



# Logis Tournaisien



Rapport de gestion  
2021

# Rapport du Conseil d'Administration

à l'Assemblée Générale ordinaire du 29 avril 2022 couvrant la période comptable du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.

Ce rapport constitue le rapport de gestion au sens de l'article 161 du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable

Edito du Directeur-gérant et le mot du Président 003

Présentation de la société 004

La Direction immobilière 008

La Direction financière 022

La Direction support administratif 032

La Direction locative 038

La Direction du patrimoine 046

La Direction sociale 050



# Edito du Directeur-gérant

## 2020, une année pas comme les autres.

2021, se réinventer et avancer.

Malgré les aléas de l'année 2021 et ce virus qui a compliqué la vie de tout le monde mais également le fonctionnement de notre société, le Logis Tournaisien ne s'est pas arrêté. Au contraire, avec la pandémie, il a fallu innover, se réinventer !

Je ne suis pas peu fier du travail accompli par nos équipes durant cette période de crise sanitaire.

Tout d'abord, le Logis Tournaisien a eu l'honneur de recevoir le prix Pasquier Grenier 2021 pour la réhabilitation de l'Enclos du Béguinage. Après le projet de rénovation de 2 maisons, fleurons de l'Art Nouveau, à l'Avenue Van Cutsem pour lequel le Logis Tournaisien avait reçu le même prix en 2009, il s'agit maintenant de la réhabilitation d'édifices de la fin du XVIIème de type tournaisien, vestiges de l'ancien béguinage de Tournai. Je tiens à remercier l'association Pasquier Grenier pour cette reconnaissance du travail effectué et leurs encouragements à poursuivre nos actions en matière de patrimoine.

## Le mot du Président

### Paul-Olivier Delannois

L'année 2021 aura été frappée, comme l'année précédente, par le virus du Covid-19. Dans ce contexte difficile, le Logis Tournaisien a dû poursuivre ses missions qui se révèlent primordiales, tant pour le bien-être des locataires et que pour l'accès des candidats à un logement décent.

Cela passe par les missions que je qualifierai de quotidiennes. Il s'agit de l'accompagnement social des ménages, des petites rénovations et remises aux normes des logements, des attributions mensuelles, des entretiens des espaces verts, etc. Et le travail ne manque pas, bien au contraire, étant donné que le parc immobilier du Logis grandit d'année en année et que les listes d'attente restent surchargées.

D'autres missions, ayant une visée à plus long terme, sont également exécutées. Moins visibles mais tout autant essentielles, elles permettent au Logis Tournaisien de continuer à se développer et de répondre à la demande en matière de logements. En 2021, nous avons continué à mener une dizaine de projets de création de logements de qualité, à sécuriser les bâtiments du Luchet d'Antoing, de la Résidence du Pont de l'Arche et de la Résidence Car-

bonnelle, à rénover les anciens logements devenus trop énergivores pour que la facture énergétique des ménages diminue, ou encore à acheter des terrains en vue de développer les logements publics de demain.

Le Logis Tournaisien met toujours un point d'honneur à participer de manière active à la vie communautaire au sein de ses quartiers mais également de manière plus large à la vie sociale de la Ville de Tournai. C'est pour cela que nous avons été sensible à l'action menée dans le cadre de VIVA FOR LIFE. Nous avons décidé de contribuer à l'opération en organisant un 'Before Work' qui nous a permis de récolter des fonds destinés à la lutte contre la pauvreté infantile.

Enfin, le 29 avril 2022, le Logis Tournaisien célèbrera son centenaire. Le compte à rebours est donc lancé. Toute l'équipe s'est donnée l'année 2021 pour préparer cet anniversaire lors de notre Assemblée Générale. L'occasion de découvrir l'exposition intitulée 'Le Logis Tournaisien - 100 ans d'histoires' et de faire la fête le 28 mai 2022 à la Place du Cabaret Wallon lors du 'Logis en fête'.

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

Le Logis Tournaisien engage depuis 100 ans un travail de tous les instants au service de ses locataires et pour l'accès au logement. Pouvoir proposer des logements décent à un coût abordable est l'objectif que se donne le Logis depuis le départ. Notre génération, aux responsabilités aujourd'hui, a le devoir de poursuivre cet objectif social, d'humanité, indispensable. Je peux compter sur l'ensemble des équipes du Logis, qu'il s'agisse des instances de décisions, des assistants sociaux, des employés administratifs, des agents techniques ou des ouvriers, afin de tout mettre en œuvre pour y parvenir.

Je suis de nature optimiste. Et Je crois que le travail finit toujours par payer. Aussi, je vois les défis majeurs du logement public non pas comme une crainte ou une difficulté mais comme un objectif à atteindre grâce à toutes les forces en présence au Logis Tournaisien.

# Présentation de la société

## Qui sommes-nous?

LE LOGIS TOURNAISIEN SCRL est une des 63 sociétés de logement de service public de Wallonie. Nous sommes agréés par la Société Wallonne du Logement (SWL) sous le n° 5660, constituée le 29 avril 1922. Nous sommes un gestionnaire immobilier dont le fonctionnement est régi par le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable.

La société gère actuellement 2290 logements publics (sociaux, moyens et pris en gestion) répartis sur Tournai et ses villages. Elle compte 57 personnes au service de ses locataires.

## Nos missions?

Notre mission principale est de gérer et louer des logements aux personnes les plus précarisées et aux revenus moyens.

Mais c'est aussi de :

- Construire des logements destinés à la location ou à la vente

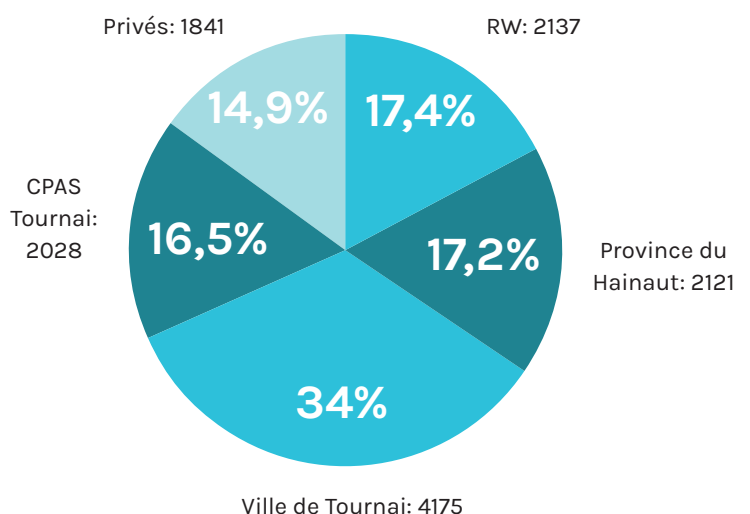
- Acquérir et rénover des logements en vue de les louer
- Accueillir et informer les candidats-locataires et locataires et leur offrir un accompagnement social.

### Nous développons également :

- La diversification de l'offre : logements sociaux, à loyer d'équilibre, basse énergie, passifs, introduction de la biodiversité, projets novateurs, ... ;
- L'amélioration de la sécurité et de la salubrité de notre parc locatif ;
- Une participation objective aux actions des différents partenaires sociaux et acteurs de terrain ;
- L'information et la communication aux locataires (activités de la société, programmes d'entretien, de rénovation, de construction).
- La participation aux initiatives gouvernementales en matière de logement, à la recherche d'originalité et de qualité dans tous les projets immobiliers, œuvrant ainsi à l'amélioration de l'image du logement public.

## Notre actionnariat

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



## Comité d'attribution

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

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

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

# Le Conseil d'Administration

## Composition

Statut	Prénom et Nom
Représentants de la Ville de Tournai	Paul-Olivier Delannois
	Didier Smette
	Louis Cousaert
	Jean-Louis Claux
	Hélène Leleu
	Armand Boite
	Coralie Ladavid
	Jean-Michel Van De Cauter
	Dominique Martin
Représentant du CPAS de Tournai	Amine Mellouk
Représentante de la Province	Dorothee De Rodder
Privé	Jean-Claude Carpentier

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

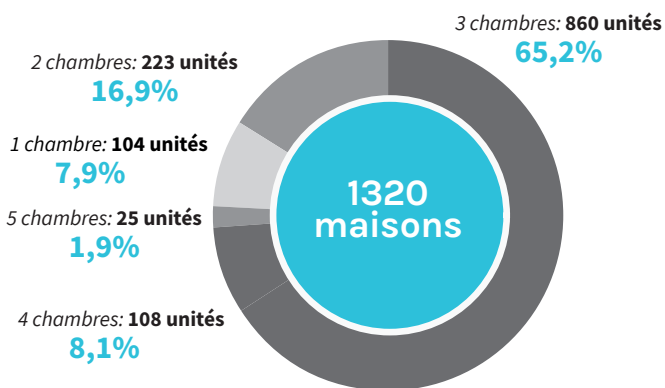
Président : Paul-Olivier Delannois  
Vice-Présidente : Coralie Ladavid  
Vice-Président : Armand Boite



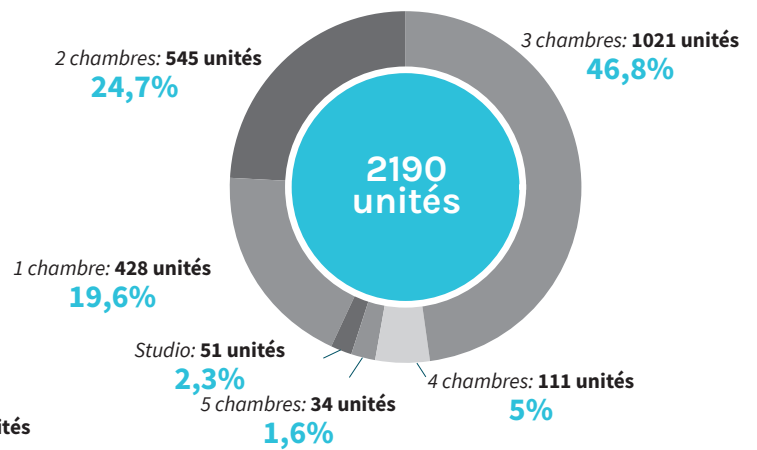
# Présentation de la société

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

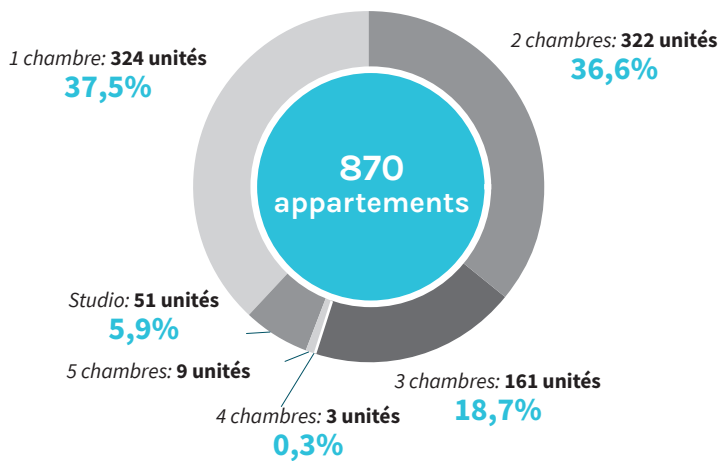
Répartition des maisons :



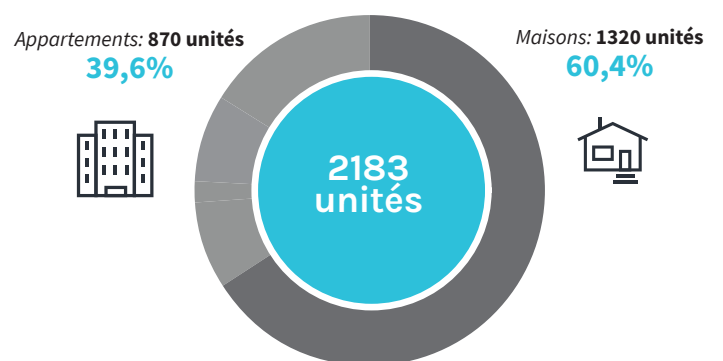
Composition des types de logements



Répartition des appartements :

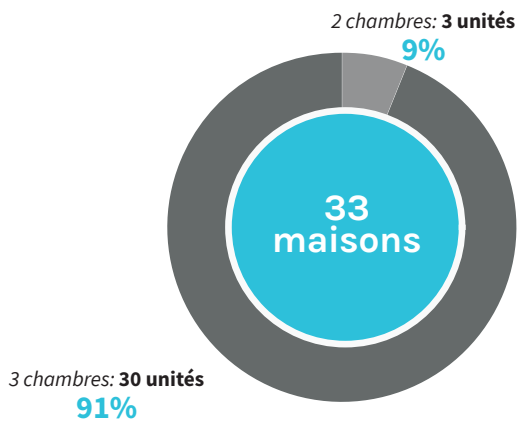


Répartition des types de logements :

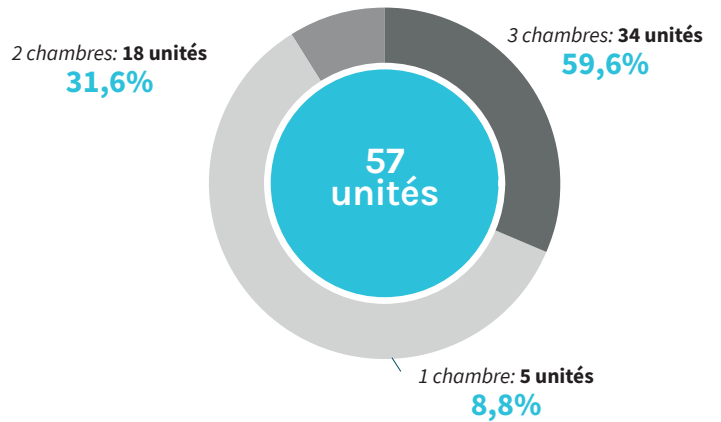


Logements moyens propriétés de la SLSP et gérés par elle

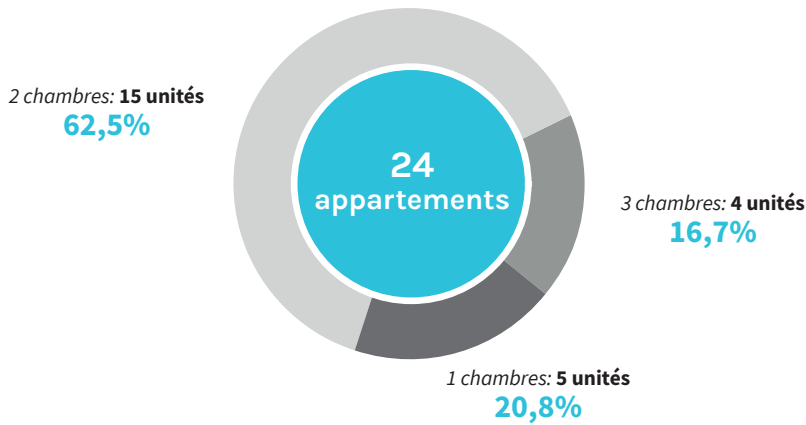
Répartition des maisons :



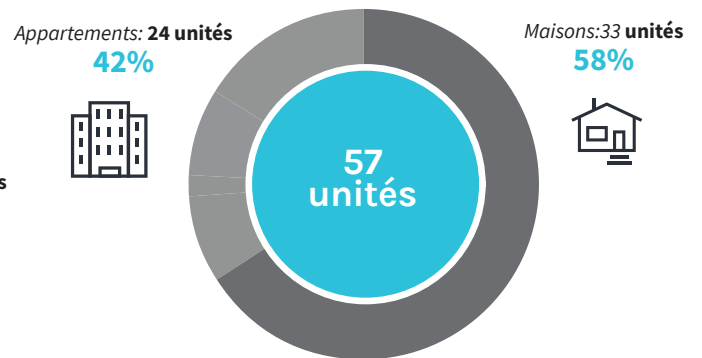
Composition des types de logements



Répartition des appartements :



Répartition des types de logements :



2296 unités

Répartition par localités

Localité	Nombre d'unités
Barry	18 unités
Blandain	28 unités
Chercq	40 unités
Gaurain	159 unités
Kain	198 unités
Rumillies	1 unité
Templeuve	152 unités
Tournai	1498 unités
Vaulx	70 unités
Vezen	29 unités
Warchin	103 unités

# La Direction immobilière

## Evènements marquants

Après le projet de rénovation de 2 maisons Art Nouveau à l'Avenue Van Cutsem pour lequel le Logis Tournaisien avait reçu le prix Pasquier Grenier en 2009, il s'agit maintenant de la réhabilitation d'édifices de la fin du XVIIIème de type tournaisien, vestiges de l'ancien béguinage de Tournai.

Nous tenons à remercier Mme la Présidente, Catherine Guisset ainsi que l'association Pasquier Grenier pour cette reconnaissance du travail effectué et leurs encouragements à poursuivre nos actions en matière de patrimoine.

Malgré les aléas de l'année et ce virus qui a compliqué la vie de tout le monde mais également la vie de chantier, notre société ne s'est pas arrêtée. Au contraire, avec la pandémie, il a fallu innover, se réinventer ! Avec l'aide de l'entreprise Tradeco et de l'architecte Rebecca Decruyenaere, nous avons pu finaliser cette belle réhabilitation courant juillet 2021.

Les bâtiments de l'Enclos du Béguinage sont répertoriés au Patrimoine monumental de la Belgique et sont constitués d'un ensemble d'anciennes habitations claustrales de type tournaisien.

Ces petites maisons sont un vestige de l'ancien béguinage de Tournai, fondé en 1241 par l'évêque Walter DE MARVIS.

Implantés au centre de la Ville de Tournai et en dehors de la première enceinte, dans le quartier de la Madeleine, ce béguinage resta en activité jusqu'à son démantèlement

en 1798. Il comptait alors onze béguines vivant dans dix maisons.

Le 3 septembre 1800, un arrêté des consuls attribue l'administration des biens des anciens béguinages aux hospices civils. Le groupe de bâtiments concernés par le projet en fait partie.

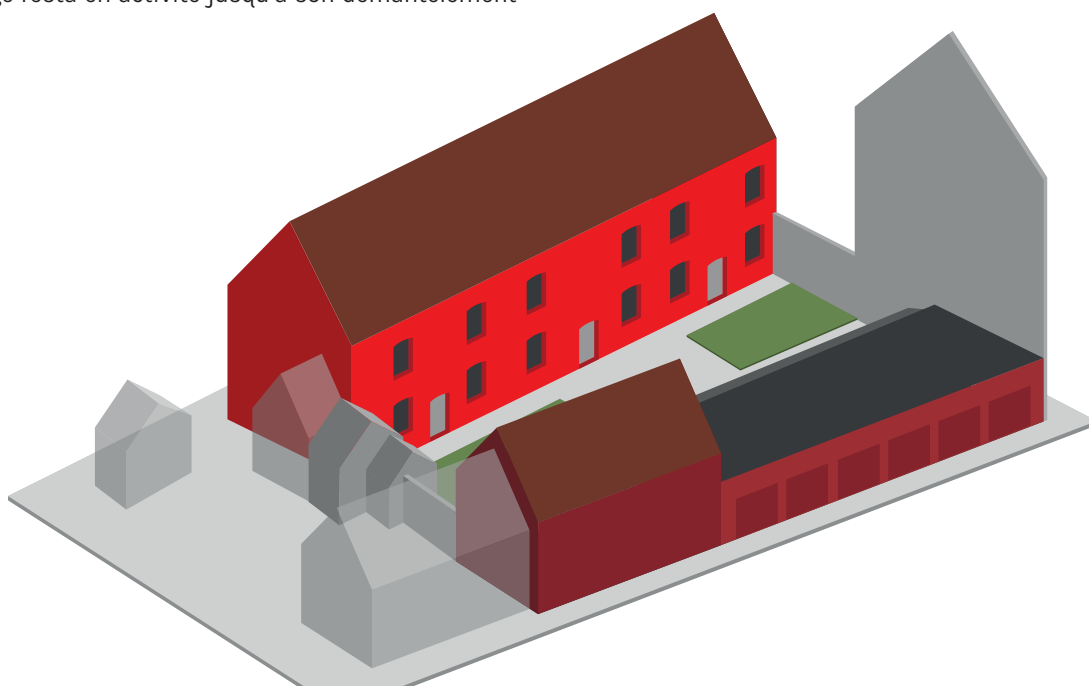
Le béguinage de Tournai s'inscrit dans un ensemble de béguinages 'flamand' comme il en subsiste d'autres du même type à Bruges ou Courtrai (Pour rappel, ces béguinages sont classés au patrimoine UNESCO).

C'est le 09 octobre 2014 que le Logis tournaisien signe les actes d'acquisition des bâtiments appartenant au CPAS de Tournai.

Les travaux d'un montant total de 1.027.375,94€ ont donc permis, après plus de 2 ans de chantier, la création de 6 appartements 2 chambres dans le bâtiment donnant sur l'Enclos du Béguinage et d'une maison 4 chambres donnant sur la Terrasse de la Madeleine.

Soit un montant de +/-140.000€ TTC par logement hors impact foncier.

Malgré le virus auquel nous avons tous été confronté, nous avons réussi à garder le cap sur ce chantier compliqué alliant patrimoine classé, structures existantes et la modernité dans les nouvelles installations techniques, indispensable pour respecter les nouvelles normes environnementales.





