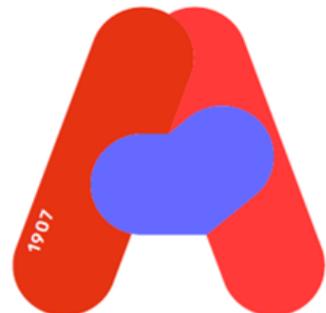


Rapport



ANNUEL

2023

Directeur Général : [Laurent Gäbele](#)

Table des matières

I. INTRODUCTION	5
I.1. MOT D'INTRODUCTION.....	5
I.2. COMPOSITION DES ORGANES DE GESTION DU 01/01/2022 AU 31/12/2022	7
I.2.1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	7
I.2.2. LA DIRECTION.....	9
II. 2023 EN UN CLIN D'OEIL	9
III. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÉALISATIONS DE L'ANNÉE	11
III.1. FINANCES – GESTION COMPTABLE ET FINANCIÈRE	11
III.1.1. QUEL EST LE RÉSULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE 2022 ?	11
III.1.2 QUEL EST LE CHIFFRE D'AFFAIRES ?	11
III.1.3 QUEL EST LE MONTANT DES INVESTISSEMENTS ?	11
III.1.4 QUELLE EST L'ÉVOLUTION DES LOYERS DE BASE ?	11
III.1.5 QUEL EST LE TAUX DE CRÉANCES LOCATIVES ?	11
III.1.6 QUEL EST LE SOLDE DU COMPTE COURANT SLRB ?	12
III.1.7 QUEL SONT LES POSTES D'AFFECTATION DES LIQUIDITÉS ?	12
III.1.8 QUEL EST LE TAUX D'ENDETTEMENT (ANNUITÉE/RECETTES LOCATIVES) ?	12
III.2. RESSOURCES HUMAINES – GESTION	13
III.2.1. QUELS ONT ÉTÉ LES GRANDS PROJETS DE L'ANNÉE ?	13
III.2.2. QUELS SONT LES TYPES DE CONTRATS PROPOSÉS ?	13
III.2.3. QUELS SONT LES PROJETS D'EMPLOI HORS CONTRAT ?	13
III.2.4. QUELLES SONT LES NOUVELLES FONCTIONS ?	13
III.2.5. QUEL EST LE PROFIL DES MEMBRES DU PERSONNEL ?	14
III.2.6. QUELLES SONT LES RAISONS DE DÉPART DES ANCIENS MEMBRES DU PERSONNEL ?	15
III.3. IMMOBILIER – PROJETS D'INVESTISSEMENT	16
III.3.1. QUEL EST L'ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'IMMEUBLE DES GOUJONS ?	16
III.3.2. QUEL EST L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES IMMEUBLES DU SQUARE ALBERT I ^{ER} ?	17
III.3.3. QUEL EST L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES IMMEUBLES DU PETERBOS ?	18
III.3.4. QUEL EST L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES MAISONS INDIVIDUELLES DE LA ROUE ET DU BON AIR ?	22
III.3.5. QUEL EST L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES PROJETS DE CONSTRUCTION MENÉS PAR LE PÔLE DE DÉVELOPPEMENT DE LA SLRB ?	24
III.3.6. QUELS SONT LES FUTURS PROJETS ET LES MODIFICATIONS D'ORIENTATION ?	29
III.4. IMMOBILIER – PLAN D'ENTRETIEN.....	34
III.4.1. QUELLE EST LA NOUVELLE ORGANISATION DE LA CELLULE PATRIMOINE ?	34
III.4.2. QUELS SONT LES TRAVAUX RÉALISÉS ?	35
III.4.3. QUEL ENTRETIEN A ÉTÉ OPÉRÉ SUR LES ASCENSEURS ?	36

III.4.4. QUEL ENTRETIEN A ETE OPERE SUR LES CHAUDIERES ET CHAUFFAGES ?.....	36
III.4.5 Déclassés SLRB – affectations et désaffectations	37
III.5. IMMOBILIER – INNOVATION	37
III.6. LOCATAIRES – SERVICES	39
III.6.1. L'ENTRETIEN DES ESPACES	39
Quelle est la quantité d'encombrants enlevés ?	39
III.6.2. L'ENTRETIEN DES COMMUNS.....	39
III.6.2.1. Quelle est la fréquence de nettoyage dans les immeubles ?	39
III.6.2.2. Quel est le type de matériel utilisé ?	39
III.6.3. LES INTERVENTIONS DANS LES LOGEMENTS DES LOCATAIRES	40
III.6.3.1. Quel est le nombre d'interventions dans les logements ?	40
III.6.3.2. Quel est le délai moyen de l'intervention ?	40
III.6.3.3. Quels sont les sites les plus sollicités ?.....	41
III.6.4. LE TELESECRETARIAT	41
Quel est le nombre d'appels ?.....	41
III.6.5. LA REVISION DES LOYERS 2023.....	41
III.6.5.1. Quel changement par rapport aux deux années précédentes ?.....	41
III.6.5.2. Quel est le nombre de locataires soumis à la valeur locative normale (VLN) ?....	41
III.6.5.3. Quel est le nombre de réduction sociale spécifique (RSS) octroyée en 2023 ? ..	42
III.6.6. LA VIDEOSURVEILLANCE.....	42
III.6.6.1. Quelle est l'utilité de la vidéosurveillance au Foyer Anderlecht ?	42
III.6.6.2. Combien de caméras sont-elles installées ?	42
III.7. LOCATAIRES – TRAVAIL SOCIAL	43
III.7.1. LE TRAVAIL SOCIAL AUPRÈS DES LOCATAIRES.....	43
III.7.1.1. Quels sont les partenariats actifs ?	43
III.7.1.2. Quelles sont les conventions en cours ?	44
III.7.1.3. Quelles sont les thématiques rencontrées par les assistants sociaux ?.....	46
III.7.1.4. Quel accompagnement est proposé aux locataires dans leurs démarches administratives ?	46
III.7.1.5. Quel accompagnement est proposé dans le cas d'arriérés locatifs et/ou d'un surendettement ?	46
III.7.1.6. Quel est le nombre de mutations et de transferts ?	47
III.7.1.7. Quel est le nombre de dérogations ?	48
III.7.1.8. Combien de locataires ont-ils recours à la travailleuse sociale en santé mentale ?	49
III.7.1.9. Quel est le rôle des animateurs de quartier ?	50
III.7.2. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DE CHANTIER (ASCH)	50
Quelles activités ont été organisées en 2023 ?.....	50

