

Le Logis Tournaisien

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2018

Assemblée générale du
26 avril 2019



Sommaire

- 03 Edito
- 04 Service technique
- 08 Gestion technique
- 10 Plan pluriannuel d'investissements 2019-2023
- 11 Ventes et acquisitions de biens immobiliers
- 12 Bilan et compte de résultats 2018
- 20 Projections budgétaires
- 22 Patrimoine
- 24 Gestion locative
- 34 Gestion institutionnelle et des ressources humaines
- 36 Organigramme

Edito du Directeur-Gérant

2018 Gouvernance et Bilan

2018 a été une année marquée par des chantiers d'envergure. Des chantiers d'ordre immobilier et social évidemment mais aussi et surtout sur son propre fonctionnement.

Le Conseil d'Administration a décidé en 2018 de revoir entièrement la gouvernance de l'institution au travers d'une nouvelle Gestion des Ressources Humaines. Le travail est colossal mais il a permis de revoir en profondeur les procédures et contrôles internes, le mode de gestion par objectifs, le règlement de travail, les profils de fonction, l'évaluation du personnel, les indicateurs de gestion,... Cette nouvelle manière de concevoir ses propres ressources doit aboutir en 2019 sur un plan des ressources humaines de la société mis à jour continuellement à l'aide d'un tableau de bord RH, véritable outil de gouvernance.

Nous pouvons d'ores et déjà vous présenter la nouvelle structure de l'organigramme du personnel. Il permet ainsi de positionner clairement les priorités de la société au travers de sa gestion immobilière, sa gestion du patrimoine et sa gestion sociale. Le core-business du Logis Tournaisien réside, en effet, dans la construction de nouveaux logements, dans l'entretien de son parc immobilier existant et dans la gestion sociale de ses locataires. Les autres directions indispensables au bon fonctionnement de la société viennent en appui afin d'atteindre les objectifs fixés par le Conseil d'Administration.

En terme de gestion technique (immobilière et patrimoniale), nous avons élaboré un tableau de planification de tous les travaux prévus jusqu'en 2023. Ce tableau réalisé avec l'aide de la SWL sera un outil indispensable à une gestion financière saine de notre institution par le nouveau Conseil d'Administration.

La direction sociale peut dorénavant compter sur un nouveau C.C.L.P. (Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires) composé de représentants bénévoles suite au renouvellement complet de l'instance en juillet 2018. Ils auront la lourde tâche de s'occuper des questions d'intérêt collectif au travers des missions légales d'avis et d'approbation reprises dans le CWLHD qu'ils auront à remplir. Mais, le CCLP, c'est avant tout un fil conducteur, une antenne représentative des quartiers, un relais des habitants vers notre société. Enfin, il s'agit également pour eux d'imaginer des projets novateurs pour le bien des quartiers du Logis.

2018, année électorale nous amène évidemment à analyser le bilan chiffré du Conseil d'Administration sur cette dernière législature.

Il représente une augmentation en nombre de logements de 136 unités d'habitation répartis sur Tournai et ses villages mais également une amélioration du confort des locataires en place au travers de travaux sur plus de 1.000 logements de notre parc. Il s'agit de travaux importants comme la rénovation lourde, l'isolation, les nouvelles menuiseries extérieures, l'installation de chauffage central, l'installation électrique, rénovation de toiture. Mais également des travaux mineurs comme l'entretien d'éléments de maçonnerie, réfection de zinguerie, de balcons, de rejointoiement de façade, de sanitaire, de carrelage ou de reconditionnement de systèmes de ventilation.

Au nom du personnel du Logis Tournaisien, il est donc important pour nous de remercier les membres du Conseil d'Administration, représenté par la présidente, Sylvie Lietar pour le travail accompli dans des conditions parfois pénibles au cours de ses six dernières années.

Devrim Gumus

Service technique

Entretien du parc de logements (1/2)

TYPE DE MARCHÉ PASSATION DE MARCHÉ	PROGRAMME MODE DE FINANCEMENT	OBJET - NATURE	ADRESSE	AUTEUR DE PROJET	ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
Marché de travaux Adjudication publique	Pivert 1 - Subvention programme Pivert et fonds propres.	Lot 1 : Travaux d'isolation et menuiseries de 73 logements	Rue Bonnemaïson à 7500 Tournai.	Luc Moulin et Associés	Hullbridge Associated SA	1778416,84	Procédure juridique en cours
Marché de travaux Adjudication publique	Pivert 1 - Subvention programme Pivert et fonds propres.	Lot 4 : Travaux divers de gros œuvre et finitions de 73 logements	Rue Bonnemaïson à 7500 Tournai.	Luc Moulin et Associés	Hullbridge Associated SA	953113,21	Procédure juridique en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien 2016 Fonds propres	Installation du chauffage central dans 55 logements	rue Saint-Eloi à 7500 Tournai	Architecture et Urbanisme « Bruyère et	S.A. Hainaut Chauffage	406949,33	Réception provisoire prononcée le 5 juin 2018
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien 2015 Fonds propres	Installation du chauffage central dans 23 logements	rue Général Piron à 7500 Tournai	Architecture et Urbanisme « Bruyère et	S.A. Hainaut Chauffage	166464,02	Travaux en cours
Marché de travaux Adjudication publique	Pivert 2 - Subvention programme Pivert et fonds propres.	Remplacement des menuiseries extérieures, mise en œuvre d'une isolation et bardage et installation d'un système de ventilation	25, Résidence du Beau Séjour à 7500 Tournai	Luc Moulin & Associés	CBD SA	1190347,25	Travaux en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Pivert 2 - Subvention programme Pivert et fonds propres.	Remplacement des menuiseries extérieures et installation d'un système de ventilation	Résidence Carbonnelle à 7500 Tournai	Luc Moulin & Associés	Bekaert Building Company NV	3130586,70	Travaux en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Programme entretien 2015 Fonds propres	Rénovation lourde et installation de chauffage central de 24 logements	Rue A. Prayez à 7500 Tournai	Architecture et Urbanisme « Bruyère et	Jd Deroubaix sa	739152,52	Travaux en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Subsides investissements 2018 + Fonds propres	Stabilisation des façades arrières de 3 logements	1, 2, et 3 Résidence Detournay à 7534 Barry	PROTOTYPE SPRL de Tournai		78459,04	Dossier base concurrence en cours d'approbation par la SWL
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 30 juin 2019 installation de tuyauteries gaz.	Ensemble du parc de logements	Service Technique du Logis Tournaisien	S.A. Hainaut Chauffage	28779,74	Marché en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 30 juin 2019 travaux de toiture.	Ensemble du parc de logements	Service Technique du Logis Tournaisien	STMC	96986,77	Marché en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Programme entretien 2015 Fonds propres	Réfection et réalisation de nouveaux trottoirs d'accès de 21 logements	Rue Neuve à 7522 Blandain	Luc Moulin & Associés		118820,23	Dossier base concurrence en cours d'approbation par la SWL
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Rénovation des locaux des machineries ascenseurs et adaptation des exutoires de fumée	114 - 119, Résidence Marcel Carbonnelle à 7500 Tournai	Service Technique du Logis Tournaisien	Guy & Dimitri François	57569,66	Notification du marché courant 2019
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Rénovation de l'étage, suite à un incendie	22, Val de la Résistance à 7540 Kain	Service Technique du Logis Tournaisien	Jd Deroubaix sa	30022,60	Notification du marché courant 2019
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché de travaux sanitaires et gaz	2, Rue Roméo Dumoulin à 7500 Tournai	Service Technique du Logis Tournaisien	Alcorta	4580	Marché en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché de travaux de fermeture de façade et parachèvement intérieur	2, Rue Roméo Dumoulin à 7500 Tournai	Service Technique du Logis Tournaisien	Vinckier Sébastien	20353,53	Marché en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché de travaux d'électricité	2, Rue Roméo Dumoulin à 7500 Tournai	Service Technique du Logis Tournaisien	AES	5894,75	Marché en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché de travaux de toiture	2, Rue Roméo Dumoulin à 7500 Tournai	Service Technique du Logis Tournaisien	Vanthigem Bruno et Fils	19495,14	Marché en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Programme entretien 2017 Fonds propres	Réfection des installations électriques de 63 logements	Résidence Defaux à 7530 Gaurain - Ramecroix	Arch'L de Tournai	AES	288720,43	Marché en cours
Marché de travaux Procédure négociée	Service Technique du Logis Tournaisien	Entretien et remise à neuf d'éléments de maçonnerie	20, 22, 24, 26, Avenue des Bouleaux et 1, 2, 3, 5 Résidence du Pont de l'Arche à 7500 Tournai	Service Technique du Logis Tournaisien	Guy & Dimitri François	30.560,00	Réception provisoire prononcée le 30 mai 2018
Marché de services Procédure négociée	Service Technique du Logis Tournaisien	Réfection des zingueries de 10 maisons	42,44,46,50,52,75,77,79,81,83 Rue Camille Depinoy à 7520 Templeuve	Service Technique du Logis Tournaisien	Alcorta	21.442,00	Réception provisoire prononcée le 23 mai 2018
Marché de services Procédure négociée	Service Technique du Logis Tournaisien	Travaux de remplacement et de mise en conformité de cuves à mazout	Résidence Detournay à 7534 Barry et rue Neuve à 7522 Blandain	Service Technique du Logis Tournaisien	METAL CONSTRUCT 2000	59.350,00	Réception provisoire prononcée le 17 avril 2018

Service technique

Entretien du parc de logements (2/2)

