en novembre 2024. Le chantier doit démarrer en mars 2025 (Ernotte 60), en juin 2025 (Ernotte 62) et septembre 2025 (Ernotte 64).

Fourniture et location avec relevés annuels de calorimètres et de compteurs d'eau chaude et froide



Le marché de fourniture et location avec relevés annuels de calorimètres et de compteurs d'eaux chaude et froide pour les différents immeubles de 1170 est arrivé à terme en 2024.

Un nouveau marché a été publié en avril pour les mêmes adresses. D'autres sites ont été ajoutés au marché comme les immeubles dits « Vieux Dries-Elan » ainsi que Brebis et Garennes.

Placement de panneaux photovoltaïques sur les toitures des 8 immeubles du site Vieux Dries-Elan

Les 8 immeubles de la rue de l'Elan sont en cours de rénovation lourde et l'ensemble des techniques spéciales sont remplacées.

Afin de réduire la dépendance aux énergies fossiles, le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront produits par des pompes à chaleur collectives dans chacun des immeubles.



EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE C.V.

Par contre, l'électricité pour les communs n'étant pas facturée au tarif social contrairement au gaz naturel, les charges liées à la consommation d'eau chaude et au chauffage pourrait être élevées.

Heureusement, les toitures des immeubles bien orientées et libres de tout ombrage sont idéales pour le placement de panneaux photovoltaïques.

Le besoin en eau chaude sanitaire des immeubles et la présence de ballon de stockage, permettront le stockage de l'énergie dans l'eau la journée et sa restitution lors des pics de consommation en soirée.

Les immeubles seront prêts à recevoir les panneaux au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

Notre régie étant compétente pour la pose des panneaux photovoltaïques, nos électriciens assureront la pose et le raccordement au nouveau tableau général basse tension.

La réception électrique sera réalisée par un organisme agréé pour chaque immeuble.

L'étude de l'implantation des panneaux est réalisée par notre service technique.

Un relevé a été réalisé par les architectes et les surcharges ont été validées par notre bureau en stabilité.

La régulation des pompes à chaleur sera également paramétrée pour fonctionner en priorité lors des pics d'ensoleillement.

Chaque immeuble peut accueillir 34 panneaux photovoltaïques pour une puissance totale de 16.7KWc. La production annuelle est évaluée à 15 MWh par an.

On estime la consommation totale des communs par immeuble de 6 logements à 10MWh/an.

L'autoconsommation devrait se situer entre 30 et 35% de la production électrique.



Exemple d'implantation pour l'immeuble Elan 71 :



La rénovation de la maison de quartier

Le Programme 101e% a comme objectif d'améliorer la qualité de vie dans les quartiers de logements sociaux en prévoyant l'investissement supplémentaire qui fera la différence.

Via l'intégration d'œuvres d'art, l'activation de rez-de-chaussée communautaires, l'aménagement d'espaces extérieurs ou la réalisation de petits équipements, la SLRB s'assure de créer un cadre de vie agréable qui favorise la rencontre entre habitants.

Un élément clé de la réussite de ces projets est l'implication des habitants à leur processus de réalisation. En favorisant la participation, la SLRB soutient l'amélioration du vivre ensemble et la mobilisation des citoyens.

En décembre 2023, le Conseil d'Administration de la SLRB a décidé d'approuver :

1. Le **financement tous frais compris** des projets participatifs destinés à l'aménagement ou la rénovation d'espaces collectifs, intégrant la participation des locataires à lancer en 2024;
2. **Projet « Maison de quartier du Dries »** sur le site Dries-Elan.
3. Le principe de **réserver les montants nécessaires** pour la poursuite des projets lancés et **pour le lancement de nouveaux projets en 2025 et 2026** (sous réserve d'un budget disponible pour liquidation) ;
4. La **non-subsidiation au stade actuel des mobiliers et fournitures de petit équipement** afin de pouvoir financer plus de projets ;
5. De mandater le Comité de Direction de la SLRB pour approuver les conventions à établir entre la SLRB et les SISF, ainsi que les modalités de suivi des projets et de paiement.

Dans le cadre du programme 101e% et de l'appel à projets Espaces collectifs de la SLRB, En Bord de Soignes a obtenu un financement de 314 127,62€.



EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE C.V.

4.4. Logements vides – Marché flux

Le travail consiste à rénover les logements vides dont le nombre augmente petit à petit depuis plusieurs années.

Pendant de nombreuses années, la gestion des logements vides a souffert d'un manque d'entretien en profondeur de nos logements. Entre 2 locataires, dans le meilleur des cas, seule une rénovation légère limitée à une remise partielle en peinture et en petites réparations afin de relouer rapidement étaient de mise vu la demande et la volonté de limiter au maximum le vide locatif.

Une telle gestion n'est plus possible aujourd'hui si l'on veut pouvoir pérenniser notre patrimoine. La plupart de nos logements construits dans les années 60 - 70 posent de plus en plus de difficultés et nécessitent des rénovations en profondeur.

Aujourd'hui chaque rénovation est prévue pour tenir plusieurs décennies et de la sorte préserver notre patrimoine.

Notre nouvelle vision de rénovation a permis au Département locatif d'augmenter l'acceptation de logements suite à une visite. Et donc de limiter le travail inutile.

Cela devrait permettre également à la régie d'intervenir moins souvent en dépannage sur ces nouvelles installations et, dans le cas où cela s'avère nécessaire, travailler avec des matériaux actuels et non devenus obsolètes.

Malgré nos efforts, nous sommes encore confrontés à une série d'obstacles dont l'amiante n'est pas le moindre. Les marchés pour les inventaires amiantes sont nécessaires afin de le détecter et l'éradiquer pour protéger les travailleurs et les futurs locataires.



La législation nous impose de vérifier la présence d'amiante, ou non, par prélèvements destructifs, lors de la planification de rénovation des logements actuellement vides. Une fois cette opération faite, en cas de présence d'amiante, nous procédons à des travaux de désamiantages préalablement aux travaux de rénovation des logements.

Cette phase d'analyse et de désamiantage indispensable prend pas mal de temps et « retarde » de quelques mois à chaque fois le démarrage de nos chantiers de rénovations.

Les nouvelles normes en matière de performance énergétique du bâtiment "PEB " nous contraignent aussi à être de plus en plus vigilant sur la perte d'énergie de nos habitations. Principalement dans nos maisons.



Au 1^{er} janvier 2024, nous comptons 227 logements vides :

- ▶ 121 à rénover dans le cadre des rénovations particulières
- ▶ 106 dans le cadre de grands projets de rénovation d'ensembles

Au 31 décembre 2024, nous comptons 258 logements vides :

- ▶ 129 à rénover dans le cadre des rénovations particulières
- ▶ 129 dans le cadre de grands projets de rénovation d'ensembles

Au cours de l'année 2024, 83 appartements ont été remis en location.

4.5. Énergies

Depuis quelques années, les logements sociaux sont confrontés à un défi important : améliorer les performances énergétiques trop faibles de certains bâtiments en favorisant la durabilité et en diminuant l'impact environnemental tout en préservant l'accessibilité financière pour les locataires et les sociétés gestionnaires.

Comme bon nombre de SISP, nous sommes heureux de faire profiter du photovoltaïque aux locataires. Comme bon nombre d'entre nous aussi, nous sommes dans l'attente du déblocage des financements pour rénover les bâtiments de manière à optimiser totalement ce nouvel apport d'énergie. Pourtant, avec ou sans ce financement, de petites ou moyennes interventions en techniques spéciales peuvent déjà avoir de grands impacts.

4 projets illustrent ces propos :

Le projet Lambin (1160)



L'immeuble Lambin situé à Auderghem abrite 52 logements et profite d'une installation de 80 panneaux photovoltaïques depuis l'été 2024.

Cependant, malgré cette avancée, le bâtiment fait face à des défis majeurs :

- ▶ il est mal isolé, ce qui entraîne une forte demande de chauffage
- ▶ les rénovations en profondeur de ces immeubles sont à programmer dans l'objectif Plan Climat 2040

La chaufferie devait être rénovée et l'idée d'exploiter pleinement l'énergie solaire en installant des pompes à chaleur pour chauffer l'ensemble du bâtiment semblait prometteuse.

Cependant, la taille et le coût élevé du système ont rapidement rendu cette option infaisable. Nous réinstallerons donc de nouvelles chaudières au gaz.

Mais comment utiliser l'électricité produite par les panneaux dans la chaufferie ?



Et pourquoi pas en la stockant directement sous forme de chaleur et la redistribuer au moment idéal pour l'eau chaude sanitaire qui représente en moyenne 30% de la consommation en gaz naturel.

L'installation de ballons de stockage d'eau avec résistance électrique, en nombre suffisant, s'est également révélée impossible en raison des contraintes d'espace.

Nous avons donc recherché une solution innovante pour le préchauffage de l'eau. Cette alternative, sera mise en place l'année prochaine et pourrait représenter une étape significative vers une meilleure utilisation de l'énergie renouvelable.

C'est ainsi que nous avons découvert des batteries thermiques au sel.

Les batteries au sel fonctionnent sur le même principe que les pochettes chauffantes souvent utilisées au ski : elles stockent et restituent la chaleur.



Elles sont composées d'un matériel qui a la propriété physique de passer de l'état solide à l'état liquide à une certaine température et inversement (PCM – Phase Changing Material).

Dans ce cas, le changement de phase se fait à 58°C. Ce PCM peut stocker 3 fois plus d'énergie que l'eau et donc permet un gain de place. Ce processus est entièrement réversible, ce qui permet à la batterie d'être utilisée de manière quasi illimitée sans perte d'efficacité.



AU CŒUR DE LA CHAUFFERIE LAMBIN



Le dessin réalisé en 3D de la chaufferie de l'immeuble a permis d'optimiser la disposition des appareils et la longueur des conduites.

On peut voir en bas à gauche les 3 batteries thermiques qui alimenteront les 2 ballons d'eau chaude sanitaire en eau de ville adoucie et préchauffée à 40°C.

Outre la facilité d'installation, les avantages sont les suivants :

- ▶ Maintenance réduite
- ▶ Performance durable : si on prévoit une décharge par jour des batteries, celles-ci auront une durée de vie d'au moins 30 ans.
- ▶ Efficacité énergétique : faibles pertes thermiques.
- ▶ Écologique et recyclable : pas de combustion de gaz ni de substances toxiques. 100 % recyclable.
- ▶ Optimisation de l'énergie photovoltaïque :
 - Stocke l'énergie solaire excédentaire.
 - Maximise ainsi l'autoconsommation d'électricité solaire.
 - Libère la chaleur selon les besoins en eau chaude du bâtiment.
- ▶ Bénéfices environnementaux et économiques
 - Réduit la dépendance aux énergies fossiles.
 - Améliore l'efficacité énergétique des bâtiments.
 - Diminue l'empreinte écologique.



EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE C.V.

Grâce à ces batteries nous espérons économiser 16% de la consommation liée à la production d'eau chaude sanitaire. Le retour sur investissement est évalué à 7 ans.

Le projet Ernotte (1170)

L'ensemble Ernotte se compose de trois immeubles situés à Watermael-Boitsfort qui regroupent ensemble 144 logements.



La rénovation des toits est prioritaire et le chantier est prévue au printemps 2025

Les toitures des 3 immeubles ont une surface importante avec une inclinaison et une orientation idéale pour la production photovoltaïque.

L'objectif est ambitieux : rénover 2140 m² de toiture inclinée tout en installant 550 panneaux solaires, couvrant ainsi 1100 m². Cette démarche ne se limite pas à répondre aux besoins des immeubles d'Ernotte. Elle ouvre également la voie au partage d'énergie avec les bâtiments voisins du site d'En Bord de Soignes qui ont un moins bon potentiel photovoltaïque.

Cependant, recouvrir la moitié des toitures d'ardoises par des panneaux photovoltaïques soulève la question : pourquoi cacher autant d'ardoises derrière des panneaux photovoltaïques ?

Nous avons donc décidé d'explorer le domaine du photovoltaïque intégré au bâtiment. Les panneaux photovoltaïques en plus de produire de l'énergie, deviennent un

revêtement de toiture.

Grâce à cette réflexion, nous allons remplacer 1100 m² d'ardoises par des panneaux photovoltaïques et donc économiser +/- 15 tonnes d'ardoises artificielles.

Pour mener à bien ce projet, la Coordination est essentielle et l'exécution est méticuleuse.

Cette approche présente des défis. Il est crucial d'assurer une coordination parfaite entre tous les intervenants. Le couvreur est responsable de garantir l'étanchéité, les panneaux photovoltaïques devenant un revêtement supplémentaire sur le toit.

Pour assurer une installation électrique sans faille, ce sont les électriciens d'En Bord de Soignes qui se sont chargés des raccordements électriques et de l'installation des onduleurs.

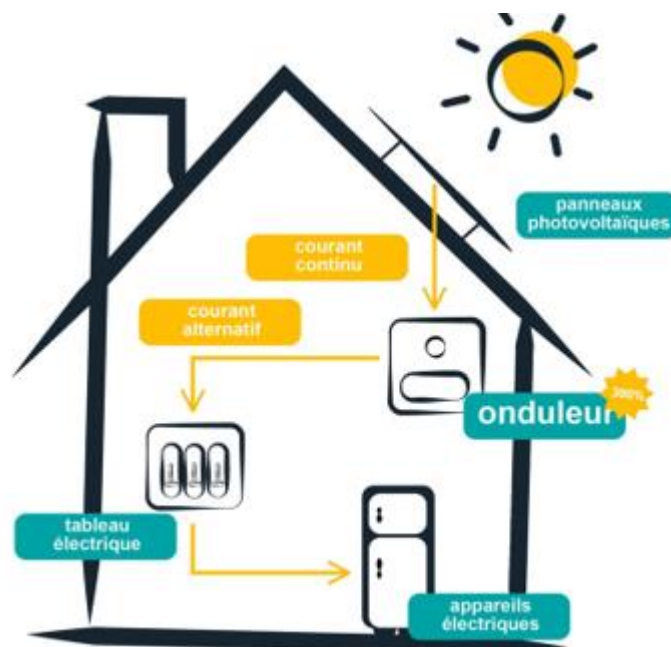
En plus de répondre aux besoins internes du bâtiment, le dimensionnement prend également en compte la possibilité de partager l'énergie produite avec les immeubles à proximité des bâtiments Ernotte ayant de plus faibles surfaces de toiture ou moins bien orientées.



Une fois installés, ces systèmes sont surveillés et contrôlés en interne par En Bord de Soignes. Cela permet de garantir que les installations fonctionnent de manière optimale et que toute anomalie peut être rapidement identifiée et résolue.

OPTIMISATION DES INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

- Surdimensionnement des panneaux
- 1 Onduleur 30kW → 3 onduleurs 10 KW
- Avantages en mi-saison



L'importante surface de panneaux photovoltaïques qui sera installé implique un parfait dimensionnement des éléments du réseau comme les onduleurs qui transforment l'électricité de courant continu en courant alternatif utilisable sur nos réseaux domestiques.

Il est prévu d'utiliser 3 onduleurs capables de recevoir jusqu'à 330 % de leur capacité nominale plutôt qu'un seul onduleur capable de recevoir 173% par immeuble.