III.7.3. LES PROJETS COLLECTIFS	51
Quels sont les projets collectifs entrepris ?	51
III.7.4. LES PROJETS DE COHESION SOCIALE (PCS)	56
Quelles actions ont été entreprises ?	56
III.8. LOCATAIRES – CANDIDATS ET ATTRIBUTIONS	58
III.8.1. LA GESTION DES CANDIDATS LOCATAIRES ET DES ATTRIBUTIONS	58
III.8.1.1. Quel est le pourcentage de candidatures régionales traitées par le Foyer Anderlechtois ?	58
III.8.1.2. Quelles sont les tranches de revenus des candidats locataires ?	59
III.8.1.3. Quel est le nombre de demandes par type de logements ?	60
III.8.1.4. Quel est le nombre d’attributions ainsi que le type de logement attribué ?	61
III.8.2.1. Quel est l’état des lieux général des logements en 2023 ?	61
III.8.2.2. Quel est le nombre de logements adaptés et non-adaptés ?	62
III.8.3. LES RENONS	64
Quel est le nombre de renon ?	64
III.9. TASK FORCE INCENDIE – SECURITE	64
COMBIEN D’ELEMENTS ET DE SYSTEMES INCENDIE SONT INSTALLES ?	64
III.10. COMMUNICATION	65
III.10.1. QUELLE EST L’ORGANISATION DE LA CELLULE COMMUNICATION ?	65
III.10.2. QUELLES ACTIONS ONT ETE ENTREPRISES EN TERMES DE COMMUNICATION INTERNE?	65
III.10.3. QUELLES ACTIONS ONT ETE ENTREPRISES EN TERMES DE COMMUNICATION EXTERNE?	66
III.10.4. LES PLAINTES ET LES RECLAMATIONS	67
IV. ANNEXES	69
IV.1. LES DONNEES CHIFFREES CONCERNANT LES PROJETS D’INVESTISSEMENT DE RENOVATION ET DE CONSTRUCTION EN COURS DE DEVELOPPEMENT EN 2022	69
IV.2. LES DONNEES CHIFFREES CONCERNANT LES PUBLICATIONS DE LA PAGE FACEBOOK	71
IV.3. L’EVOLUTION DE LA FREQUENTATION DE LA PAGE FACEBOOK	73
IV.4. LE PROFIL DE L’AUDIENCE DE LA PAGE FACEBOOK	74

I. INTRODUCTION

Un Logement pour se construire

I.1. MOT D'INTRODUCTION

L'année 2023 a été synonyme de grands changements pour les équipes du Foyer Anderlechtois.

Au début de l'année 2023, le Comité de Direction a été averti par la SLRB que les travaux prévus sur le site Rauter allaient débuter dès l'été. Il est rapidement apparu que ces travaux allaient rendre impossible l'occupation des espaces de bureau occupés depuis plus de 30 ans par nos services.

Après plusieurs péripéties, un double grand déménagement a été opéré. En septembre les services administratifs ont déménagé vers le site rue de Birmingham et en novembre la Régie a déménagé rue Zamenhof.

En parallèle, toutes les équipes ont activement participé à l'écriture du programme de l'ERP développé par la société NSI. Ce nouveau logiciel devant entrer en fonctionnement dès janvier 2024.

Toujours aux mêmes moments, le Conseil d'Administration a validé un Plan de recrutement ambitieux destiné à faire face à l'augmentation des logements gérés et des logements en rénovation. Au total, ce ne sont pas moins de 25 nouveaux collaborateurs qui nous ont rejoint en 2023.

Le processus de professionnalisation en route depuis 2019 a connu une étape importante en 2023 avec la constitution d'un service de contrôle interne composé d'un Contrôleur interne, d'un contrôleur de gestion, d'une juriste mi-temps et d'une assistante au contrôle interne.

Au niveau des chantiers de construction et de rénovation, les contre-coups des crises vécues en 2022 se sont fait ressentir notamment sur au niveau des couts.



Toutefois, dans ce contexte tant interne qu'externe compliqué le Foyer Anderlechtois a engrangé de beaux succès.

L'année 2023 a été une année record en termes de logement mis en location.

Au niveau de la rénovation, nous avons pu lancer des chantiers importants comme la rénovation complète de l'immeuble Peterbos 9, la publication des marchés de rénovation des immeubles Peterbos 12 et 13 et la rénovation de 33 maisons dans les quartiers de La Roue et Bon Air.

Mais c'est surtout au niveau de la construction de nouveaux logements que l'année 2023 a été prolifique avec la mise en chantier de 3 projets extrêmement importants à Prins (170 logements) à Trèfles (120 logements) et à CityDox Lot 5 (170 logements) ainsi que la livraison des 70 logements du site Gryson.

Comme vous pourrez le lire dans ce document, le centre de toute notre action est et reste le locataire. Au quotidien les collaborateurs du Foyer Anderlechtois sont fiers de travailler à l'amélioration des conditions de vie de nos 8.000 locataires.

Nous vous invitons à découvrir quels ont été tous les autres projets menés en faveur de nos locataires ainsi que le détail des projets précités dans le présent rapport annuel.