**Enclos du Béguinage, 13 Terrasse de la Madeleine  
7500 Tournai - Réhabilitation en 7 logements sociaux locatifs**



**Septembre 2021 : Mise en location des logements**

**Novembre 2021 : Obtention du prix Pasquier Grenier**



# La Direction immobilière

## Entretien du parc de logements

TYPE DE MARCHÉ PASSATION DE MARCHÉ	PROGRAMME MODE DE FINANCEMENT	OBJET - NATURE
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres + Indemnisation assurance	14 Rue du Vert Bocage à 7500 Tournai – Réhabilitation d'un logement incendié - Marché de travaux.
Marché de services Procédure négociée	Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Subvention et fonds	Plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics - Quai du Luchet d'Antoing 1 à 8 et Pont de l'Arche 1 à 5 à 7500 Tournai - Sécurisation - Marché de services bureau d'études en techniques spéciales et de coordination sécurité santé.
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Rénovation des béton au bloc 119 - Résidence Marcel Carbonnelle
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Marché "Stock" de fournitures de matériel électrique. Durée de 3 ans - Du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023.
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres + indemnisation assurance	17 Place du Cabaret Wallon à 7500 Tournai – Réhabilitation d'un logement incendié - Marché de travaux.
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Marché "stock" de services - Déménagement du mobilier des locataires du Logis Tournaisien. Du 1er juin 2021 au 31 mai 2023
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Marché "stock" de services - Entretien et nettoyage des locaux communs des immeubles à logements multiples. Du 1er juin 2021 au 31 mai 2023.
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Marché "stock" de services - Dépannage des installations électriques pour une durée de 1 an. Du 1er juin 2021 au 31 mai 2022
Marché de travaux Procédure ouverte	Programme rénovation et optimisation énergétique 2019 - Subvention et fonds	Programme entretien 2019 - Rue Roméo Dumoulin à 7500 Tournai - Installation de chauffage central dans 18 logements - Marché de travaux.
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Marché "stock de fourniture de matériel de chauffage pour une durée de 1 an. Du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Marché de services "stock". Programme d'entretien des groupes de ventilation des logements individuels et collectifs - Durée du marché du 1er septembre 2021 au 31 août 2023
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Rue Schelstraete à 7520 Templeuve - Remise en ordre des stores
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Marché "stock" de fournitures de matériel de clôture - Du 1er juillet 2021 au 30 juin 2023.
Marché de travaux Procédure ouverte	Programme rénovation et optimisation énergétique 2019 - Subvention et fonds	Programme rénovation et optimisation énergétique 2019 - Rue des Pâturages et rue des Canoniers à Tournai Installation de C.C. dans 46 logements et isolation des greniers de 17 logements - Marché de travaux. - Lot 1 (Isolation et finitions diverses de 46 maisons)
Marché de travaux Procédure ouverte	Programme rénovation et optimisation énergétique 2019 - Subvention et fonds	Programme rénovation et optimisation énergétique 2019 - Rue des Pâturages et rue des Canoniers à 7500 Tournai - Installation de chauffage central dans 46 logements et isolation des greniers de 17 logements - Marché de travaux. - Lot 2 (Installation d'un chauffage central pour 46 maisons)
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Marché de services d'entretien des installations de chauffage au mazout, au gaz, pompes à chaleur et conditionnement d'air pour une durée d'un an. Du 01/01/2022 au 31/12/2022.
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Modernisation ascenseur- Rue des Bouchers Saint Jacques 36- Service Patrimoine
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie-Marché stock de service entretien des éléments électromécaniques. Durée du marché 2 ans, du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2023.
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Bâtiments à logements multiples-Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie-Marché "stock" de fourniture d'éléments passifs. Durée du marché 2 ans, du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2023
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Marché "stock" de services : fourniture et pose de portes sectionnelles résidentielles et entretien de portes sectionnelles industrielles. Durée du marché, 3 ans, du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2024
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Marché de services-Contrôle et maintenance des centrales de détection gaz
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien - Fonds propres	Marché "stock" de fournitures d'articles sanitaires, pour une durée de 1 an. Du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.

## Le Logis Tournaisien

ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
Jd Deroubaix sa de Pecq	€ 69 031,21	Marché en cours
Energy Consulting sprl de Wiers	€ 38 574,80	Ouverture des offres électroniques du marché de travaux le 14/02/2022
PHR Rénovation S.P.R.L. de Tournai	€ 29 970,00	Travaux réceptionné le 01/07/2021
TRILEC de Saint Ghislain	€ 81 432,73	Marché en cours
Jd Deroubaix sa de Pecq	€ 127 731,03	Marché en cours
Déménagement Picards d'Evregnies	€ 10 836,76	Marché en cours
La Maison du Nettoyage sa de Molenbeek Saint Jean	€ 17 513,78	Marché en cours
MTS NEW SPRL de Mons	€ 35 634,34	Marché en cours
Etablissements Karl Bouve sa de Ghlin	€ 178 588,91	Marché en cours
Induscabel - ID Group de Tournai	€ 43 979,52	Marché en cours
A+ Energies SPRL de Blicquy	€ 42 061,52	Marché en cours
Construction Alternative de Rumes	€ 11 630,52	Marché en cours
Thiébaud Gédimat de Tournai	€ 30 570,92	Marché en cours
Jd Deroubaix sa de Pecq	€ 254 144,64	Marché en cours
Etablissements Karl Bouve sa de Ghlin	€ 410 509,38	Marché en cours
Hainaut Chauffage C.S.T.E de Marquain	€ 69 492,00	Marché en cours
STALIFT S.P.R.L de Tournai	€ 20 912,43	Travaux réceptionnés
FRANQUET SPRL de Cuesmes	€ 33 992,80	Marché en cours
ANSUL SA de Bruxelles	€ 34 267,44	Marché en cours
All Doors Systems & Services de Ghislenghien	€ 45 064,03	Marché en cours
Dalemans Gaz Détection Services de Remicourt	€ 6 010,20	Marché en cours
Induscabel - ID Group de Froyennes	€ 128 521,09	Marché en cours

# La Direction immobilière

## Développement du parc de logements

TYPE DE MARCHÉ PASSATION DE MARCHÉ	PROGRAMME MODE DE FINANCEMENT	OBJET - NATURE
Marché de services Procédure négociée	Ancrage 2016 - Subvention et complément sur fonds propres.	Réhabilitation en deux logements de transit - Marché de services d'architecture et de coordination sécurité santé.

## Marchés divers en 2021

TYPE DE MARCHÉ PASSATION DE MARCHÉ	PROGRAMME MODE DE FINANCEMENT	OBJET - NATURE
Marché de services Procédure négociée	Fonds propres	Fourniture, placement d'un système de vidéo surveillance et maintenance sur le site du Logis Tournaisien, pour une durée de 3 ans.
Marché de services Procédure négociée	Fonds propres	Exécution des procédures de contrôle de la comptabilité et des comptes annuels de la société - exercices comptables 2021 à 2023
Marché de fourniture Procédure négociée	Fonds propres	Achat d'un véhicule neuf
Marché de fourniture Procédure négociée	Fonds propres	Marché de fourniture de gaz naturel et d'électricité pour une durée de 2 ans. Du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2023. Marché FP-MF-2021/424
Marché de services Procédure ouverte	Fonds propres	Assurances - Renouvellement portefeuille
Marché de fourniture Procédure négociée	Fonds propres	Fourniture et pose de rayonnage pour entrepôt
Marché de fourniture Procédure négociée	Fonds propres	Fourniture de mobilier urbain pour "Enclos du Béguinage " à 7500 Tournai
Marché de fourniture Procédure négociée	Fonds propres	Fourniture de mobilier urbain pour "Enclos du Béguinage " à 7500 Tournai
Marché de fourniture Procédure négociée	Fonds propres	Fourniture mobilier de bureau
Marché de fourniture Procédure négociée	Fonds propres	Fourniture mobilier de bureau
Marché de fourniture Procédure négociée	Fonds propres	Achat échafaudage pour la régie ouvrière
Marché de fourniture Procédure négociée	Fonds propres	Achat d'un tracteur de tonte pour la régie ouvrière

## Le Logis Tournaisien

ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
Arch'L de Tournai	€ 12806,64	Marché de services auteur de projet transmis le 07/10/2021 à la SWL

ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
AAGENTIS SA	€ 16 939,94	
AUDICIA SPRL	€ 22 052,25	
Garage du Hainaut Occidental SA	€ 19 917,94	
ELECTRABEL SA	€ 96 301,65	
ETHIAS SA	€ 140 291,54	
STOW	€ 3 340,00	
SPIRIDON studio	€ 3 719,01	
BRIDOU SPRL	€ 318,00	
BERHIN SPRL	€ 864,75	
BEDIMO	€ 2 987,00	
LECOT SA	€ 14 917,44	
LEFEVRE MOTOCULTURE	€ 11 780,06	

# La Direction immobilière

## Marché itératifs en cours

Objet - Nature	Adjudicataire	Montant HTVA
Marché "stock" de services. Dépannage des installations électriques	MTS	33 617,30 €
Marché "stock" de travaux d'installation de tuyauteries gaz,	Hainaut Chauffage	79 393,74 €
Marché "stock" de travaux de toiture	STMC sa	96 978,07 €
Marché "stock" fourniture de matériel de chauffage	Induscabel - ID Group	36 346,71 €
Marché "stock" de services. Location de tapis de sol	Initial	€37 141,50 €
Marché de service d'entretien des installations de chauffage au mazout, au gaz, pompes à chaleur et conditionnement d'air	Hainaut Chauffage	69 492,00 €
Marché de fourniture de béton et stabilisé	Dufour SA	15 489,00 €
Marché Stock de Fourniture d'article sanitaire	Induscabel	106 215,78 €
Marché "stock" de services - Déménagement du mobilier des locataires du Logis Tournaisien	Déménagement Picards	8 956,00 €
Marché "stock" de services - Entretien et nettoyage des locaux communs des immeubles à logements multiples	Maison du Nettoyage	14 474,20 €
Marché "stock" de fourniture de matériel de clôture	Thiébaud Gédimat	25 265,22 €
Marché Stock de services entretien des ventilations des logements individuels et collectifs	A+ Energie	39 680,68 €
Marché "stock" de services - Maintenance et entretien de l'infrastructure informatique du Logis Tournaisien, pour une durée de 3 ans	Orditech	115 595,23 €
Marché "stock" de fourniture de bois et dérivés pour la menuiserie	Dapsens - Soyer	58 799,01 €

... suite

Objet - Nature	Adjudicataire	Montant HTVA
Marché "stock" fourniture d'articles de gros-œuvre	Francenne Matériaux	64 369,98 €
Marché de services " Maintenance 2021-2022-2023 " et " Contrôle périodique par un organisme agréé 2022-2023 " de l'ensemble du	STALIFT	42 491,40 €
Marché "stock" de fournitures de matériel électrique	Trilec	66 530,97 €
Marché de fourniture d'électricité et de gaz pour une durée de deux ans.	Electrabel	79 588,14 €
Bâtiment à logement multiples -Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre incendie - Marché "stock" de service entretien	Franquet SPRL	28 093,22 €
Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie - Marché « stock » de fourniture d'éléments passifs (pictogrammes,	Ansul SA	28 320,20 €
Marché Stock de fournitures et de services pour la géolocalisation au Logis Tournaisien pour une durée de 4 ans	BIZZDEV	19 820,00 €
Mise en place d'un logiciel de gestion de décision pour une durée de 4 ans	AFFINITIC	24 500,00 €
Marché "stock" de service : fourniture et pose de portes sectionnelles résidentielles et entretien des portes industrielles	A.D.S.S	37 243,00 €
Édition de chèques-repas et d'éco-chèques électroniques du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2024	Monizze	1 100,00 €
Désignation d'un secrétariat social du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2022	SST Secrétariat Social	35 312,48 €
Exécution des procédures de contrôle de la comptabilité et des comptes annuels de la société - exercices comptables 2021 à 2023	Audicia	18 225,00 €
Marché de service - Contrôle et maintenance des détections gaz	DALEMANS	5 670,00 €

# La Direction immobilière

## Cadastre du logement

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



## Objectif

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





## L'outil

### Le projet par définition

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

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

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

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

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

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

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

## Avancement

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

Logements en propriétés **48050**

Logements en propriétés encodés

En graphique **45631**

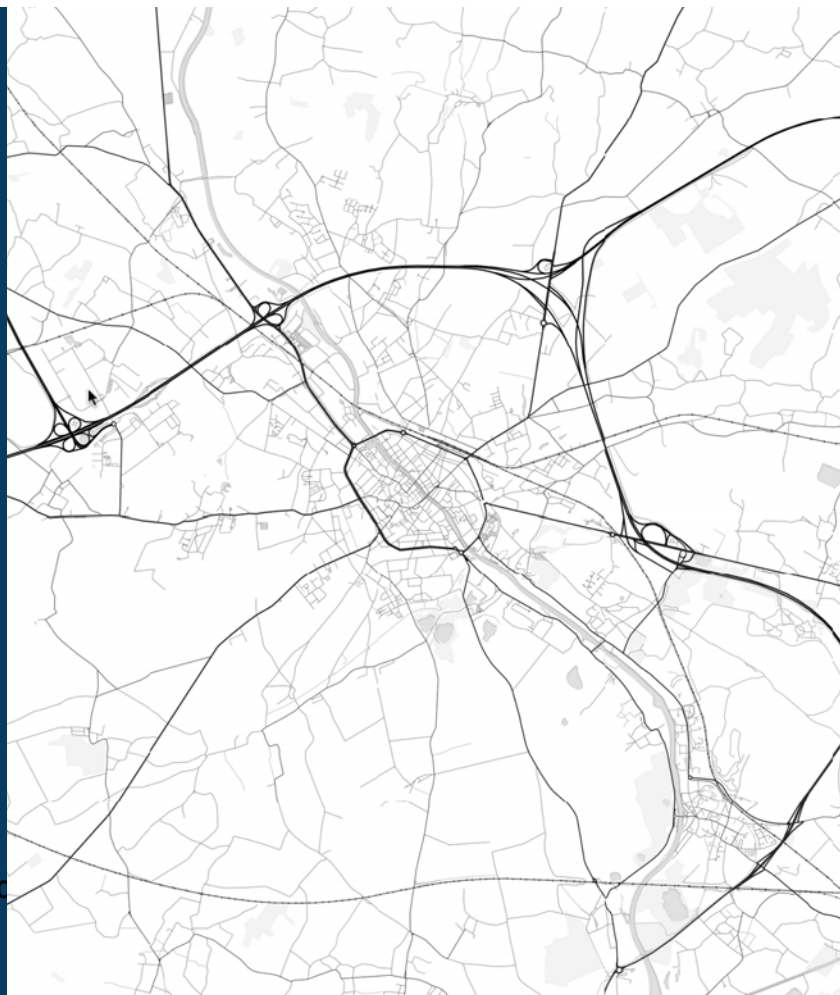
% en graphique **94,97%**

En alpha **2419**

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

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

+ - **100%**



# La Direction immobilière

## Plan de rénovation du logement public 2020-2024

### Préambule

- En juin 2020 le Ministre du logement, des pouvoirs locaux et de la ville informe de l'approbation en première lecture de la 1ère phase d'un plan de rénovation de 55.000 logements publics à l'horizon 2030.
- En juillet 2020 le Ministre informe de l'adoption d'un plan de rénovation de 25.000 logements à l'horizon 2024, précisant le montant de subvention accordé à notre société et le nombre de logements à rénover.
- Le 30 juillet 2020, la Société Wallonne du Logement notifie le plan de rénovation de notre société.

### Critères techniques et financiers

- Le nombre de logements minimum à inclure au programme de rénovation est de 535 logements.
- Le programme permet la constitution d'une réserve de logements équivalente à 50 % du nombre de logement promérité.
- Le montant de subvention accordée est de 18.738.375 € (Taux de subvention de 75 % du montant de l'opération tous frais compris).
- Une subvention destinée à l'accompagnement social d'un montant de 160.500 € est accordée.
- Les critères d'éligibilité des logements au programme sont :
  - Certificat PEB de catégorie C, D, E, F ou G.
  - Date de construction de plus de 10 ans.
  - Ne pas avoir fait l'objet de rénovation dans le cadre des programmes Pivert 1 et 2, ou de l'axe 2 du programme Wallon d'investissements.

### Décisions du Conseil d'Administration

Les logements prioritaires, nombre de logement et montant de travaux suivants ont été approuvés :

- Logis Paul Carette à 7548 Warchin : 46 logements ; Montant travaux **1.886.219,18 €** hors frais.
- Cité Drève St Nicolas à 7521 Chercq : 15 logements ; Montant travaux **610.113,25 €** hors frais.
- Cité Jardins à 7530 Gaurain-Ramecroix : 54 logements ; Montant travaux **2.072.844,10 €** hors frais.
- Cité du 24 Août à 7500 Tournai : 40 logements ; Montant travaux **1.081.862,00 €** hors frais.
- Résidence Bausier à 7548 Warchin : 36 logements ; Montant travaux **1.188.256,50 €** hors frais.
- Cité du Vert Bocage à 7500 Tournai : 212 logements ; Montant travaux **10.535.101,93 €** hors frais.
- Cités du Vert Marais et de la Résistance à 7540 Kain : 136 logements ; Montant travaux **7.937.581,35 €** hors frais.

**Soit un total de 539 logements pour un montant travaux de 25.311.978,30 € hors frais.**

## Le Logis Tournaisien

Les logements de réserve, nombre de logement et montant de travaux suivants ont été approuvés :

- Rue Roméo Dumoulin à 7500 Tournai : 24 logements ; Montant travaux **948.017,00 €** hors frais.
- Rue des Collets Rouges à 7500 Tournai : 29 logements ; Montant travaux **1.336.374,50 €** hors frais.
- Place du Cabaret Wallon à 7500 Tournai : 12 logements ; Montant travaux **534.409,63 €** hors frais.
- Rue Adolphe Prayez à 7500 Tournai : 31 logements ; Montant travaux **1.285.495,88 €** hors frais.
- Rue Saint-Eloi à 7500 Tournai : 12 logements ; Montant travaux **550.269,00 €** hors frais.
- Résidence Defaux à 7530 Gaurain-Ramecroix : 54 logements ; Montant travaux **2.671.743,75 €** hors frais.
- Rue de la Dondaine à 7536 Vaulx : 4 logements ; Montant travaux **257.329,50 €** hors frais.
- Rue de la Lapinière à 7536 Vaulx : 4 logements ; Montant travaux **257.329,50 €** hors frais.
- Cours Bel air à 7536 Vaulx : 48 logements ; Montant travaux **2.861.666,75 €** hors frais.
- Cité du Plat d'Or à 7538 Vezon : 26 logements ; Montant travaux **1.696.144,20 €** hors frais.

**Soit un total de 244 logements pour un montant travaux de 12.398.779,70 € hors frais.**

Conformément aux conditions et clauses du cahier des charges de l'accord-cadre européen lancé par le Société Wallonne du Logement visant la désignation d'auteurs de projet. La désignation de l'auteur de projet, bureau Architectures Luc Moulin et associés de 7503 Froyennes, pour les opérations suivantes a été approuvée.

- Résidence Bausier à 7548 Warchin - 36 Logements - Année de programmation 2021 - Ligne programme 1.
- Logis Paul Carette à 7548 Warchin - 46 Logements - Année de programmation 2021 - Ligne programme 2.
- Cité Drève St Nicolas à 7521 Chercq - 15 Logements - Année de programmation 2021 - Ligne programme 3.
- Cités du Vert Marais et de la Résistance à 7540 Kain - 136 Logements - Année de programmation 2022 - Ligne programme 8.
- Cité du Vert Bocage à 7500 Tournai - 212 Logements - Année de programmation 2023 - Ligne programme 7.

## Avancement du plan de rénovation

### **Cité Drève St Nicolas à 7521 Chercq**

Deux avant-projets ont été soumis aux services immobiliers de notre tutelle. Ceux-ci ont été revus pour des questions budgétaires. L'avant-projet final est en cours d'instruction.

### **Résidence Bausier à 7548 Warchin**

Deux avant-projets ont été soumis aux services immobiliers de notre tutelle. Ceux-ci ont été revus pour des questions budgétaires. L'avant-projet final est en cours d'instruction.

### **Logis Paul Carette à 7548 Warchin**

Un premier avant-projet est en cours d'instruction par notre auteur de projet.

# La Direction immobilière

## Instruction programme d'entretien - sécurité

Libellé des travaux	Log.	Localité	Stade d'avancement au 11 mars 2022	Coût TOTAL estimé du projet, frais compris
Travaux de mise en conformité incendie	202	Tournai	Dossier base adjudication en cours d'analyse à la SWL	625.000,00 €
Sécurisation des parties communes	202	Tournai	Dossier base adjudication en cours d'analyse à la SWL	637.678,61 €
Sécurisation - Mise en conformité incendie des parties communes	224	Tournai	Dossier base adjudication en cours d'analyse à la SWL	1.734.740,00 €
Rénovation lourde et installation de chauffage central	55	Templeuve	Dossier base adjudication en cours d'analyse à la SWL	2.278.000,00 €
Stabilisation des façades arrières	4	Gaurain-Rx	Proposition d'attribution du marché de travaux soumis au Conseil d'Administration du 15/03/2022	250.000,00 €
Plan d'embellissement et de sécurisation	202	Tournai	Ouverture des offres électroniques du marché de travaux le 14/02/2022	288.822,00 €
Plan d'embellissement et de sécurisation	224	Tournai	Ouverture des offres électroniques du marché de travaux le 14/02/2022	355.200,00 €

## Instruction programme de développement du parc

Libellé des travaux	Log.	Localité	Stade d'avancement au 11 mars 2022	Coût TOTAL estimé du projet, frais compris
Réhabilitation en 8 logements sociaux	8	Tournai	Ouverture des offres électroniques du marché de travaux le 4/03/2022	1.237.000,00 €
Réhabilitation d'un immeuble en 3 logements sociaux	3	Tournai	Travaux en cours	1.416.484,00 €
Construction neuve de 10 logements	10	Tournai	Instruction avant-projet en cours	1.400.000,00 €
Réhabilitation en 1 maison de transit + Rez de Chaussée commercial	1	Tournai	Instruction étude faisabilité en cours	190.000,00 €
Réhabilitation en 1 maison de transit	1	Tournai	Travaux en cours	150.000,00 €
Réhabilitation en 1 maison de transit	1	Tournai	Travaux en cours	150.000,00 €
Réhabilitation en 2 Logements de transit	2	Tournai	Marché de services auteur de projet en cours d'analyse à la SWL	140.000,00 €

## Chantiers en cours

### Constructions neuves

Rue Paul Pastur à 7500 Tournai – Construction d'immeuble pour 45 logements.