TYPE DE MARCHÉ PASSATION DE MARCHÉ	PROGRAMME - MODE DE FINANCE- MENT	OBJET - NATURE	ADRESSE	AUTEUR DE PROJET	ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" du 01 juin 2017 au 31 mai 2019 entretien et dépannage d'installations électriques.	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Assistance Electrique Service sprl de Maubray	15168,00	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie – Marché « stock » du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2019 de services entretien des éléments élec-	Bâtiments à logements multiples du parc	Logis Tournaisien	Franquet Ingelec de Cuesmes	60074,49	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" du 1er avril 2017 au 31 mars 2019 entretien et nettoyage des locaux communs des immeubles à logements multiples	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	La Maison du Nettoyage sa de Molenbeek-Saint-Jean	20352,00	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" du 1er avril 2017 au 31 mars 2019 déménagement du mobilier des locataires du Logis Tournaisien.	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Déménagements Mol sa de Tournai	10320,00	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" de services. Location de tapis de sol pour une durée de 3 ans , du 1er juin 2016 au 31 mai 2019	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Carpent Rent de Couillet	27253,8	Marché en cours
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 conditionnements d'air pour une durée d'un an, du 1 janvier 2018	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	S.A. Hainaut Chauffage de Marquain	63105,00	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Maintenance 2018-2019-2020 du parc ascenseur.	Ensemble du parc ascenseur	Logis Tournaisien	SCHINDLER SA de Saint-Gilles	40950,00	Marché en cours
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 2018 au 31 août	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	A+ Energies de Blicquy	35813,58	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché de services - Contrôle et maintenance des détection gaz - Durée du marché du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2021	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Dalemans de Remicourt	4784,40	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Parc ascenseur - Contrôle périodique par un organisme agréé - Durée du marché du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2021	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	BTV Hainaut de Chapelle-lez-Herlaimont,	6.104,88	Marché en cours
Marché de services Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Maintenance et entretien de l'infrastructure informatique du Logis Tournaisien du 17 juillet 2017 au 16 juillet 2020.	75b Avenue des Bouleaux à 7500 Tournai	Logis Tournaisien	Orditech de Marquain	81925,41	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Maintenance du matériel de prévention et de lutte contre l'incendie – Marché « stock » du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2019 de fourniture des éléments passifs (extinc-	Bâtiments à logements multiples du parc	Logis Tournaisien	Sicli SA de Uccle	32924,24	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Fourniture et pose d'un central téléphonique VOIP ”	75b, Avenue des Bouleaux à 7500 Tournai	Logis Tournaisien	Proximus sa de Namur	17751,60	Marché clôturé
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché de fourniture d'électricité du 1er août 2017 au 31 juillet 2019.	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Electrabel sa de Bruxelles	55626,39	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" du 1er juillet 2017 au 30 juin 2019 fourniture de matériel de chauffage.	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Vanden Bergh de Marquain	22147,88	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" du 1er juillet 2017 au 30 juin 2019 fourniture de matériel de clôture.	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Ferutil-Aciers Grosjean de Tournai	17848,73	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 fourniture d'articles sanitaires.	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Induscabel de Froyennes	68517,60	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020 fourniture de matériel électrique.	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Trilec Sud sa de Saint-Ghislain	48787,50	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020 fourniture de bois de construction et dérivés pour la Régie ouvrière.	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Dapsens Soyez sa de Tournai	59109,55	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 fourniture d'articles de parachèvement.	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Glorieux - Lambert & FD de Kain	48428,85	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Marché "stock" du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020 fourniture d'articles de gros-oeuvre.	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	Francenne Matériaux d'Espierres	77365,77	Marché en cours
Marché de fourniture Procédure négociée	Programme d'entretien Fonds propres	Fourniture et pose de portes sectionnelles résidentielles et entretien de portes sectionnelles industrielles du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2021	Ensemble du parc de logements	Logis Tournaisien	All Doors Systems & Services de Ghislenghien	37.243,00	Marché en cours

Gestion technique

Développement du parc de logements

TYPE DE MARCHÉ PASSATION DE MARCHÉ	PROGRAMME MODE DE FINANCEMENT	OBJET NATURE	ADRESSE	AUTEUR DE PROJET	ADJUDICATAIRE	MONTANT HTVA	AVANCEMENT
Marché de travaux Adjudication publique	Ancrage 2009 - Subvention et complément sur fonds propres.	Construction de 30 logements destinés à la vente, 5 logements moyens locatifs et 5 logements sociaux locatifs	Rue Tournai à 7520 Templeuve	Bureau d'architectes ORAES sprl	CBD SA	2.783.657,03	Réception provisoire de la 2ème phase des travaux prononcée le 13 avril 2018.
Marché de travaux Adjudication publique	Ancrage 2013 - Subvention et complément sur fonds propres.	Acquisition-réhabilitation/restructuration d'un immeuble en 4 logements sociaux	3-5 rue Sainte Catherine à 7500 Tournai	Architecture et Urbanisme « Bruyère et T'kindt »	Entreprises Favier sa	410.107,27	Travaux en cours
Marché de travaux Adjudication publique	Ancrage 2015 - Subvention et complément sur fonds propres.	Acquisition-réhabilitation/restructuration de 2 immeubles en 7 logements sociaux	8,10,12 Enclos du Béguinage et 13 Terrasse de la Madeleine à 7500 Tournai	Arch'L de Tournai	TRADECO Belgium SA	812.370,54	Travaux en cours
Marché de travaux Adjudication publique	Ancrage 20013 - Subvention et complément sur fonds propres.	Construction d'un nouveau commissariat de Police avec intégration de 3 nouveaux logements sociaux - Lot 1 Gros-œuvre, finitions et techniques spéciales	Rue de Roubaix à 7520 Templeuve	Luc Moulin & Associés		1.254.284,94	Résultats de mise en concurrence en cours d'approbation par la SWL
Marché de travaux Adjudication publique	Ancrage 20013 - Subvention et complément sur fonds propres.	Construction d'un nouveau commissariat de Police avec intégration de 3 nouveaux logements sociaux - Lot 2 Aménagement des abords,	Rue de Roubaix à 7520 Templeuve	Luc Moulin & Associés		1.254.284,94	Remise en concurrence par procédure négociée.

Lotissement d'un terrain au Quartier du Maroc. 25 logements destinés à la vente. Dossier n°121684 - Financement V/06-17

Sur les 25 logements, 22 seront affectés à l'acquisitif moyen et 3 à un public à revenus modestes.

→ Adjudication équipements :

Colas Belgium SA au prix de 771.888,86 € HTVA

→ Adjudication construction logements :

SA Interconstruct de Mouscron au prix de 2.709.846,43 € HTVA.

Récapitulatif des engagements :

N° Financement	Montant engagé	Subvention	Prêt
V2009/06	2.948.312,92	/	2.948.312,92
V2009/17	276.404,34	/	276.404,34

Construction de trois logements témoins terminée en juin 2016. Poursuite des constructions en 2019.

Réception définitive de la 1ère phase des travaux d'équipements prononcée le 30 juin 2015. Notification de la 2ème phase après construction des logements.

Acquisition d'une habitation à Gaurain-Ramecroix, ancienne conciergerie du cimetière. Dossier n°123210. Financement CCO.

→ Approbation SWL pour acquisition du bien à 30.000 €.

→ Majeure partie des travaux de rénovation prévus en partenariat avec Tremplin 2000 et régie ouvrière.

Ilot des Primetiers à Tournai. Création de 11 logements de transit. Financement LT2016/3. Ancrage communal 2014-2016.

→ Convention de transfert de propriété signée le 24 octobre 2016

→ Financement LT2016/03 : 590.000 €.

→ Auteur de projet désigné.

→ Dossier d'esquisse réalisé.

Rue Paul Pastur à Tournai. Partenariat Public-Privé. Construction en deux phases de 24 et 19 appartements.

16 septembre 2011 - Convention de partenariat pour la construction de 24 logements.

La convention prévoit un transfert de propriété entre la SA Lemer Invest et le Logis Tournaisien. Il s'agit d'un terrain servant d'assiettes aux futures constructions d'une superficie au sol de 976 m² et représentant 5.618/10.000ème au prix de 214.880 € hors taxes (220 €/m²), précisé comme tel dans la convention de PPP.

4 octobre 2011. Passation du bon de commande.

Envoi de la commande pour la construction de 24 appartements au prix de 2.834.128 € HTVA.

6 mars 2013. Autorisation de la SWL sur la prise de droits réels.

Accord de la SWL sur l'acquisition de l'entière des parcelles (2.686 m²) au prix de 214.880 € hors frais. (Et non sur les 976 m² utiles à la construction de 24 appartements).

Le 23 avril 2013. Cessation des travaux sur chantier.

Le Logis Tournaisien envoyait une mise en demeure au promoteur avec procès-verbal de constatation « de prestations non poursuivies

de telle manière qu'elles puissent être entièrement terminées aux dates fixées ». En d'autres termes, la filiale SA Lemer Construct ayant été mise sous PRJ entre-temps (janvier 2013), les activités étaient stoppées le 1er mars 2013 et l'entreprise se retrouvait en défaut d'exécution. Depuis lors, plus aucune activité n'a été constatée et le 28 juin 2013, la société portait à la connaissance du Logis Tournaisien que la direction du groupe s'est vue contrainte de déposer le bilan de sa filiale construction.

23 juin 2014. Prononciation du jugement - Autorisation de transfert d'entreprise.

Jugement du Tribunal de Commerce qui autorise à vendre à la sprl Immo Pastur les droits de la SA Lemer Invest dans la construction et la promotion d'un immeuble sis rue Paul Pastur.

26 mai 2015 - Convention de partenariat pour la construction de 24 logements.

Autorisation de la SWL pour une réattribution du lot « suite à une cession d'entreprise ».