Nous vous souhaitons une agréable et intéressante lecture,

Laurent Gäbele
Directeur Général

*Face aux enjeux sociaux, économiques et climatiques,
le Foyer Anderlechtois développe, rénove et entretient
un patrimoine immobilier, locatif public
avec un accompagnement social de qualité,
pour améliorer le cadre de vie de tous.*

I.2. COMPOSITION DES ORGANES DE GESTION DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

I.2.1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION



Lotfi MOSTEFA

Président

Membre du Comité de Gestion



Latifa AHMIRI

Vice-Présidente

Membre du Comité de Gestion



Hilde DUROI

Administratrice jusqu'au 1.09.2023

Membre du Comité de Gestion



Pierre-Yves LUX

Administrateur

Membre du Comité de Gestion



Francesco RANDISI

Administrateur

Membre du Comité de Gestion



Mohammed KHAZRI

Administrateur à partir du 19.10.2023

Membre du Comité de Gestion



Sophie **COCKSHAW**

Administratrice



Anne **BESTARD**

Administratrice



DURAKI

Administratrice



Sylvie **WARNOTTE**

Administratrice Luiza



Patrick **SALM**

Administrateur



Didier **BERTRAND**

Administrateur



Abdurrahman **KAYA**

Administrateur

I.2.2. LA DIRECTION

La direction du Foyer Anderlechtois est composée de :

- ❖ Laurent **GÄBELE**, Directeur général
- ❖ Cédric **SOHET**, Directeur du Département FINANCES
- ❖ Christophe **VERBIEST**, Directeur du Département IMMOBILIER
- ❖ Olivier **LODZIA-BRODZKI**, Directeur du Département LOCATAIRES
- ❖ Stéphane **CRICKX**, Directeur des RESSOURCES HUMAINES
- ❖ Nazha **ADIL**, Directrice-Adjointe du Département FINANCES
- ❖ Michaël **DUGERNIER**, Directeur-Adjoint du Département IMMOBILIER – Projets
- ❖ Didier **THOMAS**, Directeur-Adjoint du Département IMMOBILIER jusqu'au 25.09

II. 2023 EN UN CLIN D'OEIL

- **7.847** locataires au Foyer Anderlechtois
- **175** collaborateurs (+22 par rapport à 2022)
- **74%** des 175 travailleurs sont domiciliés à Bruxelles (+2% par rapport à 2022)
- Chiffre d'affaires de **23.230.385 €** (+9.52%)
- Plus de **86,8 millions** d'€ investis dans les programmes de travaux dont 67,28M,-€ pour les projets Gryson, City Dox lot 5, Trèfles et Petite île
- Résultat courant avant impôt de **1.753.191 €**
- Bénéfice de **1.810.925 €**
- Cash-flow négatif de **2.155.960 €**
- Taux d'endettement (annuité/recettes locatives) en baisse à **24 %** (26% en 2022)
- Montant des arriérés locatifs des clients sociaux présents de **640.800 € (+91%)** suite à un décalage de facturation effectuée fin 2023
- Taux de créances locataires sociaux présents (exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires) de **2,76 %** contre 1,58 % en 2022
- Loyers de base moyens de la société inférieurs aux loyers de base moyens du secteur ce qui signifie un manque de moyens de financement en fonds propres de l'ordre de 1.500.000 €/an par rapport au secteur
- Compte courant SLRB stabilisé à **-18.015.785€** contre -18.797.149€ en 2022
- Trésorerie, après déduction de la dette financière en compte courant auprès de la SLRB et rectifications temporelles, de **-8,06M€** (-5,20M€ fin 2021)

- **589.136.000€** Le montant total des travaux de rénovation et de construction en cours de développement (hors projets clés sur porte City-Dox lot 6)
- **1.023** logements projetés dans les projets de construction (108 logements du projet City-Dox lot 6 en cours de négociation non inclus) dont 34 habitats innovants
- **2.982** logements concernés par un projet de rénovation en cours de développement ou de réception
- **1.642** logements concernés par un projet de rénovation financé dont les travaux auront un impact positif sur la performance énergétique du logement.
- **65 logements** remis en état par la Régie interne du Foyer Anderlechtois
- **2.040** bons de commandes émis par le service Patrimoine via les demandes d'intervention
- **5.133** demandes d'interventions émis par les Concierges et les Responsables de sites chez les locataires (soit +/-17% par rapport à 2022)
- **5,32%** des candidatures régionales traitées par le Foyer Anderlechtois au 31 décembre 2023
- **36,84%** des logements inadaptés, pour 37,86% en 2022
- **19,62%** des logements loués sont trop petits
- **17,22%** des logements loués sont trop grands
- **69** attributions en demande de mutation dont 4 liés au Plan de relogement
- **40** attributions en demande de transfert dont 24 liés au Plan de relogement
- **18** logements attribués en dérogation Art. 33
- **35** logements attribués en dérogation via les conventions
- **62** attributions pour des nouveaux candidats-locataires
- **12** conventions signées avec des asbl, la commune ou le CPAS d'Anderlecht pour les dérogations.
- **26** plaintes art.76 introduites dont 8 encore ouvertes avec un délai moyen de traitement de 36 jours.
- **103** réclamations (-30%)
- **274,77 T** de déchets variés et encombrants récoltés par la Brigade entretien, dont **228.47 T** d'encombrants et dépôts divers et **46.3 T** de déchets verts.

III. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÉALISATIONS DE L'ANNÉE

III.1. FINANCES – GESTION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

III.1.1. QUEL EST LE RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE 2022 ?

Le bénéfice de l'exercice 2023 s'élève à **1.810.925€**, soit en **augmentation de 60.025€** par rapport à l'exercice 2022, grâce à l'enregistrement d'une plus-value spécifique en 2023 de 1.023.151,01€.

Ce bénéfice positif reste temporairement un signe de bon état de la structure bilantaire de la société et suit la ligne des prévisions stratégiques.

III.1.2 QUEL EST LE CHIFFRE D'AFFAIRES ?