Entrepreneur principal : CBD sa

**45 logements**

### Entretien

17 Place du Cabaret Wallon à 7500 Tournai – Réhabilitation d'un logement incendié

Entrepreneur principal : Deroubaix

**1 logements**

Programme entretien 2019 - Rue Roméo Dumoulin à 7500 Tournai

Installation de chauffage central dans 18 logements

Entrepreneur principal : Karl Bouvé SA

**18 logements**

Programme rénovation et optimisation énergétique 2019

Rue des Pâturages et rue des Canonniers à 7500 Tournai

Isolation des greniers de 17 logements

Entrepreneur principal : Deroubaix

**17 logements**

Programme rénovation et optimisation énergétique 2019

Rue des Pâturages et rue des Canonniers à 7500 Tournai

Installation de chauffage central dans 46 logements,

Entrepreneur principal : Karl Bouvé SA

**46 logements**

# La Direction financière

## Projections budgétaires

### Chiffre d'affaires

#### Activité locatives

Le chiffre d'affaires locatif augmentera en 2022 sous l'influence des coefficients d'actualisation (indexation des loyers de base des logements) et de l'actualisation des revenus des locataires. La mise en location de 3 nouveaux logements sociaux (au-dessus du nouveau commissariat de police de Templeuve) est également prévue.

#### Activité construction/vente

Il est prévu que les dernières maisons disponibles (6 à la Cité du Maroc à Tournai et 2 à la Rue Jules Schelstraete à Templeuve) soient vendues durant l'exercice 2022, pour un prix de vente total de 1.609.433,96 €.



### Production immobilisée

Un montant de 30.000 € a été budgété, reprenant l'activation des travaux de rénovation à réaliser par notre Régie Ouvrière dans le bâtiment de l'ancienne conciergerie du cimetière de Gaurain (Rue Thiéfray), ainsi que les frais de surveillance des chantiers en cours.

### Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation budgétés reprennent les subsides et indemnités diverses prévisibles, dont principalement les subsides en matière de personnel (déductions ONSS, subsides APE, Impulsion et référent social, ...).

### Approvisionnements & marchandises

Les achats de matériaux et fournitures budgétés restent stables, avec une légère indexation des prix. Le solde du prix de revient des maisons destinées à la vente à Templeuve et à la Cité du Maroc sera pris en charge via une variation des stocks puisque la vente de ces dernières maisons est prévue pour l'exercice 2022 (1.210.892,81 €).

### Services & biens divers

Les services & biens divers sont budgétés en augmentation. Il a été tenu compte notamment de l'évolution attendue du coût des consommations d'énergie. Un budget a été prévu pour l'engagement d'intérimaires et de travailleurs en article 60. Un budget a également été prévu pour l'organisation des festivités des 100 ans du Logis Tournaisien en 2022.

Les autres postes ont été budgétés sur base des tendances des années précédentes, tout en prévoyant une légère augmentation des prix.

### Rémunérations

Les rémunérations ont été budgétées en tenant compte de l'indexation des salaires attendue début 2022, et du recrutement à venir d'un(e) référent(e) social(e) et d'un menuisier.

L'attribution d'une assurance-groupe au personnel ouvrier (dans le cadre de l'harmonisation des statuts) à partir du 1er janvier 2022 a été intégrée.

Il est également à noter que les cotisations patronales des travailleurs APE ont été calculées au même taux que les travailleurs ordinaires et ce, en prévision de l'entrée en vigueur de la réforme APE au 01/01/2022 (le montant du subside correspondant a été budgété dans les autres produits d'exploitation pour tenir compte de la nouvelle méthode de calcul).

### Autres charges d'exploitation

Les autres charges d'exploitation ont été budgétées dans la continuité des exercices précédents, et se composent essentiellement des précomptes immobiliers et de la cotisation au fonds de solidarité.

### Résultat financier

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

### Résultat non récurrent

Une moins-value de 117.690 € a été anticipée pour la revente probable en 2022 des immeubles sis Rue Bonne-maison 4-6-8 à Tournai.

En tenant compte des éléments exposés ci-avant, le bénéfice comptable budgété pour l'exercice 2022 s'élève à un peu plus de 833.000 €.

**Bénéfice comptable**  
**833.000,00 €**

# La Direction financière

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

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

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

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

La rémunération du Directeur-Gérant a été calculée sur base des barèmes des agents de la Région Wallonne, au grade Abis (ex-A2s).

Nature des montants liquidés	Montant (janvier à mars 2021)	Montant (avril à décembre 2021)
Jetons de présence (montant brut par séance)	217,63 €	221,98 €
Emoluments du Président (brut par mois)	1.657,86 €	1.691,00 €
Emoluments du Vice-Président (brut par mois)	828,93 €	845,50 €
Rémunération du Directeur-Gérant (brut par mois)	8.442,07 €	8.610,91 €



facebook



## Les recettes locatives connaissent une faible augmentation de **1,50%**

### Bilan et compte de résultats 2021

Le compte de résultats **2021** présente un chiffre d'affaires de **12.503.080,74 €**, provenant d'une part de l'activité traditionnelle de gestion locative du parc immobilier, et dans une moindre mesure de l'activité de construction/vente.

Les recettes locatives (tous types de biens confondus) connaissent **une augmentation de 1,50 %** par rapport à l'exercice 2020. Cette augmentation provient principalement de l'augmentation des recettes sur les loyers des logements sociaux.

Comme chaque année, ces loyers ont augmenté sur base de l'actualisation des prix de revient des logements, ainsi que de l'indexation des revenus des locataires. 7 nouveaux logements sociaux ont également été mis en location durant l'exercice, Enclos du Béguinage et Terrasse de la Madeleine à Tournai.

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

**Chiffre d'affaires**  
**12.503.080,74 €**

Le chiffre d'affaires 2021 reprend également le produit de la vente de 18 maisons pour un total de 3.536.792,47 € (3 maisons Rue Jules Schelstraete à Templeuve et 15 maisons Rue Lucien Jardez à Tournai).

**La production immobilisée** s'élève à **± 35.000 €** et se compose principalement des frais de surveillance de chantiers.

**Les autres produits d'exploitation** reprennent les subsides et indemnités habituels pour environ **690.000 €** (allocation de solidarité SWL, subsides et indemnités relatifs au personnel, ...). Y sont également reprises des indemnités d'assurances pour les dégâts occasionnés dans 2 logements incendiés, Rue du Vert Bocage et Place Cabaret Wallon à Tournai.

**Les produits d'exploitation non récurrents** s'élèvent à **163.350 €** et reprennent notamment la plus-value réalisée lors de la vente du logement sis Cours Bel Air, 2 à Vaulx au locataire occupant.

**Production immobilisée**  
**± 35.000 €**

### Ventilation des recettes locatives

Montants en €	2021	2020	Variation
Logements sociaux	7.755.541,53	7.607.345,17	+ 1,95 %
Logements moyens	239.882,79	266.586,10	- 10,02 %
Garages	152.334,19	155.471,07	- 2,02 %
Autres	22.034,88	20.033,44	+ 9,99 %
<b>Total</b>	<b>8.169.793,39</b>	<b>8.049.435,78</b>	<b>+ 1,50 %</b>

# La Direction financière

La rubrique **approvisionnements & marchandises** peut se décomposer en **2 postes distincts** :

## 1. Les variations de stocks de maisons des 2 chantiers de construction/vente : 3.230.814,68 €

Chantiers	Templeuve	Maroc	Total
Travaux "acquisitif" réalisés en 2021	0,00 €	116.058,62 €	116.058,62 €
<b>Variation du stock "acquisitif" :</b>	<b>478.564,80 €</b>	<b>2.636.191,26 €</b>	<b>3.114.756,06 €</b>
Mise en stocks des travaux réalisés	0,00 €	-116.058,62 €	-116.058,62 €
Utilisation du stocks suite ventes	478.564,80 €	2.752.249,88 €	3.230.814,68 €
<b>Mouvements sur maisons "acquisitives"</b>	<b>478.564,80 €</b>	<b>2.752.249,88 €</b>	<b>3.230.814,68 €</b>

La vente des 18 maisons en 2021 a permis de dégager un bénéfice de 305.977,79 €. 8 maisons restent encore disponibles à la vente début 2022 : 2 à la Rue Jules Schelstraete à Templeuve et 6 à la Cité du Maroc à Tournai.

## 2. Les achats de matériaux et fournitures pour la Régie Ouvrière : 318.284,16 € (- 13,10 %)

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

La majorité des postes sont en augmentation par rapport à l'exercice précédent. Les frais d'administration reprennent notamment les nouveaux postes suivants :

- La cotisation annuelle à la centrale de marché Domaxis
- Un leasing véhicule (en remplacement d'un véhicule vendu)
- Les frais de préparation des festivités des 100 ans du Logis Tournaisien qui auront lieu en 2022, notamment l'exposition
- L'implémentation d'un système de gestion des temps informatisé, permettant notamment l'introduction d'horaires flottants pour les employés à partir du 1er janvier 2022.

Les frais d'entretien des logements reprennent notamment :

- Les coûts du chantier de réfection des trottoirs Rue Neuve à Blandain, coûts qui avaient été provisionnés durant les exercices précédents (l'utilisation de la provision compense donc le coût à charge de l'exercice, pour 44.706 €)
- La rénovation des bétons, Résidence Carbonnelle 119 à Tournai, pour 31.768 €
- Le remplacement de nombreux châssis qui n'avaient pu être effectué précédemment suite à l'interruption des interventions non urgentes en période Covid (sous-traitance pour résorber le retard).

Services & biens divers	2021	2020
Frais d'administration	416.445,61	380.065,41
Entretien des logements	781.152,65	607.205,11
Consommations (société)	134.014,03	116.055,55
Entretien des logements	167.367,62	117.912,93
Assurances	104.690,86	102.875,12
Frais d'actes et de contentieux	36.157,58	42.891,55
Frais de représentation	1.539,84	941,70
Frais de formation	25.731,53	3.995,45
Personnel mis à disposition	35.090,12	5.727,34
Emoluments et jetons de présence	84.191,18	73.853,20
<b>Total</b>	<b>1.786.381,02</b>	

## Le Logis Tournaisien

**Les frais de formation** s'élèvent à environ 25.000 € et couvrent, outre les formations individuelles ponctuelles, l'organisation de formations collectives pour le personnel concerné :

- Equipements de protections individuelles
- Sécurité : rôles et missions de la ligne hiérarchique
- BA4
- Clark et nacelle

**Les frais de personnel** mis à disposition ont également augmenté pour atteindre environ 35.000 €. Outre le coût des articles 60 mis à disposition par le CPAS, le Logis Tournaisien a également eu recours à l'intérim pour les remplacements temporaires d'un peintre et d'un agent administratif.

**Les frais de rémunérations** sont en légère augmentation (+1,60 %) par rapport à l'exercice précédent. Il y a eu assez peu de mouvements au sein du personnel durant l'exercice.

**Les amortissements** restent stables par rapport à l'exercice précédent (+ 0,38 %).

**Les provisions pour grosses réparations et gros entretiens** connaissent un changement de règles d'évaluation en 2021 (voir ci-après). Les mouvements sur provisions se décomposent donc en :

- anciennes règles d'évaluation : utilisation et reprise du solde de la provision constituée pour le chantier de réfection des trottoirs à Blandain (chantier réceptionné en 2021) : - 52.598 €
- nouvelles règles d'évaluation : constitution d'une provision pour couvrir les coûts d'entretien des menuiseries extérieures et les coûts de remise en état des logements après départ des locataires : dotation de 1.070.000 € (totalité de la provision 2022 - 2/3 de la provision 2023 - 1/3 de la provision 2024).

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

Les charges d'exploitation non récurrentes se composent principalement de 2 moins-values réalisées lors de la vente de 2 immeubles en 2021 :

- Rue Saint-Brice 22 à Tournai : - 57.520,02 €
- Rue Clercamps 29 à Tournai : - 25.427,78 €

### Le résultat d'exploitation (+ 290.365,58 €) se présente comme suit :

Approv. & marchandises	3.549.098,84	27,09 %	Chiffre d'affaires	12.503.080,74	93,36 %
Services & biens divers	1.786.381,02	13,63 %	Production immobilisée	34.890,82	0,26 %
Rémunérations	2.851.099,04	21,76 %	Autres produits d'exploitation	690.672,89	5,16 %
Amortissements	2.754.178,29	21,02 %	Produits d'exploit. non récurrents	163.349,09	1,22 %
Réductions de valeur	36.073,44	0,28 %			
Provisions pour risques & charges	1.017.402,00	7,77 %			
Autres charges d'exploitation	995.755,65	7,60 %			
Charges d'exploit. non récurrentes	111.639,68	0,85 %			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>13.101.627,96</b>	<b>100 %</b>	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>13.391.993,54</b>	<b>100 %</b>

# La Direction financière

Le résultat financier reste négatif à - 151.730,44 €

Produits financiers : 1.366.357,22 € (principalement amortissements des subsides reçus)

Charges financières : - 1.518.087,66 € (principalement intérêts des emprunts contractés)

Après impôts, transferts et prélèvements sur les réserves immunisées et impôts différés (taxation étalée des plus-values), le résultat à affecter est de 138.529,62 €.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'affecter ce bénéfice à la réserve spéciale, la portant à 12.790.232,08 € contre 12.651.702,46 € en 2020.

## Bilan après affectation du résultat

(sous réserve d'approbation du résultat bénéficiaire)

La situation active et passive se résume comme suit à la date de clôture :

Actif	31-12-21	%	31-12-20	%
Actifs immobilisés	89.598.225	65,27 %	87.967.497	62,96 %
Actifs circulants	47.673.843	34,73 %	51.749.745	37,04 %
Créances à plus d'un an	26.290.669	19,15 %	32.602.932	23,33 %
Stocks	1.454.197	1,06 %	4.579.157	3,28 %
Créances à un an au plus	9.745.014	7,10 %	12.172.716	8,71 %
Disponible	9.847.166	7,17 %	1.907.817	1,37 %
Comptes de régularisation	336.797	0,25 %	487.123	0,35 %
<b>TOTAL DE L' ACTIF</b>	<b>137.272.068</b>	<b>100 %</b>	<b>139.717.242</b>	<b>100 %</b>

Passif	31-12-21	%	31-12-20	%
Capitaux propres	73.786.307	53,75 %	74.350.196	53,21 %
Provisions & impôts différés	4.262.413	3,11 %	3.281.955	2,35 %
Dettes	59.223.348	43,14 %	62.085.091	44,44 %
Dettes à plus d'un an	51.381.585	37,43 %	51.984.305	37,21 %
Dettes à un an au plus	7.104.126	5,17 %	9.531.049	6,82 %
Comptes de régularisation	737.637	0,54 %	569.737	0,41 %
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>137.272.068</b>	<b>100 %</b>	<b>139.717.242</b>	<b>100 %</b>

## Evolution de quelques indicateurs

### Réserve spéciale



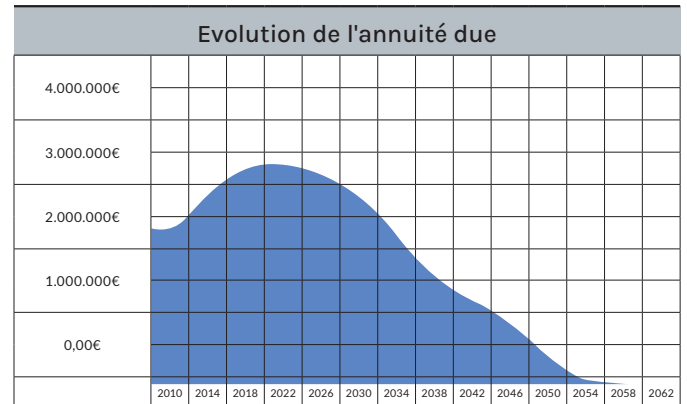
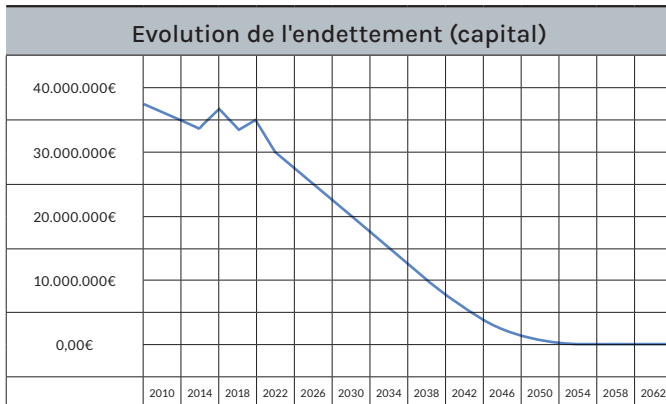
- 1 9.571.745,08 €
- 2 9.464.777,18 €
- 3 10.586.526,29 €
- 4 11.634.202,05 €
- 5 12.651.702,46 €
- 6 12.790.232,08 €

### Endettement

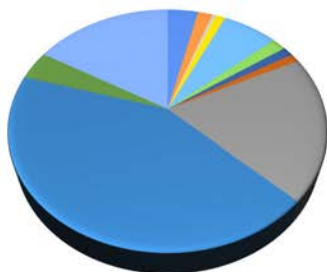
Le graphique ci-dessous présente l'évolution de l'endettement de la société depuis 2010 jusqu'au remboursement intégral des dettes en cours. Seuls les emprunts consolidés sont repris dans le graphique, à l'exclusion des projets en cours, pour lesquels un emprunt a été accordé, ou des projets futurs,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

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

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



Enfin, le graphique ci-dessous ventile l'annuité à rembourser en 2022 par type de crédit :



- Financement complémentaire Article 54
- Impulsion logement financement complémentaire
- Dotation en capital construction
- Transfert programme global de fusion
- Pivert prêt complémentaire
- Crédits ex-Société Nationale du Logement
- Prêt via Centre Régional d'Aide aux Communes
- Programme acquisition/rénovation
- Crédits budgétaires SWL
- Dotation en capital rénovation
- Logements moyens financement complémentaire
- Plan de redéploiement
- Avances SWL

# La Direction financière

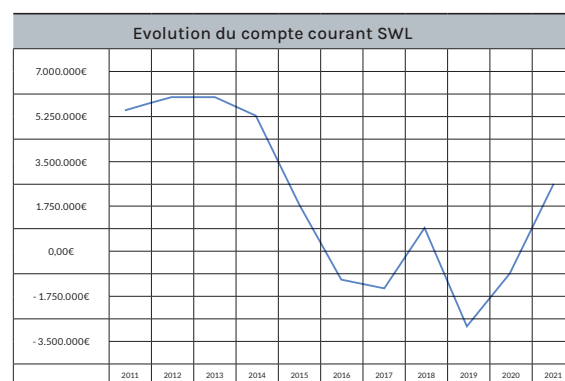
## Perspectives, risques et incertitudes

### Trésorerie

Après plusieurs années de trésorerie déficitaire, le compte courant (CCO + CCV) détenu auprès de la Société Wallonne du Logement est redevenu positif, pour s'élever à 2.406.876,72 € au 31 décembre 2021.

Cette situation s'explique principalement par les actes de vente passés en 2021 :

- Chantier construction-vente Cité du Maroc à Tournai : 15 actes pour 2.957.547,19 €
- Chantier construction-vente Rue Jules Schelstraete à Templeuve : 3 actes pour 579.245,28 €
- Vente d'une maison au locataire occupant, Cours Bel Air à Vaulx : 170.000 €
- Revente de l'immeuble Rue Saint-Brice, 22 à Tournai : 200.000 €
- Revente de l'immeuble Rue Clercamps, 29 à Tournai : 170.000 €



### Acquisition de logements pour la création de logements de transit

Le Logis Tournaisien a acquis, en 2021, 4 logements en vue de les réhabiliter en logements de transit : Rue Barthélémy Frison, 81 et 82 ; Rue Aimable Dutrieux, 23 et Rue Saint-Jean, 41 à Tournai.

Une demande de relocalisation a été introduite pour 4 des 11 financements initialement affectés à l'îlot des Prime-tiers. Les 7 financements restants doivent encore trouver une nouvelle affectation.

### Provisions pour grosses réparations et gros entretiens – modification des règles d'évaluation

A la demande de la Société Wallonne du Logement, les règles d'évaluation relatives à la constitution de provisions pour grosses réparations et gros entretiens ont été modifiées à partir de la clôture de l'exercice comptable 2021.

La provision pour grosses réparations et gros entretiens était jusqu'ici constituée sur base d'un plan triennal des chantiers de gros entretiens et grosses réparations projetés. La multitude de chantiers de construction, réhabilitation et rénovation lourde, n'a pas permis ces dernières années de programmer des travaux d'entretien ou de réparation sur fonds propres.

Devant cette absence de dotation à la provision pour grosses réparations et gros entretiens, la Société Wallonne du Logement a rappelé au Logis Tournaisien l'article 13 de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 septembre 1988 établissant les conditions d'agrément, les règles de gestion et les modalités de contrôle des sociétés de service public, qui oblige les sociétés de logement à respecter les directives comptables de la Société Wallonne du Logement au travers du Code de gestion qui est annexé à cet arrêté. Celui-ci prévoit, notamment, que les sociétés ont l'obligation de prévoir une dotation à une provision pour grosses réparation et gros entretiens.

A partir de l'exercice 2021, la provision pour grosses réparations et gros entretiens sera dotée sur base d'un plan d'entretien et de réparation triennal portant sur :

- Les frais de remise en état projetés des logements suite à l'état des lieux de sortie des locataires

## **Le Logis Tournaisien**

- Les frais d'entretien des menuiseries extérieures

Les frais de remise en état projetés des logements seront déterminés sur base d'un coût moyen par logement (coût standardisé des travaux de remise en état les plus courants), multiplié par le nombre moyen d'état des lieux passés.