Ce surdimensionnement des panneaux présente plusieurs avantages en mi-saison :

- ▶ Augmentation de la production : En utilisant des onduleurs capables de recevoir plus d'intensité de courant, la production d'électricité est augmentée à la mi-saison lorsque les conditions d'ensoleillement sont plus faibles.
- ▶ Économie : l'installation reste sous les 30KVA calculée sur base des onduleurs et évite l'installation de relais de découplage qui doit être installé pour les grandes installations photovoltaïques et est très onéreux.

Avec cette astuce, la production renouvelable est donc mieux répartie sur l'ensemble de l'année et plus facilement exploitable.



Le projet Cité de l'Amitié (1150)

La Cité de l'Amitié située à Woluwe-Saint-Pierre et qui compte 340 logements subit actuellement des rénovations lourdes de son enveloppe en 3 phases.

Après la 1^{ère} phase de rénovation achevée en 2023, une surface importante de toiture plate fraîchement isolée et étanchéifiée a permis le placement de 130 panneaux

photovoltaïques dont la production a été mutualisée pour l'ensemble du site. D'autres panneaux seront installés au fur et à mesure de l'avancement des 2 autres phases de rénovation.



La plateforme web et les outils de mesures du fabricant des onduleurs nous permettent d'accéder aux données de production et de consommation et de vérifier le bon fonctionnement des installations.

Nous pouvons annoncer que la production photovoltaïque à la Cité de l'Amitié a couvert plus de 16% de la consommation électrique et l'autoconsommation est de plus de 54% de la production, ce pourcentage est atteint notamment par le raccordement de toutes les ventilations double flux individuelles installées en phase 1 au compteur des communs. Mais pas uniquement.

En effet, contrairement au projet Lambin et Ernotte où l'on parle plutôt d'innovation et de projet à venir, dans ce cas, c'est la maintenance préventive pour réduire la consommation énergétique qui est mise en évidence.

L'analyse des consommations et des installations électriques sur le terrain a mis en évidence une série d'anomalies et de dysfonctionnements.

Grâce à ce constat, nous avons mis en place un projet d'audits de toutes nos installations électriques des espaces communs du patrimoine d'En Bord De soignes.

Ceux-ci nous permettent de prioriser les interventions de rénovations complètes ou partielles des installations.

Une fois les objectifs définis, nous nous chargeons des études, des commandes, de la fabrication en atelier des tableaux et du raccordement sur site.

La remise à neuf des tableaux électriques des parties communes des immeubles en plus d'éviter les incendies et de protéger les utilisateurs, permet la suppression des points chauds, la réparation ou le remplacement des éléments corrodés, l'équilibrage des phases.

Dans le cadre de la rénovation de la cité, l'amélioration complète des tableaux électriques ainsi que la correction des pertes et des anomalies ont entraîné une réduction de 4 % de la consommation d'énergie.

Des raccordements électriques adéquats ont aussi contribué à prolonger la durée de vie des appareils électriques en place.



Quels sont les effets de mauvais raccordement électrique ?



- **Augmentation de la durée de vie des appareils** : Un raccordement correct de la phase et du neutre permet un fonctionnement optimal des appareils électriques. Cela réduit les contraintes sur les composants internes, comme les éclairages ou les interrupteurs sur minuterie, et prolonge leur durée de vie opérationnelle.
- **Amélioration de la sécurité** : Une connexion conforme aux normes élimine les risques de surchauffe, d'étincelles ou de courts-circuits. Cela minimise considérablement les risques d'incendie ou de dommages électriques, garantissant un environnement plus sûr.
- **Performance optimisée** : Des appareils correctement connectés fonctionnent de manière efficace et stable. Cela permet une consommation d'énergie réduite et un fonctionnement fiable des équipements électriques.

Projet Dries-Elan

Dries-Elan, situé à Watermael-Boitsfort, est un ensemble de 15 petits immeubles construits en 1924, chacun comprenant 6 logements. Ces bâtiments, repris à l'inventaire du patrimoine, n'ont subi que peu d'adaptations depuis leur construction initiale. Ils sont actuellement en rénovation profonde tant de l'enveloppe que de l'intérieur.

Bien que Dries-Elan dispose du financement nécessaire pour améliorer ses performances énergétiques, nous nous sommes penchés sur un élément essentiel sur le long terme, la maintenance.

En effet, quand on pense économie d'énergie, on pense réduction de la consommation des appareils, ou techniques innovantes et performantes. Or l'accessibilité aisée aux techniques du bâtiment, les fréquences d'entretien, la simplicité des installations et la compréhension des systèmes mis en place peuvent limiter d'importantes consommations d'énergie mais aussi réduire la quantité de matériaux mis en œuvre.

La maintenance des installations est au cœur des réflexions du projet Dries-Elan.

Diminution du temps et des frais futurs de maintenance

En début de projet, les réunions avec les bureaux d'études ont permis d'adapter les plans et les études pour faciliter les entretiens réguliers et réduire les temps d'interventions. Ceci nous a amenés à :

- Choisir une installation collective pour une gestion simplifiée pour le chauffage, plutôt que des installations individuelles. Cela simplifie le suivi et réduit le nombre d'équipements à installer et à entretenir.

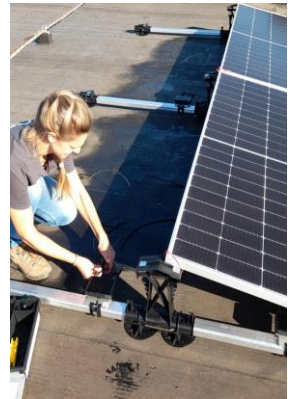


EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE C.V.

- Réviser de manière détaillée les plans techniques. Les plans techniques ont été minutieusement revus, incluant l'accès aux techniques via des trappes de bonnes dimensions, l'emplacement des compteurs, la longueur des circuits d'eau chaude sanitaire et une accessibilité facilitée en cas de fuite.
- Anticiper des travaux futurs. Nous avons anticipé l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits plats en renforçant la structure en bois et en installant des fourreaux pour le passage des câbles. Nous pouvons ainsi installer un maximum de panneaux en respectant le lestage recommandé sans devoir retravailler l'étanchéité.
- Installer des panneaux photovoltaïques via notre équipe technique. Cela réduit ainsi les coûts d'investissement et assure un contrôle futur de nos installations en interne.

Pour diminuer les consommations énergétiques nous avons :

- **Raccordé les gros consommateurs au compteur commun.** Les pompes à chaleur collective pour le chauffage et l'eau chaude et la ventilation individuelle des logements sont directement reliés au compteur commun. Nous avons éliminé les alimentations gaz.
- **Maximisé l'autoconsommation d'énergie en régulant efficacement.** Actuellement, nous travaillons à optimiser le fonctionnement des pompes pour les faire fonctionner principalement pendant les périodes de forte production photovoltaïque. Cela permet d'utiliser au mieux l'énergie produite par nos installations renouvelables en augmentant la consommation d'électricité lors des pics de production.
- **Utilisé des ballons pour le stockage de l'énergie électrique produite.** Nous utilisons deux réservoirs de 500 litres comme batteries de stockage pour la chaleur, répondant ainsi à une grande partie des besoins en eau chaude sanitaire. Cela évite l'utilisation de batteries au lithium ou de métaux rares, privilégiant une approche durable.



Le projet Dries-Elan représente un engagement significatif vers un avenir plus durable et énergétiquement efficace pour En Bord de Soignes. En intégrant des solutions comme les panneaux photovoltaïques, les pompes à chaleur collectives et les ballons de stockage pour la chaleur, nous avons non seulement amélioré les performances énergétiques de ces bâtiments historiques, mais aussi réduit notre empreinte écologique en réduisant et en simplifiant les interventions de maintenance.



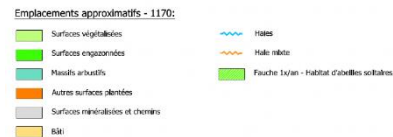
4.6. Les espaces verts

Auparavant, l'entretien de nos espaces verts à **Watermael-Boitsfort** était sous la supervision de notre régie technique.

En 2024, notre Technicien polyvalent a réalisé, en collaboration avec notre Juriste, un nouveau marché public concernant la gestion des espaces verts à Watermael-Boitsfort.

Les 7811 m² de gazon, les 2660 m² de massifs arbustifs et les 4729 m² de surface minéralisée seront administrés par la société Krinkels Greencare.

Sous la supervision de notre Technicien, l'entreprise remplit diverses missions. Ainsi, durant la période végétative (entre début avril et fin octobre), une tonte est exécutée tous les 10 jours (sauf dans la zone abritant des abeilles solitaires qui elle n'est fauchée qu'une fois par an).



Les haies et les arbustes sont taillés de manière à conserver leur forme d'origine, à favoriser la floraison et à permettre un passage aisé aux piétons.

À l'automne, la société se charge de ramasser les feuilles et en hiver elle entretient ou, si nécessaire, coupe les arbres.

Restent les surfaces minéralisées qui correspondent aux chemins qui traversent le site. Ils sont quant à eux, brossés et désherbés 2 fois l'année.

Pour la commune d'**Auderghem**, la gestion des espaces verts est confiée aux Jardins de Géronal.
À **Woluwe-Saint-Pierre**, c'est la Serre Outils qui est en charge.



4.7. Le Plan Stratégique de Rénovation Durable - PSRD 2024-2034

Contexte

« En 2022, un nouveau système de financement, le PSRD, a été mis en place pour les rénovations, avec un investissement annuel moyen de 90 millions d'euros sur une période de 10 ans. Comparé au système précédent, celui-ci évite l'encours et implique une vision à long terme. La SLRB, en collaboration avec le secteur, a donc pu accélérer les rénovations : une évaluation initiale indique un pic d'engagements financiers en 2026 et 2027, puis l'épuisement de la première tranche de 900 millions d'euros. »¹

La stratégie immobilière développée dans le cadre du présent plan d'investissement est basée sur 5 objectifs fondamentaux repris dans le Contrat de Gestion 1 et le Contrat de Gestion 2.

Ces 5 objectifs principaux sont les suivants :

- 1) **La résorption et l'éradication du vide locatif**
- 2) **L'amélioration de la conformité et la sécurisation (principalement du point de vue « incendie »)**
- 3) **La poursuite et la continuité des projets déjà initiés**
- 4) **L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments**
- 5) **La rénovation des composants vétustes**

Ces objectifs sont poursuivis depuis la mise en place du PSRD 2022-2032. Malheureusement, suite aux problèmes de financement du secteur et à la suspension en 2023 des financements via des prêts à long terme (PLT), certains objectifs et certains projets doivent être mis en attente, être reportés après 2034 ou même être annulés.

Il faut être conscient qu'il y aura inévitablement des répercussions négatives sur l'état du patrimoine et de sa préservation. Il s'agit entre-autre des projets suivants :

- Isolation des greniers ou des toitures dans les quartiers du Transvaal et de Joli-Bois (soit 145 maisons et 2 immeubles)
- La rénovation complète de immeubles situés rue de l'Elan 73 et 75 (soit 68 logements)
- La rénovation des enveloppes des immeubles situés avenue des Dames Blanches 88-94 (soit 104 logements)
- La rénovation des enveloppes et la mise à niveau des techniques spéciales dans le Parc Lambin (Lambin 1-2-3-4 et et Van Antwerpen 1-2) (soit 241 logements).

¹ Source SLRB



Par ailleurs, pour information, la clef de répartition entre les 16 SISP¹ de l'enveloppe globale des montants étant revue tous les 2 ans, elle s'avère défavorable par rapport à la précédente. Le montant de la dotation de base annuelle pour EBDS est passé de 3.517.322,06 € à 3.262.287 € et le montant annuel des droits de tirage est passé de 1.046.559 € à 1.035.643 € soit au total, une réduction d'enveloppe pour EBDS de 2.659.510 € sur 10 ans. Ceci reste théorique car la clef de répartition sera revue dans 2 ans. Ces modifications rendent l'exercice de planification stratégique à 10 ans d'autant plus délicat.

Les objectifs sont détaillés ci-dessous en tenant compte du fait que les montant indiqués seront à considérer sur l'ensemble de la programmation à 10 ans en sachant qu'ils ne seront pas libérés de façon automatique annuellement mais en fonction des projets.

Objectif 1 : La résorption et l'éradication du vide locatif pour un montant de près de 7.551.000€

Il faut être bien conscient que la programmation de certains chantiers dont l'ampleur ne permet pas une réalisation en sites occupés (site du « Vieux Dries Elan », Ernotte 73-75-80-82 « Chablis - Taillis »), rendra impossible la réduction à court et moyen terme du vide locatif et ce malgré les moyens importants mis en œuvre pour rénover ponctuellement les logements via le marché « FLUX » de rénovation.

La vraie résorption de ce vide locatif ne sera effective qu'à la fin de ces 2 grands chantiers.

En ce qui concerne la résorption du vide locatif hors chantiers d'ampleurs, actuellement, tout logement vidé par son locataire est complètement rénové avant d'être remis en location.

Au cours de l'année 2023, 104 logements ont ainsi été complètement rénovés grâce au marché « FLUX ». (A contrario, près de 90 logements sont venus grossir le nombre de logements inoccupés suite à des départs de locataires).

Le marché « Flux » conclu sous forme d'un accord-cadre pour 1 an et renouvelable 3 fois (soit 4 ans au total) auprès de 4 entrepreneurs, nous permet d'avancer radicalement dans la résorption du vide locatif. Il est à noter que du point de vue financier, ce marché FLUX (attribué en novembre 2022) est financé sur les 4 ans (2022 à 2025) par les réaffectations d'anciennes enveloppes budgétaires (ancien quadriennaux, ...) et grâce aux DT 2022 et 2023 et ce en accord avec le service financier de la SLRB.

¹ Le calcul de la clef de répartition est fait sur base des investissements réalisés précédemment SISP par SISP (plus une SISP a investi proportionnellement aux autres, moins la valeur de sa clef de répartition sera élevée).



Outre le marché « FLUX », la rénovation complète de l'immeuble situé place Dewandre 7 entre également dans cet objectif.

Objectif 2 : L'amélioration de la conformité et la sécurisation (principalement du point de vue « incendie ») pour un montant de près de 4.774.200 €

Pour l'amélioration de la conformité et de la sécurisation, plusieurs projets se concentrent sur l'amélioration des installations électriques, l'enlèvement des installations de gaz dans les cuisines et leur remplacement par des installations électriques conformes, le placement de portes coupe-feu, la création de compartimentage et la signalisation. Ces chantiers entamés en 2023 continueront en 2024 et d'autres sont prévus en 2025.

Objectif 3 : La poursuite et la continuité des projets déjà initiés pour un montant de près de 25.531.600 €

Cet objectif est maintenu tant que faire se peut (7 Maisons Joli-Bois, « Vieux Dries-Elan » rénovations intérieures, Rotiers 5-7 abords, Elan 82 et Elan 80 (« Chablis -Taillis »), « Cité de l'Amitié » (comptabilisée dans l'objectif 4)) mais se voit malheureusement fortement malmené en raison de la disparition des financements via PLT (par exemple, l'amputation d'une partie du projet « Chablis-Taillis » à savoir Elan 73 et Elan 75).