Article 2 de la nouvelle convention : « Les droits et obligations incombant à la société cédante dans le cadre du marché public de services dont question au § 1er sont cédés purement et simplement à la société cessionnaire qui accepte expressément selon les modalités définies par la présente convention et que le nouveau promoteur immobilier déclare accepter. »

Article 3 de la nouvelle convention : « Les engagements financiers du premier contrat ne sont d'aucune manière modifiés pour la SLSP et le présent contrat est repris strictement aux mêmes conditions que le premier. La présente convention se verra annexée d'un nouveau formulaire d'engagement et d'un nouveau métré qui démontreront que les engagements financiers pour la SLSP n'ont pas changé mais ont été simplement réactualisés. »

22 septembre 2015. Nouvelle référence cadastrale des terrains pour les phases 1 et 2.

Le nouveau plan pour la première phase reprend une superficie de 1.080 m², soit 5.618/10.000 (198,96 €/m²).

26 novembre 2015. Signature de l'acte notarié pour achat du terrain de la phase 1.

Acte signé en l'étude du Notaire Tulippe pour l'achat du terrain reprenant la première phase de construction de 24 appartements avec une clause suspensive d'accord définitif de la SWL du prix du terrain fixé à 198 € le m².

22 décembre 2015.

Rencontre avec les services techniques et juridiques de la SWL pour historique du dossier et problématique d'acquisition du terrain des phases 1 et 2, sachant que la première estimation du Comité d'Acquisition était sous-évaluée. Indices de comparaison de vente de terrains à proximité variant de 300 à 500 € le m². Indices officiels sur base desquels la SWL marque son accord pour un prix définitif de 198 € le m². Cet accord a été obtenu en date du 20 janvier 2016.

1er février 2016.

Réunion prévue avec les services de la Ville, du Logis Tournaisien et du promoteur pour reprise du chantier.

Phase 1 : Dossier complet approuvé servant de base de commande pour 24 appartements.

Phase 2. Dossier complet sur le plan technique et approuvé. Reste la seconde convention de partenariat en PPP à repasser en CA et à faire approuver par la SWL.

Octobre 2016.

Vu l'inactivité sur chantier et la péremption du permis de bâtir, Maître Dominique Fontaine, après consultation de plusieurs avocats, a été sollicitée pour un dénouement de l'affaire.

Novembre 2018

Approbation du conseil d'administration sur la convention tri partite pour la reprise du dossier par le Logis Tournaisien.

Décembre 2018

Approbation de la convention par la tutelle.

Ventes et acquisitions de biens immobiliers

Vente de deux logements sis à **Templeuve**, rue Jules Schelstraete 8 et 36.

Vente de deux logements sis à **Tournai**, rue du Docteur Jean Vlaeminck, 1 et 5.

Vente d'un bâtiment (ex-FGTB) sis à **Tournai**, rue des Maux, 26 et Place Roger de le Pasture, 2.

Vente d'un logement social aux locataires occupants sis à **Vaulx**, rue de la Dondaine, 9.

Vente d'une parcelle de terrain, d'une superficie de 79 ca Cadastré Section A 369R, rue Bourgambraix à **Gaurain-Ramecroix**.



Aucun bien n'a été acquis
durant l'exercice

2018

Bilan et compte de résultats 2018

Le compte de résultats 2018 présente un chiffre d'affaires de **9.376.496,65 €**, 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.

3,10%

Les recettes locatives connaissent une augmentation de 3,10 % par rapport à l'exercice 2017.

Les **recettes locatives** connaissent une **augmentation de 3,10 %** par rapport à l'exercice 2017. Cette hausse est liée d'une part aux facteurs habituels (actualisation de la valeur des logements, indexation des revenus des locataires) mais aussi à la location progressive des logements moyens jusqu'ici inoccupés. A l'heure actuelle, seuls quelques logements moyens peinent encore à trouver preneur en raison d'un loyer plus élevé.

Les autres recettes locatives sont en diminution. En effet, elles se composent des loyers temporairement perçus des locataires occupant les bâtiments acquis en vue de leur réhabilitation (Ilot des Primetiers, Enclos du Béguinage). Ces loyers disparaissent au fur et à mesure du relogement des locataires vers une autre habitation. Fin 2018, ces 2 immeubles étaient vides.

Le chiffre d'affaires reprend également le produit de la **vente de 4 maisons en 2018**, pour un total de **828.556,60 €** :

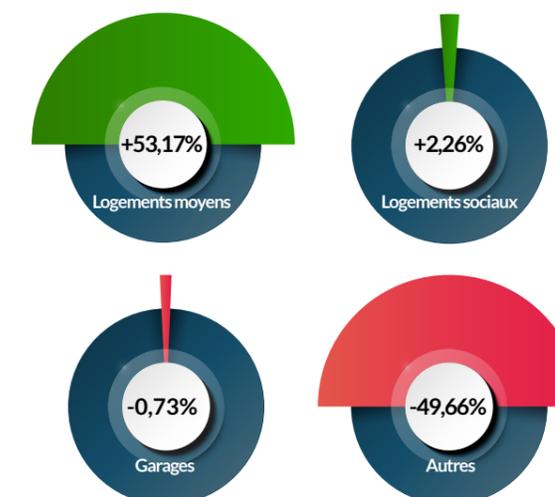
Construction/vente de 20 maisons Rue Jules Schelstraete à Templeuve : 2 maisons pour **386.792,45 €**

Construction/vente de 25 maisons Cité du Maroc à Tournai : 2 maisons pour **441.764,15 €**

Ventilation des recettes locatives

Montants en €	2018	2017	Variation
Logements sociaux	7.230.043,23	7.069.967,80	+ 2,26 %
Logements moyens	288.357,99	188.258,08	+ 53,17 %
Garages	160.994,49	162.178,14	- 0,73 %
Autres	27.821,00	55.262,23	-49,66 %
Total	7.707.216,71	7.475.666,25	+ 3,10 %

Variations des recettes locatives



La **production immobilisée** s'élève à ± 12.500 € et se compose exclusivement des frais de surveillance de chantiers.

Les **autres produits d'exploitation** reprennent les subsides et indemnités habituels (allocation de solidarité SWL, subsides et indemnités relatifs au personnel, ...). La diminution des réductions structurelles au 1er janvier 2018 (en compensation de la réduction du taux de base des cotisations patronales) entraîne une diminution des autres produits d'exploitation d'environ 80.000 €.

Les **produits d'exploitation non récurrents** se composent principalement de la plus-value réalisée lors de la vente du logement sis Rue de la Dondaine, 9 à Vaulx (139.891 €), plus-value qui a été transférée en réserve immunisée afin de bénéficier de la taxation étalée.

La rubrique **approvisionnements & marchandises** peut se décomposer en 3 postes distincts :

- Les achats de matériaux et fournitures pour la Régie Ouvrière : 349.673,79 € (- 2,52 %)
- Les montants non subsidiés relatifs à la création des voiries à la Cité du Maroc (Rue Dr J. Vlaeminck) : 6.067,05 €
- Les variations de stocks de maisons des 2 chantiers de construction/vente : 774.851,42 €

La variation du stock de maison à Templeuve compense le produit de la vente des 2 logements en 2018 et neutralise ainsi l'impact sur le compte de résultats.

Concernant les logements de la Rue J. Vlaeminck, les 3 logements témoins étant maintenant vendus (1 en 2017 et 2 en 2018), un comparatif entre le prix de revient et le prix de vente permet de dégager une marge de 53.705,18 €.

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

Services & biens divers	2018	2017
Frais d'administration	336.919,30	292.858,94
Entretien des logements	678.504,81	589.369,16
Consommations (société)	87.611,37	119.291,15
Entretien des logements	150.121,74	132.677,61
Assurances	-36.507,84	176.799,29
Frais d'actes et de contentieux	78.814,15	62.898,42
Frais de représentation	12.327,27	6.306,01
Frais de formation	3.754,52	5.782,10
Personnel mis à disposition	1.466,87	0,00
Emoluments et jetons de présence	88.229,01	91.983,83
Total	1.401.241,20	1.477.966,51

Chantiers

	Templeuve	Maroc	Total
Travaux "acquisitif" réalisés en 2018	0,00 €	767.804,49 €	767.804,49 €
Variation du stock "acquisitif" :			
Mise en stocks des travaux réalisés	386.792,45 €	-379.745,52 €	7.046,93 €
Utilisation du stocks suite ventes	0,00 €	-767.804,49 €	-767.804,49 €
	386.792,45 €	388.058,97 €	774.851,42 €
Mouvements sur maisons "acquisitives"	386.792,45 €	388.058,97 €	774.851,42 €

La forte variation du montant des assurances est liée d'une part à la passation d'un nouveau marché public prenant cours en 2018 et d'autre part à la régularisation de la prime d'assurance du patrimoine immobilier.

Les frais de **rémunérations** sont en légère baisse (-4,07 %) par rapport à l'exercice précédent. Cette variation s'explique principalement par la diminution du taux de base des cotisations patronales (avec diminution parallèle de la réduction structurelle) et, dans une moindre mesure, par la diminution des frais d'assurances liés au personnel suite à la passation du nouveau marché public.

Les **amortissements** augmentent de 9,60 % par rapport à l'exercice 2017 et traduisent la prise en charge des chantiers clôturés fin 2017 (nouveaux logements et installation du chauffage central sur plusieurs sites).

Les **mouvements sur provisions** pour grosses réparations & gros entretiens se limitent à une charge négative (et donc un impact positif sur le résultat de l'exercice) de 28.509,00 € représentant l'utilisation en 2018 de la provision constituée pour faire face au remplacement des zingueries de 10 maisons à Templeuve et des trottoirs de 23 maisons à Blandain.