### **Adhésion à la centrale de marchés « Domaxis »**

Le 16 février 2021, les membres du Conseil d'Administration décidaient de l'adhésion à la centrale de marchés « Domaxis ». 229 parts sociales ont ainsi été souscrites par le Logis Tournaisien pour un total de 9.160 €.

Domaxis est une SCRL dont les coopérateurs sont exclusivement des sociétés de logement.

Moyennant le paiement d'une cotisation annuelle, les services suivants sont notamment offerts aux membres :

- Accès aux accords-cadres conclus par Domaxis dans les matières complexes et ne pouvant faire appel à des compétences exclusivement locales, telles que : fourniture des énergies, assurances, gestion électronique des documents, ...
- Organisation de formations et ateliers thématiques s'adressant spécifiquement au secteur du logement public
- Passation de marchés publics conjoints de façon à réaliser des économies d'échelle et à gagner en rapidité et efficacité
- Partage de documents, de connaissances et d'expériences entre les membres

Le Logis Tournaisien est également représenté au sein du Conseil d'Administration de Domaxis par le Directeur-Gérant.

### **Crise sanitaire Covid-19**

La crise sanitaire du Covid a continué à dicter l'organisation du travail en 2021. Au rythme des restrictions et assouplissements décidés par les Comités de Concertation successifs, la gestion des équipes et du travail a été constamment réorganisée et notamment en termes de : Télétravail; Accueil des locataires; Visites sur place et Interventions techniques.

Si le suivi administratif et social a pu être assuré à distance, un certain retard a été accumulé dans les interventions techniques, retard qui se fait toujours sentir début 2022.

La crise Covid a malgré tout permis d'appréhender de nouvelles méthodes de travail à distance, dont principalement le télétravail, qui devrait pouvoir prochainement être pérennisé, sous sa forme structurelle cette fois.

### **Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société**

Non applicable

### **Activités en matière de recherche et de développement**

Non applicable

### **Existence de succursales de la société**

Non applicable

### **Utilisation des instruments financiers**

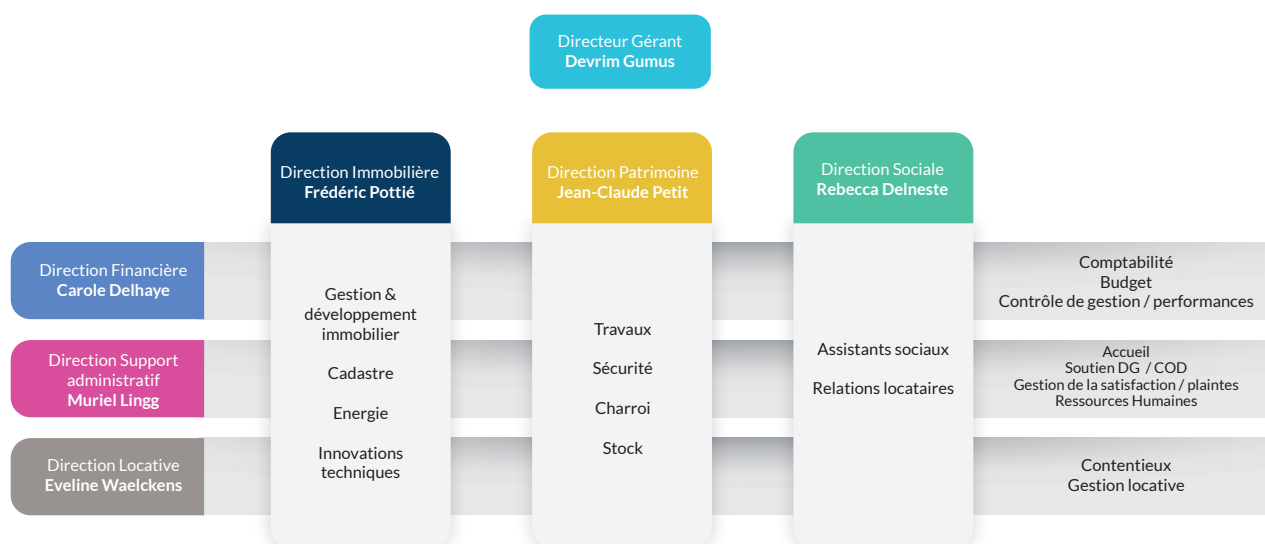
Non applicable

### **Données sur les événements survenus après la date de clôture**

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

# La Direction support administratif

## Organigramme



### Evaluations du personnel

La procédure d'évaluation du personnel a été arrêtée par le Conseil d'Administration. Les évaluations devraient être mises en place dans le courant de l'année 2021 et couplées à un nouveau mode de gestion par objectifs.

### Gestion des risques

La détermination des risques propres à chaque activité du Logis Tournaisien a permis de mettre en évidence une série d'actions prioritaires à mettre en œuvre et d'alimenter la gestion par objectifs.

### Tableau de bord de suivi et gestion par objectifs

Le développement d'un tableau de bord est cours. Celui-ci devrait permettre, via le suivi d'une série d'indicateurs clés, de définir les objectifs et d'en mesurer la réalisation, et d'ainsi avoir une meilleure vision globale sur la performance de la société.

### Politique de rémunérations

Afin de garantir l'équité entre les différents membres du personnel, la politique de rémunération a été objectivée. Chaque fonction a été évaluée et classifiée sur base de 11 critères préétablis (autonomie, niveau de responsabilité, complexité de la fonction, ...). A chaque classe a été attribué un niveau de rémunération (montant plancher et montant plafond).

### Les principes suivants ont été actés et appliqués

L'évolution de rémunération au sein d'une classe se détermine sur base des résultats et objectifs.

L'évolution de rémunération hors classe nécessite un changement de fonction.

Les membres du personnel bénéficiant d'une rémunération inférieure au seuil plancher de leur classe ont été revalorisés à ce seuil minimum.

La revalorisation des bas salaires.



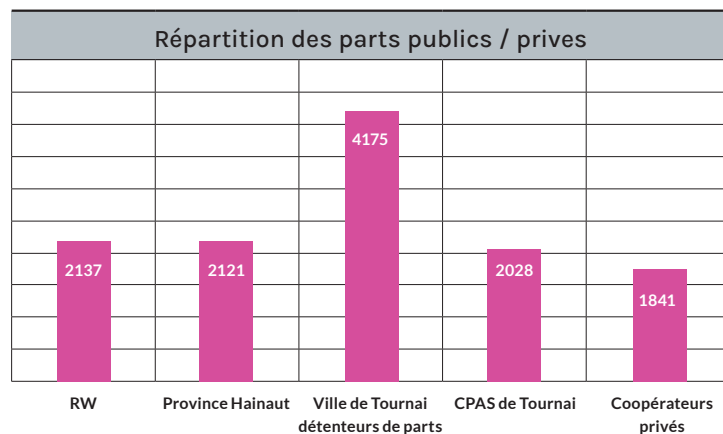
## Informations relatives aux Coopérateurs du Logis Tournaisien

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

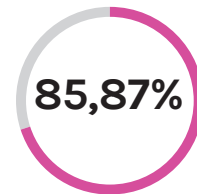
L'Assemblée générale est composée :

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

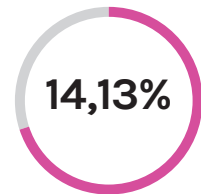
En raison de l'actualité Covid, l'ensemble des coopérateurs a été invité exceptionnellement à participer à une Assemblée générale en visio-conférence selon une procédure électronique.



Organes publics



Coopérateurs privés



Les parts des organes publics sont au nombre de 10.461 et celles des coopérateurs privés de 1.721.

En 2021, 13 coopérateurs (incluant ses mandataires pour la RW, le CPAS, la Ville de Tournai et la Province du Hainaut) ont répondu à l'appel soit une représentation de 6.423 parts sur 12.182 parts souscrites à ce jour.

## Informations relatives au Conseil d'Administration

Pour rappel, le Conseil d'Administration en place depuis avril 2019, est composé de 15 membres avec :

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

Mesdames Dorothee De Rodder, Hélène Leleu, Dominique Martin ainsi que Messieurs Jean-Claude Carpentier, Jean-Louis Claux, Louis Cousaert, Amine Mellouk, Didier Smette, Jean-Michel Van De Cauter ;

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

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

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

Les membres du Conseil d'administration se sont réunis 10 fois (dont 6 fois en visio-conférence étant donné l'actualité Covid) durant l'année 2021 et ont abordé et pris une décision pour un total de 124 points mis aux différents ordres du jour.

# La Direction support administratif

## Informations relatives au personnel de la société

### Direction sociale - Complément d'horaire

**Mme Samya Hamroun** a été engagée à dater du 5 octobre 2020 pour occuper le poste à mi-temps de conseillère familiale et de la vie journalière. Cet emploi fait partie du projet d'accompagnement développé par le service social et subsidié par le Relais social urbain du Tournaisis. Depuis le 1er novembre 2021, Mme Samya Hamroun est en CDI à temps plein.

### Direction Patrimoine – Réorganisation

**M. Florent Petit**, conseiller en prévention temps plein depuis le 1er janvier 2021. Les objectifs de sa mission peuvent être établis comme suit : bilan sécurité dans les bureaux et dépôts du Logis Tournaisien et dans les communs des immeubles, définir un plan d'actions avec le budget et le planning de mise en œuvre, rapport au Comité Opérationnel de Direction, donner une formation aux collaborateurs pour les réflexes en cas d'incendie, définir des instructions d'utilisation pour les machines, contrôler les mises à jour des certificats de conformité des machines de levage, enquête de bien-être au travail - postes de travail - plan d'actions, contrôler le respect des règles de sécurité par les locataires, Asbl, CCLP, ... collaborer aux états des lieux de sorties et devenir le back-up de l'employé des états des lieux.

**M. Jean-Paul Fontaine**, assistant technique mi-temps depuis le 1er janvier 2021 pour une période de 5 ans. Il a été affecté à la Direction du Patrimoine étant donné la charge administrative conséquente à la réorganisation du service. Il travaille au quotidien en étroite collaboration avec le responsable de service.

**M. Alain Raczinski** (au Logis Tournaisien depuis 2013), chef d'équipe peinture temps plein depuis le 1er janvier 2021. Les objectifs de sa mission peuvent être établis comme suit : s'organiser personnellement pour visiter les différents chantiers et faire le suivi des problèmes rencontrés, organiser le lien entre les bons d'exécution et planifier les états des lieux par mois, contrôler la bonne réalisation des prestations, définir les priorités en fonction des autres équipes et se coordonner avec les autres chefs d'équipe, s'assurer que les équipes - tous métiers confondus - ont les mêmes messages, organiser le reporting des tâches en fin de journée, affirmer son autorité sur l'équipe et identifier les points d'amélioration dans le travail des peintres, identifier les besoins de chaque collaborateur : apprentissage, techniques... gérer la sortie des articles et s'assurer que le stock est à jour, tenir à jour l'inventaire des stocks, identifier les dysfonctionnements du matériel et reporting vers la direction.

**M. Fabrice Lefebvre** (au Logis Tournaisien depuis 2004), chef d'équipe espaces-verts temps plein depuis le 1er janvier 2021. Les objectifs de sa mission peuvent être établis comme suit : s'organiser personnellement pour visiter les différents chantiers et faire le suivi des problèmes rencontrés, organiser le lien entre les bons d'exécution et planifier les états des lieux par mois, contrôler la bonne réalisation des prestations, définir les priorités en fonction des autres équipes et se coordonner avec les autres chefs d'équipe, contrôler si le planning des tontes est respecté, réorganiser le travail de l'équipe en cas d'intempéries en coordination avec la direction Patrimoine, contrôler l'entretien du matériel, former à l'utilisation des outils, affirmer son autorité sur l'équipe et identifier les points d'amélioration dans le travail des ouvriers, identifier les besoins de chaque collaborateur : apprentissage, techniques, identifier les dysfonctionnements du matériel et reporting vers la direction, définir et valider avec la direction Patrimoine les prestations durant la saison basse comme l'évacuation des encombrants, la propreté des communs.

**M. Rudy Lequeue** (au Logis Tournaisien depuis 2009), chef d'équipe gros-œuvre temps plein depuis le 1er janvier 2021. Les objectifs de sa mission peuvent être établis comme suit : s'organiser personnellement pour visiter les différents chantiers et faire le suivi des problèmes rencontrés, organiser le lien entre les bons d'exécution et planifier les états des lieux par mois, contrôler la bonne réalisation des prestations, définir les priorités en fonction des autres équipes et se coordonner avec les autres chefs d'équipe, contrôler si le planning des travaux est respecté, en ce compris avec les asbl partenaires, réorganiser le travail de l'équipe en cas d'intempéries en coordination avec la direction Patrimoine, contrôler l'entretien du matériel, former à l'utilisation des outils, affirmer son autorité sur l'équipe et identifier les points d'amélioration dans le travail des ouvriers, identifier les besoins de chaque collaborateur : apprentissage, techniques... identifier les dysfonctionnements du matériel et reporting vers la direction, définir et valider avec la direction Patrimoine les prestations durant la saison basse.

**Mme Dominique Dendauw**, pensionnée depuis le 30 avril 2021. Notre collègue, secrétaire, a passé 22 ans au sein de notre société et s'est entre autre occupée du dépouillement et de l'envoi du courrier quotidien, de la réception et du dispatching des nombreux appels téléphoniques, du classement de toute la correspondance avec l'ensemble de nos locataires.

## Le Logis Tournaisien

TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL AU 31/12	Temps plein	Temps partiel	Total en personne physique	Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs (année N-1)	45	15	58	53,1
Nombre de travailleurs (année N)	43	15	58	53,2
<b>Par type de contrat de travail</b>	<b>43</b>	<b>15</b>	<b>58</b>	<b>53,2</b>
Contrat à durée indéterminée	43	14	57	52,7
Contrat à durée déterminée	0	1	1	0,5
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	0	0	0	0
Contrat de remplacement	0	0	0	0
<b>Intérimaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Par sexe</b>	<b>43</b>	<b>15</b>	<b>58</b>	<b>53,2</b>
Hommes	27	7	34	31,7
Femmes	16	8	24	21,5
<b>Par catégorie professionnelle</b>	<b>43</b>	<b>15</b>	<b>58</b>	<b>53,2</b>
<b>- et bénéficiant d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>8,8</b>
Personnel de direction	0	0	0	0
Employés	6	0	6	6
Ouvriers	2	1	3	2,8
Techniciens de surface	0	0	0	0
<b>- et ne bénéficiant pas d'une subvention</b>	<b>35</b>	<b>14</b>	<b>49</b>	<b>44,4</b>
Personnel de direction	1	0	1	1
Employés	14	3	17	16,3
Ouvriers	20	11	31	27,1
Techniciens de surface	0	0	0	0
<b>Par type de prise en charge</b>	<b>43</b>	<b>15</b>	<b>58</b>	<b>53,2</b>
- à charge de la slsp	38	7	45	43,2
- à charge des locataires	5	8	13	10

ENTRÉES	Temps plein	Temps partiel	Total en personne physique	Total en équivalents temps plein
Nbre de travailleurs inscrits au registre du personnel durant l'année N	77	1	78	77,5
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction				
Employés	1	0	1	1
Ouvriers (jobistes)	76	1	77	76,5
Techniciens de surface	0	0	0	0

SORTIES	Temps plein	Temps partiel	Total en personne physique	Total en équivalents temps plein
Nbre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite au registre du personnel durant l'année N	77	1	78	77,8
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction				
Employés	0	1	1	0,8
Ouvriers (jobistes)	77	0	77	77
Techniciens de surface	0	0	0	0



# La Direction support administratif

## Les valeurs du Logis Tournaisien

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

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

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

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

### La valeur ajoutée de cette enquête est la suivante :

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

### Une liste composée de 20 valeurs types a été proposée :

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

### Les membres du Conseil d'administration du 14 décembre 2021 ont décidé d'approuver les valeurs du Logis Tournaisien :

Sécurité - Proximité - Expertise - Appartenance & Exemplarité - Sens du service & Qualité - Éthique

## Procédure électronique de l'Assemblée Générale du 30 Avril 2021

Les coopérateurs ont reçu, par courrier simple, la convocation reprenant l'ordre du jour ainsi que les annexes de certains points de l'Assemblée générale du 30/04/2021.

Pratiquement, les coopérateurs sont invités à participer à l'Assemblée générale en visio-conférence.

Considérant que la loi du 20 décembre 2020 portant sur des dispositions diverses temporaires et structurelles en matière de justice dans le cadre de la lutte contre la propagation du coronavirus COVID-19 (M.B. 24 décembre 2020), introduit la possibilité d'organiser des Assemblées générales à distance, même sans aucune autorisation statutaire;

Considérant la décision du Conseil d'Administration du 13 avril 2021 d'organiser l'Assemblée générale à distance;

Considérant que le Logis Tournai sien doit offrir aux coopérateurs la possibilité de participer à l'Assemblée générale à distance par le biais d'un moyen de communication électronique mis à disposition par la société;

Considérant l'obligation de contrôle et d'information. Le législateur impose un certain nombre de conditions strictes afin, entre autres, de vérifier la capacité et l'identité des actionnaires ou des membres et de garantir la participation active à l'assemblée et l'exercice des droits de vote.

Dans ce cadre, nous invitons tous les coopérateurs à compléter le formulaire ci-joint et à nous le communiquer par mail avec une photocopie de leur carte d'identité.

Nous conservons la date du 30/04/2021 à 10h00 pour l'organisation de la réunion en visio-conférence. Après envoi du formulaire, le coopérateur recevra par mail un lien qui lui permettra de participer à la réunion. S'il n'en a pas la possibilité, le Logis Tournaisien mettra à disposition les outils nécessaires à sa participation.

Le formulaire devra être envoyé au plus tard le mercredi 28 avril à midi, par mail, à l'attention du Président du Conseil d'Administration et du Directeur-Gérant sur: [devrim.gumus@lelogistournaisien.be](mailto:devrim.gumus@lelogistournaisien.be) et [paul-olivier.delannois@tournai.be](mailto:paul-olivier.delannois@tournai.be)

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



# La Direction locative

## Calcul des loyers

### Méthode calcul de loyer (AGW 06/09/07 – modifié par AGW 19/07/12)

Art. 29.

§1er. Le loyer est adapté chaque année conformément à l'article 30, compte tenu des revenus recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, du coefficient x déterminé par la société, ainsi que du loyer de base.

Le loyer ainsi modifié est applicable le 1er janvier.

§2. Un nouveau loyer, ainsi qu'un nouveau contrat de bail, sont établis lorsqu'un autre logement de la société est attribué au locataire.

Le nouveau loyer est appliqué le jour de la mutation.

§3. Un nouveau loyer est établi, conformément aux dispositions de l'article 30, lorsque :

1° le ménage occupant le logement fait l'objet d'une modification ;

2° le total des revenus du ménage occupant le logement, calculés sur une base annuelle, a subi une diminution ou une augmentation de 15 % minimum par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer établi.

Dans le cas d'une diminution des revenus, le nouveau loyer est appliqué le premier jour du mois qui suit la notification, par le locataire, de la diminution. Le locataire doit apporter tous les trois mois la preuve de la diminution des revenus, sous peine du rétablissement immédiat de l'ancien loyer.

Dans le cas d'une augmentation des revenus, le nouveau loyer est applicable le premier jour du mois qui suit l'augmentation des revenus.

Art. 30.

Le loyer mensuel (L) est égal au résultat de l'application de la formule suivante :

$$L = 0,4 LB + x RA/12$$

Dans cette formule :

LB : loyer de base mensuel :

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

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

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

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

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

Art. 31.

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

Art. 32.

§1er. Un abattement de 7,60 euros (au 01/01/21) par enfant à charge est appliqué sur le loyer calculé conformément aux dispositions de l'article 30.

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

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

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

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

## Le Logis Tournaisien

### Art. 33.

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

### Art. 34.

Le loyer annuel, hors abattements visés à l'article 32, établi conformément aux articles 30 à 32, ne peut être supérieur à 20 % des revenus du ménage ou, après ces abattements, à la valeur locative normale, pour autant que les revenus de ce ménage n'excèdent pas, pendant un an au moins, de plus de 20 % ceux d'un ménage à revenus modestes (ménage de catégorie 2).

Le loyer annuel, pour un ménage dont, depuis un an au moins, les revenus dépassent de plus de 20 % ceux d'un ménage à revenus modestes, est limité à 125 % de la valeur locative normale.

Toutefois, l'alinéa précédent n'est pas applicable si le locataire, ou son conjoint cohabitant, ou la personne avec laquelle il vit maritalement :

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

- ou s'il quitte un logement non proportionné.

### Art. 35.

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

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

### Détermination du coefficient x

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

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

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

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

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

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

### Paramètres relatifs au calcul de loyer au 01/01/2021

\* Coefficient x1 : 6 %

\* Coefficient x2 : 12 %

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

\* Réduction de loyer pour enfant à charge : 7,60 €

### Revenus minima

- 11.816,14 € pour personne isolée ;

- 15.968,89 € pour autres ménages ;

- 7.877,41 € pour personne cohabitante.