Objectif 4 : L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments pour un montant de près de 31.032.300 €

Enfin pour l'amélioration des performances énergétiques, outre les travaux prévus d'amélioration d'enveloppe et des isolations existantes (Rotiers 5-7, « Vieux Dries Elan » rénovation enveloppe, Elan 80-82, Ernotte 60-62-64, Cité de l'Amitié phases 2 et 3), des projets ont été rajoutés (immeubles Stevens et Grand Forestier) afin de répondre aux objectifs PLAGE.

1 projet de rénovation de chaufferie collective est programmé. Les autres ayant été rénovées récemment.

En ce qui concerne projet d'isolation des greniers ou toitures dans le quartier Transvaal et Joli-Bois, toitures, bien que le projet ait été entamé (relevé complet fait par un architecte externe via un marché de services), il doit être reporté sine die pour les raisons évoquées plus haut.

Enfin, nous procédons au placement de panneaux PV (photovoltaïques) via notre régie propre (Van Nerom 13-15-17, Cité de l'Amitié (Ciel Bleu), Ernotte 60-62-64, Dries 73 et suivants) ou profitons du marché de travaux de placement de panneaux PV géré directement par la SLRB (Lambin 1-2-3-4-5 et Van Antwerpen 1-2, Houlette 93/107).



Objectif 5 : La rénovation des composants vétustes pour un montant de près de 4.087.500 €

Outre ce qui est fait dans les 4 objectifs précédents et qui amènent dans la plupart des cas au remplacement de composants vétustes dans le cadre des rénovations, il faut pointer :

Installations sanitaires : il est prévu le remplacement des réseaux de distribution EC et EF et des évacuations dans tout le parc Lambin (Lambin 1-2-3-4-5 et Van Antwerpen 1-2) et dans les 3 immeubles Ernotte (Ernotte 60-62-64).

Installations de chauffage central : une seule unité de logement n'en est pas équipée. Nous allons y remédier mais dans le cadre du plan d'entretien et via le marché Flux après déménagement « forcé » du locataire.

L'installation du double vitrage concerne des immeubles dont l'enveloppe va être rénovée en entier (Vieux Dries Elan, Rotiers 5-7 (qui possédait déjà des DV ancienne génération), Chablis-Taillis, Cité de l'Amitié (qui possédait déjà des DV ancienne génération)) ou certains châssis de maisons individuelles. Comme pour la question de l'isolation des toitures, le plan se concentre sur les grandes entités et non les entités individuelles. Il n'en reste pas moins que les immeubles 88 à 94 Dames Blanches présentent partiellement des simples vitrages et partiellement des doubles vitrages. Ceux-ci n'ont pas pu être intégrés faute de moyen et seront intégrés dans le prochain plan. Néanmoins une étude de faisabilité sur l'enveloppe de ces immeubles est prévue au plan.

Les projets de développement et d'extension du patrimoine

Par ailleurs, en dehors du PSRD, pour le volet développement et extension du patrimoine, la stratégie est revue et adaptée en fonction de l'évolution de certains dossiers. En effet, à ce stade, les projets d'acquisition n'ont pas été poursuivis d'une part vu leur manque de rentabilité financière pour le projet situé rue Van Bever 6

(8 logements) et d'autre part par la décision du propriétaire actuel de ne pas poursuivre la mise en vente l'immeuble sis avenue Parmentier 179 (4 logements).

Par contre, les projets en développement sont maintenus (les 3 premiers étant gérés directement par la SLRB)

En développement :

- 1) Houlette 3 (54 logements) – 18.000.000 €
- 2) Orée (9 logements) – 4.950.000 €
- 3) Dames Blanches (120 logements) – 58.050.000 €
- 4) Cité de l'Amitié – démolition / reconstruction des maisonnettes (33 logements supplémentaires). 15.000.000 €

Ces projets sont ou seraient gérés principalement par les soins de la SLRB dans le cadre du développement. A ce jour, il nous est donc difficile d'établir de planning précis quant à leur « réalisation » / acquisition, ni le montant précis de ces investissements. Une estimation de ces projets s'élèverait à 96.000.000 €.



L'enveloppe qui nous est allouée à ce stade ne permettra pas de réaliser l'ensemble de projets repris et des moyens financiers complémentaires devront impérativement être trouvés.

Ressources humaines

En ce qui concerne notre personnel nous avons actuellement 2 architectes qui se concentrent quasiment à temps plein sur la gestion et la rénovation des logements inoccupés (via l'accord-cadre du marché « flux » et les travaux par les ouvriers de la Régie). La charge de travail engendrée par la résorption de ceux-ci est très importante et durera probablement encore près de 2 années avant de revenir à une situation où seuls les logements vides entre 2 locations seront à gérer. Toutefois, après ces 2 années, elle restera importante vu le nombre de logements qui se vident (moyenne de 8 à 10 par mois).

4 autres architectes se concentrent sur les dossiers de investissements et une dernière architecte plus spécialisée en techniques spéciales gère les chantiers relatifs à la rénovation des chaufferies collectives et au placement (par nos équipes ou par des opérateurs économiques tiers) de panneaux photovoltaïques sur nos immeubles.

Vu le nombre de projets et l'importance de pas mal d'entre eux repris dans le plan d'investissement, ce nombre risque d'être insuffisant. Nos besoins en personnel devront des lors être adaptés par l'adjonction de 1 à 2 ETP en fonction de l'ampleur et du nombre de projets qui seront à gérer ultérieurement. Ces postes pourraient être financés par exemple par la vente de biens non-affectés au logement (bureaux situés au Val des Seigneurs ou des garages dans le quartier Joli-Bois, par exemple).

Par ailleurs, vu les 3 chantiers importants en sites occupés (Rotiers 5-7, Vieux Dries Elan et Cité de l'Amitié Phase II) et du nombre important de travaux à réaliser dans des logements habités, EBDS a engagé en octobre 2024 une personne supplémentaire chargée d'accompagner les locataires et de faire le lien entre les différents intervenants lors des chantiers (locataires / maître d'ouvrage/ direction de chantier / entrepreneurs).



5. RAPPORT FINANCIER

En Bord de Soignes est une société coopérative issue de la fusion, en 2016, de 3 sociétés de logement sociaux réparties sur 3 communes de la Région Bruxelloise : Auderghem, Watermael-Boitsfort et Woluwe Saint Pierre. Depuis cette fusion, nous avons progressivement mis en place une organisation ainsi qu'une structure de reporting et d'analyse financière qui regroupe ces 3 entités. Ce processus d'harmonisation a été réalisé en plusieurs étapes pour nous permettre, à partir de 2019, de présenter un rapport financier et un rapport de gestion unifié.

Notre patrimoine totalise 1.929 logements, dont 1.846 sociaux et 83 logements non sociaux. Fin 2024, environ 280 logements sociaux sont inoccupés.

Notre personnel s'élève à 88 salariés à fin 2024, ce qui représente 84,6 équivalents temps plein. A noter que suite à un changement au sein de notre organisation interne, nous avons dû faire temporairement appel à du personnel intérimaire durant le dernier trimestre 2024 et le début de l'année 2025 afin de nous permettre d'assurer la continuité de notre mission.

L'objectif de ce rapport financier est de présenter une vision synthétique de l'évolution de nos résultats et de notre bilan depuis 2019 en mettant en évidence les éléments les plus significatifs sur lesquels nous souhaitons attirer l'attention.

Dans la section suivante, nous présentons le « Rapport de Gestion » selon la structure et le contenu imposé par le Code des Sociétés et des Associations. En droit comptable belge, le « Rapport de Gestion » a une fonction d'information et de transparence. Il est établi par le Conseil d'Administration ou l'organe de gestion, à l'occasion de la clôture des comptes de l'exercice comptable annuel (date du CA 22.04.25), en l'occurrence celui du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024. Il vise à informer les « Coopérateurs » sur la situation financière, les résultats et les perspectives de l'entreprise.

Ces comptes sont revus par le Reviseur d'Entreprise, qui est un cabinet externe désigné par le Conseil d'Administration pour une période de 3 ans, dont le rôle est d'effectuer une revue indépendante des comptes, et exprimer une opinion sur la fiabilité, la régularité et la conformité des comptes avec les règles comptables en vigueur. Le rapport émis par le Reviseur pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2024 est annexé au présent rapport et fait état d'une « opinion sans réserve ».



Ce Rapport Financier, ainsi que le Rapport de Gestion présenté dans la section suivante, détaillent l'analyse des deux composantes de nos comptes annuels qui constituent les deux documents fondamentaux pour analyser la santé financière de l'entreprise :

- Le **Bilan** qui est une photographie à un instant « T », en l'occurrence le 31 décembre 2024, de ce que l'entreprise possède (les actifs) et de ce qu'elle doit (les passifs). L'actif et le passif du bilan doivent toujours être égaux.
- Le **Compte de Résultat** qui présente la performance financière de l'entreprise sur l'année écoulée (du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024). Il détaille les recettes (ou produits) et les dépenses (ou charges) qui ont été réalisées et/ou actés durant l'année et qui débouchent sur le « résultat de l'exercice » qui sera positif si les recettes sont supérieures aux dépenses et inversement, négatif si les dépenses sont supérieures aux recettes. Ce résultat est reporté au passif du bilan au niveau des capitaux propres pour atteindre l'égalité entre l'actif et le passif.

5.1 Présentation du compte de résultats résumé sur la période 2019 à 2024

La synthèse de nos résultats de 2019 à 2024, et leur décomposition par nature (exploitation, financier et impôts) se présente de la manière suivante :

Montants en k€	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Produits d'Exploitation	11.707	11.629	11.756	12.620	13.891	14.648
Charges d'Exploitation	(11.744)	(11.322)	(15.608)	(13.665)	(13.843)	(15.032)
Résultat d'Exploitation	-37	307	-3.852	-1.045	48	-384
Produits Financiers	774	684	708	805	999	832
Charges Financières	(658)	(645)	(637)	(624)	(637)	(641)
Résultat Financier	116	39	71	181	362	191
Résultat avant impôts	79	346	-3.781	-864	410	-193
Impôts différés	25	27	27	32	33	36
Impôts sur le résultat	(6)	(20)	(13)	(7)	(4)	(21)
Résultat Net	98	353	-3.767	-839	439	-178



Sans être exhaustifs, les principaux faits marquants à mettre en évidence au niveau de nos résultats sont les suivants :

- Le travail d'harmonisation du calcul de nos loyers de base et les indexations annuelles nous permettent d'augmenter régulièrement notre « Chiffre d'affaires » au niveau des produits d'exploitation. L'objectif de cette harmonisation est de se rapprocher des moyennes régionales et avoir des loyers de base par logement en fonction du nombre de chambres et du degré de confort.

La paupérisation de nos locataires sociaux et les enjeux liés à la résorption de notre vide locatif viennent toutefois atténuer cette progression.

- Par une circulaire de décembre 2021, la SLRB modifiait le mode de calcul de la « provision pour grosses réparations et gros entretien ». Jusqu'en 2021, cette provision devait correspondre à 1,5% de la valeur actualisée de nos logements. Elle doit désormais correspondre au montant prévu dans notre plan d'entretien pour les 5 années à venir. Ce montant est revu, et la provision ajustée, annuellement. Ce changement de règle d'évaluation s'est traduit par une charge supplémentaire de 3,2 M€ qui est venue peser sur notre résultat d'exploitation en 2021.
- Si l'on exclut l'impact financier du changement de règle d'évaluation mentionné ci-dessus sur le montant des charges d'exploitations de 2021, l'évolution à la hausse sur la période 2019 – 2024 suit une évolution naturelle.
- Les primes énergies versées par la Région Bruxelloise entre 2021 et 2023 ont eu une influence positive sur nos produits financiers de ces 3 années.



5.2.1 Présentation des recettes sur la période 2019 à 2024

Une vision plus détaillée de nos recettes entre 2019 et 2024 se présente de la manière suivante :

Comptes	2019	2020	2021	2022	2023	2024
70 Chiffre d'affaire	10.086.151	9.961.577	10.120.705	10.171.691	11.500.369	12.347.657
700 Loyer de base "brut"	9.577.820	9.943.054	10.278.930	10.728.350	11.903.078	12.711.806
701 Inoccupés	-675.494	-931.062	-1.114.969	-1.318.985	-1.434.795	-1.654.763
702 Réduction sociale	-1.113.806	-1.180.188	-1.363.966	-1.532.146	-1.714.476	-1.723.682
703 à 708 Provisions & charges	2.208.872	2.038.970	2.254.165	2.246.404	2.679.322	2.944.308
709 Cotisat* de solidarité	88.759	90.804	66.544	48.068	67.240	69.988
72 Product° immobilisée	75.875	14.234	0	240.656	300.845	280.527
73 ARS	746.132	835.354	885.141	1.022.974	1.149.110	1.285.857
74 Produits d'exploitations	775.369	807.820	750.083	720.748	759.897	696.129
76 Produits d'exploitations non récurrents	23.860	9.993	400	463.730	181.200	37.879
PRODUITS D'EXPLOITATION	11.707.387	11.628.978	11.756.329	12.619.800	13.891.421	14.648.049
75 Produits financiers	773.755	683.742	708.280	805.042	998.854	832.566
78 Impôts différés	25.524	26.743	26.700	32.274	33.014	35.800

- Les « Loyers de Base » (comptes 700) font l'objet d'une révision annuelle encadrée par la SLRB et soumise à l'approbation du Conseil d'Administration. Ces loyers sont diminués des « réductions sociales » (comptes 702), c'est-à-dire des ajustements de loyers en fonction de la situation personnelle de nos locataires sociaux. La paupérisation de nos locataires explique l'augmentation de ces réductions au fil des années.
- La « Production immobilisée » (comptes 72) varie d'une année à l'autre en fonction des projets techniques qui sont inclus dans la valeur du bien immobilier à l'actif du bilan. Ces frais qui sont dit « activés » concernent les frais d'architecte et de supervision exécutés en interne.
- « L'Allocation Régionale de Solidarité » (ARS) (comptes 73), versé annuellement par notre Tutelle, est destinée à compenser 75% de la perte de revenu entre le loyer de base et le loyer effectivement payé par le locataire. Cette allocation augmente d'environ 10% chaque année.

Le futur de cette allocation est plus que jamais incertain tant au niveau de son mode de calcul que de son calendrier de versement. Une partie du montant de l'ARS à percevoir en 2024 a été décalée sur l'année 2025.



- L'inoccupation des logements entraîne également une perte de revenu annuelle importante (comptes 701). C'est pourquoi la gestion de ces inoccupés constitue un des défis majeurs de la société. Nous concentrons nos efforts sur la rénovation et la remise en location d'un logement suite au départ d'un locataire. Nous sommes toutefois dépendant de facteurs externes qui ne sont pas sous notre contrôle. En particulier, l'obtention des financements adéquats pour les projets de rénovation plus importants mais aussi la durée des démarches administratives et d'approbation de notre tutelle. Le contexte actuel et les incertitudes au niveau de notre financement nous obligent à la plus grande prudence.
- Les « produits d'exploitation non récurrents » (comptes 76) sont essentiellement constitués des revenus « exceptionnels » provenant de la réalisation d'éléments non stratégiques de notre patrimoine (les ventes de garages).