Ces mouvements portent la provision pour grosses réparations & gros entretiens actée au bilan à 194.440,00 €, en prévision des chantiers d'entretien suivants :

Remplacement des trottoirs de 23 maisons à Blandain : 131.140,00 €

Remplacement des trottoirs de 10 maisons à Templeuve : 63.300,00 €

Par ailleurs, la provision pour autres risques & charges de 350.000,00 € constituée en 2018 afin de faire face à l'indemnité à verser à l'adjudicataire dans le cadre du chantier de construction/vente, Cité du Maroc à Tournai à été utilisée. En effet, le paiement a eu lieu en 2018 et cette charge a été comptabilisée en **autres charges d'exploitation non récurrentes**. Cette indemnité n'a donc pas d'impact sur le résultat de l'exercice 2018.

Les autres charges d'exploitation restent stables et sont principalement composées du précompte immobilier et de la cotisation au fonds de solidarité.

Résultat d'exploitation

Approv. & marchandises	1.130.592,26	12,92 %	Chiffre d'affaires	9.376.496,65	93,06 %
Services & biens divers	1.401.241,20	16,01 %	Production immobilisée	12.429,15	0,12 %
Rémunérations	2.557.815,38	29,22 %	Autres produits d'exploitation	529.000,96	5,25 %
Amortissements	2.747.000,85	31,37 %	Produits d'exploit. non récurrents	157.770,49	1,57 %
Réductions de valeur	23.122,09	0,26 %			
Provisions pour risques & charges	-378.509,00	-4,32 %			
Autres charges d'exploitation	918.998,84	10,50 %			
Charges d'exploit. non récurrentes	353.822,02	4,04 %			
CHARGES D'EXPLOITATION	8.754.083,64	100 %	PRODUITS D'EXPLOITATION	10.075.697,25	100 %

Le résultat financier reste négatif mais est en légère augmentation (-222.600 € contre -360.000 € en 2017) :

Produits financiers : 1.448.960,06 € (amortissements des subsides reçus)
Charges financières : - 1.671.594,90 € (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 1.121.749,11 €.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'affecter ce bénéfice à la réserve spéciale, la portant à 10.586.526,29 € contre 9.464.777,18 € en 2017.

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	31-12-18	%	31-12-17	%
Actifs immobilisés	83.643.636	70,09 %	85.396.286	70,61 %
Actifs circulants	35.690.251	29,91 %	35.553.871	29,39 %
Créances à plus d'un an	21.520.996	18,03 %	23.015.107	19,03 %
Stocks	3.341.430	2,80 %	3.363.005	2,78 %
Créances à un an au plus	6.074.639	5,09 %	6.330.042	5,23 %
Disponible	4.339.503	3,64 %	2.375.027	1,96 %
Comptes de régularisation	413.683	0,35 %	470.690	0,39 %
TOTAL DE L'ACTIF	119.333.887	100 %	120.950.157	100 %

Passif	31-12-18	%	31-12-17	%
Capitaux propres	53.411.729	44,76 %	52.212.205	43,17 %
Provisions & impôts différés	2.430.623	2,04 %	2.805.073	2,32 %
Dettes	63.491.535	53,20 %	65.932.879	54,51 %
Dettes à plus d'un an	57.351.393	48,06 %	56.612.853	46,81 %
Dettes à un an au plus	6.049.621	5,07 %	9.218.695	7,62 %
Comptes de régularisation	90.521	0,07 %	101.331	0,08 %
TOTAL DU PASSIF	119.333.887	100 %	120.950.157	100 %

Perspectives, risques et incertitudes

Après 2 années clôturées par un solde négatif, le compte courant détenu auprès de la SWL s'élevait au 31 décembre 2018 à + 739.555,16 €.

Le Conseil d'Administration avait pris ce déficit de trésorerie au sérieux et réévalué sa politique de création de logements et de rénovation à court terme, ce qui semble avoir porté ses fruits.

Plusieurs projets ont ainsi été abandonnés ou reportés et certains bâtiments mis en vente. L'année 2018 a vu se concrétiser la revente de l'ancien bâtiment de la FGTB, Rue des Maux à Tournai, au prix de 650.000 €. Plusieurs autres immeubles, dont la réhabilitation s'avère trop coûteuse, devraient être mis en vente prochainement.

D'autre part, les travaux d'entretien sur fonds propres ont été mis entre parenthèses ces dernières années. La politique de rénovation reste axée sur la sécurisation des logements et la mise aux

normes, l'installation de chauffage central dans les logements non équipés ainsi que les rénovations énergétiques.

Certains dossiers restent problématiques, notamment la non-réception des travaux du chantier Pivert I à la Rue Bonnemaïson ou le retard dans la levée des remarques sur le chantier de construction de 50 logements à la Rue Jules Schelstraete à Templeuve.

Le chantier de construction-vente de la Cité du Maroc a quant à lui pu reprendre sereinement en 2018, après signature d'une convention avec l'adjudicataire sur la poursuite du chantier.

Enfin, un accord entre parties est sur le point de se concrétiser pour la reprise du chantier de construction de 45 appartements, Rue Paul Pastur à Tournai.

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.

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 et aux Président et Vice-président ont été calculés conformément à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 30 août 2007, suite à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 avril 2013.

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, à savoir 2,5 points. 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 A4s.

Nature des montants liquidés	Montant (du 01/01/18 au 30/09/18)	Montant (du 01/10/18 au 31/12/18)
Jetons de présence (montant brut par séance)	209,18 €	213,36 €
Emoluments du Président (brut par mois)	1.991,62 €	2.031,50 €
Emoluments du Vice-Président (brut par mois)	995,81 €	1.015,75 €
Rémunération du Directeur-Gérant (brut par mois)	6.196,58 €	6.320,64 €

Projections budgétaires

Chiffre d'affaires

Activité locative :

Le chiffre d'affaires locatif augmentera en 2019 sous l'influence :

- Des coefficients d'actualisation (indexation des loyers de base des logements)
- De l'actualisation des revenus des locataires
- De la fixation des coefficients de revenus x1 - x2 à leur valeur maximum (6 et 12 %), selon la décision du Conseil d'Administration du 16 octobre 2018



Templeuve

Les travaux sont actuellement terminés et réceptionnés, même si certaines remarques doivent encore être levées par l'adjudicataire. Dans l'attente, aucune publicité n'a été lancée pour trouver des acquéreurs aux derniers logements disponibles.

Actuellement, sur les 20 logements, 7 logements ont été vendus, 4 logements disposent d'acquéreurs potentiels et les 9 derniers logements restent disponibles. Le budget prend en compte la vente des logements aux acquéreurs intéressés ainsi qu'une hypothèse de 4 ventes sur les 9 logements disponibles.

Un produit de 1.362.000 € a ainsi été budgété, en contrepartie de la variation des stocks pour un même montant. A ce stade, l'impact sur le résultat de l'exercice

Maroc

Les 3 maisons témoins de la Rue J.Vlaeminck ont été vendues. Suite à la convention signée avec l'adjudicataire, les travaux de construction de 22 maisons ont repris en août 2018 et devraient se terminer en 2020. Les travaux réalisés en 2019 seront mis en stocks dans l'attente de la vente des maisons. Sur les 22 maisons, 4 disposent d'acquéreurs potentiels et devront être livrées au plus tard en septembre 2019. Il a donc été considéré que ces 4 maisons seraient vendues fin 2019, pour un montant de vente de ± 784.000 €.

Récupération de charges locatives :

Les charges locatives budgétées sont en augmentation, principalement suite à la remise à niveau des contrats d'entretien des extincteurs, centrales incendie, exutoires de fumée et ventilations.

Activité construction/vente :

Le chiffre d'affaires sera en 2019 encore influencé par l'avancement des 2 chantiers de construction/vente de Templeuve (Rue J. Schelstraete) et de la Cité du Maroc (Rue L. Jardez).

Production immobilisée :

Un montant de 40.000 € a été budgété, reprenant le début des travaux de rénovation qui seront réalisés en collaboration avec Tremplin 2000 dans le bâtiment de l'ancienne conciergerie du cimetière de Gaurain (Rue Thiéfry), 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, AViQ et référent social, ...).

Approvisionnements & marchandises :

Les achats de matériaux et fournitures budgétés restent stables. Les frais de construction d'immeubles destinés à la vente ont été budgétés en tenant compte des hypothèses décrites ci-avant (chiffre d'affaires). Pour rappel, ces mouvements n'ont pas d'impact sur le résultat estimé de l'exercice 2019. Le résultat final sur chaque chantier sera connu et influencera le compte de résultat lors de la dernière vente.

Services & biens divers :

Les frais d'administration générale ont été budgétés relativement stables par rapport à l'exercice précédent, hormis les variations suivantes :

- Location matériel : un budget a été prévu pour la mise en œuvre d'un système de géolocalisation à partir de septembre 2019
- Rétributions diverses de tiers : les budgets suivants ont été prévus pour la réalisation par des prestataires externes de :
 - Cadastre (60.000 €)
 - Consultance en gestion des ressources humaines (68.000 €)
 - Archivage électronique (24.200 €)

Les frais d'entretien des logements reprennent, outre un budget global pour les petits travaux d'entretien courants, le coût de la rénovation des locaux machineries ascenseurs des 6 tours de la Résidence Carbonnelle à Tournai pour 68.000 €, ainsi que le coût du remplacement des trottoirs de 23 maisons Rue Neuve à Blandain pour 135.000 €. A noter que ce chantier de remplacement a été entièrement provisionné durant les exercices précédents et qu'il n'aura donc pas d'impact sur le résultat de l'exercice, sauf dépassement éventuel.

Les consommations et frais à charge de la société ont été budgétés à la baisse. En effet, le nombre de logements de transit nécessaires à la Cité du Maroc devrait diminuer et la mise en location progressive des derniers nouveaux logements devraient encore alléger ce poste.