# La Direction locative

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

Conditions de revenu		Maximum des revenus imposables		
Personne isolée		<b>14.500 €</b> Majoration pour enfant à charge : 2.700 €	<b>29.100 €</b> Majoration pour enfant à charge : 2.700 €	<b>45.100 €</b> Majoration pour enfant à charge : 2.700 €
	Ménage	<b>19.900 €</b> Majoration pour enfant à charge : 2.700 €	<b>36.400 €</b> Majoration pour enfant à charge : 2.700 €	<b>54.500 €</b> Majoration pour enfant à charge : 2.700 €
Ménage	En état de précarité	À revenus modestes	À revenus moyens	Autres
Type de logement	Logement d'insertion Accompagnement social en vue d'une réinsertion sociale			
	Logement de transit Hébergement temporaire de ménages ou de ménages privés de logement sociale			
	Logement étudiant			
	Logement social			
	Logement moyen			
	Logement à loyer d'équilibre <small>Loyer fixé par comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire dans la commune. Les revenus doivent dépasser au moins 4 fois le montant du loyer annuel déterminé pour le logement.</small>			

## Garanties locatives

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

**600 €** pour les appartements ;

**800 €** pour les maisons unifamiliales.

## Exclusions

Requêtes et citations visant l'expulsion ont été introduites en justice de paix : **17**

Jugements d'expulsion ont été rendus et signifiés par Huissier de justice : **12**

Jugements d'expulsion ont été exécutés par Huissier de justice : **3**

Situations de « fraudes sociales » ont fait l'objet d'une régularisation : **35**



## Le Logis Tournaisien

### Données sociales au 31/12/2021

Nombre de logements sociaux loués (Nbre de locataires)	2.062	
Nombre TOTAL de personnes habitant les logements de la société		
<b>Nombre de locataires chefs de ménage ayant</b>		
moins de 30 ans	37	
entre 30 et 60 ans	1 133	
ayant plus de 60 ans	892	
<b>Total</b>	<b>2062</b>	
<b>Nombre de ménages locataires disposant</b>		
sans revenu	1	Etudiant
de revenus professionnels	364	
de revenus de remplacement	1525	
de revenus professionnels et de remplacement	172	
<b>Total</b>	<b>2062</b>	
<b>Nombre de locataires chefs de ménage inactifs bénéficiant d'un revenu de</b>		
Pensionnés ou prépensionnés	712	
Chômeurs	194	
Bénéficiaire du revenu d'intégration sociale	197	
Handicapés à plus de 66%	78	
Bénéficiaire d'assurances maladie-invalidité	451	
Autres non mentionnés ci-avant	35	Revenu : néant + 1 étudiant
<b>Nombre de locataires chefs de ménage actifs ayant le statut</b>		
d'ouvriers	306	
d'employés	83	
de cadres	4	Fonctionnaires
d'indépendants	2	
<b>Total</b>	<b>2062</b>	

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

Dans le cadre du RGPD, ont déjà été réalisés :

- Le rapport d'audit de sécurité avec la société Orditech, partenaire informatique ;
- Liste des menus hiérarchiques du programme de gestion locative Aigles ;
- Accès aux menus Aigles par utilisateur ;
- Mise aux normes du ROI Comité d'Attribution ;
- BCSS : évaluation des normes minimales ;
- Mise aux normes du règlement de travail ;
- Etablissement du registre des activités de traitement ;
- Document d'information pour les locataires et candidats-locataires ;

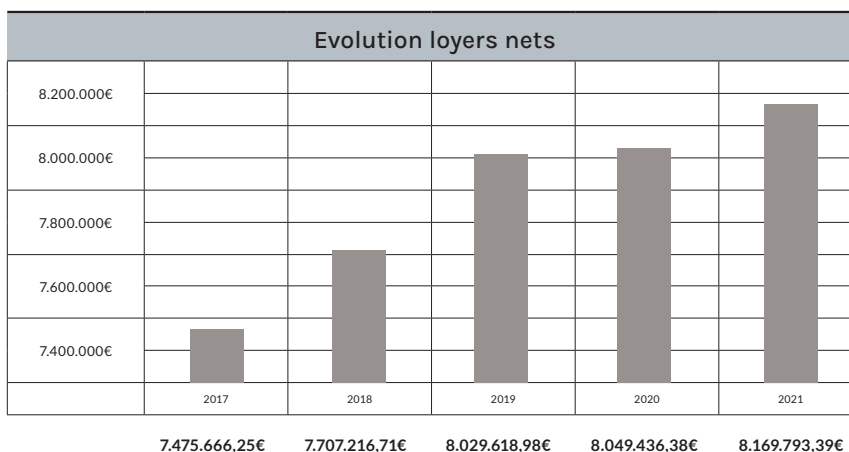




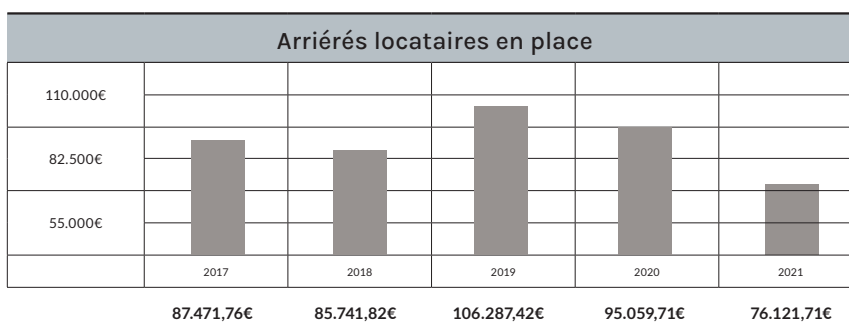
# La Direction locative

## Evolution des loyers nets sur les 5 dernières années

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

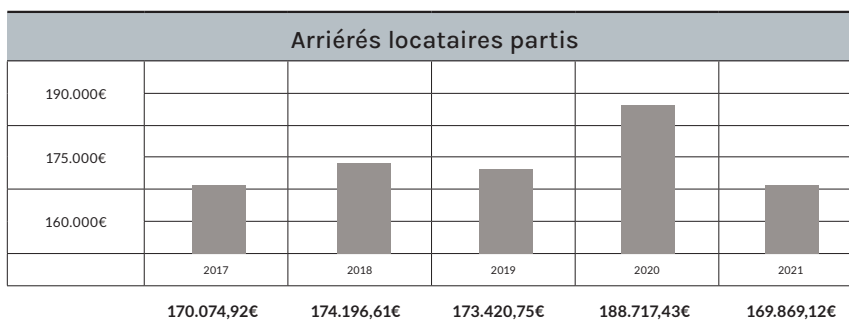


## Arriérés de loyers



## Procédure de recouvrement

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



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

## **Ventes et acquisitions de biens immobiliers**

### **Vente de constructions neuves à Templeuve**

Rue Jules Schelstraete, 24

Rue Jules Schelstraete, 28

### **Vente d'une construction neuve à Tournai - Quartier du Maroc**

Rue Lucien Jardez, 5

Rue Lucien Jardez, 7

Rue Lucien Jardez, 9

Rue Lucien Jardez, 11

Rue Lucien Jardez, 13

Rue Lucien Jardez, 15

Rue Lucien Jardez, 19

Rue Lucien Jardez, 21

Rue Lucien Jardez, 25

Rue Lucien Jardez, 27

Rue Lucien Jardez, 33

Rue Lucien Jardez, 35

Rue Lucien Jardez, 12

Rue Lucien Jardez, 10

Rue Lucien Jardez, 8

### **Vente de logement locataire en place**

Le Cours Bel Air, 2 - 7536 VAULX

### **Acquisition**

Rue Barthélémy Frison 81

MAISON 2 chambres.

55ca - TNAI 3DIV - Sec K 122 R 4 P0000

Rue Barthélémy Frison 82

MAISON 2 chambres.

40ca - TNAI 3DIV - Sec K 122 N 3 P0000

Rue Aimable Dutrieux 23

MAISON 4 chambres.

63ca - TNAI 3DIV - Sec K 123 T 2 P0000

Rue Saint-Jean 41

MAISON COMMERCE + APPART.

1a 10ca - TNAI 2DIV - Sec C 726 B P0000

Chemin d'Ere

TERRAIN

67a 84ca - TNAI 1DIV - Sec I 367 B P0000

## **Jobistes**

Durant les mois de juillet et août, 80 étudiants ont été engagés dont 43 en jardinage, 32 en peinture et 5 en secrétariat et gestion locative.

L'équipe des peintres du Logis, accompagnée des étudiants jobistes, a repeint les parties communes des 5 immeubles du Pont de l'Arche ainsi que des 2 immeubles du Boulevard Lalaing à Tournai.

Merci pour le travail et on espère que l'ensemble des locataires sera attentif à garder les lieux propres et accueillants.



# La Direction du patrimoine

## Les évènements marquants

- La réorganisation et aménagement espace peinture.
- Remplacement des produits de nettoyage par un produit respectueux de l'environnement.
- Modification de l'équipement de nettoyage.
- Formation équipier de première intervention pour le personnel ouvrier.
- Formation utilisation d'une nacelle.
- Formation clark.
- Formation rôle et mission de la ligne hiérarchique.
- Formation BA4 risque électrique.



Logements  
occupés

97 %

## Listing des logements inoccupés au 31/12/2021

### 36 Logements en cours de travaux prévus à la location au premier semestre 2022

Vert Bocage, 40 (général)	Luchet, 3/12 (général)
Vert Bocage, 52 (général)	Arche, 4/12 (général)
Vert Bocage, 56 (incendie)	Cité Jardins, 3 (général)
Vert Bocage, 12 (général)	Cité Jardins, 10 (carrelage)
Bonnemaison, 95 (carrelage)	Cité Jardins, 16 (carrelage)
Bonnemaison, 158 (carrelage)	Cité Jardins, 71 (carrelage)
Bonnemaison, 170 (général)	Cité Jardins, 72 (général)
Bonnemaison, 184 (carrelage)	Detournay, 25 (général)
Logis, 2 (carrelage)	Detournay, 40 (carrelage)
Logis, 32 (carrelage)	Carette, 5 (carrelage)
Logis, 37 (général)	Carette, 14 (général)
Construction, 37 (général)	Carette, 49 (carrelage)
Bouleaux, 18 (général)	Carette, 79 (général)
Bouleaux, 61 (carrelage)	Lapinière, 6 (général)
Bouleaux, 64 (général)	Bausier, 52 (carrelage)
Bouleaux, 74 (carrelage)	Résidence Vert Marais, 67 (général)
Bouleaux, 75 (carrelage)	Rue Neuve, 19 (général)
Erables, 51 (carrelage)	Carette, 5 (carrelage)
Cabaret Wallon, 17 (incendie)	Carette, 49 (carrelage)
Luchet, 2/3 (général)	Carette, 62 (Carrelage)

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

Carette, 62	RMC, 44
Alouettes, 1 + 11	

### 3 Logements moyens

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



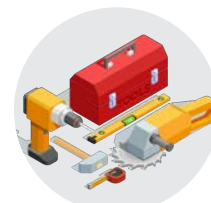
## 29 Relocations prévues au premier trimestre 2022 – Bail signé

Cabaret Wallon, 43 (fin février 2022)	RMC, 115/31 (fin février 2022)
St-Eloi, 4 (fin janvier 2022)	RMC, 116/31 (fin février 2022)
Dumoulin, 44 (fin janvier 2022)	RMC, 114/10 (fin janvier 2022)
Collets Rouges, 7 (fin février 2022)	Luchet, 1/33 (fin janvier 2022)
Vlaeminck, 12 (fin janvier 2022)	Luchet, 5/0 (fin janvier 2022)
Vlaeminck 26 (fin février 2022)	Luchet, 8/30 (fin avril 2022)
Vert Bocage, 14 (fin janvier 2022)	Arche, 1/22 (fin mars 2022)
Vert Bocage, 4 (fin janvier 2022)	Arche, 3/22 (fin janvier 2022)
Bouleaux, 72 (fin février 2022)	Arche, 4/02 (fin janvier 2022)
Beau-Séjour, 25/2 (fin février 2022)	Plat d'Or, 14 (fin février 2022)
RMC, 3 (fin février 2022)	Bas-Follet, 110 (fin mars 2022)
RMC, 53 (fin avril 2022)	Chemin Marchand, 15/12 (fin février 2022)
RMC, 117/31 (fin janvier 2022)	Dépinoy, 58 (fin février 2022)
RMC, 118/1 (fin janvier 2022)	Roubaix, 97/01 (fin janvier 2022)
RMC, 118/30 (fin janvier 2022)	

## 29 Logements en cours de rénovation par entreprises extérieures

Prayez, 70 + 76  
 Pâturages, 36 + 44 + 50  
 Carbonnelle, 114/50 + 51 + 52 + 61  
 Carbonnelle, 115/2 + 14 + 42 + 43 + 52 + 60  
 Carbonnelle, 116/1 + 14 + 60 + 61  
 Carbonnelle, 117/1  
 Carbonnelle, 118/22 + 24 + 53 + 62  
 Carbonnelle, 119/14 + 41 + 43 + 50 + 51

Manoeuvre

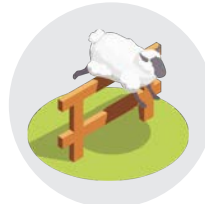


836

## 32 Logements tiroir

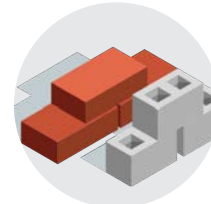
Rue de Tournai : 49 + 51  
 Dépinoy : 3 + 4 + 7 + 13 + 14 + 30 + 32 + 45 + 77  
 Combattants de Templeuve, 4  
 Oorreel, 17  
 Schelstraete, 3 + 5 + 3/11 + 3/12 + 11/12 + 13 + 27  
 St-Nicolas, 15  
 Torieu, 3 + 6 + 8 + 12 + 13 + 15 + 19 + 22 + 25  
 Defaux, 8  
 Detournay, 3

Jardinier



251

Maçon



256

## 3664 Interventions techniques

Demandes interventions chauffagiste régie 167  
 Demandes interventions manœuvres 836  
 Demandes interventions menuisier : 893  
 Demandes interventions plombiers : 955  
 Demandes interventions peintres : 306  
 Demandes interventions jardiniers hors entretien des abords : 251  
 Demandes interventions maçons : 256

Chauffagiste



167

Menuisier



893

Prix total des  
fournitures utilisés  
htva

**215.496€**

Plombier



955

Peintre



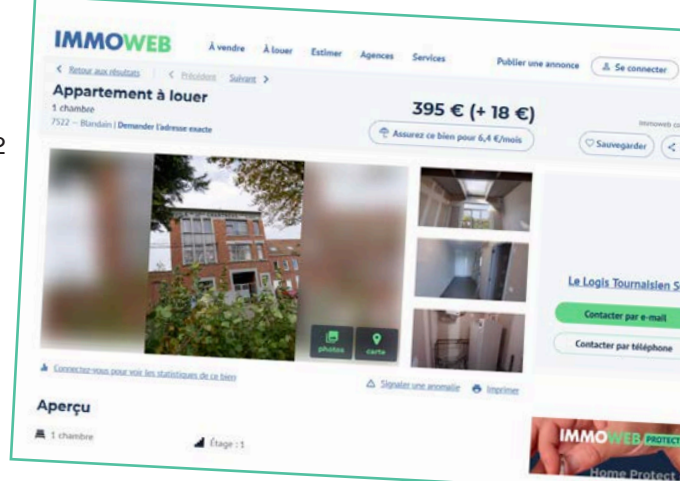
306





Le Logis Tournaisien





## La Direction sociale

### Les Logements moyens, une opportunité !

L'article 25 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 abroge le titre III de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Les articles 36 à 41, qui organisaient la location de logements moyens (conditions d'admission, candidatures, loyer, bail ...) sont donc, a priori, abrogés.

Par mesure transitoire, l'article 46 de l'arrêté du 19 juillet 2012 maintient cependant les dispositions antérieures pour les logements moyens existants à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté (c'est-à-dire le 1er janvier 2013) et pour les logements moyens à créer dont la décision de subvention est antérieure à cette date.

En clair, les dispositions en matière de location des logements moyens connues jusqu'ici restent d'application pour les logements existants ou dont la décision de création est déjà prise.

Les logements moyens en question ne pourront donc, en aucune façon, être considérés, de plein droit, comme des logements sociaux.

Pour rappel, l'Art. 36 § 3 de l'AGW du 6 septembre 2007 permet à une SLSP de solliciter du Ministre une dérogation à la condition de revenu minimum lorsque les logements sont situés dans une zone à forte pression foncière.

Par ailleurs, l'Art. 36, §4 permet également toujours à une SLSP qui serait dans l'impossibilité de louer un logement moyen pendant plus de trois mois, de le donner en location à un ménage à revenus modestes en respectant les autres conditions fixées par la réglementation propre aux logements moyens.

Enfin, s'il apparaissait que le montant du loyer d'un logement moyen calculé en application de la règle propre au logement moyen (5% du PRA) aboutit à un loyer qui ne serait pas concurrentiel, l'Art. 38 permet à la SLSP de demander au Ministre une dérogation pour fixer le loyer initial à un montant inférieur.



Pour rappel, les conditions d'accès au logement public sont les suivantes :

#### NE PAS DEPASSER UN PLAFOND DE REVENUS

##### Conditions de revenus moyens

Vos revenus annuels imposables globalement perçus en 2018 (voir l'avertissement extrait de rôle 2019) ou les revenus actuels (si ceux-ci en diffèrent de 15% au moins qu'en 2018), doivent se situer dans les tranches suivantes.

	Minimum	Maximum	Si enfant à charge
Personne isolée	29.100 €	45.100 €	+ 2700 €/enfant
Ménage	36.400 €	54.500 €	+ 2700 €/enfant

Tels que les logements sociaux, les logements moyens sont attribués mensuellement lors de la commission d'attribution. Ils sont attribués par ordre de priorité (il faut également tenir compte de la notion de logement proportionné).

#### NE PAS ETRE PROPRIETAIRE

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

Le Logis Tournaisien compte 57 logements moyens dans son patrimoine.

Dès octobre 2020, nous lançons par le site IMMOWEB une série d'annonces afin de donner de la visibilité aux logements moyens gérés par notre société. Au 1er janvier 2021, 20 logements moyens étaient encore disponibles à la location.

Très rapidement de potentiels candidats ont répondu aux différentes annonces mais c'était sans compter sur une analyse des demandes et ce, afin de respecter l'accès en fonction des conditions de revenus.

**900 demandes** ont été traitées mais peu ont abouties à une attribution.

Pour l'année 2021, 15 logements moyens ont été attribués, une réelle opportunité pour des personnes ayant des revenus moyens et peinant à trouver dans le secteur privé.

### Toujours au plus près des candidats-locataires ?

#### Les permanences des candidats-locataires.

Depuis l'année dernière et à la suite de la pandémie, les permanences sociales pour les candidats-locataires ont été redirigées vers la Maison de l'Habitat. Un lieu dédié à la recherche d'un logement ou différents services se rassemblent ainsi l'AIS, le DAL et le CPAS peuvent répondre à toutes demandes concernant le logement.

Pour rappel, les permanences sociales de notre société se déroulent le mardi et jeudi matin afin de répondre à toutes les demandes.

**Pour 2021, 383 personnes ont été accueillies à la Maison de l'Habitat par le service social du Logis Tournaisien.**

### Il m'énerve, j'en peux plus de lui ! Faut qu'il arrête ! Ça va mal se finir !

Vivre ensemble n'est pas toujours facile et il faut souvent faire avec ses voisins.

Chaque semaine, le service social est confronté au mal être des locataires qui « subissent » des voisins parfois malveillants.

Entendu qu'il n'y a pas de formule magique, la meilleure alternative est de faire appel au service de médiation de proximité de la Ville de Tournai qui depuis de nombreuses années collabore avec le Logis Tournaisien et aujourd'hui, il a fait ses preuves en matière de gestion du conflit mais pas que !

Contrairement à la médiation pénale, à la médiation de dettes, ce service proposé par la commune offre une écoute et un accompagnement aux personnes désireuses de prévenir ou de régler à l'amiable les conflits de la vie quotidienne. Le médiateur vous aide à communiquer et à chercher une solution satisfaisante pour chacun.

La participation au processus de médiation est une démarche personnelle et volontaire. Le médiateur travaille sur la relation entre les personnes afin que chacun gère au mieux sa relation avec l'autre. La médiation offre un espace d'écoute et de dialogue dans lequel chacun peut expliquer son vécu en toute confiance.

La médiation est gratuite et permet d'éviter les circuits judiciaires. Créé en 2009, ce service communal est subsidié par le Plan Stratégique de Sécurité et de Prévention. Dans le cadre de leur fonction d'éducateur, les futurs médiateurs ont constaté un manque en matière de gestion de conflits interpersonnels. Tous les membres de l'équipe ont obtenu un post-graduat en médiation ou un certificat en gestion positive des conflits personnels.

Quatre champs d'action sont couverts par le service : les conflits de voisinage, les conflits familiaux, les conflits

interpersonnels et ceux nécessitant une médiation collective.

#### Le service de médiation en chiffres :

- **3 médiateurs professionnels**
- **Plus de 70 partenaires** : police, Logis Tournaisien, Bourgmestre, services sociaux...
- **1 zone de police**, soit 47 villages
- **120 dossiers traités** par an actuellement (chiffres avant l'extension à la zone)
- **4 champs d'application** : le voisinage, la famille, la médiation collective, les relations interpersonnelles
- **2 méthodes d'activation d'un dossier** : saisine directe à l'initiative d'un citoyen, saisine indirecte à l'initiative d'un partenaire
- **1 mode de résolution de conflit** à l'amiable
- **De 2 ou plus d'interlocuteurs** autour d'une table (jusqu'à une quinzaine de personnes)
- **6 éléments essentiels** : neutralité, confidentialité, secret professionnel, démarche volontaire, écoute et gratuité

#### Durant la médiation, les participants s'engagent à respecter les règles fixées dans le cadre du processus de médiation, c'est-à-dire :

- Ne pas agresser verbalement et/ou physiquement les personnes présentes
- Ne pas élever la voix
- Respecter le point de vue de chacun
- Ne pas interrompre les interlocuteurs
- Être sincère, dire la vérité
- S'engager à participer à la recherche de solutions

Pour l'année 2021, 21 interventions concernant les locataires en place. Ainsi 9 envoyées par le service social et 12 orientées par la police de proximité travaillant conjointement avec le Logis Tournaisien et

les organismes externes comme le Housing First, le service des violences intrafamiliales - Plan de cohésion sociale - la maison médicale et le service de prévention citoyenne.

## La Direction sociale

### Le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires

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

Le CCLP en quelques chiffres : La subvention reçue en 2021 s'élève à 4.948,00 €. Au 31 décembre 2021, le solde disponible est de 12.398,24 €.

2021 n'a pas donné l'occasion au CCLP d'articuler ses actions comme il le souhaitait. Les conditions sanitaires n'ont pas permis de grand rassemblement.