5.2.2 Présentation des charges sur la période 2019 à 2024

Une vision plus détaillée de nos charges entre 2019 et 2024 se présente de la manière suivante :

Comptes	2019	2020	2021	2022	2023	2024
60 Achats de fournitures	88.101	22.056	137.109	137.531	101.578	169.793
61 Services & biens divers	4.004.709	3.150.860	3.708.919	3.755.073	3.557.843	3.946.893
610 Frais d'adm, déplac, locat* & tiers	325.798	269.910	261.298	370.058	276.160	368.885
611 Charges d'entretien & réparation	1.982.186	1.382.685	1.858.691	1.545.884	1.331.600	1.352.414
612 Consommation d'énergie	1.191.886	1.075.239	1.147.709	1.456.181	1.517.858	1.607.784
613 Locat* et entretien matériel	110.058	106.708	117.413	124.027	115.247	162.666
614 Assurances	206.328	214.716	221.251	120.585	143.897	150.064
615 Rétributions de tiers	45.726	31.938	27.521	18.216	36.905	38.036
616 Frais divers & représentat* et réunion	57.725	27.019	40.039	90.495	107.575	139.033
617 Intérim	45.372	0	0	0	0	88.754
618 Frais administrateurs	39.629	42.645	34.996	29.627	28.600	39.257
62 Charges salariales	3.687.365	4.119.259	4.605.798	5.228.948	5.688.379	5.963.095
<i>NB : Subsidés y afférents (compte 74) :</i>	361.723	340.161	332.823	326.002	307.190	418.754
<i>NB : Production immobilisée (compte 72) :</i>	75.875	14.234	0	240.656	300.845	280.527
<i>NB : Financement via l'ARS (compte 73) :</i>	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	50.000
63 Amortiss., réduct* valeur créances & provis	2.931.354	2.724.691	6.077.047	3.617.819	3.314.649	3.760.682
630 Amortissements	2.750.698	2.903.724	2.897.539	3.111.905	3.231.211	3.433.284
634 Rédu val s/créances	156.047	36.421	53.945	56.514	98.338	93.881
636 Provision grosses rép & entretien	-100.392	33.354	3.246.334	404.400	-14.900	102.050
637 Autres prov risques & charges	125.000	-248.809	-120.772	45.000	0	131.467
64 Autres charges d'exploitation	1.031.519	1.032.192	1.071.605	925.511	1.180.088	1.192.486
66 Charges d'exploitation non récurrentes	1.431	272.685	7.718	0	0	0
CHARGES D'EXPLOITATION	11.744.478	11.321.743	15.608.195	13.664.882	13.842.537	15.032.948
65 Charges financières	658.437	645.019	637.053	623.954	636.978	641.075
67/77 Impôts sur le résultat	5.923	19.956	13.005	6.732	4.524	21.246

- Nos dépenses de « Services et biens divers » (comptes 61) font l'objet d'un suivi attentif et minutieux. Cette rubrique se compose d'éléments de nature très différentes :

- Les frais liés à l'entretien de notre patrimoine et qui découlent de notre « Plan d'Entretien » dont le budget annuel est de l'ordre de 1 million d'euros par an ;



b) Les frais liés aux travaux d'entretien et aux consommations qui sont répercutés aux locataires lors du décompte de charges communes effectués annuellement. Ces montants sont à mettre en relation avec les charges locatives perçues tous les mois et reprises dans les revenus d'exploitation sous la rubrique « Charges Locatives » ;

c) Les frais de fonctionnement propres à la SISF et qui rassemblent les assurances, les frais d'administration, certains frais liés à la masse salariale (formation et autres), les honoraires, les cotisations diverses, et les jetons de présence.

Certaines de ces composantes de coûts subissent les effets de l'inflation plus au moins importante en fonction des années. C'est particulièrement le cas pour les frais d'énergie, les prestations sous-traitées, les assurances.

- Nos « Charges salariales » (comptes 62) subissent les indexations régulières et plus au moins importantes selon les années. Ces indexations sont de l'ordre de 2%, une ou deux fois par an.

Au niveau de l'effectif, les créations de postes s'inscrivent dans le processus de l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires. Nous comptons plusieurs travailleurs sociaux « mis à disposition » ainsi que des postes bénéficiant de réductions de cotisations sociales ou de subsides partiels.

Il convient également de souligner qu'une partie de la rémunération de nos concierges et certains agents de propreté sont répercutés aux locataires dans le calcul du décompte des charges communes. En outre, notre effectif compte également du personnel « mis à disposition » et du personnel pour lequel nous bénéficions de réductions de cotisations sociales ou d'aides financières spécifiques.

- L'augmentation régulière de nos « amortissements » (comptes 63) sont à mettre en relation avec la rénovation de notre patrimoine à l'actif de notre bilan. La rénovation vient augmenter la valeur du bien au bilan. Ce bien est amorti sur une certaine durée et c'est cette quote-part annuelle que l'on retrouve dans le compte de résultat. Rappelons toutefois que ce poste est sans incidence sur notre trésorerie.
- Les « autres charges d'exploitation » (comptes 64) sont essentiellement constituées des précomptes immobiliers qui connaissent une augmentation régulière et plus ou moins importante selon les années.



5.3 Présentation du bilan comparatif détaillé 2024 – 2023

La comparaison détaillée des éléments constitutifs du bilan de la société pour les années 2024 et 2023 se présente comme suit :

		ACTIF 2024	Part dans l'actif	ACTIF 2023	2024-2023
Disponibilité	- AVOIRS STABLES, PERMANENTS 70.529.156	Investissements (21/28) 70.529.156 <small>(terrains, constructions, rénovations, équipements, matériel divers et mobilier, aménagement, investissements en cours...)</small>	89%	63.686.628	6.842.528
	+ AVOIRS/LIQUIDITES COURT TERME 9.017.192	Circulants (29/58) 9.017.192 Stock (3) 229.768 Créances commerciales (40) 185.562 Autres créances (41) 1.005.246 Valeurs disponibles & placements (50/58) 7.234.605 Comptes de régularisation (490/491) 362.011	11% 0,3% 0,2% 1,3% 9,1% 0,5%	8.533.859 199.332 131.677 1.043.243 6.850.860 308.747	483.334 30.436 53.886 -37.997 383.745 53.264
		TOTAL ACTIF 79.546.348		72.220.486	



5.4 Quelques ratios mesurant la santé financière d'EBDS

Le ratio de couverture des annuités

Montants en k€	2022	2023	2024
Annuités (A)	2.334	2.413	2.499
Produit des loyers (B)	8.948	9.970	10.689
Ratio (A/B) (pour 100 € de loyers, x sont pour les annuités)	26,1%	24,2%	23,4%

Ce ratio mesure la part de nos revenus locatifs (« chiffre d'affaires ») affecté au remboursement de nos annuités. Cette proportion tourne autour de 25%. Ceci reflète notre politique d'investissement et de rénovation de notre patrimoine. Ce ratio fluctue légèrement en fonction du rythme de rénovation et du mode de financement de ces travaux.

Le ratio de masse salariale

Montants en k€	2022	2023	2024
Masse salariale (A) (charges salariales - production immobilisée – subsides salariaux)	4.662	5.080	5.264
Chiffre d'affaires (B)	11.195	12.649	13.633
Ratio (A/B) (pour 100 € de chiffre d'affaires, x sont pour la masse salariale)	41,6%	40,2%	38,6%

Ce ratio mesure le rapport entre le total des charges salariales et le chiffre d'affaires en ce compris l'Allocation de Solidarité. Ce ratio est inférieur à 40% pour l'année 2024. Un ratio autour de 40% ou inférieur à 40% témoigne d'une bonne maîtrise de nos coûts salariaux dans un secteur où les Ressources Humaines constituent un élément important dans la réalisation de notre mission.

Rappelons qu'une partie de nos coûts salariaux sont partiellement subsidiés ou refacturés aux locataires au travers de décompte des charges communes. Si l'on tient compte de cet élément, le ratio fluctue entre 30 et 35%.

L'analyse du permanent

Montants en k€	2022	2023	2024
Avoirs permanents (A)	62.343	63.687	70.529
Capitaux permanents (B)	66.888	68.490	75.799
Différence (A-B)	-4.545	-4.803	-5.270



Tant nos avoirs permanents que nos dettes et ressources à long terme sont en augmentation. Il convient d'interpréter cette mesure avec prudence. Les avoirs permanents sont essentiellement constitués de notre patrimoine immobilier. Celui-ci est valorisé au prix historique d'acquisition du bien et non à sa valeur actuelle de marché si ce bien devait être vendu. L'augmentation des avoirs permanents résulte des investissements réalisés pour améliorer ou rénover ce patrimoine.

Nos dettes à long terme témoignent également de notre politique de rénovation de notre patrimoine. Celui-ci est partiellement financé et subsidié.

Le ratio de « liquidité générale »

Montants en k€	2022	2023	2024
Avoirs à court terme (A)	8.485	8.534	9.017
Dettes à court terme (B)	3.941	3.731	3.747
Avoirs disponibles (A-B)	4.544	4.803	5.270
Ratio de liquidité (A/B)	2,15	2,29	2,41

Ce ratio correspond à la différence entre nos actifs à court terme (ou « actifs circulants ») et nos dettes à court terme. Nos avoirs étant largement supérieurs à nos dettes à court terme, nous sommes donc en mesure de faire face à nos obligations financières à court terme.

Le ratio de trésorerie immédiate (ou « quick ratio »)

Montants en k€	2022	2023	2024
Trésorerie (A)	6.938	6.851	7.235
Dettes à court terme (B)	3.941	3.731	3.747
Trésorerie disponible (A-B)	2.997	3.120	3.488
Ratio de trésorerie (A/B)	1,76	1,84	1,93

Ce ratio étant supérieur à 1, il témoigne de notre solvabilité, c'est-à-dire notre capacité à faire face à nos dettes à court terme.

La planification de nos échéances

Montants en k€	2026	2027 à 2030	de 2031 à 2060
	Moins d'1 an	Entre 1 et 5 ans	plus de 5 ans
Annuités	2.638	10.349	40.293



Ceci reflète la situation nos annuités sur l'horizon 2026 à 2060 sur base de la situation actuelle de notre planning de rénovation et de financement. Comme expliqué dans la section relative aux incertitudes, la variabilité de ce planning peut avoir une incidence importante sur l'évolution de cet échéancier.

Le Ratio d'Endettement

Montants en k€	2022	2023	2024
Dettes financières (long terme et court terme)	41.339	42.005	46.084
Capitaux Propres (subsidés inclus)	20.080	21.150	24.256
Ratio d'endettement	2,06	1,99	1,90

Ce ratio tend à diminuer au fil des années ce qui est plutôt positif.

L'augmentation de nos dettes financières est liée aux investissements pour la rénovation de notre patrimoine. Ces dettes sont exclusivement liées à notre Tutelle. Etant donné notre structure de financement (50% dettes – 50% subsidés), l'évolution des deux composantes de ce ratio suit une logique similaire.

Le Ratio de Dette par Logement

Montants en k€	2022	2023	2024
Dettes financières (long terme et court terme)	41.339	42.005	46.084
Nombre de logements	1.929	1.929	1.929
Dette par logement	21.430	21.776	23.890

Etant donné la stabilité de notre patrimoine et notre politique active de rénovation de celui-ci, il est logique que la dette par logement soit en augmentation.



6. RAPPORT DE GESTION

6.1 Commentaires sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2024

6.1.1 Le Résultat d'En Bord De Soignes au 31 décembre 2024

Le compte de résultat de l'exercice clôturé au 31 décembre 2024 affiche un résultat net négatif de -178.854 € contre un bénéfice de 439.250 € à fin 2023. La diminution de 618 k€ entre les deux périodes résulte d'une part, d'une augmentation de 0,6 M€ du total des Recettes d'Exploitation et des Recettes Financières et, d'autre part, d'une augmentation de 1,2 M€ des Charges d'Exploitation.

Les faits marquants qui expliquent cette variation de 0,6 M€ du résultat net sont les suivants :

Au niveau des revenus récurrents :

- L'indexation annuelle des « loyers de base » (c'est-à-dire les loyers théoriques) représente un revenu supplémentaire de 808 k€. Rappelons toutefois que ce revenu ne correspond pas au loyer réellement payé par le locataire.
- Une augmentation de 137 k€ de l'Allocation Régionale de Solidarité (ARS). Cet ARS augmente entre 10 et 15% chaque année et reflète la paupérisation de nos locataires sociaux.
- Une augmentation de la perte de revenus consécutive à notre vide locatif de -220 k€. La gestion de notre vide locatif reste un des enjeux majeurs de notre société depuis plusieurs années.
- Une augmentation de 265 k€ des provisions pour charges locatives à mettre en relation avec l'augmentation des coûts pris en compte dans les décomptes de charges communes supportées par les locataires.

Au niveau des charges récurrentes :

- L'accélération de la rénovation de nos logements se traduit par une augmentation des achats de stocks de 69 k€ ;
- Une augmentation de 389 k€ des dépenses de « Services et biens Divers ». Nous détaillons plus loin les principales composantes de cette augmentation.
- Une augmentation des charges salariales récurrentes de 275 k€ principalement liées aux indexations ;
- Une augmentation des amortissements de 202 k€ ;

- Une variation nette de la provision pour « grosses réparations et gros entretiens » liée à notre plan d'entretien et d'autres provisions non récurrentes pour un total de 248 k€ ;
- Une augmentation des précomptes immobiliers de 55 k€.



Au niveau des éléments de revenus et de charges non récurrents :

- La fin de la récupération de la taxe d'agglomération incluse dans le précompte immobilier et qui faisait l'objet d'un subside versé par SLRB pour un montant annuel de 125 k€ ;
- La vente d'un seul garage en 2024 contre 6 en 2023 avec pour conséquence une diminution de 143 k€ de nos revenus d'exploitation qualifiés de « non récurrents » ;
- La fin des primes énergies versées par Bruxelles Environnement qui se traduit par une diminution de 166 k€ de notre résultat financier.

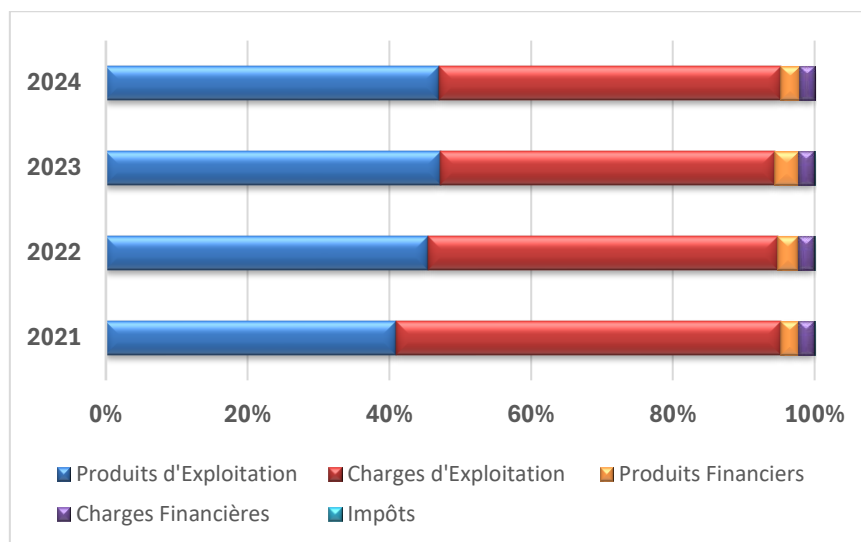
6.1.2 Le Compte de Résultat

L'évolution du résultat net et de ses composantes par nature (exploitation, financier et impôts) sur les quatre dernières années se résume de la manière suivante :

Montants en k€	2021	2022	2023	2024
Produits d'Exploitation	11.756	12.620	13.891	14.648
Charges d'Exploitation	(15.608)	(13.665)	(13.843)	(15.032)
Résultat d'Exploitation	-3.852	-1.045	48	-384
Produits Financiers	708	805	999	832
Charges Financières	637	624	637	641
Résultat Financier	71	181	362	191
Impôts	14	25	28	14
Résultat Net	-3.767	-839	439	-178

Même si le poids des produits et des charges financières reste marginal, en valeur absolue, par rapport aux revenus et charges d'exploitation, leur influence sur le résultat net n'est toutefois pas à sous-estimer. En effet, ce résultat financier, c'est-à-dire la différence entre les produits financiers et les charges financières, reste toujours positif et contribue à atténuer un résultat d'exploitation qui serait négatif.