Le chiffre d'affaires s'élève à **23.230.385€** en 2023, soit une hausse de 2.018.780€ par rapport à 2022 (+9,51%).

III.1.3 QUEL EST LE MONTANT DES INVESTISSEMENTS ?

L'année 2023 est marquée par un fort avancement des travaux d'investissements pour un montant d'un peu plus de **86,8M,-€** dont 67,28M,-€ pour les projets Gryson, City Dox lot 5, Trèfles et Petite île.

III.1.4 QUELLE EST L'ÉVOLUTION DES LOYERS DE BASE ?

Malgré la hausse progressive de +/- 4%/an des loyers de base de la société, nous estimons qu'ils sont restés en moyenne inférieurs de l'ordre de 3 à 5% aux loyers de base moyens du secteur ; ce qui correspond à un manque de moyens de financement en fonds propres de l'ordre de plus d'1.500.000€/an par rapport aux sociétés du secteur disposant des plus hauts loyers de base. Néanmoins, indépendamment des hausses continues des loyers de base, nous veillons à conserver des loyers réels, charges comprises, abordables pour nos locataires.

III.1.5 QUEL EST LE TAUX DE CRÉANCES LOCATIVES ?

Le taux de créances locataires sociaux présents exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires est de **2,76%** ; ce taux est en augmentation par rapport à celui de l'exercice 2022 qui était de 1,58%, suite à un décalage de facturation effectuée fin 2023.

III.1.6 QUEL EST LE SOLDE DU COMPTE COURANT SLRB ?

Le compte courant SLRB présente fin 2023 un solde négatif de **-18.015.785€** alors qu'il était de -18.797.149€ en fin d'exercice 2022, à défaut de ne pas avoir crédité ce compte du montant de 4.455.860€ disponible sur le compte-courant SLRB Allocation Régionale de solidarité, correspondant à l'ARS 2023 augmentée des intérêts.

III.1.7 QUEL SONT LES POSTES D'AFFECTATION DES LIQUIDITES ?

La trésorerie, après déduction de la dette financière en compte courant auprès de la SLRB et des rectifications liées au précompte immobilier, aux réductions régionales des enfants à charge et handicapés majeurs et aux régularisations d'impôts des sociétés, est de **-8,06M€** en fin d'exercice 2023, en baisse par rapport aux -5,20M€ fin d'exercice 2022.

Bien que la détérioration des liquidités soit sous contrôle, la société ne disposera que des liquidités qui seront générées durant l'exercice 2024 et qui seront prioritairement affectées à l'amélioration de l'état du patrimoine, à la hausse des rémunérations et charges sociales engendrées par l'accroissement du personnel, et à la hausse générale des coûts suite à la forte inflation enregistrée depuis fin 2021.

III.1.8 QUEL EST LE TAUX D'ENDETTEMENT (ANNUITE/RECETTES LOCATIVES) ?

L'évolution de l'annuité à rembourser à la Région s'améliore temporairement par rapport à l'évolution des recettes locatives, à un taux de **24%**.

III.2. RESSOURCES HUMAINES - GESTION

III.2.1. QUELS ONT ETE LES GRANDS PROJETS DE L'ANNEE ?

- ❖ L'élaboration, l'exécution et le suivi du Plan de recrutement 2023
- ❖ Le déménagement de tous les services
- ❖ L'organisation de la fête du personnel et du repas du partage

III.2.2. QUELS SONT LES TYPES DE CONTRATS PROPOSES ?

Types de contrats proposés	Nombre	
	Ouvriers	Employés
Intérimaires	0	5
CDD	7	4
CDI	4	21

III.2.3. QUELS SONT LES PROJETS D'EMPLOI HORS CONTRAT ?

- ❖ Article 60 : Un total de 25 travailleurs et travailleuses dont 2 ont rejoint le Foyer Anderlechtois en 2022.

	Nombre	Equipes du Foyer Anderlechtois	Nombre
CPAS d'Anderlecht	24	Régie	1
CPAS de Bruxelles	1	Brigade nettoyage	24
Total	25	APS	0
		Total	25