Toutefois, le 1er février, la mise en route de la bibliothèque partagée de la Résidence Ste Barbe dans le centre-ville a pu se faire en petit comité.

Le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires a offert une bibliothèque aux locataires de la Résidence Sainte Barbe à Tournai, installée par la régie ouvrière du Logis.

Cet espace dédié aux livres a été installé dans le hall d'entrée de la Résidence Saint Barbe, rue des Bouchers Saint Jacques. Cet immeuble abrite 26 familles qui pourront bénéficier de livres à disposition toute l'année.

Ce projet est à l'initiative de Danielle, habitante de la Résidence. D'ailleurs, depuis 2014, le hall abritait un tourniquet « livres service » qui permettait déjà un échange de livres pour les locataires.

Les membres sont restés néanmoins positifs en continuant à réfléchir aux actions à venir dès la sortie de la crise sanitaire Covid-19.



*"Le livre est le meilleur remède contre l'ignorance, la bêtise, le racisme, l'ennui, la solitude, le chagrin."*

*Jean Anglade,  
le semeur d'alphabets.*



## Le Comité de Pilotage du RSUT

### On prend les mêmes et on recommence, enfin presque !

Cette année, notre référente sociale a prolongé son « mandat » de présidente du comité de pilotage mais elle a partagé la fonction avec Madame Barbara Coupé, Directrice de l'Espérance, la maison maternelle qui accueille et accompagne les mamans et les enfants en bas âge.

Ce binôme a pu mettre en œuvre une série de travaux comme la mise en place du comité d'accompagnement pour les évaluations des projets subventionnés, le suivi des groupes de travail sur des questions spécifiques comme par exemple « Les Casiers Solidaires » pour le public vivant en rue, la stratégie par rapport à l'Abri de nuit, etc.

Chacune à son tour, elles mènent les débats lors des réunions qui se déroulent le 3ème vendredi du mois.

### Rappel des missions du Comité de Pilotage

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

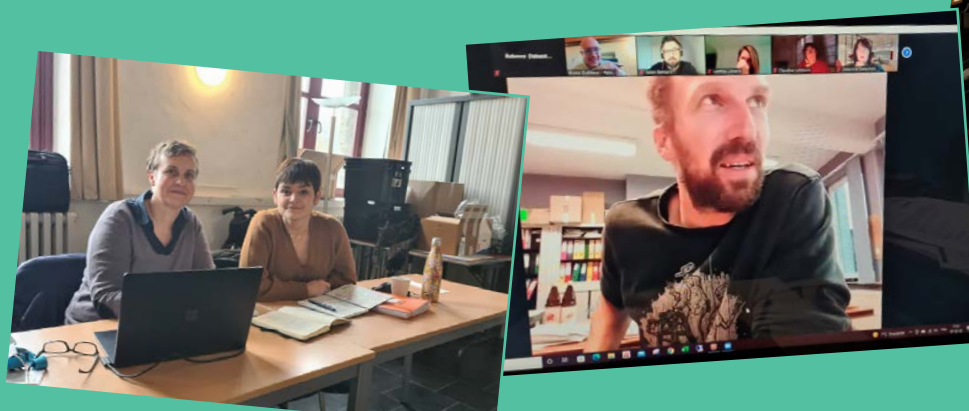
- Evaluer les projets ;
- Accompagner et soutenir les porteurs de projets dans leurs questionnements ;
- Inviter les porteurs à défendre et exposer leurs projets ;
- Les rencontrer par le biais des comités d'accompagnement ;
- Analyser de façon qualitative les demandes de subventionnement et rendre avis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

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

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

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

**L'expérience reste toujours aussi intéressante, elle permet de sortir du cadre du travail pur de l'accompagnement social du public des logements sociaux.**



# La Direction sociale

## Les comités de quartier

### Un petit nouveau qui s'installe à la rue de la Madeleine

En septembre 2021, le Comité de quartier de la rue de la Madeleine a fait une demande pour occuper la salle communautaire de la Brasserie Saint Yves.

Ainsi, le comité souhaite vivement développer des projets et assister les occupants des habitations sociales à se réapproprier le quartier et partager diverses activités.

*Bonjour à tous.*

*Comme déjà évoqué précédemment, notre petit coin de ville s'est doté d'un comité de quartier avec l'espoir de redynamiser le quartier de la Madeleine. Et.....Nous avons besoin de vous !!!*

*Habitants, riverains, sympathisants, jeunes, adultes, seniors....*

*Vous pouvez faire beaucoup avec peu de choses.*

*Vous pouvez apporter votre aide, vos idées, votre participation à des projets.*

*Peu importe qui nous sommes, ce que nous faisons dans la vie, le quartier a besoin de vous pour revivre.*

*Faire connaissance avec ses voisins dans la joie, la bonne humeur, la compréhension de l'autre.*

*Si vous avez un peu de temps, si vous avez envie de vous investir un peu, beaucoup, passionnément dans la vie de votre quartier et dans la mesure de vos possibilités.*

*Rejoignez nous ! Ensembles, nous pouvons faire plein de choses*

*Contactez nous, n'hésitez pas.*

*Tous êtes les bienvenus.*

*Belle journée à tous.*

Le comité a déjà mis la main à la patte avec la distribution des box dans le cadre de l'opération « Noël in the Box ».

Pour les lecteurs, les habitants du quartier peuvent également bénéficier de l'espace « bibliothèque partagée ».



**NOUS AVONS BESOIN DE VOUS !**



## **Comité de Quartier du Maroc**

14 août, la brocante du Maroc s'est déroulée dans la bonne humeur.



## **Opération cartables – tous prêts pour la rentrée !**

Le 26 août 2021 a eu lieu l'opération cartables par le Léo Club.



## Rapport de gestion 2022



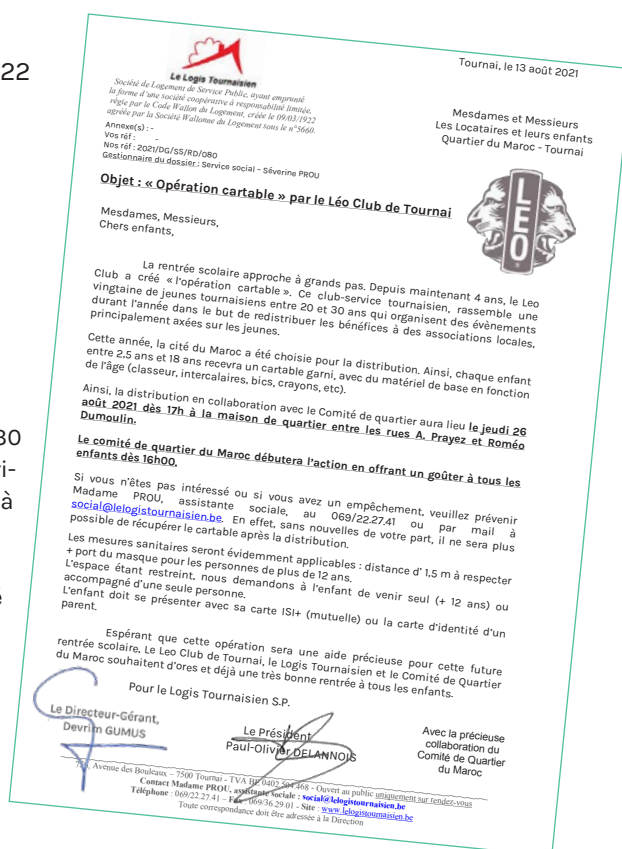
Ce club tournaisien, composé d'une vingtaine de jeunes entre 20 et 30 ans, organise des événements pendant l'année dans le but de redistribuer les bénéfiques à des associations locales et mener des actions à destination des plus jeunes.



Cette année, c'est le quartier du Maroc qui a été choisi. Grâce à une collaboration avec le Comité de quartier du Maroc et le Logis Tournaisien, 147 enfants ont été invités à venir choisir un cartable, garni de fournitures scolaires.

En tout, ce sont 99 enfants qui sont venus profiter de cette chouette initiative.

Nous remercions le Léo Club pour le renouvellement de cette action au sein d'un quartier de Logis et à la très bonne collaboration du Comité de quartier du Maroc.



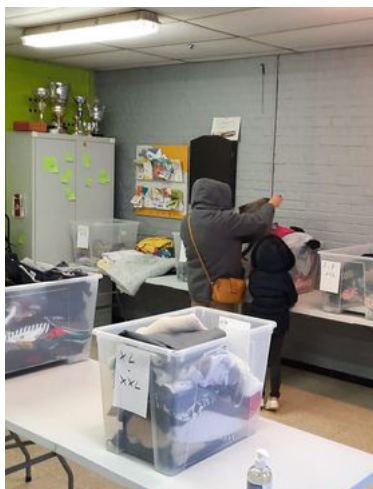
### Le 09 octobre 2021

Vente de pizzas au profit du Comité de quartier du Maroc !

### La Donnerie

Malgré les conditions sanitaires difficiles, la Donnerie annuelle du quartier du Maroc a pu se tenir ce 27 novembre (report du 26 juin).

Le concept : On récolte des dons, on les expose dans un espace éphémère ouvert à tous ceux pour permettre de se procurer gratuitement des vêtements et autres objets indispensables.





# Le Logis Tournaisien

## Viva For Life

En décembre dernier, le Comité du Maroc a également participé à Viva for Life.

## La maison de quartier du Maroc

La Wallonie plus propre a mis à disposition du super matériel qui permet tous les mois d'organiser un tour de propreté avec les enfants du centre de soutien scolaire.

Afin de sensibiliser le plus grand nombre, un appel a été lancé auprès des habitants pour rejoindre le petit groupe existant.

Les éducatrices en charge du projet ont pu remarquer l'implication grandissante des habitants et une diminution des déchets.



Sans les habitants, c'est difficile de mener un projet.

Le Logis Tournaisien en partenariat avec le Plan de Cohésion Sociale a invité les habitants du Maroc à donner leur avis sur ce qu'ils aimeraient voir comme AMÉNAGEMENTS dans le quartier.

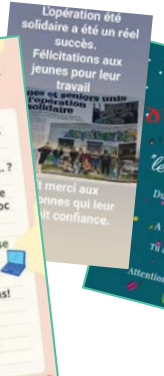
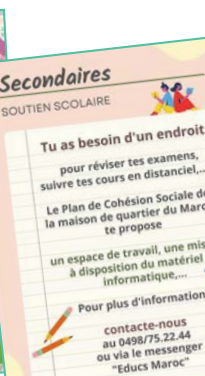
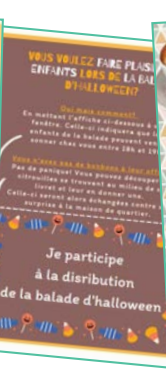
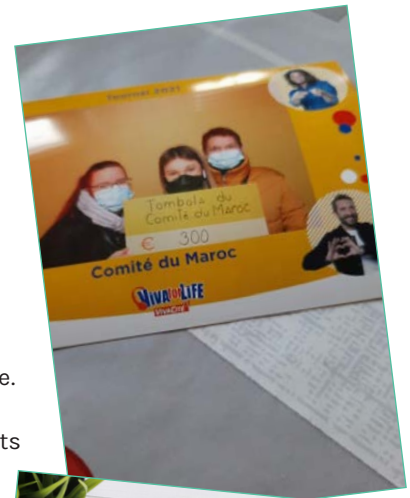
## Décembre

Saint Nicolas un tour dans le quartier et puis s'en va !

Félicitations aux lutins de la Maison de Quartier du Maroc qui ont bravé le froid hier afin d'offrir à chacun des habitants, une petite carte ainsi qu'un présent pour les aînés du quartier !

Félicitations aussi aux lutins qui ne sont pas présents sur la photo mais qui ont participé aux ateliers pour créer plus de 350 cartes faites à la main avec beaucoup d'amour !

Nous vous souhaitons une bonne santé à tous et de bonnes fêtes de fin d'année !



## Le Comité Saint-Jean

La mallette "grainothèque Saint-Jean" : Un projet de l'ASBL Comité Saint-Jean. Elle a été construite uniquement avec du matériel de récup donc zéro déchet.

Christine Deside a profité du jardin communautaire partagé pour récolter des graines et ensuite, durant 2 ans, confectionné des sachets.

Entre-temps, elle échange avec la Pépinière de Tournai pour achalander cette mallette qui permettra aux jardiniers, jardinières de semer gratuitement dans le jardin Communautaire Saint-Jean.

Vous avez envie de cultiver ? Si vous souhaitez vous investir, le comité St Jean vous y accueillera avec plaisir.

Plus d'infos auprès de Christine 0494/848413 (Présidente de l'ASBL Comité Saint-Jean).

C'est ce 30 avril 2021 que le comité Saint Jean a lancé sa vente de muguet. Un beau succès !

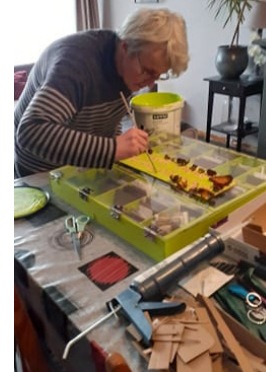
Tandis qu'en mai, on se retrouve tous au jardin pour s'éveiller des premières floraisons et en plus on se fait plaisir en mangeant local. Christine a encore une fois régaler nos papilles (pain maison et en nouveautés, fromage maison).

La vie est belle au jardin.

## La caravane de l'été inattendu a été à la rencontre des habitants du quartier Saint Jean de Tournai

Ce samedi 21 août, la Caravane de la Maison de la Culture est passée dans le jardin communautaire du Quartier St Jean en partenariat avec l'Asbl Comité Saint-Jean et Luch'ouverte.

Une chouette après-midi autour du thème "qui suis-je"



Les participants, petits et grands et l'équipe de la Maison de la Culture ont pu partager un bon moment de rencontre et d'échanges, que demander de mieux ?



## Le Logis Tournaisien

### Le 23 septembre 2021

Ce mercredi s'était déroulé sous le signe de moments partagés entre petits et grands. Un atelier culture des herbes aromatiques était au rendez-vous. Sentir, reconnaître, comment planter, avec quelle terre, comment arroser, comment les cuisiner ? Puis nettoyer les outils et les ranger. La relève est assurée.



### Le 29 octobre 2021

Cet après-midi, le Comité St Jean a clôturé "le goûter des voisins" par le 14ème goûter organisé au cœur du jardin communautaire. L'occasion de passer un moment simple et convivial entre voisins.

Ce jour, un pommier a été planté symboliquement au centre du jardin et porte le nom "Voisin".



Bravo au comité pour cette action permettant de créer et de maintenir du lien entre locataires.

### Novembre, on lance l'enquête dans le quartier Saint Jean.

Les locataires du quartier St-Jean ont été invités à compléter l'enquête concernant l'aire de jeux pour enfants de 0 à 6 ans pour le quartier.

## Noël in The Box

Comme chaque année, le Comité Saint Jean s'est activé pour récolter de nombreuses « box ».

### Noël in the Box – Le Logis Tournaisien reste partenaire.

Le Logis Tournaisien a été un lieu de dépôt.

En pleine 4e vague de COVID, la distribution n'est pas évidente et certains points relais ne sont pas accessibles en cette fin d'année.

A la demande de Christine Deside, présidente du Comité Saint Jean, le service social a embayé afin de contacter les différents comités de quartier.

Une réaction et voilà les notes de musique se sont emboîtées pour une belle partition pour le bien des citoyens.

Ainsi, une partie des Box a été distribuée équitablement entre les différents comités du Maroc, de la Madeleine et de Carboneille.

Malheureusement, il a été impossible de rassembler l'ensemble des partenaires pour la distribution des « Box » prévue à l'Hôtel de Ville du 14 décembre.

Du coup, chaque comité de quartier a mis en place une distribution en direct par quartier.

### Les différents témoignages :



#### A Saint Jean : ASBL Comité Saint-Jean

Tous les lutins du Père Noël ont terminé la distribution de l'opération Noël in the box 2021. C'est avec beaucoup d'émotion cette année que nous vous disons MERCI pour eux pour les 3002 boîtes et les 742,20 euros pour la maison des solidarités.

#### A la Résidence Carboneille :

Les grenouilles du Comité de Carboneille font la distribution des Noël in the Box dans leur quartier, voici une belle collaboration avec l'ASBL Comité Saint-Jean. Que de sourires près du sapin pour Noël.



## Le Logis Tournaisien



### A la rue de la Madeleine

"Noël in the box" à la rue de la Madeleine. Dominique Biltresse, Martine et Jacques Gobert ont fait les lutins du père Noël en faisant des heureux. Super après-midi convivial et bon enfant grâce à Christine Deside et ses box de Noël.



### Au quartier du Maroc : Comité de quartier du Maroc

Petit passage pour la distribution des Noël in The box par le Comité du Maroc cette après -midi. Je retiendrais le sourire de cette petite fille de 3 ans qui était heureuse de recevoir cette boîte. Bravo à toute l'équipe et bonne fête de fin d'année à tous.



Jusqu'à la fin décembre, nous avons reçu des box

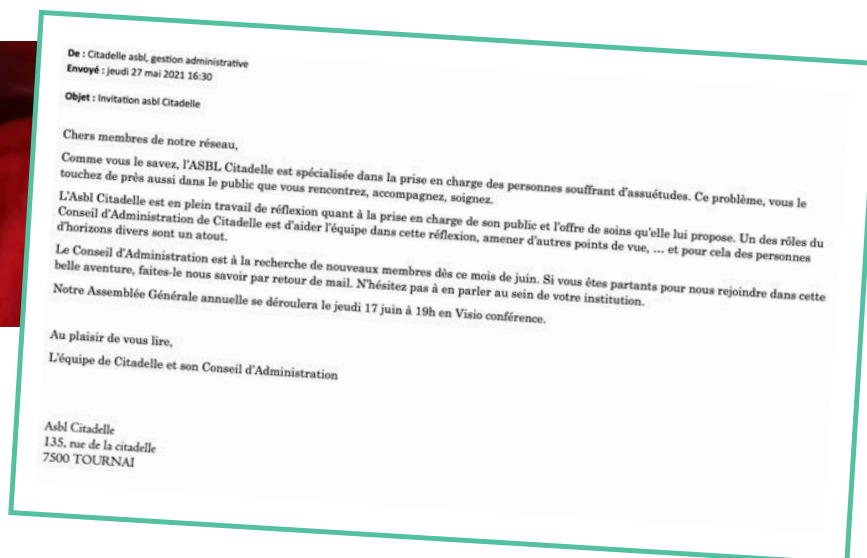
Encore 24 boîtes 📦 arrivées ce matin par l'[Institut Don Bosco Tournai](#)  
Elles seront acheminées cette semaine vers l'Hôtel de ville de Tournai

❤️MERCI POUR CETTE CHAÎNE DE SOLIDARITÉ ❤️

[#logistournaisien](#) [#noelinthebox](#) [#solidarité](#) [#institutdonboscotournai](#) avec Noël in The Box 2021

# La Direction sociale

## La référente Sociale



En mai dernier, le Logis Tournaisien a été sollicité par email par l'ASBL Citadelle car celle-ci était à la recherche de nouveaux membres afin de renforcer son Conseil d'Administration.

Rebecca Delneste, notre référente sociale a répondu présente et a proposé sa candidature.

Ainsi, lors de son assemblée générale, l'ASBL a validé sa candidature et Rebecca a pu intégrer le Conseil d'administration en tant que secrétaire.

Depuis, elle participe chaque 3ème jeudi du mois au Conseil d'administration qui est composé de Mesdames Cécile Boel, Présidente, Carine Schotte, Trésorière et Amandine Mariage, Coordinatrice de l'ASBL.



## Le Logis Tournaisien

### Citadelle

Citadelle est un service d'aide et de soins spécialisés en assuétudes situé à Tournai en Wallonie Picarde. Citadelle travaille avec tout individu usager de produit psychotrope étant en difficulté de vie et/ou toute personne de l'entourage qui formule une demande. Le champ d'action "assuétudes" est perçu comme étant indissociable des difficultés psychologiques et des problèmes sociaux. Citadelle travaille ainsi aujourd'hui sur deux axes complémentaires : la promotion de la santé (en collaboration avec Canal J) et le soin psycho-médico-social (par la coordination de quatre institutions de soins ambulatoires).

### Soins en ambulatoire

Le réseau ambulatoire de Citadelle fonctionne depuis 1989.

L'équipe est composée :

- de professionnels qui assurent la permanence au bureau de la rue de la Citadelle,
- de professionnels psycho-médico-sociaux qui reçoivent les patients en consultation, et,
- de deux travailleurs en promotion de la santé.

### Offre de soins

Une permanence est assurée les jours ouvrables. Infos pratiques : onglet "contact".

Elle permet d'accueillir toute personne en questionnement par rapport aux consommations, usager ou non, et de l'orienter au mieux.

Les consultations sont organisées de façon décentralisée :

Elles sont assurées dans 4 lieux différents dans Tournai. Les médecins généralistes, assistants sociaux, psychologues et psychothérapeutes (au total 13 travailleurs) travaillent dans deux centres de santé mentale (un privé et un provincial) et deux maisons médicales. Ils reçoivent les patients sur leur lieu de travail habituel. Ainsi les personnes sont reçues parmi les autres patients, comme des patients à part entière, sans que leurs problématiques de toxicomanie ne soient stigmatisées.

En tant que membres du « réseau » Citadelle, les professionnels se sont formés aux questions des assuétudes et participent aux réunions d'intervision clinique et de coordination du jeudi matin au siège de Citadelle. Ces rencontres permettent de confronter leurs pratiques dans une approche multidisciplinaire du traitement. Chaque nouvelle demande de traitement y est analysée collectivement. Chaque premier jeudi du mois, la réunion est ouverte à tout professionnel externe qui souhaiterait participer.

### Prévention en Promotion de la Santé

L'expérience acquise initialement au contact d'usagers de drogues, particulièrement des héroïnomanes, a amené l'équipe du réseau à réfléchir à des stratégies de prévention. Interpellés par le monde des enseignants et des travailleurs sociaux confrontés aux jeunes consommateurs de produits stupéfiants, les travailleurs ont élargi leurs actions et se sont engagés dans des réflexions et des actions à leur égard.