Le Résultat d'Exploitation

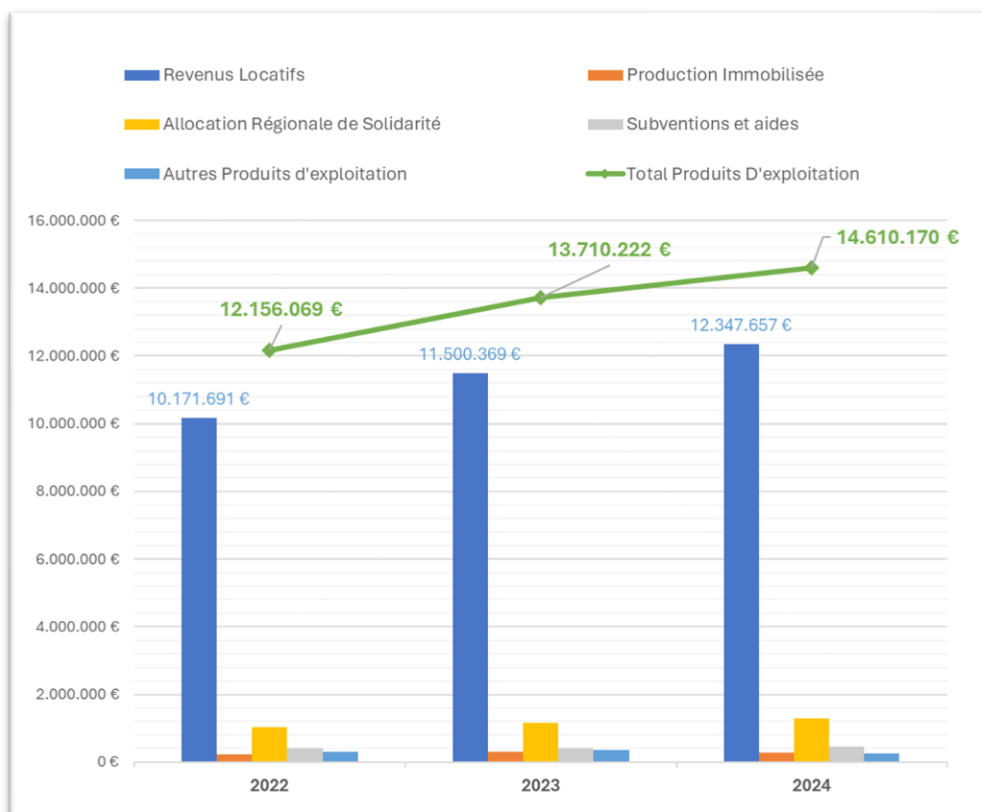
Notre Résultat d'Exploitation, c'est-à-dire la différence entre les produits d'exploitation et les charges d'exploitation, passe de 48 k€ à fin 2023 à -384 k€ à fin 2024.

Les Recettes d'Exploitation

Le total de nos Recettes d'Exploitation (éléments récurrents et non récurrents) passe de 13,9 millions € à fin 2023 à 14,6 millions € à fin 2024, soit une progression de 5% (ou 757 k€ entre les deux exercices).



Les recettes d'exploitation récurrentes se décomposent comme suit :



Les variations les plus significatives entre 2023 et 2024, tant au niveau des éléments récurrents que non récurrents, se résument comme suit :

- Nos revenus locatifs net (hors ARS), en bleu dans le graphique ci-dessus, constituent le « Chiffre d'affaires ». Ils progressent de 7% (ou 0,8 M€) pour passer de 11,5 M€ à fin 2023 à 12,3 M€ à fin 2024. Ce « Chiffre d'Affaires » se décompose comme suit :

	2023	2024
Loyer de Base (théorique)	11,9 M€	12,7 M€
Inoccupés	-1,4 M€	-1,6 M€
Réductions sociales	-1,7 M€	-1,7 M€
Provisions	2,7 M€	2,9 M€
Cotisations de Solidarité	0,07 M€	0,07 M€
Total	11,5 M€	12,3 M€



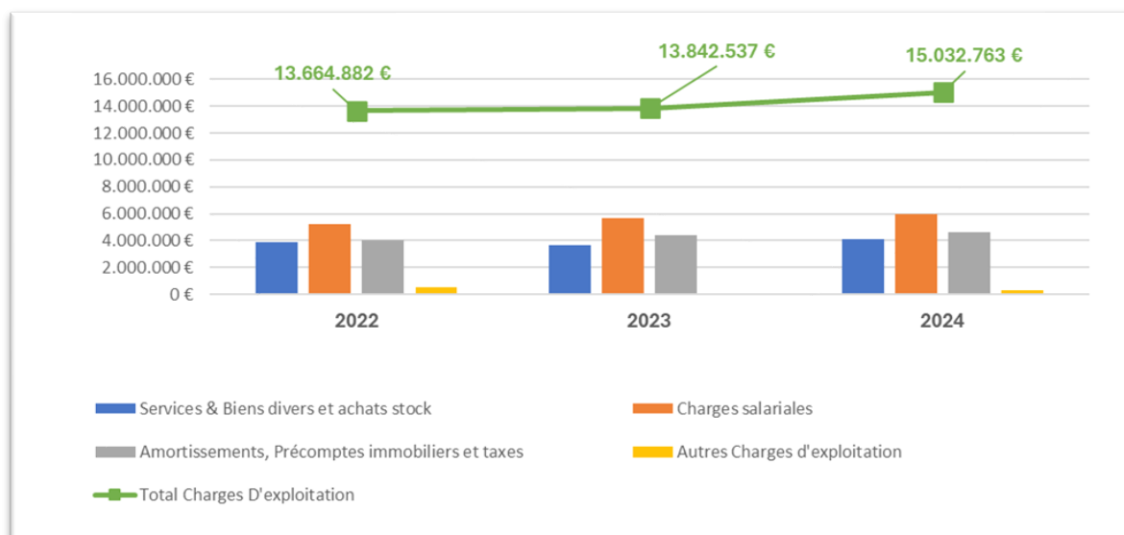
L'indexation annuelle des loyers de base contribuent à une augmentation de 0,8 M€ de ces revenus locatifs nets. Le poids de nos inoccupés pèse sur notre chiffre d'affaires à concurrence de -1,6 M€ pour 2024 contre -1,4 M€ en 2023.

- L'Allocation Régionale de Solidarité (ARS), en jaune dans le graphique ci-dessus, qui compense 75% de la différence de revenu entre le loyer de base théorique et le loyer réellement payé par nos locataires sociaux, est supérieure de 137 k€ par rapport au montant de l'année 2023. Ceci reflète la paupérisation de nos locataires dont le niveau moyen de revenus ne cesse de diminuer. Soulignons que la totalité de ce montant ne nous a pas encore été versée par la SLRB ;
- Les subventions et autres aides financières perçues de la SLRB ou de prestataires sociaux tels que ACTIRIS sont supérieures de 45 k€ par rapport à 2023 ;
- La fin de la récupération de la taxe d'agglomération du précompte immobilier qui était subsidiée par la SLRB. Ceci représentait un revenu annuel de l'ordre de 125 k€. Ce subside a été définitivement supprimé à compter de 2024.
- La vente de nos certificats verts nous a permis de réaliser un résultat de 10 k€. Ce résultat est non récurrent et devrait être un peu plus important dans les prochaines années compte tenu de la poursuite de l'installation de panneaux photovoltaïques sur des sites clés de notre patrimoine ;
- Les ventes d'un garage, qui contribue à l'améliorer notre résultat d'exploitation des dernières années, a été limitée à 1 garage pour 2024 contre 6 l'année précédente.



Les Charges d'Exploitation

Le total de nos Charges d'Exploitation passe de 13,8 millions € à fin 2023 à 15 millions € à fin 2024, soit une augmentation de 9% (ou 1,2 M€) entre les 2 années.



Ces Charges d'Exploitation se composent des éléments suivants :

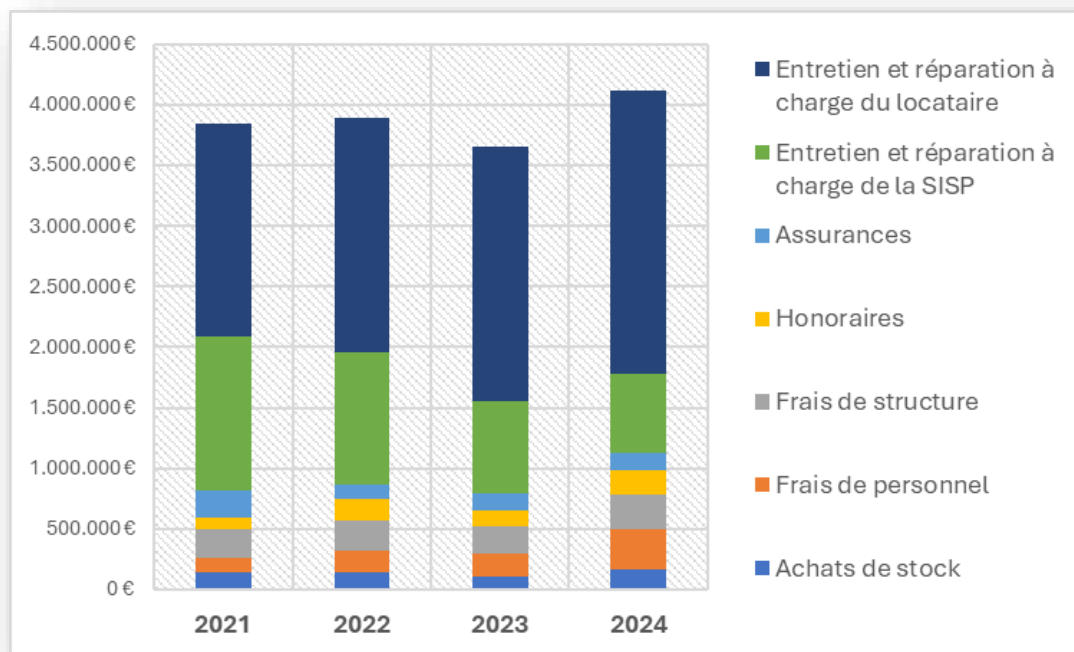
Montants en k€	2021	2022	2023	2024
Achats de fournitures	137	137	101	170
Services et biens divers	3.709	3.755	3.558	3.947
Rémunérations	4.606	5.229	5.688	5.963
Amortissements, réductions de valeurs et provisions	6.077	3.618	3.315	3.761
Autres charges d'exploitation	1.080	926	1.180	1.192
Total	15.608	13.665	13.843	15.032

L'augmentation des [achats de fournitures](#) est à mettre en relation avec la rénovation de nos logements et l'évolution de notre stock à l'actif du bilan.

Les « [Services et biens divers](#) » s'élèvent à 3,9 M€ à fin 2024 contre 3,6 M€ à fin 2023, soit une augmentation de 11%. Ils représentent 26% de nos charges d'exploitation.



Cette rubrique se compose des éléments suivants :



La particularité de nos dépenses de « services et biens divers » réside dans le fait que plus de 70% de ces dépenses concernent l'entretien de notre patrimoine et les consommations en eau, électricité et gaz, et qu'une grande partie est à charge du locataire au travers des décomptes des charges communes.

Plus précisément :

- Le total des coûts d'entretien, de réparations et de consommations (tant la partie charge de la SISP que la partie à charge des locataires) tend à diminuer au fil des années, passant de 79% en 2021 à 72% en 2024. Ceci témoigne de l'amélioration continue de la qualité de notre patrimoine et notre attention constante du niveau de nos consommations énergétiques ;
- Les frais d'entretien et les consommations à charge des locataires représentent 57% du total des charges de « services et biens divers » contre 58% l'an passé et 50% en 2022.



L'évolution des consommations énergétiques à charge des locataires sur les 4 dernières années se présente comme suit :

Montants en €	2021	2022	2023	2024
Eau	469.478	498.617	545.328	483.931
Gaz	408.856	474.827	628.114	810.873
Electricité	175.955	406.698	287.263	258.939
Mazout	24.727	3.622	-	-
Total des Consommations à charge des locataires	1.079.016	1.383.764	1.460.705	1.553.743
Consommations Energétiques Totales	1.147.709	1.456.181	1.517.858	1.607.599
Quote-part consommation locataires sur consommation totale	94%	95%	96%	97%
Coût mensuel moyen par locataire par logement	48,74 €	62,47 €	65,94 €	70,14 €

Les **rémunérations** s'élèvent à 5,9 millions € à fin 2024 contre 5,7 millions € à fin 2023, soit une augmentation de 4% entre les deux exercices. Cette augmentation provient principalement des indexations salariales et barémiques. Soulignons que la plus grande partie de la rémunération de nos concierges et de certains agents d'entretiens entre en ligne de compte dans le calcul des décomptes de charges communes aux locataires. Ceci représente un total d'un peu plus de 1 M€ par an.

La rubrique « **amortissements, réductions de valeurs et provisions** » passe de 3,3 M€ à fin 2023 à 3,8 M€ à fin 2024. Cette rubrique se compose de 3 éléments distincts :

- a) Les amortissements de l'exercice, c'est-à-dire la perte de valeur théorique (découlant des règles comptables) du patrimoine de la société du fait de l'usure au fil du temps. Cette charge représente un montant annuel en progression. Il s'élève à 3,4 M€ pour 2024 contre 3,2 M€ en 2023. Son augmentation de 6% est à mettre en relation avec l'augmentation de la valeur de notre patrimoine qui apparaît à l'actif du bilan.

En effet, nos immeubles apparaissent au bilan pour une certaine valeur qui est amortie sur une certaine durée. Les travaux de rénovations viennent augmenter la valeur au bilan de ces immeubles mais également l'amortissement futur de cet immeuble. Cette augmentation de charge est donc positive pour notre patrimoine mais indolore pour notre trésorerie.

- b) Les réductions de valeurs sur nos créances locatives. Celles-ci découlent des règles d'évaluation comptables imposées par notre tutelle. Le montant de ces réductions de valeurs varie en fonction de la situation de nos créances figurant au bilan à la fin de l'année comptable. Le montant de réduction de valeurs actées pour l'année 2024 reste stable par rapport aux années précédentes. Il est de 94 k€ contre 98 k€ en 2023.