Les frais de contentieux ont été budgétés en tenant compte, outre des frais de contentieux locatif, des derniers litiges toujours en cours sur les chantiers et marchés publics, à savoir : le marché pour compte passé pour la rénovation de l'immeuble de la Rue Sainte-Catherine (défaillance de l'adjudicataire initial), les frais d'avocats liés aux négociations et convention pour la reprise du chantier de

la Rue Paul Pastur, ainsi que le dossier de réception provisoire du chantier Pivert 1 (expertise judiciaire en cours).

Un budget de 10.000 € a été prévu pour l'occupation de travailleurs sous régime « article 60 » avec le CPAS et les émoluments des président/vice-président, ainsi que le montant des jetons de présence des membres du Conseil d'Administration et du Comité d'attribution ont été budgétés en tenant compte du nouveau plafond applicable au 1er janvier 2019 (après renouvellement des organes de gestion).

Rémunérations :

La structure du personnel devrait rester relativement stable sur l'exercice 2019. Un budget a été prévu pour une employée administrative, au terme de son contrat d'adaptation professionnelle en juillet 2019, ainsi que pour l'engagement d'un menuisier et d'un manoeuvre au terme de sa mise à disposition sous régime de l'article 60.

Pour rappel, les rémunérations sont budgétées à 100 % pour l'ensemble des membres du personnel sous contrat de travail, à l'exception des rémunérations des malades longue durée.

Provisions pour gros entretiens & grosses réparations :

L'utilisation de la provision de 135.000 € constituée durant les exercices précédents pour faire face aux travaux de remplacement des trottoirs d'accès de 23 maisons à Blandain neutralisera la charge budgétée en # 6110. Aucun nouveau plan d'entretien triennal n'a été décidé à l'heure actuelle, il n'y a donc pas de nouvelle dotation à la provision en 2019.

Autres charges d'exploitation :

Outre les autres charges d'exploitation habituelles, un montant de 8.000 € a été budgété pour faire face aux versements des allocations de déménagement pour les locataires concernés de la Cité du Maroc.

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 :

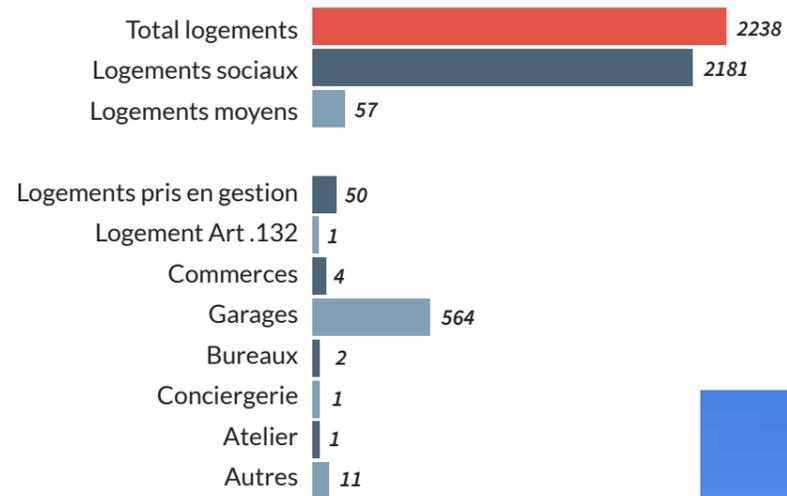
Hormis la compensation par la Région Wallonne de la perte d'intérêts liée aux remboursements des surloyers et ce, pour la dernière année, aucun produit ni charge non récurrents ne sont actuellement prévisibles en 2019.

En tenant compte des éléments exposés ci-avant, le résultat comptable budgété pour l'exercice 2019 s'élève à

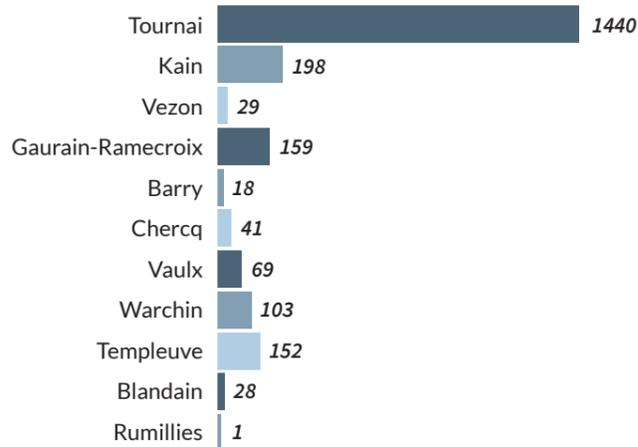
± 980.000 €.

Patrimoine

Répartition du type de patrimoine sur la commune de Tournai en 2018 :

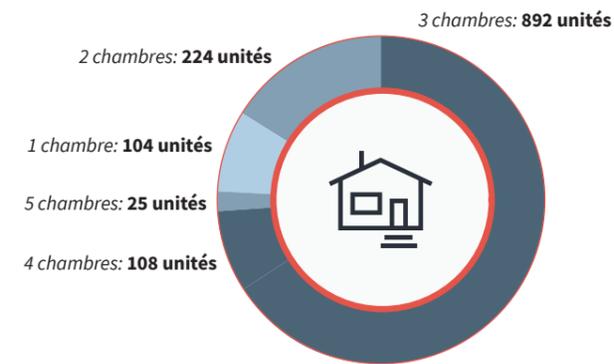


Répartition du patrimoine sur la commune :

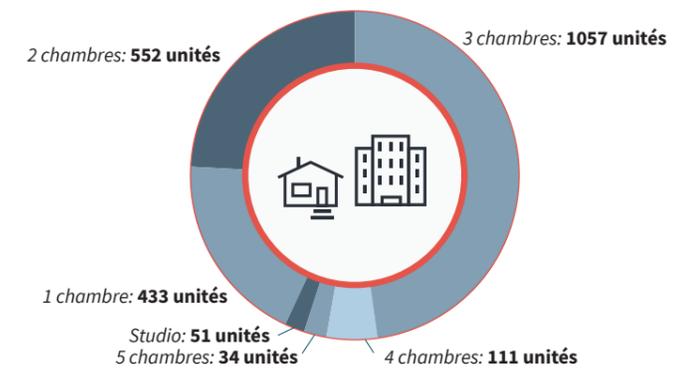


2238
logements au total

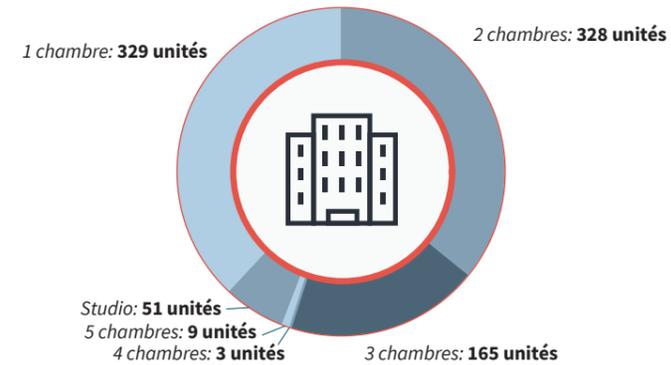
Répartition des maisons :



Composition des types de logements

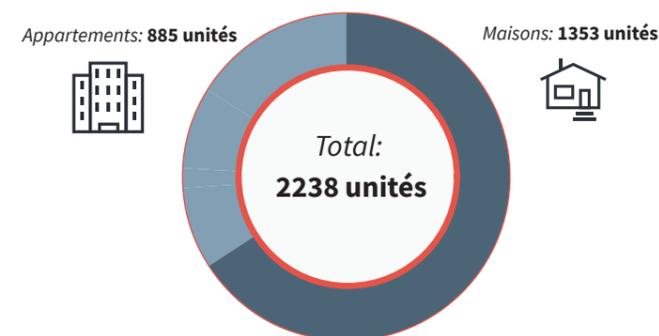


Répartition des appartements :



64,3%
du patrimoine sur Tournai

Répartition des types de logements :



Gestion locative

Données sociales

Données sociales au 31/12/2018

Nombre de logements sociaux loués (Nbre de locataires)	
Nombre TOTAL de personnes habitant les logements de la société	4.503
Nombre de locataires chefs de ménage ayant moins de 30 ans	59
Nombre de locataires chefs de ménage ayant entre 30 et 60 ans	1.185
Nombre de locataires chefs de ménage ayant plus de 60 ans	859
Total	2103

Nombre de ménages locataires disposant	
sans revenu	0
de revenus professionnels	371
de revenus de remplacement	1.573
de revenus professionnels et de remplacement	159
Total	2103

Nombre de locataires chefs de ménage inactifs bénéficiant d'un revenu de remplacement	
Pensionnés ou prépensionnés	693
Chômeurs	277
Bénéficiaire du revenu d'intégration sociale	205
Handicapés à plus de 66%	73
Bénéficiaire d'assurances maladie-invalidité	421
Autres non mentionnés ci-avant	29
Nombre de locataires chefs de ménage actifs ayant le statut d'ouvriers	304
Nombre de locataires chefs de ménage actifs ayant le statut d'employés	98
Nombre de locataires chefs de ménage actifs ayant le statut de cadres	0
Nombre de locataires chefs de ménage actifs ayant le statut d'indépendants	3
Total	2103