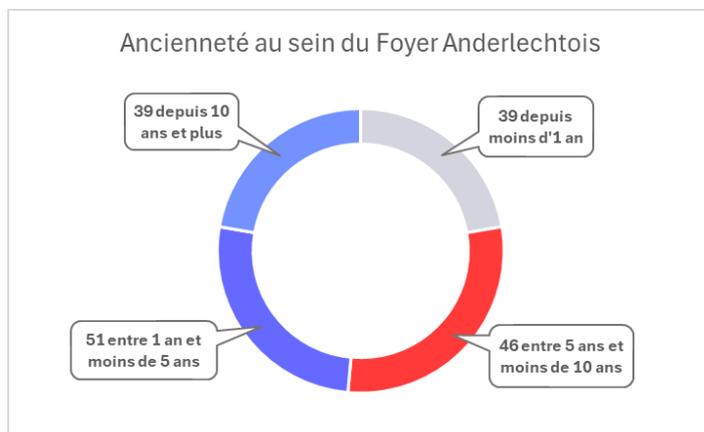
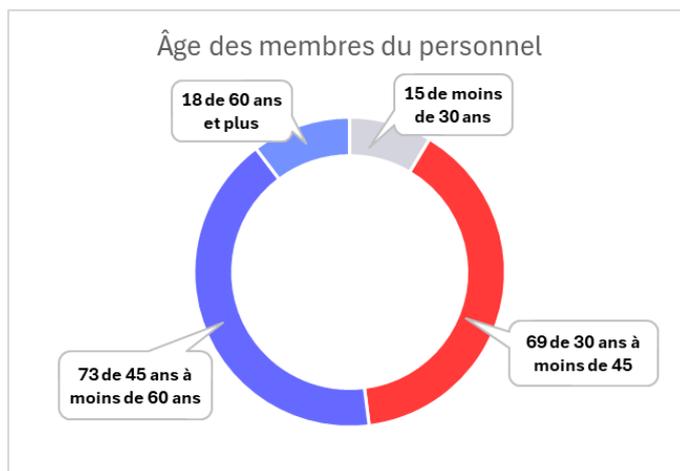
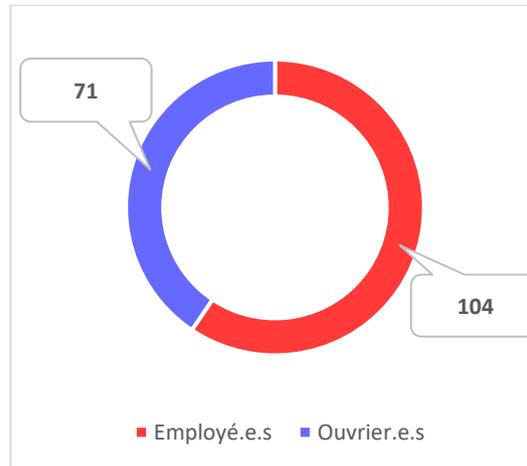
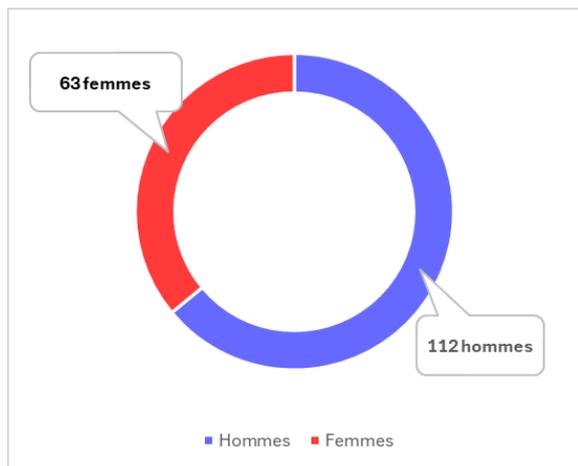
- ❖ Partenariat avec l'agence locale de l'emploi (ALE) d'Actiris pour recruter des travailleurs ALE.

III.2.4. QUELLES SONT LES NOUVELLES FONCTIONS ?

- ❖ Superviseur technique
- ❖ Gestionnaire techniques spéciales
- ❖ Superviseur prévention incendie
- ❖ HR & Payroll Officer

- ❖ De nouveaux contrats à durée déterminée pour renforcer les effectifs de la Brigade Nettoyage

III.2.5. QUEL EST LE PROFIL DES MEMBRES DU PERSONNEL ?



	Ouvriers	Employés	Total	Taux
Anderlecht	48	32	80	45,71%
Bruxelles (hors d'Anderlecht)	16	34	50	28,57%
Flandre	4	22	26	14,86%
Wallonie	3	16	19	10,86%

III.2.6. QUELLES SONT LES RAISONS DE DEPART DES ANCIENS MEMBRES DU PERSONNEL ?

Raisons	Nombre	
	Ouvriers	Employés
Fin de CDD	2	0
Fin de contrat d'un commun accord	1	2
Licenciements	2	6
Démissions	0	6
Départs à la retraite	1	0
Force majeure médicale	0	0
Décès	1	0

III.3. IMMOBILIER – PROJETS D'INVESTISSEMENT

III.3.1. QUEL EST L'ETAT D'AVANCEMENT DE L'IMMEUBLE DES GOUJONS ?

- ❖ La **phase 1** a été livrée en **juillet 2022** de sorte que les locataires des logements concernés ont pu retrouver l'usage de leurs balcons.
- ❖ La **phase 2** a été livrée entre **juillet** et **décembre 2023**. Cette phase concernait l'angle du n°63, la façade latérale et une partie de la façade arrière.
- ❖ L'adjudicataire du marché de travaux accuse un retard sur l'exécution du chantier vis-à-vis du planning théorique dû :
 - Aux travaux supplémentaires identifiés en cours de chantier
 - A la complexité de mise en œuvre des balcons et en particulier des balcons d'angles
 - A la mise en production des premiers balcons de la phase 3 qui a été ralenti suite à un défaut de production qui a nécessité la remise en production

Des mesures organisationnelles sont mises en place pour limiter au maximum l'incidence pour les locataires des logements concernés par cette dernière phase.

Si l'avancement du chantier le permet, la livraison des premiers étages pourra se faire de façon anticipée avant l'interruption d'activité du congé estival de 2024 comme cela a pu être le cas en 2023 pour la première partie de la livraison des balcons de la phase 2

Les travaux de rénovation des façades et les interventions de finitions dans les logements pourraient être terminés au cours du **dernier trimestre 2024**



- ❖ Le Conseil d'Administration a approuvé en 2023 l'avant-projet d'aménagement des locaux du rez-de-chaussée de l'immeuble et de réaménagement des abords. Cet avant-projet a fait l'objet d'une approbation de la SLRB fin avril 2023 et le permis d'urbanisme introduit à la suite. L'obtention du permis d'urbanisme modificatif a été notifiée fin octobre 2023. Ces travaux suivent actuellement leur cours et pourront être terminée courant du dernier trimestre 2024
- ❖ Un financement de **395.375,70€** pour les travaux d'aménagement des équipements communautaires et collectifs prévus au rez-de-chaussée de l'immeuble dans le cadre de l'appel à projet sectoriel du « 101% Espaces Collectifs » a été obtenu fin décembre 2023

III.3.2. QUEL EST L'ETAT D'AVANCEMENT DES IMMEUBLES DU SQUARE ALBERT I^{ER} ?