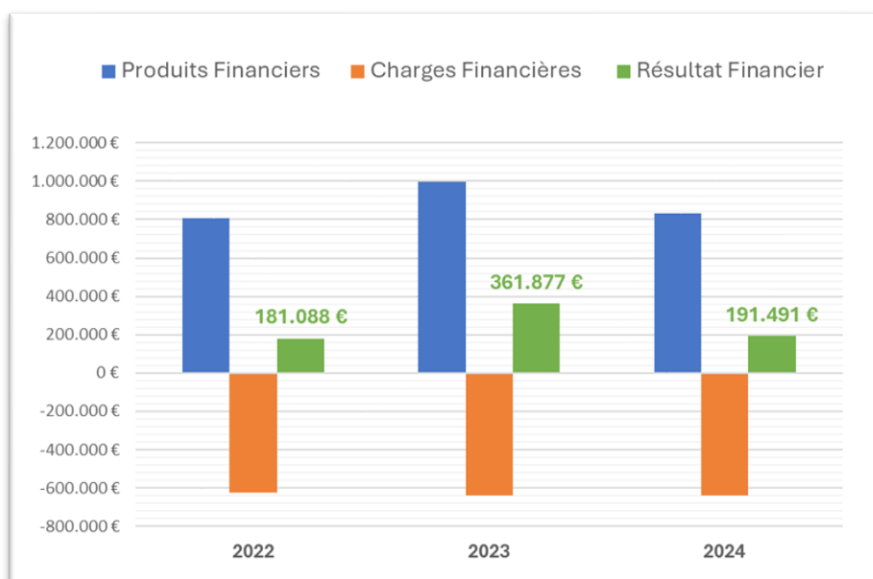
- c) Le mouvement de provision pour « grosses réparations et gros entretiens ». Pour rappel, l'exercice 2021 avait été lourdement pénalisé par le changement de règle comptable imposé par une circulaire de la SLRB du 23 décembre 2021 qui imposait désormais que le montant de cette provision corresponde aux 5 prochaines années d'entretien et réparation de notre patrimoine. Ce changement s'est traduit, en 2021, par une charge unique supplémentaire de 3,3 millions € qui est venu peser sur notre résultat d'exploitation de l'année 2021.

Chaque année, nous ajustons cette provision (dont le montant cumulé apparaît au passif du bilan) en fonction des entretiens effectués durant l'année écoulée. Pour l'année 2024, la variation nette (entre l'utilisation de cette provision et sa nouvelle dotation) s'élève à 117 k€ pour l'année 2024.

L'augmentation des autres charges d'exploitation résulte de l'accroissement continu des précompte immobiliers. Ceux-ci représentent une charge annuelle de 1,2 M€ par an.

Le Résultat Financier

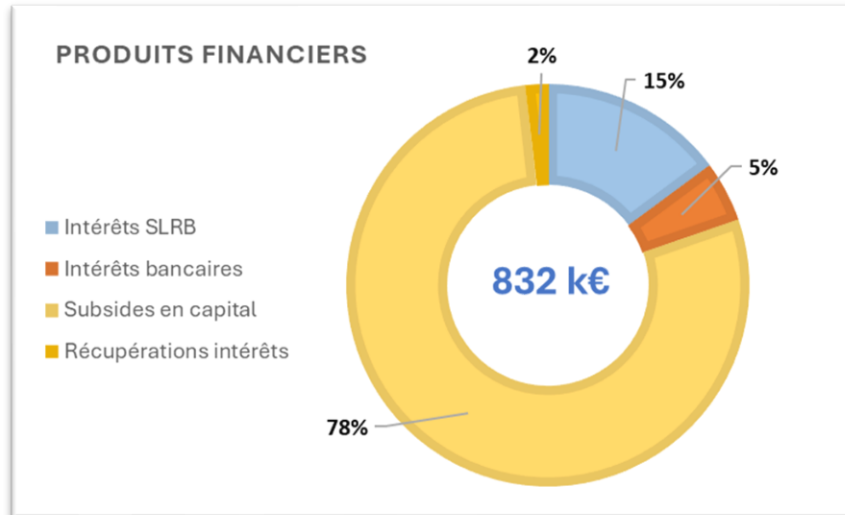
Notre Résultat Financier, c'est-à-dire la différence entre les produits financiers et les charges financières, passe de 361.877 € à fin 2023 à 191.491 € à fin 2024.



La diminution de ce résultat résulte de la fin des primes énergies versées par Bruxelles Environnement et qui ont contribué à hauteur de 235 k€ au résultat financier de l'année 2023.



La décomposition de ce résultat financier pour l'exercice 2024 se résume de la manière suivante :



Ce Résultat Financier est principalement constitué de 4 éléments :

- Les intérêts à payer sur nos prêts à long terme qui représentent 99% de nos charges financières. Ces intérêts s'élèvent à 638 k€ pour l'année 2024 contre 635 k€ l'an dernier.
- La prise en résultat du montant annuel des subsides en capital au rythme de l'amortissement des investissements qu'ils financent. Ce montant s'élève à 652 k€ pour 2024, contre 601 k€ en 2023), et représente 78% de nos produits financiers.
- Les intérêts perçus sur notre compte courant auprès de la SLRB et sur nos autres comptes bancaires. Ces intérêts s'élèvent à 164 k€ pour l'année 2024 contre 147 k€ en 2023. Ils représentent 20% de nos revenus financiers.
- Des éléments variables telles que les primes énergies perçues de Bruxelles Environnement dans le cadre de la rénovation de nos logements. Ces primes ont été exceptionnellement élevées en 2023 mais ont été très limitées en 2024.



6.1.3 Le Bilan

Montants en k€	2021	2022	2023	2024
Actifs immobilisés	60.508	62.343	63.687	70.529
Stock	173	211	199	230
Créances commerciales	105	162	132	185
Autres créances	826	965	1.043	1.005
Trésorerie	8.161	6.938	6.851	7.235
Comptes de régularisation	74	210	308	362
Total de l'Actif	69.847	70.829	72.220	79.546

Montants en k€	2021	2022	2023	2024
Capitaux propres	7.768	6.931	7.369	7.369
Résultat de l'exercice	-	-	-	-178
Subsides	13.197	13.149	13.781	17.066
Provisions & impôts différés	6.592	7.170	7.122	7.472
Dettes financières (LT et CT)	40.744	41.417	42.081	46.083
Dettes commerciales	562	836	763	732
Dettes salariales & fiscales	462	502	576	781
Autres dettes	485	824	528	221
Comptes de régularisation	36	-	-	-
Total du Passif	69.847	70.829	72.220	79.546

Le **total du Bilan** est en augmentation constante au fil des années. Il passe de 70 M€ à fin 2021 à **79 M€** à fin 2024 ; soit une progression de 14% en 4 ans.

L'Actif du Bilan

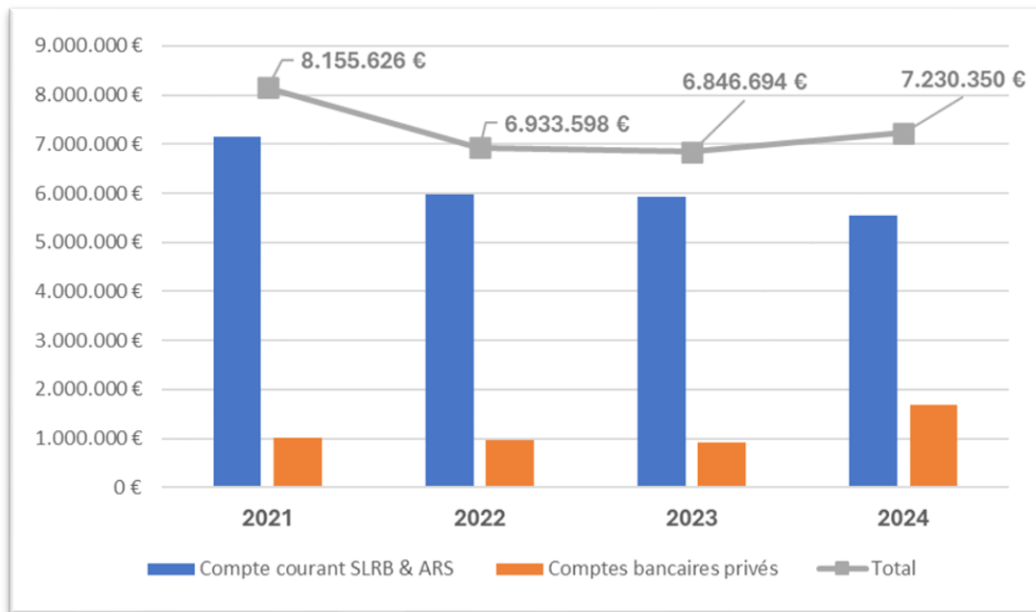
Le **patrimoine immobilier** d'En Bord de Soignes (ou « actifs immobilisés ») constitue l'essentiel des actifs de l'entreprise. Il affiche une valeur comptable de 71 M€ à fin 2024, ce qui représente près de 90% du total bilantaire. L'accroissement de valeur de ce patrimoine témoigne des efforts importants de rénovations réalisés depuis plusieurs années.

Les **autres créances** s'élèvent à 1.005 k€ à fin 2024 contre 1.043 k€ à fin 2023. Elles sont constituées à 99% des montants de remboursements pour enfants à charge et adultes handicapés à recevoir de notre tutelle.



Notre actif bilantaire affiche une situation de **trésorerie** de 7,2 M€ à fin 2024 ; en augmentation de presque 6% par rapport à l'an passé.

L'évolution de notre trésorerie sur la période 2021 à 2024 se présente comme suit :



Le montant de trésorerie indique ce dont nous disposons à très courte échéance pour faire face à nos obligations financières. Compte tenu de sa variabilité élevée, ce niveau de trésorerie fait l'objet d'un suivi rigoureux de notre part dans la mesure où nous avons, par ailleurs, des dettes à court, moyen et long terme en augmentation régulière.

Nous estimons que notre trésorerie ne peut descendre en dessous d'un seuil qui nous permette de couvrir 3 mois de frais de fonctionnement ainsi que le paiement de nos précomptes immobiliers et notre annuité (soit environ 6,2 M€).

Les **comptes de régularisation** s'élèvent à 362 k€ à fin 2024 contre 308 k€ à fin 2023. Ces comptes regroupent des factures reçues des fournisseurs et relative à une ou plusieurs année(s) comptable future(s) ou des recettes encaissées en 2024 mais se rapportant à l'année suivante.

Le Passif du Bilan

Au niveau du passif du bilan, nos **dettes financières** (à court, moyen et long terme) s'élèvent à 46 M€ à fin 2024 contre 42 M€ à fin 2023 ; soit une progression de près de 10% en un an. Le total des dettes financières représente 58% de notre total bilantaire.



Les **subsidés** constituent l'autre composante importante de notre passif. Ils s'élèvent à 17 M€ à fin 2024 contre 13,8 M€ à fin 2023, soit une augmentation de 23%.

L'augmentation de ces deux éléments est à mettre en relation avec l'augmentation de valeur de notre patrimoine. En effet, sa rénovation est presque exclusivement financée par un mécanisme de prêts et de subsidés.

La diminution des « **capitaux propres** » (apports disponibles, plus-values de réévaluation et réserves) résulte de l'affectation du résultat net négatif aux réserves.

6.2 Affectation du résultat

L'exercice clôturé au 31 décembre 2024 affiche un résultat net négatif de 178.854 € qui a été affecté aux réserves au niveau des capitaux propres du passif du bilan.

6.3 Risques et incertitudes

Des incertitudes existent au sein de la Région de Bruxelles-Capitale sur le financement du secteur, dans une situation de gouvernement en affaires courantes suite aux élections régionales de juin 2024.

De ce fait, notre organisme de tutelle, la SLRB, est sous restrictions budgétaires par l'octroi de « douzièmes provisionnels » sur base des dépenses 2024. Cette situation a des impacts indirects sur la situation financière des SISP. En particulier :

- Des retards dans le chef de la SLRB dans l'octroi de certains subsidés ;
- L'arrêt de certains subsidés par manque de budget (par exemple : la taxe d'agglomération incluse dans le précompte immobilier) ;
- L'incertitudes quant à notre réserve financière auprès de la SLRB pour faire face à des problèmes importants et critiques au sein de nos immeubles.

En outre certains développements sectoriels sont susceptibles d'influencer notre futur :

- « COBRACE 2040 » : A partir de 2040, l'obligation pour chaque logement public d'avoir une performance énergétique inférieure ou égale à 150 kWh/an ;
- Le renforcement des normes de performance énergétiques (PEB) des logements ;



- La volonté d'uniformisation de l'environnement numérique des SISP souhaité par la SLRB et l'introduction d'outils CRM (Customer Relationship Management) performants destinés à améliorer la qualité des services aux locataires.

Et enfin, la menace croissante sur marché l'emploi et les exclusions des chômeurs de plus de 2 ans suite à la réforme des règles d'octroi d'allocations de chômage qui devraient peser en davantage sur la paupérisation de nos locataires sociaux.

Dans ce contexte, les enjeux de l'année 2025 seront de :

- ▶ Gérer les incertitudes ;
- ▶ Anticiper pour maintenir une gestion prudente de notre SISP ;
- ▶ Stabiliser la situation et continuer nos activités ;
- ▶ Minimiser autant que possible les impacts sur le quotidien de notre SISP.

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

Le Contrat de Gestion actuellement en vigueur a été signé le 7 novembre 2022 et est d'application jusqu'en 2026. Ce contrat de gestion constitue notre cadre de référence dans la gestion effective de notre société de logements. Il influence notamment le mode de financement de nos projets de rénovation mais aussi l'implémentation de l'approche sociétale globale.

6.5 Événements importants depuis la clôture

Aucun événement important depuis la clôture des comptes n'est à signaler.

6.6 Recherche et développement

La société n'exerce aucune activité de recherche et développement.

6.7 Mutations de capital

En 2024, plusieurs transferts de parts ont été réalisés par des particuliers, soit au bénéfice d'une des communes, soit en faveur d'autres coopérateurs privés.



6.8 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.

6.9 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 7:96 du Code des Sociétés et des Associations.

6.10 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 2024.

6.11 Succursales

La société ne possède pas de succursales.

6.12 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 pertes de l'exercice consécutives pendant les deux derniers exercices.

6.13 Utilisation des instruments financiers

La société ne possède pas d'instruments financiers.

Signé,



Aziz SOPI
Directeur Général



Vinciane LERATE
Présidente



7. RAPPORT DU COMMISSAIRE RÉVISEUR

En date du 4 avril 2023, le Conseil d'Administration d'En Bord de Soignes a décidé de sélectionner le soumissionnaire DGST qui répond aux critères de sélection qualitative.

Le Conseil d'Administration a invité l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2023 à nommer la société DGST : « *L'assemblée générale nomme en tant que réviseur d'entreprises la « SRL DGST & Partners – réviseurs d'entreprises », avenue Van Becelaere 28 A/ bte 71 à 1170 Bruxelles.*

Ce cabinet a déclaré désigner actuellement comme représentants Fabio Crisi. Le mandat de DGST & Partners s'achèvera l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2025.

Le rapport 2024 émet une opinion sans réserve suite au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2024, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 79.546.348,04 EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 178.853,80 EUR.