0

guidances budgétaire



53

demandes de logement

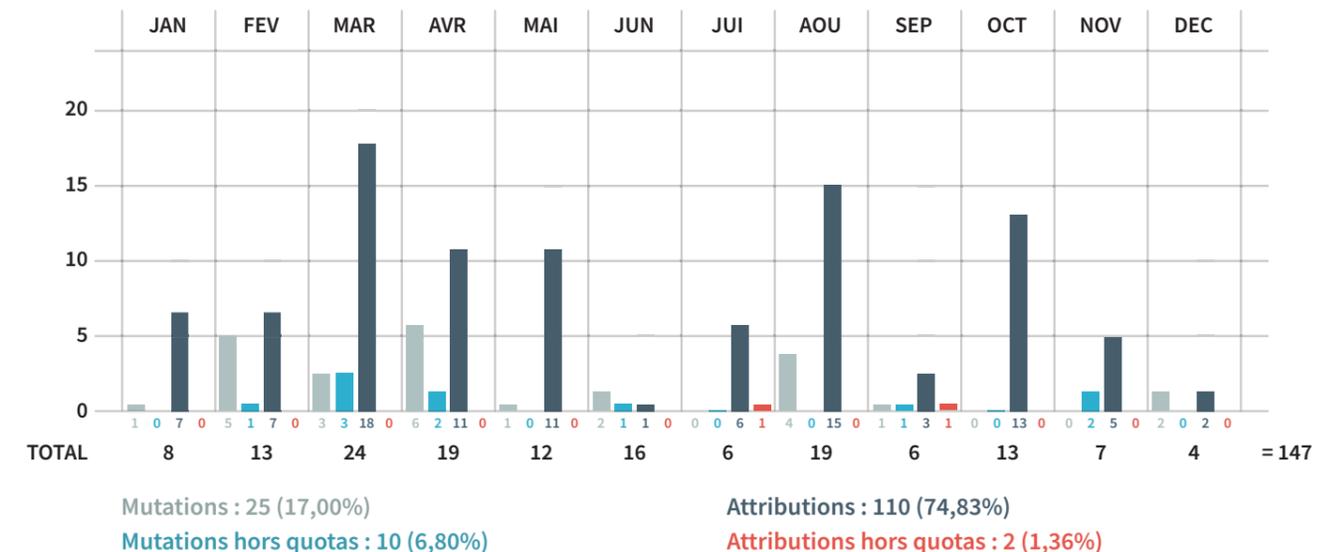
Nombre de locataires de la société qui ont bénéficié, au cours de l'année N, d'une guidance budgétaire via les services du C.P.A.S. ou d'un service de médiation de dettes

Nombre de demandes de logement adapté pour des personnes handicapées à plus de 66 %

“Au 31 décembre 2018, le Logis Tournaisien louait 2.103 logements, soit 2.103 ménages. Au total, il y a 4.503 personnes habitant dans les logements de notre société.”

7.2 Attributions

En 2018, il y a eu 12 commissions d'attribution. Au total, il y a 147 attributions effectives de logements, soit 36 de moins qu'en 2017.



“76% d'attributions et 24% de mutations”

35 attributions ont fait l'objet de mutations. 25 ont été opérées via les règles usuelles et l'ordre des priorités. Les mutations hors quotas sont les mutations imposées pour déconstruction ou réhabilitation, ou celles prises par dérogation pour problèmes médicaux, urgence sociale ou cohésion sociale.

En 2018, 10 mutations sont hors quotas. Six ont été accordées par dérogation à la suite de problèmes médicaux rencontrés par le ménage en place rendant le logement inadapté. Généralement, le ménage-locataire souhaite bénéficier d'un logement de plain-pied, soit un rez-de-chaussée ou un logement dans un immeuble avec ascenseur. Une mutation a été accordée pour raison de cohésion sociale, cette notion vise plus particulièrement les ménages, dont le parcours atteste d'une participation à la vie sociale au sein de la commune. Dans cette perspective, l'attribution d'un logement pour cette raison doit être justifiée par un nécessaire lien entre le logement et la progression du locataire dans l'un des trois autres axes spécifiés au sein du plan de cohésion sociale : l'insertion socio-professionnelle, l'accès à la santé et le traitement des assuétudes et/ou le retissage des liens sociaux, intergénérationnels et interculturels.

Les 3 dernières mutations sont des cas de mutations imposées par notre société, soit pour déconstruction ou réhabilitation. Notons dans celles-ci, deux mutations dans le cadre de la problématique du mouvement de sols à Barry. Une des trois familles avait déménagée fin 2017. Il restait deux familles dont l'une a été mutée dans une autre maison de la rue, l'autre vers un logement à Gaurain.

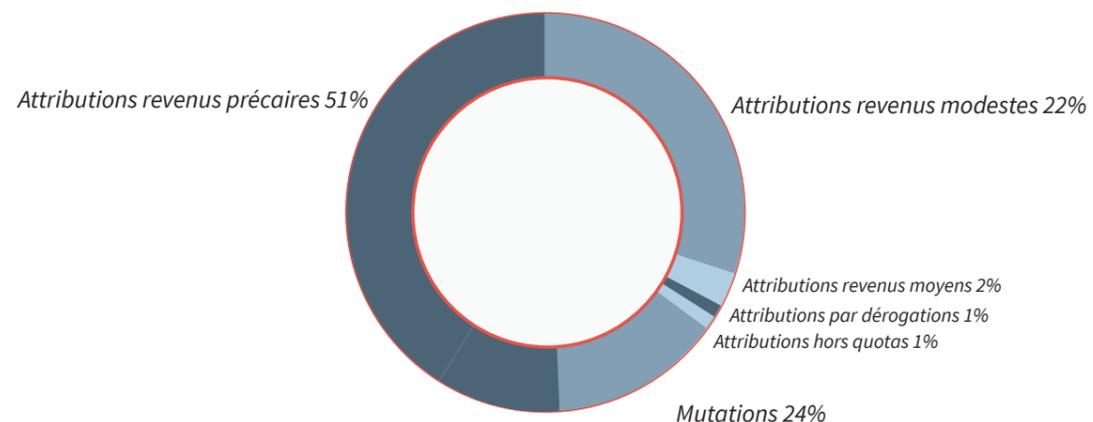
En plus des mutations, il y a les attributions à des candidats-locataires, qui sont au nombre de 112 sur l'année. 110 attributions sur base de la réglementation classique, et deux hors quotas.

Dans ces 110 attributions, 75 concernent des ménages à revenus précaires, et 32 à revenus modestes. La catégorie des ménages à revenus moyens ne représente que 3 attributions de logements moyens. En effet, la plupart des logements moyens sont finalement attribués à la catégorie inférieure, soit à des ménages à revenus modestes. On a pu remarquer qu'une partie de ces ménages bénéficiant d'un logement moyen ne s'en sortait finalement pas à honorer leur loyer, qui n'est pas proportionnel à leurs revenus.

En 2018, les attributions des nouveaux logements situés Rue Jules Schelstraete, commencées en 2017, ont continués tout au long de l'année. Dans les attributions des logements, il y a des quotas à respecter imposés par la Région Wallonne.

Type d'attribution logements	Quotas	Réalité %
Mutations	Minimum 30%	23.81
Attributions	Catégorie 1 : revenus précaires	Minimum 50%
Attributions	Catégorie 2 : revenus modestes	21.77
Attributions	Catégorie 3 : revenus moyens	2.04
Mutations	Ancienneté	Maximum 20%
Attributions	Dérogation pour cohésion sociale	Maximum 20%
Attributions	Dérogation pour urgence sociale	Maximum 20%
Attributions	Dérogation pour force majeure	0

Attributions 2018



On peut constater que le quota des mutations n'est pas respecté, mais il est meilleur qu'en 2017. Pourtant, ce n'est pas faute de proposer des candidats-mutants lors des attributions de logement. Il faut dire que les refus sont nombreux pour diverses raisons.

74,83 % des logements ont été attribués à des ménages candidats-locataires, dont 51,02% à des ménages en état de précarité et 21,77% à ceux disposant de revenus modestes.



Le CCLP fait peau neuve

2018 a été le lancement des élections pour élire les nouveaux membres du comité consultatif de locataires et de propriétaires (CCLP) au sein de notre société. Aussi, la SWL a renforcé les équipes pour épauler au mieux les SLSP et c'est dès le mois de février que nous avons été invités à participer à une rencontre d'information afin de mener à bien ces élections.

Calendrier détaillé

A partir du 27 février 2018	Affichage de la liste des électeurs au siège social de la société
Du 27 février au 13 mars 2018	- Brochure d'information distribuée par la SLSP - Réclamation et recours possibles contre la liste des électeurs
Jusqu'au 2 avril 2018 au plus tard	Introduction des candidatures
Dans les 8 jours de la notification	Recours possible en cas de refus de la candidature
Au plus tard le 7 mai 2018	Affichage de la liste des candidats
Jusqu'au 21 mai 2018 au plus tard	Recours possible contre la liste des candidats
Le 18 juin 2018	Envoi des bulletins de vote et des enveloppes aux électeurs
Jusqu'au 30 juin 2018 au plus tard	Les électeurs postent leurs bulletins de vote
Au plus tôt le 3 juillet et au plus tard le 7 juillet 2018	Affichage des résultats
Dans les 10 jours qui suivent l'affichage des résultats	Réclamation possible

Dès lors, le Logis Tournaisien qui compte près de 2.200 logements devait fixer le nombre de siège à 40 membres. Aussi, au terme de l'envoi des bulletins, à savoir le 2 avril, nous comptons 18 candidatures reçues. Ainsi, toutes les personnes ont été élues d'office.