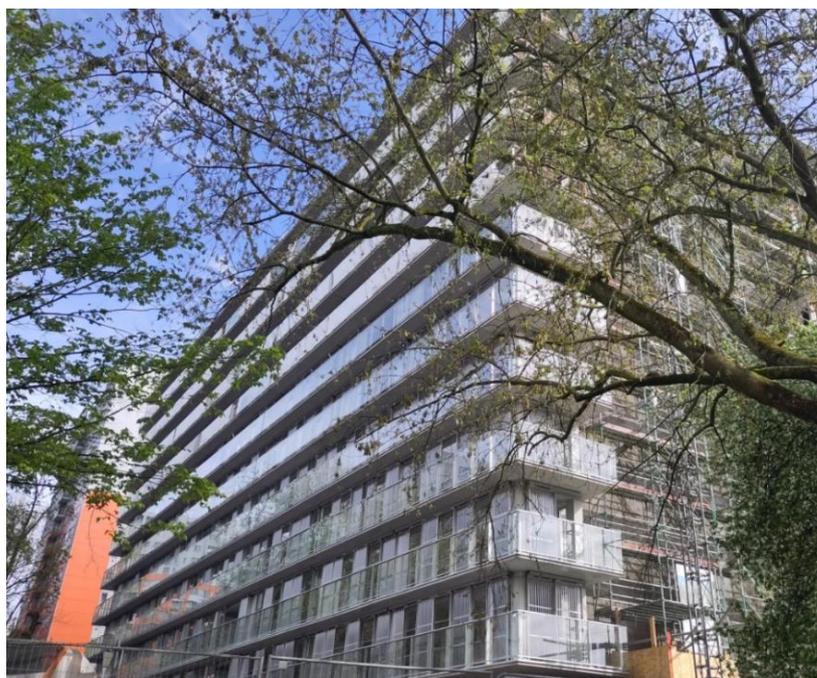
- ❖ La réception définitive de l'installation d'un système de ventilation a été accordée **début 2022**
- ❖ Travaux de rénovation de la façade : La réception provisoire a pu être accordée en **février 2023** moyennant quelques remarques qui ont été levée au courant du premier semestre 2023 de sorte que la fin du projet a pu être inauguré en juillet 2023.



III.3.3. QUEL EST L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES IMMEUBLES DU PETERBOS ?

Parc du Peterbos, n°9 :

- ❖ L'ouverture des offres du marché de travaux a eu lieu le 18.10.2021. Le processus d'analyse des offres et d'attribution a abouti en **juillet 2022**, notamment grâce à un refinancement du projet par Beliris.
- ❖ L'équipe de gestion de projet du Foyer Anderlechtois participe activement au pilotage du chantier en association avec la maîtrise d'ouvrage de Beliris. Les travaux ont démarré en **décembre 2022**.
- ❖ Les travaux sont réalisés en site occupé, excepté pour les affectations du rez-de-chaussée. Les logements sont occupés à hauteur de 60% ce qui exige un investissement conséquent des équipes du Foyer Anderlechtois pour la communication et l'encadrement des locataires. Les gestionnaires de projet et l'équipe d'accompagnement du chantier en site occupé réalisent quotidiennement un travail de préparation, de contrôle, d'encadrement et de relais afin que les travaux puissent se dérouler dans les meilleures conditions, tant que les locataires, que pour l'entreprise.
- ❖ La fin de chantier est prévue pour **juillet 2024**.



Parc du Peterbos, n°12 :

- ❖ Le permis d'urbanisme a été octroyé le **09.06.2021** et une première version du dossier de base d'adjudication a été réceptionnée en octobre 2021
- ❖ Le permis octroyé le 09.06.2021 fera l'objet d'une demande de prolongation au 1^{ère} trimestre 2024
- ❖ Les contraintes techniques liées aux exigences du SIAMU ont interrompu le processus de développement linéaire du projet. En effet, des sondages structurels ont dû être réalisés fin 2021 à la suite d'un processus de négociation entrepris avec le SIAMU.
- ❖ Au début de l'année 2022, les travaux nécessaires conformes aux recommandations et acceptables pour la gestion de l'immeuble ont pu être déterminés et le montant des travaux supplémentaires a été identifié.
- ❖ En **juin 2022**, le Conseil d'Administration a approuvé les conclusions de l'analyse budgétaire menée en partenariat avec la tutelle et donc la poursuite du projet.
- ❖ Un permis modificatif a été introduit en **septembre 2023**, sur base d'un accord préalable d'Urban pour optimiser certains travaux intérieurs afin de réduire les démolitions, conserver davantage d'éléments existants (murs, portes, composants électriques) et d'améliorer le coefficient d'éclairage naturel
- ❖ Fin 2022, le développement du dossier accusait un retard en raison de la défaillance de la maîtrise d'œuvre. L'investissement exceptionnel de l'équipe projet du Foyer Anderlechtois, de son aide à la maîtrise d'ouvrage et de la tutelle a permis la publication du marché de travaux en **mai 2023**
- ❖ Les offres ont été ouvertes en **août 2023**. Le délai d'ouverture des offres a été prolongé en raison de la publication de plusieurs erratum, résultants d'un dossier défaillant. La désignation du marché de travaux devrait être présentée au CA du Foyer Anderlechtois au 1^{er} trimestre 2024. Le délai d'analyse des offres sera plus long en raison de la complexité de l'analyse, la nécessité de recourir à un conseil juridique et de la défaillance des bureaux d'étude

- ❖ Le démarrage du chantier est programmé au **2^{ème} trimestre 2024**, pour une durée de 700 jours calendrier



Parc du Peterbos, n°4, 7 et 13 :

- ❖ Le permis d'urbanisme pour les 3 immeubles a été octroyé en **février 2022**
- ❖ Le Conseil d'Administration a approuvé la stratégie d'accompagnement des chantiers et le Plan de relogement associé afin de proposer la méthodologie de gestion de chantier la plus adaptée possible pour les locataires et à l'efficience économique de ces projets
- ❖ En marge de cet exercice, les équipes du Foyer ont poursuivi leurs recherches pour développer des moyens de support de ces projets (poursuite de la *Team Peterbos*, développement de l'application de communication *Batimize*, préparation d'un marché de service pour une gestion structurée des déménagements etc.)
- ❖ A la demande de la SLRB, les 3 immeubles sont **traités individuellement** et feront l'objet d'un dossier de base d'adjudication et d'une DMT séparés