DGST & Partners

Réviseurs d'entreprises

Bureaux à Bruxelles, Namur et Verviers
Avenue E. Van Becelaere 28A/71 - 1170 Bruxelles
Courriel : wb2@dgst.be - Tél. 02.374.91.01 - Fax 02.374.92.96
Internet : www.dgst.be – RPM BRUXELLES/TVA : BE 0458 736 952

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SC EN BORD DE SOIGNES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

Avenue de la Houlette 93 1160 Bruxelles
RPM Bruxelles BE 0401.967.406

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société EN BORD DE SOIGNES (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 8 juin 2023, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2025. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société EN BORD DE SOIGNES depuis les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2017.

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2024, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 79.546.348,04 EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 178.853,80 EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2024, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités du conseil d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au conseil d'administration d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le conseil d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société, ni quant à l'efficacité ou l'efficacite avec laquelle le conseil d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par le conseil d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au conseil d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités du conseil d'administration

Le conseil d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de mission incompatible avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Autres mentions

Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Nous n'avons pas à vous signaler d'autre opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

Fait à Bruxelles, le 19 mai 2025.

La SRL "DGST & Partners - Réviseurs d'entreprises",
Commissaire, Représentée par



Fabio CRISI
Réviseur d'entreprises

**COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES
DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU
CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **EN BORD DE SOIGNES**

Forme juridique : Société coopérative

Adresse : Avenue de la Houlette

N° : 93

Boîte :

Code postal : 1160

Commune : Auderghem

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone

Adresse Internet : <https://www.enborddesoignes.be/>

Adresse e-mail : ebds@ebds.brussels

Numéro d'entreprise

0401.967.406

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts

04-03-2021

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en **EURO** approuvés par l'assemblée générale du **12-06-2025**

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2024

au

31-12-2024

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2023

au

31-12-2023

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

C-app 6.1, C-app 6.2.2, C-app 6.2.3, C-app 6.2.4, C-app 6.2.5, C-app 6.3.4, C-app 6.4.1, C-app 6.4.2, C-app 6.5.1, C-app 6.5.2, C-app 6.7.2, C-app 6.15, C-app 6.17, C-app 6.18.1, C-app 6.18.2, C-app 9, C-app 12, C-app 13, C-app 14, C-app 15

Ce document imprimé n'est pas destiné à être déposé auprès de la Banque nationale de Belgique.

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT
COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

DECOURRIERE André

Rue des Néfliers 41
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

BERTRAND Antoine

Avenue du Haras 148
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-06-08

Fin de mandat : 2025-06-12

Vice-président du Conseil d'Administration

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2023-06-08

Administrateur exerçant une fonction assimilée à celle de
vice-président du Conseil d'Administration

DE PIERPONT Blanche

Administrateur
Rue des Béguinettes 5
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-12-05

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

KOLCHORY Carine

Avenue des Dames Blanches 24
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

BOGAERT Christine

Bd du Souverain 144
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

DE GRAND RY Cécile

Rue du Pinson 24
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

SOUMILLION Daniel

Avenue des Sylphes 3
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-06-08

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur exerçant une fonction assimilée à celle de
vice-président du Conseil d'Administration

Début de mandat : 2021-02-02

Fin de mandat : 2021-06-08

Administrateur

Début de mandat : 2021-06-08

Fin de mandat : 2023-06-08

Président du Conseil d'Administration

VAN RILLAER Emmanuel

Avenue des Alouettes 24
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

DUJARDIN Etienne

Tir aux Pigeons 58

1150 Woluwe-Saint-Pierre

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur avec voix consultative

DALLEMAGNE Georges

Avenue des Sittelles 43

1150 Woluwe-Saint-Pierre

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

NOEL Jean-François

Rue de la Molinee 7

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat : 2022-04-04

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

DE LE VINGNE Juliette

Avenue des Mille Mètres 50

1150 Woluwe-Saint-Pierre

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

VANDAME Marc

Bd du Souverain 103

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

STASSART Marie-Noelle

Karrenberg 32

1170 Watermael-Boitsfort

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2023-12-05

Administrateur

PILLOIS Matthieu

Avenue des Paradisiens 2

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2023-04-25

Administrateur

HERZL Pierre-Yves

Allée des Colzas 59

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

RIGODANZO Vanessa

Avenue Josse Smets 45

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur avec voix consultative

LERATE Vincianne

Avenue Thomas Frissen 6 009

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2023-06-08

Vice-président du Conseil d'Administration

Début de mandat : 2023-06-08

Fin de mandat : 2025-06-12

Président du Conseil d'Administration

DGST & Partners - Réviseurs d'entreprises SRL (B00288)

0458736952

Avenue Emile Van Becelaere 28A

1170 Watermael-Boitsfort

BELGIQUE

Début de mandat : 2023-06-08

Fin de mandat : 2025-06-12

Réviseur d'entreprises

Représenté directement ou indirectement par :

CRISI Fabio

Avenue Emile Van Becelaere 28A

1170 Watermael-Boitsfort

BELGIQUE

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société*,
- B. L'établissement des comptes annuels*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) ainsi que la nature de sa mission.

(* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions		22	63.927.265,46	59.558.817,09
Installations, machines et outillage		23	2.453,31	4.264,71
Mobilier et matériel roulant		24	158.606,91	207.799,75
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	435.137,25	437.228,37
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	6.003.301,23	3.476.126,21
Immobilisations financières				
Entreprises liées				
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation				
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	2.391,56	2.391,56
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	2.391,56	2.391,56
			70.529.155,72	63.686.627,69
			70.526.764,16	63.684.236,13

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	9.017.192,32	8.533.858,72
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	229.767,86	199.332,34
Stocks		30/36	229.767,86	199.332,34
Approvisionnements		30/31	229.767,86	199.332,34
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	1.190.808,81	1.174.920,03
Créances commerciales		40	185.562,48	131.676,88
Autres créances		41	1.005.246,33	1.043.243,15
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53	3.728,41	3.728,41
Actions propres		50		
Autres placements		51/53	3.728,41	3.728,41
Valeurs disponibles		54/58	7.230.876,16	6.847.131,33
Comptes de régularisation	6.6	490/1	362.011,08	308.746,61
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	79.546.348,04	72.220.486,41

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Apport				
Disponible		10/15	<u>24.256.123,64</u>	<u>21.150.434,73</u>
Indisponible	6.7.1	10/11	366.158,76	366.158,76
		110	366.158,76	366.158,76
		111		
Plus-values de réévaluation		12	124.322,77	124.322,77
Réserves		13	6.700.089,59	6.878.943,39
Réserves indisponibles		130/1	3.026.883	3.026.883
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisitions d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	3.026.883	3.026.883
Réserves immunisées		132	1.274.947,54	1.274.947,54
Réserves disponibles		133	2.398.259,05	2.577.112,85
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
Subsides en capital		15	17.065.552,52	13.781.009,81
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>7.472.279,3</u>	<u>7.122.355,12</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	6.763.767,49	6.530.250
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	6.462.300	6.360.250
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	301.467,49	170.000
Impôts différés		168	708.511,81	592.105,12

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	<u>47.817.945,1</u>	<u>43.947.696,56</u>
Dettes à plus d'un an	6.9	17	44.070.538,1	40.216.859,37
Dettes financières		170/4	43.984.940,33	40.141.466,76
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	43.984.940,33	40.141.466,76
Autres emprunts		174		
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	85.597,77	75.392,61
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	3.747.222,37	3.730.837,19
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	2.013.008,76	1.864.040,22
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	731.907,43	762.504,26
Fournisseurs		440/4	731.907,43	762.504,26
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	781.435,86	576.376,25
Impôts		450/3	124.540,37	4.988,37
Rémunérations et charges sociales		454/9	656.895,49	571.387,88
Autres dettes		47/48	220.870,32	527.916,46
Comptes de régularisation	6.9	492/3	184,63	
TOTAL DU PASSIF		10/49	79.546.348,04	72.220.486,41

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	14.648.049,32	13.891.420,75
Chiffre d'affaires	6.10	70	12.347.657,47	11.500.369,13
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)	71		
Production immobilisée		72	280.526,79	300.844,91
Autres produits d'exploitation	6.10	74	1.981.986,06	1.909.006,71
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	37.879	181.200
		60/66A	15.032.947,63	13.842.536,51
Coût des ventes et des prestations		60	169.792,59	101.577,82
Approvisionnements et marchandises		600/8	200.228,11	90.287,94
Achats		609	-30.435,52	11.289,88
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)	61	3.946.893,05	3.557.842,59
Services et biens divers		6.10 62	5.963.094,55	5.688.379,27
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	630	3.433.283,5	3.231.210,9
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		6.10 631/4	93.880,53	98.338,11
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	6.10 635/8	233.517,49	-14.900
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	6.10 640/8	1.192.485,92	1.180.087,82
Autres charges d'exploitation		649		
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	6.12 66A		
Charges d'exploitation non récurrentes		9901	-384.898,31	48.884,24
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)			

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	832.565,7	998.854,03
Produits financiers récurrents		75	832.565,7	998.854,03
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	164.041,98	146.795,73
Autres produits financiers	6.11	752/9	668.523,72	852.058,3
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	641.075,19	636.977,59
Charges financières récurrentes	6.11	65	641.075,19	636.977,59
Charges des dettes		650	639.889,04	635.486,79
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	1.186,15	1.490,8
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	-193.407,8	410.760,68
Prélèvement sur les impôts différés		780	35.800,37	33.013,63
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13 67/77	21.246,37	4.524,33
Impôts		670/3	21.339,76	4.524,33
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	93,39	
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-178.853,8	439.249,98
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-178.853,8	439.249,98

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 9906	-178.853,8	439.249,98
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	-178.853,8	439.249,98
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P		
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2	178.853,8	
sur l'apport	791		
sur les réserves	792	178.853,8	
Affectation aux capitaux propres	691/2		439.249,98
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		439.249,98
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-) (14)		
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

FRAIS DE DÉVELOPPEMENT

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8051P	XXXXXXXXXX	2.907,53
8021		
8031		
(+)/(-) 8041		
8051	2.907,53	
8121P	XXXXXXXXXX	2.907,53
8071		
8081		
8091		
8101		
(+)/(-) 8111		
8121	2.907,53	
81311	0	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	120.537.736,86
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	316.558,92	
Cessions et désaffectations	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8181	7.423.029,91	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	128.277.325,69	
Plus-values au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251	XXXXXXXXXX	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	3.371.140,46	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	64.350.060,23	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	63.927.265,46	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXX	102.296,67
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162		
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	102.296,67	
Plus-values au terme de l'exercice			
	8252P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8322P	XXXXXXXXXX	98.031,96
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	1.811,4	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	99.843,36	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	<u>2.453,31</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXX	628.632,05
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	9.047,68	
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	637.679,73	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	XXXXXXXXXX	420.832,3
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	58.240,52	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	479.072,82	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	158.606,91	

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8195P	XXXXXXXXXX	468.665,9

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8165		
------	--	--

Cessions et désaffectations

8175		
------	--	--

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8185		
--------------	--	--

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8195	468.665,9	
------	-----------	--

Plus-values au terme de l'exercice

8255P	XXXXXXXXXX	
-------	------------	--

Mutations de l'exercice

Actées

8215		
------	--	--

Acquises de tiers

8225		
------	--	--

Annulées

8235		
------	--	--

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8245		
--------------	--	--

Plus-values au terme de l'exercice

8255		
------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8325P	XXXXXXXXXX	31.437,53
-------	------------	-----------

Mutations de l'exercice

Actés

8275	2.091,12	
------	----------	--

Repris

8285		
------	--	--

Acquis de tiers

8295		
------	--	--

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8305		
------	--	--

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8315		
--------------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8325	33.528,65	
------	-----------	--

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(26)	435.137,25	
------	------------	--

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**Plus-values au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	XXXXXXXXXX	3.476.126,21
8166	9.950.204,93	
8176		
(+)/(-) 8186	-7.423.029,91	
8196	6.003.301,23	
8256P	XXXXXXXXXX	
8216		
8226		
8236		
(+)/(-) 8246		
8256		
8326P	XXXXXXXXXX	
8276		
8286		
8296		
8306		
(+)/(-) 8316		
8326		
(27)	6.003.301,23	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393		
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)		
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	XXXXXXXXXX	2.391,56
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)/(-) 8623		
Autres	(+)/(-) 8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	2.391,56	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe

- Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé
- Actions et parts - Montant non appelé
- Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

- Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

- Avec une durée résiduelle ou de préavis
 - d'un mois au plus
 - de plus d'un mois à un an au plus
 - de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51	3.728,41	3.728,41
8681	3.790,38	3.790,38
8682	61,97	61,97
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important

- Charges à reporter
- Produits acquis

Exercice
257.252,68
104.758,4

ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DE L'APPORT

Apport

Disponible au terme de l'exercice
 Disponible au terme de l'exercice
 Indisponible au terme de l'exercice
 Indisponible au terme de l'exercice

Capitaux propres apportés par les actionnaires

En espèces
 dont montant non libéré
 En nature
 dont montant non libéré

Modifications au cours de l'exercice
 Parts

Actions nominatives
 Actions dématérialisées

Actions propres

Détenues par la société elle-même
 Nombre d'actions correspondantes
 Détenues par ses filiales
 Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion
 Montant des emprunts convertibles en cours
 Montant de l'apport
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre
 Suite à l'exercice de droits de souscription
 Nombre de droits de souscription en circulation
 Montant de l'apport
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXX	366.158,76
(110)	366.158,76	
111P	XXXXXXXXXX	
(111)		
8790		
87901		
8791		
87911		

Codes	Montants	Nombre d'actions
	366.158,76	
8702	XXXXXXXXXX	4.636.607
8703	XXXXXXXXXX	

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Parts

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

EXPLICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'APPORT (Y COMPRIS L'APPORT EN INDUSTRIE)

Exercice

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT

Compte 164100 - Provisions pour autres risques et charges
Compte 164101 - Provisions pour autres risques et charges
Compte 164000 - Provisions pour autres risques et charges

Exercice
130.000
40.000
131.467,49

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	2.013.008,76
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	2.013.008,76
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

(42) **2.013.008,76**

Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes financières	8802	10.105.934,81
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	10.105.934,81
Autres emprunts	8852	
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	85.597,77
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	10.191.532,58

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	33.879.005,52
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	33.879.005,52
Autres emprunts	8853	
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

8913 **33.879.005,52**

DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

- Dettes financières
- Emprunts subordonnés
- Emprunts obligataires non subordonnés
- Dettes de location-financement et dettes assimilées
- Etablissements de crédit
- Autres emprunts
- Dettes commerciales
- Fournisseurs
- Effets à payer
- Acomptes sur commandes
- Dettes salariales et sociales
- Autres dettes

Codes	Exercice
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

- Dettes financières
- Emprunts subordonnés
- Emprunts obligataires non subordonnés
- Dettes de location-financement et dettes assimilées
- Etablissements de crédit
- Autres emprunts
- Dettes commerciales
- Fournisseurs
- Effets à payer
- Acomptes sur commandes
- Dettes fiscales, salariales et sociales
- Impôts
- Rémunérations et charges sociales
- Autres dettes

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Codes	Exercice
9072	
9073	20.986,85
450	6.339,76
9076	54.160,24
9077	575.353,4

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubriques 450/3 et 179 du passif)

- Dettes fiscales échues
- Dettes fiscales non échues
- Dettes fiscales estimées

Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 179 du passif)

- Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale
- Autres dettes salariales et sociales