Les membres

Nom	Prénom	Adresse	CP	Localité	Qualité
ABRAHAM	Olivier	Cité Jardins 37	7530	GAURAIN-RX	PROP.
BORET	Marc	Résidence M. Carbonnelle 51	7500	TOURNAI	LOC.
BOSSUYT	Danielle	Résidence M. Carbonnelle 4	7500	TOURNAI	LOC.
DEPRYCK	Monique	Avenue Beau Séjour 25/26	7500	TOURNAI	LOC.
DESIDE	Christine	Quai du Luchet d'Antoing 1/3	7500	TOURNAI	LOC.
DETOURNAY	Linda	Rés. M. Carbonnelle 55	7500	TOURNAI	LOC.
DUFOUR	Laurence	Cité Jardins 38	7530	GAURAIN-RX	LOC.
DUJEU	Danielle	Rue des Bouchers St-Jacques 36/34	7500	TOURNAI	LOC.
FOUREZ	Jean-Bruno	Résidence des Chauffours 4	7500	TOURNAI	LOC.
HOEL	Violette	Résidence M. Carbonnelle 119/2	7500	TOURNAI	LOC.
LIEBENS	Eddy	Rue Camille Dépinoy 60	7520	TEMPLEUVE	LOC.
MANGAIN	Roger	Résidence M. Carbonnelle 39	7500	TOURNAI	LOC.
PREYSE	Josette	Résidence Alfred Bausier 22	7548	WARCHIN	LOC.
REMELIUS	Patrick	Rue Saint-Piat 5/24	7500	TOURNAI	LOC.
SIX	Geneviève	Résidence M. Carbonnelle 56	7500	TOURNAI	LOC.
TURCO	Emmanuel	Rue des Bouchers St-Jacques 36/2	7500	TOURNAI	LOC.
VAN PUYENBROECK	Patricia	Résidence M. Carbonnelle 15	7500	TOURNAI	LOC.
VICART	Noëla	Résidence M. Carbonnelle 57	7500	TOURNAI	LOC.

Dans la foulée, le Logis Tournaisien invitait les nouveaux membres à fêter leurs nominations autour du verre de l'amitié et à établir le bureau afin de désigner le ou la président(e), le ou la secrétaire ainsi que le ou la trésorier(ère).

C'est donc le 6 septembre que fut voté la constitution du bureau avec comme résultats : Madame Noëla Vicart désignée comme Présidente, Monsieur Marc Boret comme Trésorier et Monsieur Emmanuel Turco comme Secrétaire.

Depuis son installation, le CCLP a déjà mis en place quelques actions :

- L'octroi de coquilles de Noël pour les aînés de deux quartiers : rue Saint Barbe et la Brasserie Saint Yves.
- Désignation du quartier pour la future fête des voisins 2019.
- Mise en place d'un dispositif pour rencontrer les locataires et propriétaires, et ce directement au cœur des quartiers.

Actuellement, les réunions du CCLP se déroulent dans la salle de réunion du Logis Tournaisien en attendant la fin des travaux du local qui sera mis à disposition pour permettre à toute l'équipe de se réunir sereinement.

La référente sociale « Ambassadrice du Logement » - La Maison de l'Habitat.

Dans le cadre de l'organisation de la plateforme régionale des référents sociaux, c'est à Tournai que s'est déroulée la dernière de l'année.

Le thème consacré durant cette matinée de réflexion :

« Le Référent social au cœur du partenariat – une synergie des compétences : La Maison de l'Habitat de Tournai ».

L'occasion de faire connaître le nouveau projet pilote « La Maison de l'Habitat » à l'ensemble des référents sociaux de Wallonie invités à y participer. Un programme dense et varié :

- Présentation de la création de la Maison de l'Habitat (genèse du projet) par le DAL de Tournai- Mme Caroline CALLENS
- Présentation des services et du fonctionnement de la Maison de l'Habitat par la coordinatrice Mme Yasmina Thiry et visite des lieux
- Présentation du travail du Référent social au cœur de la Maison de l'Habitat (organisation, expériences concrètes, atouts, synergie du travail des différents services autour du public, ...) par Mme Rebecca Delneste, Référente sociale et le Service social du Logis Tournaisien
- Focus sur 2 services de La Maison de l'Habitat en particulier : le Service de médiation de Tournai et le Capteur Logement de Tournai

Cet événement a donné l'opportunité de réunir en un même lieu les différents opérateurs du logement du tournaisis et d'échanger sur la question du logement sous différents aspects.

Pour rythmer cette matinée, il a été proposé aux participants de réfléchir autour des trois axes (Pédagogie de l'habiter, la lutte contre les impayés et l'aide au relogement) et l'impact que pourrait apporter la Maison de l'Habitat.

En conclusion, cette matinée de travail intense et plus que formative a permis de bousculer tous les participants. La mise en place d'une réflexion commune sur les réalités du quotidien pour tenter de trouver, ensemble, de nouveaux axes d'orientation et de valoriser les bonnes pratiques ont été le fil conducteur de cette belle rencontre du réseau.

Nouveau lieu d'accueil pour les candidats-locataires : la Maison de l'Habitat.

C'est le 22 février que la Maison de l'Habitat a été inaugurée par l'Echevin du Logement de la Ville de Tournai. Ce nouvel endroit rassemble tous les opérateurs du logement et permet un lieu d'accueil de proximité à toute personne en recherche de logement.

Aussi, une assistante sociale du Logis Tournaisien est présente, chaque jeudi matin, lors des permanences organisées au sein de la Maison de l'Habitat, afin de répondre à toutes nouvelles demandes de logement public.

On dénombre pour l'année 2018, le passage de 1.242 personnes pour l'ensemble des permanences des différents services présents tels que l'A.I.S, le service logement du CPAS et l'atelier recherche logements du DAL.

La fréquentation de ce lieu par le public est croissante, depuis le 05 février 2018, premier jour de permanence pour le Logis Tournaisien, 326 visiteurs ont été reçus par les assistantes sociales.

Enfin, le Logis Tournaisien comme les autres acteurs de la Maison de l'Habitat participe activement à la mise en place du comité d'accompagnement et à poursuivre les différents objectifs :

- **accompagner le développement de la Maison de l'Habitat**
- **favoriser la coordination des actions existantes**
- **favoriser le développement d'initiatives concertées**
- **établir une vision claire de l'état de la situation en matière**
- **d'accès au logement**
- **identifier les besoins en la matière**
- **établir un plan d'actions répondant aux besoins**

Petit historique

Ce projet pilote porté par la Ville de Tournai en partenariat avec divers acteurs locaux privés et publics a été mis en place afin d'améliorer la situation en matière de logement à Tournai. La Maison de l'Habitat est conçue comme « une plateforme centralisant l'information et l'aide au public en matière de logement » et devant permettre, à moyen terme, « d'appréhender de manière plus globale la question du logement, d'offrir une meilleure visibilité du marché immobilier et d'en cerner plus spécifiquement les besoins, de mutualiser les énergies, de rationaliser les actions et de mieux coordonner les projets menés par les pouvoirs publics en regard de l'activité du secteur privé ».

(Extrait de la déclaration de politique communale en matière de logement – 14 octobre 2013)

Les missions de la Maison de l'Habitat sont les suivantes :

- Informer et orienter les citoyens tournaisiens quant à leurs diverses questions en matière de logement.
- Le service organise à cet effet un accueil général du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30 (sauf le mercredi matin).
- D'autres initiatives visant à informer le public sur la question du logement y sont également organisées.
- Centraliser divers services privés et publics via les permanences organisées chaque semaine en vue de faciliter les démarches des citoyens.
- Réaliser un diagnostic en matière de logement à Tournai ainsi qu'un plan d'actions en concertation avec les partenaires et promouvoir de façon générale cette concertation entre acteurs privés et publics concernés par le logement.

Contacts/Informations utiles :

Maison de l'Habitat – rue des Corriers, 14
7500 Tournai – 069/332.451
maison.habitat@tournai.be
MAISONHABITAT.TOURNAI.be



La place des « tout petits » dans nos quartiers : Lieu d'accueil pour les enfants entre 0 et 3 ans accompagné

« ça gazouille dans ma bulle »

Carboulle à la Résidence Marcel Carbonnelle à Tournai.

Dans nos quartiers, nous disposons de quelques dispositifs accueillant les plus jeunes comme par exemple : le centre de Scolarité et de Loisirs de Carbonnelle, la maison de quartier du Maroc, les permanences ONE à Gaurain, etc.

De concertations en réflexions, les partenaires sociaux sont arrivés au constat suivant : manque de lieu d'accueil extérieur pour les « tout petits ». C'est donc en 2016 que nous remportons l'appel à projet auprès de la Fondation Roi Baudouin pour notre projet : « Aménagement d'un espace vert comme lieu d'accueil, de rencontre et d'éveil pour les enfants de 0 à 3 ans et leurs parents au cœur d'une résidence de logements sociaux ».

Les Fondements du projet :

Le quartier de la résidence est composé de 582 habitants. On y retrouve 6 immeubles entourés de 113 maisons unifamiliales. Une partie de notre public est composée de personnes fragilisées par leurs ressources financières mais aussi par leur vécu personnel. Elles sont souvent « abimées », ce qui peut amener un mal-être et un manque de confiance,

amenant à un plus grand isolement parfois renforcé par des différences de cultures difficiles à appréhender. Aussi une mauvaise compréhension du français et un manque de mobilité peuvent accentuer ces difficultés.

Au cœur de la résidence existe une école primaire, un centre de scolarité et de loisirs, une petite superette de proximité, un local pour le comité de quartier. Deux autres écoles sont proches également de la Résidence.

Aussi, ce projet viendrait appuyer un nouvel espace qui a vu le jour en début d'année 2016 : « Carboulle ». Il s'agit d'un lieu d'accueil et d'éveil des enfants de 0 à 3 ans installé dans les locaux du centre de scolarité et de loisirs et encadré par leur équipe éducative en partenariat avec notre société et l'ONE. L'élaboration d'une structure en plein air viendrait par conséquent compléter ce lieu d'accueil existant surtout qu'elle fera partie intégrante de l'entrée du centre.