- ❖ Le marché de travaux du Peterbos 7 a été publié en **octobre 2023** et les offres ont été ouvertes le **20.12.2023**. Ce dossier apparait comme prioritaire en raison du financement de Beliris pour ce chantier et doit donc être engagé dans les meilleurs délais
- ❖ Lors de la publication du marché de travaux, les questions des soumissionnaires ont mis en exergue de nouveaux manquements dans le dossier de base d'adjudication
- ❖ La désignation du marché de travaux du Peterbos 7 devrait être présentée au CA du Foyer Anderlecht au **1^{er} trimestre 2024** et le démarrage du chantier est programmé au **2^{ème} ou 3^{ème} trimestre 2024**, pour une durée de 990 jours calendrier
- ❖ Fin 2023, les dossiers de base d'adjudication des Peterbos 13 et 4 n'étaient pas encore finalisés et présentaient des manquements similaires au dossier du Peterbos 12 et à ceux constatés, récemment, lors de la publication du Peterbos 7. L'objectif est que ces dossiers soient finalisés au **1^{er} trimestre 2024** afin d'obtenir l'approbation de la SLRB pour la publication des marchés de travaux



III.3.4. QUEL EST L'ETAT D'AVANCEMENT DES MAISONS INDIVIDUELLES DE LA ROUE ET DU BON AIR ?

Rénovation complète de 80 maisons :

- ❖ Au **Bon Air**, **17 maisons** étaient en cours de rénovation, toutes étaient livrées fin 2023
- ❖ À **La Roue**, dix-huit (18) maisons étaient en cours de rénovation. A la fin de l'année 2023, **16 maisons** ont été livrées pour occupation et la réception provisoire a été accordée en **novembre 2023**
- ❖ Les deux dernières maisons étaient les maisons 3 façades dont la finalisation a été fortement impactée les intempéries de la fin de l'année 2023. La mise en œuvre des derniers travaux (réalisation de la toiture et du bardage) des annexes est prévue au **1^{er} semestre 2024**
- ❖ Les deux séries de maison à rénover suivantes sont le lot 3 au Bon Air (11 maisons) et le lot 4 à La Roue (10 maisons). Le dossier de base d'adjudication révisé pour prendre en compte les enseignements des chantiers précédents a fait l'objet en 2023 d'une nouvelle approbation par la tutelle. Les marchés de travaux ont été commandé en décembre 2023. L'ordre de commencé les travaux est prévu pour mars 2024 et la fin du délai contractuel du marché est fixée à la fin du troisième trimestre 2025
- ❖ Les deux séries de rénovation suivantes sont les lot 5 (4 maisons 3 façades) et le lot 6 (20 maisons) à La Roue. Ces projets devront faire l'objet d'une révision du dossier de base d'adjudication à la façon du travail mené pour les lots 3 et 4 pour le lot 5 mais de manière beaucoup plus approfondie pour le lot 6. La finalisation des études est prévue en 2024 pour le lot 5 et début 2025 pour le lot 6. Les travaux devraient débuter au troisième trimestre 2025 pour le lot 5 et au premier trimestre 2026 pour le lot 6
- ❖ Rénovation intérieure de **14 maisons** - modèle de rénovation simplifié (sans permis d'urbanisme) :
 - Les travaux, qui ont débutés le 04.10.2021, étaient en cours en 2022. Fin 2022, ces travaux accusaient un retard en raison de découvertes imprévisibles sur les chantiers et de défaillances de l'adjudicataire dans sa conduite du chantier. Le solde des maisons a été livré au courant de

l'année 2023 de sorte que le chantier a pu être réceptionné provisoirement en **novembre 2023**



III.3.5. QUEL EST L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES PROJETS DE CONSTRUCTION MENÉS PAR LE POLE DE DEVELOPPEMENT DE LA SLRB ?

Rauter - 32 logements :

- ❖ La demande d'octroi du permis mixte (urbanisme + environnement) a été introduite le 16.12.2021. Une demande de permis avec des documents modificatifs a été introduits le 06.12.2022. Le permis d'urbanisme a été octroyé le 19.12.2022
- ❖ Sur base de l'état d'avancement du dossier et des délais d'analyse et d'approbation de la tutelle, la date de démarrage du chantier est fixée au 3^{ème} trimestre 2024



Gryson - 70 logements :

- ❖ Les travaux des logements ont commencé en avril 2021 pour les immeubles à appartements et en septembre 2021 pour une partie des maisons.
- ❖ La réception provisoire a été accordée au **second trimestre 2023** et la livraison au Foyer Anderlechtois s'est effectuée à la suite de cette réception.



Prins - 170 logements et une crèche :

- ❖ Le marché de travaux a débuté en **avout 2023** et a rencontré des complications pendant la période hivernale en raison des intempéries qui ont rendus le travail de fondation des immeubles extrêmement complexe
- ❖ La livraison des deux premiers bâtiments (25 logements) est prévue **mi 2025**. La fin du chantier est prévue (hors retard) au **premier trimestre 2026**