Depuis 1997, un partenariat est mis en place avec Canal J - AMO pour réaliser différents programmes de promotion de la santé dans les milieux de vie des jeunes (écoles, institutions de placement et d'hébergement, internats, maisons de jeunes, clubs sportifs, chapiteaux, dancings, quartiers, ...).

Financement : Ce programme est financé par la Communauté française (Promotion de la Santé) et s'appelle maintenant Périscope.

## Les ménages accompagnés

Pour appliquer au mieux l'arrêté du Gouvernement Wallon du 27 février 2014 relatif au référent social et aux conditions du ménage accompagné, le travail se poursuit année après année.

### Communiquer la base.

On a maintenu le lien avec les locataires, un travail de proximité mais pas toujours si facile !

La crise sanitaire a créé de nouvelles peurs et la COVID-19 était au centre des préoccupations du quotidien.

On est malgré tout restés connectés avec les locataires par les voies de communication développées l'année dernière, à savoir la page Facebook. On a gardé le contact aussi par les appels téléphoniques et même via Messenger.

La reprise des visites à domicile a redonné de l'espoir à certains et le fait de pouvoir échanger sur « ses » difficultés a aidé bon nombre de locataires.

Toutefois, on a veillé à la sécurité pour tous !

### Pas qu'une question de chiffres !

Le Logis Tournaisien est subventionné pour le suivi et l'accompagnement de 28 ménages. Autant dire que le travail ne manque pas et que pour nombreux locataires, c'est une chance de pouvoir rester dans le logement car souvent les difficultés sont multiples et un encouragement est nécessaire pour maintenir la tête hors de l'eau.

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



## La Direction sociale

### Conseillère familiale et de la vie journalière

Samya témoigne et partage son expérience.

« Depuis mon entrée au sein de l'équipe sociale, j'ai à mon actif le suivi régulier de 26 ménages. Pour rappel, le cœur de la fonction est fondé sur l'accompagnement au sein de la vie quotidienne : entretien du logement, consommation des énergies, insertion sociale et professionnelle, les questions sur l'alimentation, la santé, la gestion du budget, lien parent/enfant, etc. »



#### En quelques chiffres :

80 % des personnes suivies évoluent de manière satisfaisante tandis que les 20 % relâchent les efforts ou ont du mal à accepter l'aide.

Durant cette période, j'ai eu l'occasion de suivre 10 formations sur différentes thématiques qui m'ont permises d'acquérir de nouvelles compétences et ainsi personnaliser mes accompagnements du mieux possible.

Tout ceci, dans un cadre d'éthique et dans une dynamique de relation de confiance.

Mes interventions demandent une participation active et permanente des locataires et ce afin qu'ils puissent progressivement accéder à leur autonomie et à la maîtrise de leur environnement domestique.

Les accompagnements proposés, se font de façon individuelle ou en binôme avec l'assistante sociale de référence.

Le lancement de l'accompagnement doit d'abord être acté par la référente sociale.



En date du 1er novembre 2021, j'ai eu l'opportunité d'augmenter mes heures de travail à hauteur de 38 heures par semaine. Ce qui me permet de mettre en place des ateliers à domicile avec les locataires.

Et pas que, c'est aussi animer des ateliers en collaboration avec nos partenaires sociaux à domicile ou dans les locaux communautaires.

Enfin et dès le mois d'octobre, nous avons bénéficié d'un petit subside de 5.000 € du Relais social Urbain pour le lancement du projet « A ménage-toit ».

#### « A ménage-toit », un concept innovant »

Dès son entrée en logement, le nouveau locataire (et sa famille) doit faire face à plusieurs contraintes et notamment l'aménagement des lieux. Financièrement, le coût de ces petits travaux peut être élevé et difficile à concrétiser.

Souvent, les locataires reportent à plus tard et se retrouvent dans un logement peu attrayant.

Ce projet propose un suivi « pédagogique » sous forme d'ateliers pour donner toutes les explications/informations sur « comment aménager son lieu de vie ? ». Accompagner le/les locataire (s) dans son installation pour lui permettre d'être chez lui.

Pas mal de projets en fleuraison vont pouvoir être mis en place dans les mois à venir.

# La Direction sociale

## Le Comité d'Attribution

C'est toujours sous la présidence de Monsieur Joseph Godet que se sont déroulés les différents comités d'attribution.

Pour rappel, le comité d'attribution se compose de membres issus des représentants des pouvoirs locaux approuvés par le Conseil d'administration du 17 septembre 2019 sont :

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

Ainsi que de deux travailleurs sociaux, Madame Manon CLAEYMAN, éducatrice de l'Etape et Monsieur Bruno DUTILLIEUX, coordinateur du Relais Social Urbain de Tournai.

### Les attributions de l'année 2021.

En 2021, il y a eu 11 commissions d'attribution. Au total, il y a 95 attributions effectives de logements, soit 2 de moins qu'en 2020.

### Les mutations

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

22 attributions ont fait l'objet de mutations. 17 ont été opérées via les règles usuelles et l'ordre de priorité. En plus de ces mutations classiques, on dénombre 5 mutations « hors quotas » décidées sur base d'une dérogation pour raison de problèmes médicaux. En effet, le ménage-locataire introduit cette demande car il estime que son logement actuel est devenu inadapté en fonction de difficultés d'ordre médicale. Généralement, il souhaite bénéficier d'un logement de plain-pied, soit d'un rez-de-chaussée ou encore d'un appartement avec ascenseur.

Sur l'année, on peut compter en moyenne 132 demandes de mutation en attente. Au cours de l'année, 90 nouvelles demandes ont été introduites soit 30 de plus qu'en 2020.

On compte 10 refus suite à une proposition de mutation.

Aussi, cette année, le service social a procédé à un renouvellement des demandes de mutations. Cela permet de savoir les locataires concernés sont toujours intéressés de muter et de remettre à jour leur demande, notamment au niveau du choix du logement et des localités souhaitées.

88 ménages ont été invités à renouveler en mars 2021 via un courrier et formulaire, déposé directement dans leur boîte aux lettres. Les locataires qui ont introduit dans les six derniers mois n'étaient pas concernés.

Au total, 59 ménages ont renouvelé leur demande. Les 29 qui n'ont pas répondu ont vu leur demande radiée.

### Les attributions

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

Il y en a eu 73 sur l'année, 65 attributions sur base de la réglementation classique, et 8 hors quotas.

Dans ces 73 attributions, 36 concernent des ménages à revenus précaires, 13 à des ménages à revenus modestes et 6 à des ménages à revenus dit moyens.

8 attributions sont hors quotas : 4 pour raison de force majeure (3 pour raison d'un incendie de leur habitation et 1 pour effondrement du plafond suite à des pluies importantes) et 4 suite à des recours introduits auprès de la Chambre de recours de la Société wallonne du Logement (signataire du contrat de bail décédé - locataire restant sans titre ni droit).

	Réalisé (%)	Quota (%)
<b>Mutations</b>	<b>23.15</b>	<b>Min 30</b>
<b>Attributions revenus précaires - catégorie 1</b>	<b>37.89</b>	<b>Min 50</b>
<b>Attributions revenus modestes - catégorie 2</b>	<b>13.68</b>	<b>Max 50</b>
<b>Attributions revenus moyens - catégorie 3</b>	<b>6.31</b>	<b>Max 10</b>
<b>Ancienneté</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
<b>Dérogation pour force majeure / urgence sociale / cohésion sociale</b>	<b>10.52</b>	<b>Max 15</b>

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

On peut constater que le quota des attributions par mutation n'est pas respecté puisqu'il atteint 23.15% et devrait atteindre au minimum 30% des attributions totales.

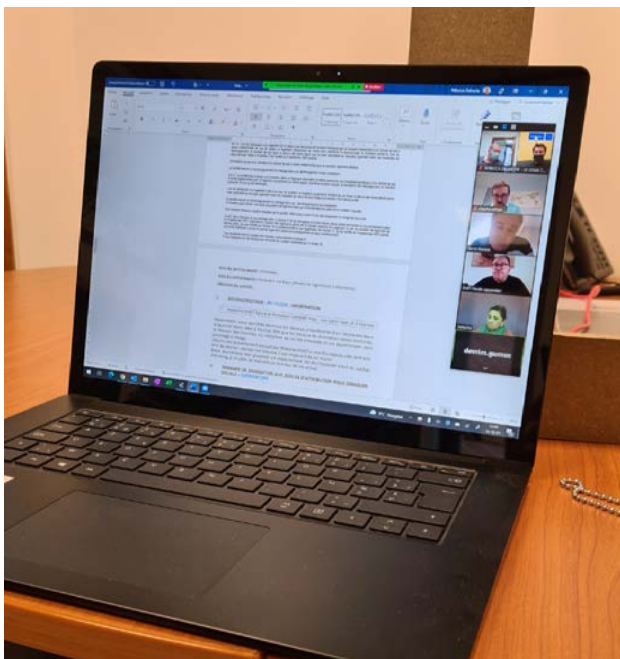
Pourtant, lors de l'attribution des logements vacants, ces derniers sont proposés en priorité à des candidats-mutants en tentant de respecter aux mieux les indications de préférence qu'ils nous ont indiquées. Malgré cela, les refus sont nombreux et ce, pour diverses raisons.

De plus, le quota pour les attributions aux ménages à revenus précaires n'est pas respecté, contrairement à l'année précédente. Il représente 37.89% des attributions alors que le seuil doit être minimum de 50%.

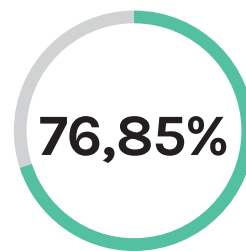
Par contre, les quotas des attributions aux ménages à revenus modestes est respecté 13.68% (maximum 50%) et celui des dérogations également pour 10.52% (maximum 15%).

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

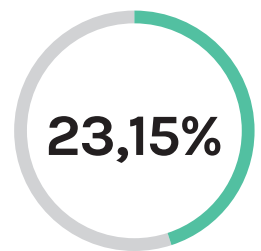
**Comme en 2020, les commissions d'attributions ont continué d'être effectuées via visio-conférence.**



Total des attributions



Total des mutations



# La Direction sociale

## La règle de la proportionnalité

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

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

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

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

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

- une chambre par enfant handicapé.

### Deux exceptions

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

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

### Bon à savoir :

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

	Ménage avec "pas assez de chambres"				Log. Prop.	Ménage avec "trop de chambres"			
	<=4	3	2	1		1	2	3	4
Maison	0	4	28	167	0	412	161	12	2
Appartements	1	4	15	196	0	118	26	0	2
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>43</b>	<b>363</b>		<b>530</b>	<b>187</b>	<b>12</b>	<b>4</b>

### Sur un patrimoine de 2241 logements

**18,52%**  
427 ménages

n'ont pas assez de  
chambres dans leur  
logement actuel

0068

**32,71%**  
726 ménages

ont trop de  
chambres dans leur  
logement actuel

## Le Logis Tournaisien

### Application de l'article 41 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 9 janvier 2014

Fin 2021, le manque criant de logement de grande composition pousse notre société à se rendre à la rencontre des ménages sous-occupant leur habitation constituée de 4 chambres et +.

Afin que l'opération puisse se dérouler de la meilleure manière et ainsi éviter toute contrainte, nous souhaitons au travers de notre démarche amener les personnes concernées à introduire de manière volontaire leur demande de mutation.

L'article 41 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 9 janvier 2014 précise que « la société peut imposer une mutation, dans un logement situé dans la même commune, aux locataires bénéficiant d'un contrat de bail à durée indéterminée pour un logement comprenant au moins quatre chambres et sous-occupé... Le locataire peut refuser une seule proposition de logement faite par la société dans le cadre de la mutation imposée. Si le locataire refuse la mutation imposée par la société, celle-ci peut mettre fin au bail moyennant un congé de trois mois. »

Si les ménages acceptent la mutation, nous leur proposons de palier aux dépenses liées à un déménagement en faisant appel à une société spécialisée en la matière qui mettra donc à disposition les moyens humains et matériels. Aussi, toujours pour les baux antérieurs à janvier 2008, ils conserveront le montant de leur loyer actuel si celui-ci est moins élevé que le loyer applicable au nouveau logement selon les modalités de calcul du loyer des SLS.

Identification	Commune	Chbr./Log.	Log. Adapt.	Nbr. chbr. en trop	Nbr. ménage
Ménage 1	GAURAIN-RAMECROIX	M 5	1	+ 4 ****	2
Ménage 2	TOURNAI	A 5	1	+ 4 ****	1
Ménage 3	KAIN	M 4	1	+ 3 ***	2
Ménage 4	KAIN	M 4	1	+ 3 ***	1
Ménage 5	VAULX	M 5	2	+ 3 ***	2
Ménage 6	TEMPLEUVE	M 4	1	+ 3 ***	2
Ménage 7	TOURNAI	M 4	1	+ 3 ***	2
Ménage 8	TOURNAI	M 4	1	+ 3 ***	2
Ménage 9	TOURNAI	M 4	1	+ 3 ***	1
Ménage 10	TOURNAI	M 4	1	+ 3 ***	1
Ménage 11	GAURAIN-RAMECROIX	M 5	2	+ 3 ***	2
Ménage 12	KAIN	M 4	1	+ 3 ***	2
Ménage 13	BLANDAIN	M 4	2	+ 2 **	1
Ménage 14	KAIN	M 4	2	+ 2 **	2
Ménage 15	KAIN	M 4	2	+ 2 **	3
Ménage 16	TOURNAI	M 4	2	+ 2 **	3
Ménage 17	TOURNAI	M 4	2	+ 2 **	2
Ménage 18	GAURAIN-RAMECROIX	M 5	3	+ 2 **	3
Ménage 19	TOURNAI	M 5	3	+ 2 **	3
Ménage 20	KAIN	M 4	2	+ 2 **	2
Ménage 21	KAIN	M 4	2	+ 2 **	3
Ménage 22	TOURNAI	M 5	3	+ 2 **	3
Ménage 23	TEMPLEUVE	M 4	2	+ 2 **	2
Ménage 24	KAIN	M 4	2	+ 2 **	3
Ménage 25	TEMPLEUVE	M 4	2	+ 2 **	2
Ménage 26	GAURAIN-RAMECROIX	M 4	3	+ 1 *	3
Ménage 27	TEMPLEUVE	M 4	3	+ 1 *	5
Ménage 28	TEMPLEUVE	M 4	3	+ 1 *	4
Ménage 29	TEMPLEUVE	M 4	3	+ 1 *	3
Ménage 30	TOURNAI	M 4	3	+ 1 *	6
Ménage 31	TOURNAI	M 4	3	+ 1 *	2
Ménage 32	TOURNAI	M 4	3	+ 1 *	3
Ménage 33	TOURNAI	A 4	3	+ 1 *	5
Ménage 34	TOURNAI	M 5	4	+ 1 *	6
Ménage 35	GAURAIN-RAMECROIX	M 4	3	+ 1 *	5
Ménage 36	KAIN	M 4	3	+ 1 *	3
Ménage 37	TOURNAI	M 4	3	+ 1 *	4
Ménage 38	TOURNAI	M 5	4	+ 1 *	5
Ménage 39	TOURNAI	A 5	4	+ 1 *	3

# La Direction sociale

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

### Première condition : NE PAS DEPASSER UN PLAFOND DE REVENUS

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

- **45.100\* euros pour une personne isolée, augmentés de 2.700 euros par enfant à charge;**
- **54.500\* euros pour un ménage composé de plusieurs personnes, augmentés de 2.700 euros par enfant à charge.**

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

### Seconde condition : NE PAS ÊTRE PROPRIETAIRE

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

Ces conditions doivent être également remplies en cours de bail.

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

### Où déposer la candidature ?

Dans l’une des 63 sociétés de logement de Wallonie.

La candidature ne peut être déposée qu’auprès d’une SEULE société de logement qui va devenir la société de logement de référence.

### Pour le choix du logement :

Il faut préciser les attentes quant à la zone géographique choisie et quant au type de logement souhaité.

#### Etendue géographique

Deux possibilités :

- soit : le candidat peut choisir au maximum cinq communes à classer par ordre de préférence. La demande porte alors sur toutes les anciennes communes qui en dépendent ;
- soit : le candidat effectue un choix plus restreint portant au maximum sur cinq localités (sections de communes) que vous classez par ordre de préférence. La demande portera alors uniquement sur les anciennes communes choisies..

**Attention :** La société ne vous proposera aucun logement situé en dehors de la zone choisie. Vous pourrez, cependant, modifier votre choix à tout moment en respectant la règle exposée ci-dessus.

## Le Logis Tournaisien

### Type de logement souhaité

Vous pouvez marquer votre souhait d'obtenir :

- une maison ou un appartement ;
- avec garage et/ou jardin.

la société de logement n'est pas tenue de vous proposer un logement qui réponde exclusivement à vos souhaits. Si vous avez besoin d'un logement adapté aux personnes handi- capées, vous devez le préciser au moment de votre demande.

### Comment se déroule l'inscription ? Quels documents fournir ?

**La société de logement de « référence » :**

- aide toute personne à remplir le formulaire de demande d'un logement ;
- réceptionne tous vos documents et au besoin, demande ceux qui manquent ;
- fait remplir une déclaration de non-propriété.

**Le jour de l'inscription, il faut absolument être muni de :**

- l'avertissement-extrait de rôle ; (dernière année)
- la composition de ménage ;
- la preuve du montant des revenus imposables actuels ;
- l'attestation de perception d'allocations familiales.

Selon le cas, il faut compléter le dossier avec divers documents qui permettent de bénéficier de **points de priorité**.

Ainsi, il est préférable de consulter le tableau ci-joint et de se munir des documents prévus pour valider les différentes priorités.

**La demande n'est valable que si l'inscription est complète.**

**Il faut donc veiller à fournir à la société des coordonnées complètes (adresse, tél, GSM...) et, surtout, prévenir en cas de changement de situation personnelle ou professionnelle.**

# La Direction sociale

## TABLEAU DES PRIORITES

Tableau 1 : Situations vécues par le ménage en termes de logement	Documents à fournir	Réponses - Points
Le ménage locataire ou occupant un logement d'insertion ou de transit, dans les six derniers mois de sa location ou de son occupation.	Copie du contrat de bail Attestation de l'organisme gestionnaire du logement	OUI – NON 5 points
Le ménage occupant une caravane, d'un chalet ou d'un abri précaire, qu'il occupe à titre de résidence principale dans une zone définie par le plan « Habitat permanent », s'il est visé par la phase 1 de ce plan.	Attestation de l'administration communale	OUI – NON 5 points
Le ménage qui est reconnu par le C.P.A.S. comme : - victime d'un événement calamiteux ; - sans-abri	Attestation du CPAS Document complémentaire pour les événements calamiteux : attestation de reconnaissance du Fonds des calamités	OUI – NON 5 points
Le ménage locataire qui doit quitter un logement reconnu inhabitable ou surpeuplé, ou ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité, de surpeuplement ou d'expropriation.	Arrêté d'inhabitabilité du Bourgmestre ou de la DGATLP Attestation d'inhabitabilité ou de surpeuplement Arrêté d'expropriation	OUI – NON 4 points
Le ménage locataire dont le bail est résilié par le bailleur en application de l'article 3, §§ 2 et 3, de la loi du 21 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, modifiée par la loi du 1er mars 1991.	Contrat de bail Lettre de renon pour occupation personnelle ou pour travaux	OUI – NON 4 points
Le ménage locataire qui doit quitter un logement situé dans un périmètre de rénovation urbaine communale déterminé réglementairement, pour lequel un compromis de vente a été signé au profit d'une personne morale de droit public.	Compromis de vente Attestation de l'Administration communale	OUI – NON 4 points
Le ménage occupant d'une caravane, d'un chalet ou d'un abri précaire, qu'il occupe à titre de résidence principale dans une zone non définie par le plan « Habitat permanent » ou dans une zone définie par le plan « Habitat permanent » s'il est visé par la phase 2 de ce plan.	Attestation de l'Administration Communale	OUI – NON 3 points



## Le Logis Tournaisien

### Prise en considération des points de la priorité la plus élevée du tableau 1

Tableau 2 : Situations personnelles du ménage	Documents à fournir	Réponses - Points
La personne sans-abri qui a quitté un logement, dans les trois mois qui précèdent l'introduction de sa candidature, suite à des violences intrafamiliales attestées dans les documents probants (procès-verbal, attestation de foyer ou attestation du CPAS).	Attestation du centre d'hébergement ou du CPAS Procès-verbal de la Police + attestation sans abri	OUI - NON 5 points
Ménage dont les revenus n'excèdent pas les revenus modestes et sont issus au moins en partie d'un travail.	Revenus : Avert. Extrait de Rôle ou Fiches de salaire.  Copie du Contrat de travail  Attestation du paiement des cotisations sociales pour les Indépendants.	OUI - NON 4 points
Le mineur mis en autonomie et encadré par un service d'aide à la jeunesse agréé par le Communauté française ou la Communauté germanophone en application de la réglementation en la matière.	Attestation de mise en autonomie (Aide à la Jeunesse).	OUI - NON 3 points
Le ménage dont un membre est reconnu handicapé.	Attestation Générale de reconnaissance d'handicap (SPF - Sécu. Sociale).	OUI - NON 3 points
Le ménage dont un membre ne peut plus exercer d'activité professionnelle à la suite d'une maladie professionnelle reconnue ou d'un accident de travail.	Attestation de l'organisme compétent tel que L'Agence fédérale des risques professionnels (Fedris)	OUI - NON 3 points
Le ménage dont le seul membre au travail a perdu son emploi dans les douze derniers mois	Preuve de l'existence d'un travail dans les 12 derniers mois (Fiches de salaire ou attestation du paiement des cotisations sociales) ou  Preuve de la perte d'emploi (C4 ou attestation de cessation d'activités pour les indépendants).	OUI - NON 3 points
Le ménage en état de précarité bénéficiant d'une pension légale en application de la réglementation en la matière.	Avert. Extrait de Rôle ou une Fiche de pension	OUI - NON 3 points
Le bénéficiaire d'une pension de prisonnier de guerre et l'invalidé de guerre.	Copie d'un brevet de pension (du SPF ou SdPSP)	OUI - NON 2 points
Etes-vous ancien prisonnier politique et ayants droit ?	Attestation du Ministère de la Santé publique (Victimes de Guerre).	OUI - NON 2 points
Etes-vous (ancien) ouvrier mineur ?	Attestation du Service des indemnités de l'INAMI.	OUI - NON 2 points
<b>Prise en considération des points de la priorité la plus élevée du tableau 2</b>		
Ancienneté	1 point par année d'ancienneté avec un maximum de 6 points.	OUI - NON 1 point

# La Direction sociale

## Attribution d'un logement

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

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

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

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

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

\*Les sociétés sont tenues d'attribuer une proportion définie de leurs logements à chaque catégorie de revenus.