Trois ans plus tard, le projet prend forme, l'espace extérieur a été délimité et la pose d'une clôture sécurise les lieux. La dalle de béton a permis d'aménager le chalet de jardin pour y entreposer le matériel nécessaire à l'accueil des « tout petits » et de leurs parents.

Nous espérons une inauguration au printemps 2019...

Quelques chiffres :

En 2018, 108 visites d'enfants, accompagnés d'un adulte, ont eu lieu sur l'année sur 33 séances, ce qui équivaut à une moyenne de 3 enfants par séance.

En fin d'année, un spectacle familial a donné l'occasion de se réunir autour des tout-petits pour un voyage dans « la fabuleuse épopée de la naissance ».

Et pendant ce temps-là de l'autre côté de l'entité, « Jeu Gazouille » ouvre également ses portes dans un local mis à disposition par l'administration communale...

Jeu Gazouille à Gaurain

Depuis octobre 2015, Jeu Gazouille, lieu d'accueil pour les enfants de 0 à 3 ans accompagnés d'un parent est ouvert à Gaurain, dans le local de la consultation ONE, au premier étage de l'administration communale. 5 partenaires participent à ce projet : L'ONE, le CPAS de Tournai, l'AMO Graine, le SAIS (Ville de Tournai) et Le Logis Tournaisien. Le projet a pu voir le jour grâce au soutien financier par la Confrérie des 5 Clochers fin 2015.

Chaque mardi matin, le lieu est tenu par deux travailleurs sociaux qui accueillent les enfants et leur accompagnant pour une matinée conviviale. L'objectif général de ce lieu d'accueil est de rompre l'isolement social et de favoriser la socialisation des enfants. Le lieu est ouvert entre 9h30 et 11h30 et est gratuit. L'entrée est libre.

Plus spécifiquement, on peut citer les objectifs de soutien à la parentalité, la favorisation du développement global de l'enfant et la contribution de l'affiliation autour de l'enfant.

En 2018, l'équipe a pu accueillir 54 enfants sur l'année. Durant l'année, plusieurs séances spéciales ont eu lieu : éveil musical, lecture de contes, échanges sur l'enfant, les limites.

Aussi, il faut relancer la publicité du lieu d'accueil régulièrement car les enfants grandissent et partent ensuite vers l'école ou les parents (principalement les mamans) reprennent le travail. Il est important de pouvoir sensibiliser régulièrement de nouvelles familles à rejoindre Jeu Gazouille.



Gestion institutionnelle et des ressources humaines

Liste des marchés publics passés en 2018

ID	Références	Description	Estimation	Procédure	Attribution	Attribué à	Montant de commande
299	FP-MS/2018/299	Exécution des procédures de contrôle de la comptabilité et des comptes annuels de la société - exercices comptables 2018 à 2020	25.410,00 €	Procédure négociée sans publication préalable	20/03/2018	AUDICIA SC SPRL, Rue De Bomereee 89 à 6534 Gozee	19.965,00 €
305	CC-MS-2018-01	Etablissement et mise en place du cadastre d'une partie du patrimoine du "Logis Tournaisien".	50.000,00 €	Procédure négociée sans publication préalable	19/06/2018	ABYSSSE sprl, Rue des Loups, 15 à 4550 Villers-le-Temple	59.895,00 €
320	FP-MS/2018/320	Désignation d'un secrétariat social du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2022	42.350,00 €	Procédure négociée sans publication préalable	20/11/2018	SST Secrétariat Social ASBL, Quai Andrei Sakharov, 8 à 7500 Tournai	42.728,00 €
Total							122.588,00 €

Informations relatives au personnel de la société

Madame Colette MORLIGHEM, employée au Logis Tournaisien depuis 1975, a pris sa retraite le 30 juin 2018. Afin de remédier à ce départ, Madame Typhaine DEMEYERE a été engagée le 15 octobre 2018 au sein du département gestion locative.

Un plan formation-insertion de 32 semaines, suivi d'un contrat à durée déterminée de 6 mois a été conclu avec Madame Catherine Dejonghe en tant qu'agent d'accueil. Par ailleurs, Madame Isabelle Crombin a pu bénéficier d'un contrat d'adaptation professionnelle, en collaboration avec l'ASBL Prorienta, pour une durée d'un an à dater du 9 juillet 2018, afin d'assurer l'accueil téléphonique.

Pour faire face au départ volontaire de Monsieur Frédéric Legrand en novembre 2018, un contrat vient d'être conclu pour une durée déterminée de 6 mois avec Madame Marie Delbecque, entrée en fonction le 21 mars 2019.

Enfin, Madame Marie Parent a été engagée en octobre 2018 pour assurer l'entretien des communs du Luchet d'Antoing en remplacement de Madame Sabrina Denis, dont le contrat avait pris fin en juillet 2018.



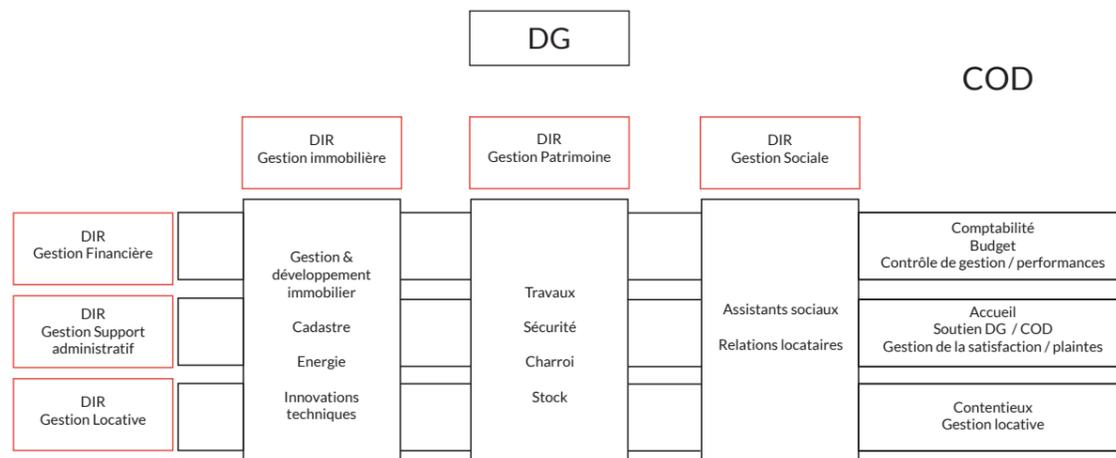
TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL AU 31/12	Temps plein	Temps partiel	Total en personne physique	Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs (année N-1)	46	9	55	51,2
Nombre de travailleurs (année N)	46	9	55	51,4
Par type de contrat de travail	46	9	55	51,4
Contrat à durée indéterminée	43	8	51	47,9
Contrat à durée déterminée	3	1	4	3,5
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini				
Contrat de remplacement				
Intérimaires	0	0	0	0
Par sexe	46	9	55	51,4
Hommes	30	3	33	31,8
Femmes	16	6	22	19,6
Par catégorie professionnelle	46	9	55	51,4
- et bénéficiant d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)	11	1	12	11,8
Personnel de direction				
Employés	9	0	9	9
Ouvriers	2	1	3	2,8
Techniciens de surface				
- et ne bénéficiant pas d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)	35	8	43	39,6
Personnel de direction				
Employés	11	0	11	11
Ouvriers	24	2	26	25
Techniciens de surface				
Techniciens de surface	0	6	6	3,6
Par type de prise en charge	46	9	55	51,4
- à charge de la slsp	41	2	43	42,3
- à charge des locataires	5	7	12	9,1

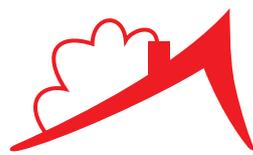
ENTRÉES	Temps plein	Temps partiel	Total en personne physique	Total en équivalents temps plein
Nbre de travailleurs inscrits au registre du personnel durant l'année N	90	3	93	91,5
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction				
Employés	3	1	4	3,4
Ouvriers (jobistes)	87	1	88	87,6
Techniciens de surface				
Techniciens de surface	0	1	1	0,5

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	91	2	93	91,9
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction				
Employés	2	1	3	2,4
Ouvriers (jobistes)	89	1	90	89,5
Techniciens de surface				

Organigramme

DIRECTION	Missions	Commentaire
Directeur gérant	Gestion globale Relations conseil d'administration Relations politiques COD Promotion externe (plus web)	Tous les membres du COD sont directeurs Le COD peut inviter d'autres agents en fonction des dossiers
Direction sociale	Assistants sociaux Relations locataires	
Direction financière & contrôle de gestion	Comptabilité Budget Contrôle de gestion / performances	
Direction gestion locative & contentieux	Contentieux : préventif et contentieux Gestion locative	
Direction immo	Gestion & développement immobilier Cadastré Energie Innovations techniques	
Direction gestion du patrimoine	Travaux Sécurité Charroi Stock	
Direction support administratif	Accueil Soutien dg / COD Gestion de la satisfaction / plaintes Ressources humaines : formation, évaluation, ... Marchés publics	Marchés publics : dir support structure et pilote le processus : les autres directions donnent les éléments techniques





Le Logis Tournaisien

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
agrée par la Société Wallonne du Logement sous le n°5660.

75b, Avenue des Bouleaux – 7500 Tournai

Ouvert au public : le mardi de 13h30 à 16h30 et le jeudi de 8h30 à 11h30 ou sur rendez-vous

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

E-mail : info@lelogistournaisien.be - service.social@lelogistournaisien.be - Site : www.lelogistournaisien.be