Exercice

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

CHIFFRE D'AFFAIRES NET

Ventilation par catégorie d'activité

Ventilation par marché géographique

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

CHARGES D'EXPLOITATION

Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

Codes	Exercice	Exercice précédent
740	1.492.780,57	1.299.669,28
9086	84	90
9087	84,4	83,7
9088	119.119	118.988
620	4.181.533,96	3.960.308,64
621	1.298.503,26	1.165.618,87
622	287.315,05	296.969,63
623	195.742,28	265.482,13
624		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112	172.563,28	199.290,67
Reprises	9113	78.682,75	100.952,56
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	1.210.568,49	949.795,58
Utilisations et reprises	9116	977.051	964.695,58
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	1.173.505,55	1.157.192,49
Autres	641/8	18.980,37	22.895,33
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096	5	3
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	5	3
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	5.610	4.536
Frais pour la société	617	92.523,45	3.252,31

RÉSULTATS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS

Autres produits financiers

Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Différences de change réalisées

Autres

Intérêts et majorations s/créances locataires

Récupération intérêts et dépenses judiciaires

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES

Amortissement des frais d'émission d'emprunts

Intérêts portés à l'actif

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

Reprises

Autres charges financières

Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances

Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

Différences de change réalisées

Ecart de conversion de devises

Autres

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	653.604,61	836.035,32
9126		
754		
	2.131,98	3.091,91
	12.787,13	12.931,07
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	<u>37.879</u>	<u>181.200</u>
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	37.879	181.200
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	37.879	181.200
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8		
Produits financiers non récurrents	(76B)		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66		
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)		
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations)	(+)/(-) 6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7		
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6690		
Charges financières non récurrentes	(66B)		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations)	(+)/(-) 6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6691		

IMPÔTS ET TAXES**IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT****Impôts sur le résultat de l'exercice**

Impôts et précomptes dus ou versés

Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif

Suppléments d'impôts estimés

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

Suppléments d'impôts dus ou versés

Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé

Codes	Exercice
9134	21.339,76
9135	15.000
9136	
9137	6.339,76
9138	
9139	
9140	

Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

Exercice

Sources de latences fiscales

Latences actives

Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs

Autres latences actives

Latences passives

Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS**Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte**

A la société (déductibles)

Par la société

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel

Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145		0
9146	590.074,86	281.740,56
9147	1.028.781,95	962.966,12
9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par la société

Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société

Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société

GARANTIES RÉELLES

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Engagement important

Au terme de la signature d'un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans, la société a cédé ses droits sur le terrain sis rue de la Foresterie.

La valeur dudit terrain a été transférées de la rubrique 22 – Terrains et constructions à la rubrique 26 – Autres immobilisations corporelles

– des comptes annuels pour une valeur de 384.466,98 €, lors de l'exercice 2004.

Exercice

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Codes	Exercice
9220	

NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, non pris en compte dans le bilan ou le compte de résultats

Exercice

ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT

Exercice

NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Exercice

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC**LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES****Créances sur les personnes précitées**

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur**Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur****Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable**

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**Emoluments du (des) commissaire(s)****Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)**

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	15.414,48
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations

RÈGLES D'ÉVALUATION

REGLES D'EVALUATION

Suivant décision du Conseil d'administration, les éléments constitutifs du patrimoine sont repris à l'inventaire pour leur valeur d'acquisition ou de construction, les dettes et les créances pour le montant restant dû. Dans la valeur d'acquisition ou de construction sont inclus les intérêts intercalaires sur capitaux empruntés qui sont afférents à la période qui précède la mise en état d'exploitation effective de l'actif concerné.

Les amortissements se calculent pour :

- les immeubles construits avant 1994 :
 - en 66 ans; à 5/6 ième (1/6 ième représentant la valeur du terrain) de l'immobilisé en amortissement linéaire (depuis 2018 pour les Habitations sociales de Woluwé-St-Pierre et Ville et Forêt, depuis l'an 2000 pour les HLS Auderghem ; auparavant c'était en progressif).
- les immeubles construits après l'an 1994 :
 - en 33 ans d'amortissement linéaire, le terrain n'étant pas amorti pour Auderghem & Watermael
 - en 30 ans d'amortissement linéaire, le terrain n'étant pas amorti pour Woluwé
- les immeubles construits après le 1/1/2016 :
 - en fonction de la durée du remboursement de l'emprunt.
- les abords : acquisitions ou grosses rénovations en 20 ou 33 ans (suivants crédit SLRB)
- les bâtiments adm & ateliers : avant 2016 :
 - 66 ans linéaire à Auderghem / 30 ans linéaire à Woluwé / 10 ans linéaire à Watermael
- les bâtiments adm & ateliers : après le 1/1/2016 : 33 ans linéaire.

- les garages, boxes et remises en 20 ans;
- les garages, boxes et remises attenants aux immeubles sont au même rythme que la construction des immeubles respectifs;
- les installations de chauffage central en 20 ans;
- les ascenseurs en 20 ans;
- les travaux d'améliorations des immeubles en 20 ans;
- les travaux de rénovations lourdes des immeubles en fonction de la durée de remboursement de l'emprunt;
- les modernisations apportées aux immeubles d'avant 1940 en 10 ans;

- les volets en 15 ans;
- les wasserettes en 10 ans;
- les plaines de jeux en 10 ans;
- les tentes solaires en 8 ans;

- le mobilier de bureau en 10 ans;
- le matériel de bureau en 5 ans;
- les autres équipements en 5 ou 10 ans (en fonction de la durée de vie du bien);
- les gros matériels de chantier en 5 ans;
- le matériel roulant en 5 ans;
- le matériel informatique en 3 ans;
- logiciel informatique en 3 ans pour les acquisitions de gros logiciels, ou acquisitions par lots;

- les frais de constitution et d'augmentation de capital en 5 ans

NB : A partir du 1/1/2016, la mise en investissement s'activera en cas de travaux effectués par lots ou en cas de dépassement d'un seuil d'investissement théorique.

Le seuil d'investissement théorique est de :

20.000 € pour les chauffages & ascenseurs

15.000 € pour les volets, wasserettes, plaines de jeux, tentes solaires, autres équipements.

5.000 € pour les gros matériels de chantier.

NB : l'impact du passage des amortissements progressifs restants en linéaires depuis 2018 peut se chiffrer comme lors de la proposition acceptée par le CA du 5/6/2018. Ce calcul se trouve en annexe du rapport de gestion.

NB : La société applique les amortissements au prorata temporis depuis 2018 suite à son passage en grande société.

La provision pour grosses réparations et gros entretien est calculée, jusque fin 2020, sur base d'un plan quinquenal avec comme minimum 1,5% du prix de revient actualisé des immeubles. Elle est constituée annuellement à raison de 0,5% du prix de revient actualisé des immeubles.

A partir de 2021, les règles d'évaluation des provisions pour grosses réparations et entretiens à sont :

Aspect comptable

La provision fin de chaque année doit correspondre au total prévu dans le plan d'entretien des 5 années suivantes. Cette provision sera imputée dans le compte 162000.

Ce plan d'entretien ne reprend que les travaux à charge de la SISP. Si une SISP a une provision inférieure ou supérieure au plan d'entretien à 5 ans, elle comptabilise la différence en une fois avec une dotation ou une reprise pour faire correspondre la provision au plan.

Utilisation :

Utilisation de la provision est justifiée par la partie des comptes ci-dessous en lien avec le plan d'entretien. Ceci constituera l'utilisation.

- 6110 Frais des immeubles loués à charge de la SISP
- 6112 Frais des immeubles utilisés par la SISP
- 62 Frais de personnel + 60 matériel

Dotation :

- La dotation annuelle au 31/12/N servira à remettre la provision du compte #162 au niveau du total du nouveau plan d'entretien (mis à jour) pour la période N+1 à N+5.

Pièce justificative :

Le plan d'entretien à 5 ans. Ce dernier devra être établi par le service technique en collaboration avec le service financier et validé par le CA de la SISP.

Aspect fiscal

Par prudence, cette provision ne sera pas considérée comme exonérée

Durant 2024, le calcul de la provision pour grosse réparation et gros entretiens entraîne une dotation de 102.050,00 euros par rapport à l'année passée.

Les fournitures sont reprises à leur valeur d'acquisition dans le stock.

Les règles d'évaluation concernant les créances douteuses et irrécouvrables sont :

- 1/ Mise en créances douteuses de tous les locataires partis durant l'année N
- 1bis/ Réduction de valeur actée pour tous les locataires partis durant l'année N
- 2/ Mise en créances douteuses de 100% des dettes depuis plus de 1 an des locataires (partis & présents)
- 2bis/ Réduction de valeur actée de 100% des dettes depuis plus de 1 an des locataires (partis & présents)
- 3/ Mise en créances douteuses de 25% des dettes depuis plus de 6 mois des locataires encore présents durant l'année N
- 3bis/ Réduction de valeur actée de 25% des dettes depuis plus de 6 mois des locataires encore présents durant l'année N
- 4/ Abandon de recouvrement des créances de plus de 5 ans
- 4bis/ Abandon de recouvrement des créances de cas spécifiques validés par le CA

La production immobilisée est impactée par nos frais d'architectes internes (calculés de manière dégressive en % sur le montant du prix des travaux htva qui peut varier entre 12 et 5 %, en fonction des tableaux de nôtre tutelle, et du montant du chantier) et par les frais de surveillance interne des chantiers (2% du montant final des travaux).

A partir de 2022 nous avons établi un pourcentage forfaitaire de 10% du marché des travaux pour l'évaluation de la production immobilisée des projets concernés par nos gestionnaires de dossiers. Ce pourcentage de 10% a été retenu sur base des taux acceptés par la SLRB dans les contrats marché de services et obtenu en faisant la moyenne des 4 premières tranches (9,75% arrondi à 10%). Le contrat de gestion 2022-2026 accepte 12% maximum pour les honoraires de l'auteur de projet et 2% pour les frais de surveillance du MO. Les 10% en production immobilisée restent donc cohérents.

Durant 2024, nous avons reçu des subsides venant de la Région de Bruxelles-Capitales pour :

- Audit incendie Divers : 234.314,66 €
- Amiante Elan : 74.033,55€
- Mise en conformité Sdb & remplac châssis Dries Elan : 1.907.459,39€
- Réparation béton et garde-corps : 246.227,25€
- Achat Dries 32 (complément) : 17.480,88€
- Rénovation enveloppe Cité AJ Phase 2 : 40.278,05 €
- Marché flux logements vides : 944.002,61 €

- Enveloppe et conformité gaz et électricité Rotiers 5/7 : 631.678,21 €

Une intervention a été accordée en 2024 par la Région de Bruxelles-Capitale en compensation de la perte de produits d'exploitation liée au respect de la législation en matière de calcul de loyers (« allocation de solidarité ») pour : 1.285.857,10 €.

Une intervention d'Actiris a été accordée en 2024 d'un montant de 243.354,37 € suite à l'occupation de 5 employés et 5 ouvriers sous le statut d'agent contractuel subventionné.

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Informations depuis le bilan de 2018 :

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 qui s'inscrira dans les nouvelles modalités de financements qui seront d'applications au sein du secteur.

-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 €.

Connaissant le soucis d'amiante repris ci-dessus, nous avons par prudence mis en réserve indisponible le montant du devis de désamiantage de 3.026.883 €. Cette opération s'est faite, durant l'année 2018, par un transfert des réserves disponibles vers les réserves indisponibles de 2.962.672,08 €.

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

33903

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Au cours de l'exercice				
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	77,9	51,8	26,1
Temps partiel	1002	10	1,1	8,9
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	84,4	52,4	32
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	108.686	73.924	34.762
Temps partiel	1012	10.433	909	9.524
Total	1013	119.119	74.833	44.286
Frais de personnel				
Temps plein	1021	5.461.164,54	3.549.072,31	1.912.092,23
Temps partiel	1022	501.930,01	26.755,69	475.174,32
Total	1023	5.963.094,55	3.575.828	2.387.266,55
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	105.657	64.669	40.988

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Au cours de l'exercice précédent				
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	83,7	50,1	33,6
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	118.988	72.549	46.439
Frais de personnel	1023	5.688.379,27	3.381.203,14	2.307.176,13
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	105.731	62.582	43.149

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL (suite)

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	75	9	80,7
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	73	8	78,2
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113	2	1	2,5
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	51	1	51,5
de niveau primaire	1200	12	1	12,5
de niveau secondaire	1201	30		30
de niveau supérieur non universitaire	1202	5		5
de niveau universitaire	1203	4		4
Femmes	121	24	8	29,2
de niveau primaire	1210	1	1	1,5
de niveau secondaire	1211	14	4	16,3
de niveau supérieur non universitaire	1212	4		4
de niveau universitaire	1213	5	3	7,4
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	4		4
Employés	134	36	5	39,7
Ouvriers	132	35	4	37
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150	2	3
Nombre d'heures effectivement prestées	151	1.010	4.600
Frais pour la société	152	88.754,01	3.769,44

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	6	3	7,9
210	5		5
211		1	0,5
212			
213	1	2	2,4

SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

- Pension
- Chômage avec complément d'entreprise
- Licenciement
- Autre motif

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de la société comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	11	4	13,4
310	10		10
311		1	0,5
312			
313	1	3	2,9
340	3		3
341			
342	4		4
343	4	4	6,4
350			

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société
 dont coût brut directement lié aux formations
 dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs
 dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société

Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801	42	5811	28
5802	802	5812	802
5803	33.602	5813	37.608
58031	33.602	58131	37.608
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 3:12, §1, 9° du Code des sociétés et des associations)

ETATS DES REMUNERATIONS DES ADMINISTRATEURS _ 2024

CONSEIL D'ADMINISTRATION + COMITE DE GESTION

100 € par présence / Président : 300 € par séance

NOM	JETONS CA BRUT	JETONS CG BRUT	TOTAL BRUT	PP 37,35%	TOTAL NET
SOUMILLION DANIEL	1.700,00	900,00	2.600,00	971,10	1.628,90
LERATE VINCIANNE	4.800,00	1.800,00	6.600,00	2.465,10	4.134,90
BERTRAND ANTOINE	1.200,00	900,00	2.100,00	784,35	1.315,65
DALLEMAGNE GEORGES	1.000,00	800,00	1.800,00	672,30	1.127,70
DE GRAND RY CECILE	1.600,00	900,00	2.500,00	933,75	1.566,25
DECOURRIERE ANDRE	2.000,00	900,00	2.900,00	1.083,15	1.816,85
BOGAERT CHRISTINE	1.200,00	0,00	1.200,00	448,20	751,80
DE LE VINGNE JULIETTE	1.600,00	0,00	1.600,00	597,60	1.002,40
HERZL PIERRE-YVES	1.400,00	0,00	1.400,00	522,90	877,10
KOLCHORY CARINE	2.000,00	0,00	2.000,00	747,00	1.253,00
NOEL JEAN FRANCOIS	1.500,00	0,00	1.500,00	560,25	939,75
DE PIERONT BLANCHE	1.200,00	0,00	1.200,00	448,20	751,80
VANDAME MARC	1.700,00	0,00	1.700,00	634,95	1.065,05
VAN RILLAER EMMANUEL	1.800,00	0,00	1.800,00	672,30	1.127,70
DUJARDIN ETIENNE	1.600,00	0,00	1.600,00	597,60	1.002,40
RIGODANZO VANESSA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAUX	26.300,00	6.200,00	32.500,00	12.138,75	20.361,25