\*\*A égalité de points, la priorité est accordée à la candidature la plus ancienne.

## Sous quelles conditions refuser un logement ?

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

Au 31 décembre 2021, on compte 1567 candidatures actives de dossiers demandant au moins un localité couverte par notre société.

Nous sommes société de référence de candidatures.

Candidats de catégorie « revenus précaires »	1054	67%
Candidat de catégorie « revenus modestes »	475	30%
Candidats de catégorie « revenus moyens »	33	2%
Candidats de catégorie supérieure aux « revenus moyens »	5	1%
<b>TOTAL</b>	<b>1567</b>	<b>100%</b>

67 % des demandes sont issues de candidats ayant des revenus dit précaires. Le tiers restant est constitué de candidats ayant des revenus dit modestes. Enfin, il y a 3% de personnes ayant des revenus dit moyens ou plus.

## Le Logis Tournaisien

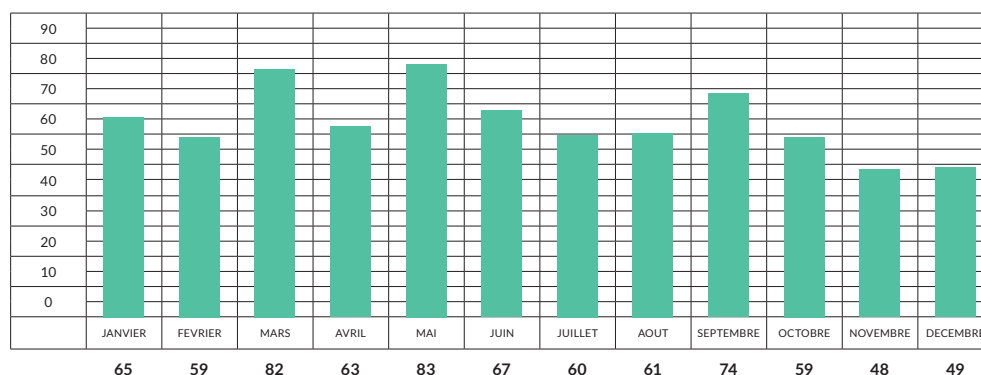
### Logements demandés en 2020

Près de 80% des demandes concernent des logements 1 et 2 chambres ; alors que ces types de logements ne représentent que 44% de notre patrimoine.

Nombre de chambres demandés	Studio	Appartement	Maison	Appartement & Maison	Total	%
0	8				8	0,5
1		106	143	488	737	48,1
2		14	488	243	486	31,7
3		2	229	90	180	11,8
4		0	243	44	88	5,7
5		0	88	13	26	1,7
6		0	90	2	4	0,3
7		0	44	1	2	0,1

### Evolution des inscriptions de candidatures

Ce graphique représente les dépôts de nouveaux dossiers sur l'année 2021, soit 770 au total. Il y a une moyenne de 64 nouveaux dossiers par mois (51 en 2020). On peut remarquer que mars et mai sont les deux mois pendant lesquels il y a eu le moins de dépôts de nouveaux dossiers (mars et avril en 2020).



### Evolution des refus

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

En janvier 2021, il n'y a pas eu de commission d'attribution. Néanmoins le refus enregistré fait référence à un logement attribué à un réserviste de la commission du mois de décembre 2020.

Les refus formulés par les candidats-locataires sont divers : situation géographique inadaptée, taille du logement inadaptée, type de logement inadapté mais la principale reste le fait que 35% des refus fait suite au fait que nous n'avons aucune nouvelle du candidat-locataire. Certains candidats déménagement entre-temps et ne nous font pas part de leur nouvelle adresse.





## La Direction sociale

### Marche pour la santé mentale et le bien-être

Samya & Séverine, travailleuses sociales, ont représenté le Logis Tournaisien à la marche pour la santé mentale et le bien-être.

**Le projet :** Une marche de 1000 km relais en 21 jours ; dans 21 villes étapes de Wallonie ou de Bruxelles.

**Thème :** La santé mentale et le bien-être, fortement abimés pendant la crise du COVID-19.

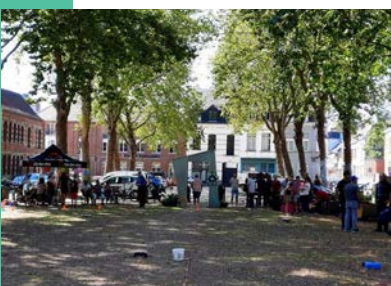
#### Ce 5 juillet 2021, c'était l'étape à Tournai

**Thème :** Précarité et accès aux soins en santé mentale.

- Accueil des marcheurs à l'Eglise du Mont-Saint-Aubert par le Centre Régional Psychiatrique Les Marronniers ;
- Accueil des marcheurs en fin d'après-midi aux Bains-Douches de Tournai et visite du lieu ;
- Espace de rencontre à l'Ilot Cherquefosse, prise de parole des acteurs et bénéficiaires en soins de santé de première ligne et soins de rue ;
- Stand d'informations par le Service d'Aide à l'Intégration Sociale (SAIS) de Tournai ;
- Stand d'informations sur la santé mentale et la précarité en fin de vie, et atelier origami par l'ASBL ARCSPHO (soins palliatifs) ;
- Concert par des membres du Centre Régional Psychiatrique Les Marronniers, du B'eau B'art et Xavier Simon ;
- Restauration par l'Assiette pour tous.

Très belle organisation pour une chouette après-midi !

### Tu tires ou tu pointes !



Le service social a représenté le Logis au tournoi annuel de la maison d'accueil l'Etape à Tournai. Un chouette moment dans un climat de détente, de convivialité et d'échanges avec les résidents et les partenaires.

Le Logis n'était pas en finale, mais l'important c'est de participer ! Une belle après-midi sous le soleil de la place verte !

### Le centre Aurore Carlier

Le service social du Logis Tournaisien a eu la chance de visiter le centre Aurore Carlier de Tournai, centre de planning familial qui organisait leurs portes ouvertes pour leur 30ème anniversaire. Cette visite a été l'occasion de découvrir leurs espaces rencontres parent-enfant ainsi que leur espace réservé pour les interruptions volontaires de grossesse.



## Le Logis Tournaisien



Les assistantes sociales ont pu découvrir aussi les projets du planning de Comines et de Mons; ainsi que l'effroyable et magnifique exposition d'Emilie Ringlet, sur la violence.

Les plannings familiaux sont ouverts à toute question liée à la vie relationnelle, affective et sexuelle. Centre Aurore Carlier, Rue de Cordes, 8 à Tournai. Visitez leur page Centres de Planning Familial des FPS de MWP - Mons / Tournai / Comines pour plus d'infos.

## Viva For Life!

L'action « Viva For Life » est un événement caritatif belge fondé en 2013 par la RTBF, qui permet la récolte de fonds destinés principalement à la lutte contre la pauvreté infantile dans la communauté française de Belgique. L'événement est organisé annuellement et pour 2021, cela se déroule du 17 au 23 décembre. Cette année et pour la deuxième fois, c'est Tournai qui accueillera l'opération.

Le Logis Tournaisien étant sensible à l'action Viva For Life, nous avons décidé de contribuer à l'opération en organisant un déjeuner et ce, afin de récolter des fonds.

L'idée était d'organiser un « Before Work » au sein des anciens locaux du Logis, situés à l'Avenue des Sapins n°1, le 19 novembre 2021 entre 7h30 et 9h30. Un petit déjeuner a été proposé, aux différents partenaires avec lesquels le Logis Tournaisien travaille en étroite collaboration. Le prix de ce petit déjeuner était de 10,00 € et l'accent a été mis sur les produits locaux.

Afin d'organiser au mieux l'événement, les partenaires ont pu venir sur place, déguster le petit déjeuner qui était présenté sous forme de buffet. Nous proposons également une formule à emporter ou en livraison.

Cette action a permis un échange entre collègues et partenaires avec qui le Logis collabore régulièrement, pour un moment de convivialité. L'intégralité des bénéfices a été reversée au profit de Viva For Life. C'est dans une ambiance très chaleureuse que **nous avons reçu près de 48 personnes pour partager un petit déjeuner** façon « brunch » sucré-salé. Ainsi, l'équipe sociale a déambulé en ville et ses environs pour **livrer aux nombreux partenaires 55 colis « petit déjeuner »**.

Enfin, nos partenaires les plus courageux sont venus directement pour emporter un petit déjeuner bien copieux et ce dès 7h30. Tandis que le C.C.L.P., comité consultatif des locataires et propriétaires a offert 100 colis aux locataires des quartiers sociaux. **C'est donc un total de 132 déjeuners qui ont été emportés.**

Parallèlement le **Comité St Jean a réalisé une marche parrainée** en centre-ville pour valoriser les quartiers sociaux et **ajouter à la cagnotte 523,10 euros.**

**C'est donc 1.877,00 euros récoltés pour l'opération « Viva For Life ».**

Nous remercions vivement tous nos partenaires pour ce geste de solidarité.





### Les actions diverses :

#### L'accordéon moi j'aime !

Quand la musique adoucit les mœurs...et se met au service de la cohésion sociale.

Les tournaisiens connaissent bien « l'Accordéon, moi j'aime ! » et cette année durant la deuxième semaine des vacances de Pâques, Gaspard Loncke s'est installé pour faire connaître la percussion sur bidon au cœur du quartier du Maroc.

Une semaine dédiée aux rythmes, à l'écoute de l'autre et à la synchronisation en groupe.

Un beau spectacle final, en seulement cinq jours, l'évolution des jeunes solistes fut fulgurante.

Dans le cadre du plan de cohésion sociale, par l'intermédiaire de Cécile Guévart pour la Ville de Tournai à la Maison de quartier du Maroc

*"La musique est la langue des émotions." (Kant)*

#### Un esprit sain dans un corps sain !

Ce mercredi 23 juin 2021 à 15h30 a été inauguré l'Agora space de Kain.

Afin de tester le nouveau terrain de mini-foot, les invitations ont été lancées auprès des jeunes du quartier pour la création de deux équipes de 5 d'entre eux âgés de moins de 12 ans (les conditions sanitaires permettaient à ces enfants de ne pas devoir porter le masque obligatoire). Les inscriptions nombreuses ont permis une belle démonstration et pour chaque participant, un petit cadeau.

L'Agora Space de Kain, située à la Résidence du Vert Marais a fait peau neuve grâce aux subsides obtenus auprès d'Infrasports-SPW à hauteur de 85%, soit 75.170€ t vac.

Les 15 % restants ont été financés par Le Logis Tournaisien.

Montant total de la commande : 82.067€ t vac

Cette aire de sport comporte un espace fitness avec 3 appareils de musculation et une zone de 'street workout', un espace multisports où l'on pourra pratiquer le football, basket-ball et le volley-ball, un espace pour la petite enfance avec 3 jeux et 2 terrains de pétanque.

Suite à l'inauguration, la gestion de cette infrastructure sportive reviendra à la Ville de Tournai.





Canal J



Depuis octobre 2019, Canal J s'est implanté dans le quartier de la Résidence Marcel Carbonnelle et propose de créer du lien.

Voici les nombreuses activités réalisées en 2021 :

Ce 29 janvier, l'équipe de Canal J et les jeunes du quartier ont démarré la création d'une fresque murale.

Ensuite, ils ont aussi personnalisé une armoire de récup, trouvée à la Ressourcerie « le Carré ».

#### En avril :

Activités sportives et jeux géants à la Résidence Marcel Carbonnelle.

#### En mai :

Une chouette après-midi jardinage avec les jeunes de la Résidence Marcel Carbonnelle. Plantation de lavandes au cœur de la cité.

#### En juillet :

Plantations d'herbes aromatiques à la Résidence Marcel Carbonnelle avec les jeunes jardiniers.

Le mercredi 8 décembre, à la Résidence Marcel Carbonnelle, ça sentait la lavande et la Noël !

Les jeunes du quartier, avec l'aide du comité « Ici on avance », ont pu réaliser des petits sachets de senteur avec les lavandes qu'ils avaient plantées quelques mois auparavant.

Ils ont aussi pu décorer le sapin du comité de quartier.



**Canal J** est une AMO (aide en milieu ouvert). L'A.M.O Canal J est un service qui apporte une aide sociale et éducative visant à favoriser l'épanouissement du jeune dans son environnement social et familial.

L'A.M.O intervient pour tout jeune de moins de 18 ans. L'aide accordée est gratuite, et confidentielle.

Pour qui ? Tout jeune désirant une information, une aide, ou éprouvant des difficultés.

Tout parent ou proche rencontrant des difficultés dans l'éducation ou la relation avec l'enfant. Une écoute, un accompagnement ou une orientation sont proposés à chaque personne qui demande à l'AMO d'intervenir.

A quelles conditions l'AMO intervient-elle ? Uniquement à la demande de la personne concernée. Cette demande doit être volontaire et non forcée : aucune autorité ne peut imposer au jeune de consulter Canal J.

La participation active de la personne est la base de toute relation. Lors de tout contact avec une autorité, le jeune peut demander à se faire accompagner. Dans ce cas, il reste l'interlocuteur principal. L'AMO est là pour le soutenir. La personne concernée a le droit, à tout moment, de mettre fin à l'intervention.

Le service est agréé par la Fédération Wallonie-Bruxelles. [www.facebook.com/CanalJAMO](https://www.facebook.com/CanalJAMO)



## Le Logis Tournaisien

### Les Juilleteries

Dès la seconde semaine de juillet a eu lieu l'animation « LES JUILLETERIES » pour les 6-12 ans au Luchet d'Antoing !

L'édition 2021 mise sur pied par Canal J A.M.O, Luch'ouverte et la bibliothèque de la ville de Tournai avait pour thème "Je fais tout seul".

Chaque nouvelle journée débutait par la lecture d'albums jeunesse.

Ensuite, les enfants avaient le choix entre différentes activités créatives.

Le fil rouge des Juilleteries : la personnalisation d'un alphabet.

Tout au long de la semaine et guidés par nos animatrices, les enfants ont imaginé un alphabet "monstrueux". Ils l'ont par la suite reproduit à la craie, grandeur nature sur le sol, pour qu'il soit visible depuis les appartements de la cité sociale.

Et c'est le mot BONJOUR qui a été choisi.



### Bravo à La Pépinière de Tournai

Hop... Plantation de 12 fruitiers à la rue des sapins sur notre petite parcelle... Forêt comestible avec 20 cassis, 20 groseilliers à maquereaux, 10 mûriers sans épines, des framboisiers et des rhubarbes .... Merci au Parc des Plaines de l'Escaut pour ces fruitiers et aux planteurs et planteuses pour ce beau chantier.

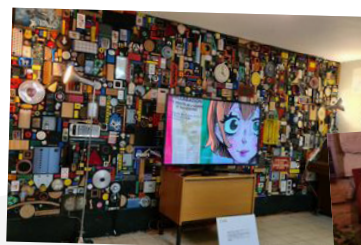


### Réenchanter la ville

Par un bel après-midi, la caravane de la maison de la Culture s'est arrêtée à la cité Carbonnelle où s'est passé un chouette moment avec petits et grands du quartier !

Mômes Circus de Tournai a proposé au plus grand nombre une animation par laquelle les enfants ont pu s'initier à la jonglerie avec les massues, le diabolo et le bâton de fleur.





# PORT OUVORTE

## 50 ans de « Port'ouverte » - Un tel anniversaire cela se fête !

Ce 27 novembre, nous avons pu nous réunir pour découvrir l'expo « Port'ouverte » 50 ans d'existence.

Hier, Aujourd'hui, demain : l'expo anniversaire des 50 ans de la MJ, qui interroge la place des jeunes dans la société.

L'histoire du quartier du Vert Bocage au travers des activités proposées. De superbes photographies de 1971 à 2021 !

Une équipe dynamique et qui reste ouverte !



## PORT'OUVERTE

Port'Ouverte propose une foule d'activités pour les jeunes de 6 à 26 ans.

A commencer par un accueil libre... où les jeunes qui le souhaitent peuvent venir jouer au ping-pong, au kicker, surfer sur Internet, s'attarder sur des jeux de société, jouer, écouter de la musique, ou simplement « squatter ». Les jeunes peuvent trouver une écoute attentive, créer une relation riche avec ses pairs ou avec les adultes qui l'entourent.

Les jeunes ont aussi la possibilité de trouver une aide pour la réalisation de leurs devoirs. L'espace du Luchet d'Antoing est par ailleurs reconnu comme école de devoirs.

La maison de jeunes offre un espace d'expression et de création pour les jeunes.

Les jeunes se voient aussi proposer différents ateliers comme la danse, la cuisine, la création et l'art plastique, du sport, de l'écriture de textes rap, des ciné-clubs, des jeux de rôles, du jardinage, du Théâtre et de l'impro, etc. Les jeunes ont la possibilité de participer aux ateliers, ou même d'en développer de nouveaux.

Et l'offre d'activité ne s'arrête pas là... Ensemble avec les jeunes nous décidons d'autres activités plus ponctuelles (concerts, cinéma, etc.) car à Port'Ouverte le jeune a toute sa place dans les décisions à prendre. Les jeunes ont notamment l'opportunité de s'exprimer lors du conseil des jeunes qui a lieu au rythme minimum d'une fois par mois.

Les jeunes peuvent être porteurs de leurs activités ou soutenu dans la réalisation de celles-ci.

Notre action vise toujours à leur accorder plus de responsabilités et à les rendre autonomes.

Lors des périodes de vacances, la maison de jeunes propose des stages de découverte ou un programme d'activités dont l'ambition est de répondre aux attentes et aux besoins des jeunes souvent à un prix fort démocratique.

Aussi, certaines activités sont proposées à tous, jeunes et moins jeunes. C'est ainsi que tous les deux mois par exemple, la maison de jeunes convie à ses tables d'hôtes. Un repas plein de découvertes préparé avec soin par les jeunes... Et bien d'autres encore.

Port'Ouverte à tous, donc !

Mais la maison de jeunes, c'est aussi et surtout une Port'Ouverte à la culture, aux projets, à l'expression. Une Port'Ouverte aux nouvelles expériences, aux idées, à la création ou encore à la découverte. Une Port'Ouverte aux savoirs, au respect et à l'écoute. Une Port'Ouverte sur le monde, finalement...

Port'Ouverte possède deux implantations : Faubourg de Lille (Avenue Minjean, 9) et St Jean (Quai du Luchet d'Antoing, 2A)

De manière générale, les maisons de jeunes ont pour objectif d'amener les jeunes à une citoyenneté active, responsable, critique et solidaire. La culture est le levier d'action qui doit permettre aux jeunes d'éveiller cette citoyenneté.

Le projet pédagogique prend la forme d'un plan d'action détaillé sur quatre années.

Port'Ouverte est aussi une association qui a pour but de favoriser l'épanouissement des personnes sans distinction d'âge. L'association développe en conséquence des actions pour toutes les générations.

<http://www.portouverte.net> - <https://www.facebook.com/portouverte>

## Le Logis Tournaisien



### SAS-HO

Le Service d'Accrochage Scolaire du Hainaut Occidental (A.S.B.L. agréée et financée par la DGEO et l'AGAJ) se situe à la croisée de l'aide à la jeunesse et de l'enseignement et propose un accompagnement des jeunes en situation de décrochage scolaire.

### Objectif

L'objectif est la reprise de la scolarité (de plein exercice ou en alternance) du jeune dans les meilleurs délais et conditions possibles.

### Champs d'action

Le fait qu'un jeune soit sorti du système scolaire amène à ne pas uniquement le considérer comme « élève ». Nous envisageons donc le décrochage scolaire sous ses aspects : sociaux, affectifs, émotionnels, liés à la communication.

Les compétences se situent donc au niveau social, éducatif et pédagogique, c'est donc à la croisée de ces trois domaines qu'intervient notre action.

### Public

De manière générale les élèves du secondaire ordinaire de 12 à 18 ans en décrochage scolaire.



### Restons prudents ! Protégeons-nous !

Nous tenions à remercier le Club Rotary Trois Lys Tournai pour leur don de flacons de gel hydroalcoolique.

C'est donc 180 flacons que nous avons pu distribuer à chaque nouveau locataire dès son entrée en logement.



### Qu'il fait bon vivre près de mon arbre...

Un an déjà que nous plantions avec les enfants les premiers arbres du verger collectif du quartier du Maroc.

Ainsi, ils se sont tous retrouvés pour fêter cet anniversaire. Souvenez-vous, nous plantions les différents arbres fruitiers avec l'aide des parrains et marraines.

Grâce à la collaboration du Logis Tournaisien, d'un arbre en Wapi, de la ville de Tournai et du Comité du Maroc, des éducatrices du Plan de Cohésion Sociale, des Citoyens "Petits et Grands",



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

75b, Avenue des Bouleaux - 7500 Tournai

Téléphone : (069) 22 27 41 - Fax : (069) 36 29 01

E-mails :  
[info@lelogistournaisien.be](mailto:info@lelogistournaisien.be)  
[social@lelogistournaisien.be](mailto:social@lelogistournaisien.be)

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

Création **Banditostudio.com**