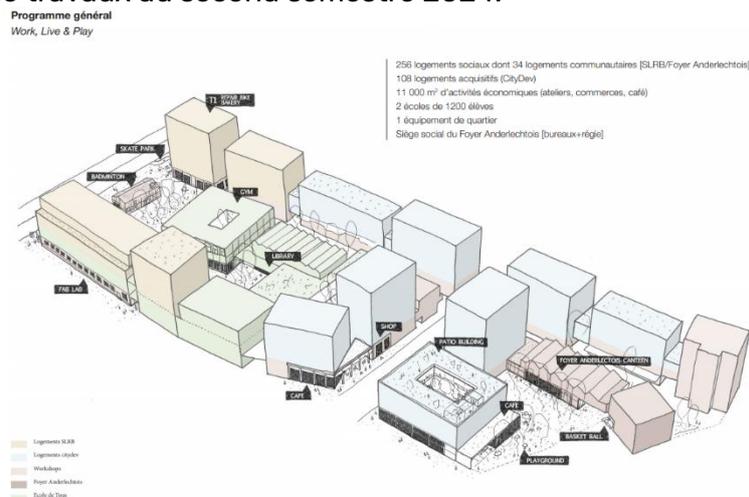
Erasmus - 206 logements :

- ❖ Le permis d'urbanisme a été octroyé le 04.10.2022.
- ❖ Le marché de travaux a été publié le 13.05.2022 et l'ouverture des offres a eu lieu le 14.09.2022. Le Conseil d'Administration de la SLRB a approuvé la désignation du marché de travaux le 15.12.2022. Le démarrage des travaux était prévu au deuxième trimestre 2023.
- ❖ La commande projetée des travaux en mars 2023 n'a pu se réaliser en raison d'une renonciation à conclure le marché de travaux décidée par la SLRB en **juillet 2023** à la suite du constat de manquement aux dossiers d'exécution. Le marché de travaux aurait dû subir de trop importantes modifications avec pour risque une perte de maîtrise budgétaire en cours de marché et un risque juridique vis-à-vis des autres soumissionnaires en regard de modifications trop importantes du marché pour corriger les manquements constatés.
- ❖ En conséquence, un nouveau dossier de base d'adjudication et une nouvelle publication du marché a été commandée par la SLRB afin de mettre en œuvre un projet adapté avec pour prévision une attribution du marché **mi-2025** et une réception **fin 2027**



Petite île – 254 logements :

- ❖ La demande d'octroi du permis mixte (urbanisme + environnement) a été introduite le 25.10.2021. Le processus suit son cours, les étapes intermédiaires sont nombreuses et la nécessité d'un permis modificatif a été identifiée. Un octroi est espéré au début de l'année 2024.
- ❖ Le dossier de base d'adjudication est en cours de production en 2022 et la phase d'analyse a débutée pour se poursuivre en 2023. En date du 19.10.2023, le permis a fait l'objet de 38 remarques lors de la commission de concertation. Des modifications sont à apporter au dossier de base d'adjudication et au permis mixte.
- ❖ L'octroi du permis mixte est prévu pour le 2^{ème} trimestre 2024 et la publication du marché de travaux au second semestre 2024.



Les programmes d'acquisition de la SLRB (logements clés sur portes, PHP, etc.) :

- ❖ En 2023, **11 projets** nous ont été présentés à l'analyse par la SLRB dont 8 projets ont été invalidés techniquement ou économiquement
- ❖ 2 projets ont été validés et se sont concrétisés
 - **Trèfles** (120 logements) : le compromis de vente a été signé en octobre 2022 pour un démarrage du chantier en octobre 2022. Une phase de réception partielle de **51 logements** en prévue en **octobre 2024**. La réception provisoire est prévue au **2^{ème} trimestre 2025**



- **City Dox lot 5** (171 logements et 6 activités productives) : le compromis de vente a été signé en décembre 2022 pour un démarrage du chantier **début 2023**. La réception provisoire est prévue au **1^{er} trimestre 2025**





- ❖ Un projet PHP est encore en cours de négociation :
 - **City-Dox LOT 6** : le comité d'avis a eu lieu en **septembre 2023**. La SLRB a entamé une négociation avec le promoteur afin de fixer le montant du projet et l'adaptation selon les remarques formulées.

III.3.6. QUELS SONT LES FUTURS PROJETS ET LES MODIFICATIONS D'ORIENTATION ?

- ❖ Le plan stratégique de rénovation durable à 10 ans (PSRD) fixe le plan d'investissement pour les rénovations du patrimoine. Le plan stratégique adapté à la fin 2023 à la demande de la tutelle se projetait sur la période 2022-2032 mais préparait déjà la version 2024 qui intégrera au premier trimestre 2024 les deux années suivantes 2033 et 2034. Ce plan a été revu en 2022 pour se conformer au nouveau cadre budgétaire défini par la SLRB dans le contexte du nouvel Arrêté de Financement qui a été approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en octobre 2022. En théorie, La planification stratégique des crédits budgétaires et droits de tirage par SISP, ainsi que la capacité d'emprunt sous la forme de prêt à long terme (PLT) est connue pour les 10 années à venir. Ce contexte devait en principe favoriser la capacité de projection des SISP en matière de stratégie de rénovation. Ce qui n'était malheureusement pas prévisible est la hausse des coûts de la construction impactante sur la valeur de l'argent disponible et la perte de capacité de financement en raison d'un changement de contexte budgétaire en raison de la hausse des taux d'emprunt et de la santé financière régionale avec en finalité un blocage complet de la capacité d'emprunt (cf. PLT).
- ❖ Le mode de financement des projets de rénovation a été totalement revu une première fois pour l'exercice de mise à jour du plan stratégique de rénovation durable en **juin 2023**. Cette mise à jour s'inscrivait dans la continuité des consignes donnée fin 2022 lors de l'analyse par la tutelle de la proposition précédente. La nouvelle projection avait dû s'accommoder de la délimitation d'une enveloppe budgétaire maximale de capacité de mobilisation de prête à long terme (PLT) limitée à un plafond de 20 millions d'euros un contexte d'une hausse critique des coûts des prix de la construction. Cette première « restriction » contraignait déjà fortement le PSRD approuvé par le Conseil d'administration du Foyer Anderlechtois en juin 2023 avec pour conséquence une refonte de certains programmes de rénovation et une priorisation des projets.

- ❖ Une seconde restriction a été communiquée en **septembre 2023**, à l'analyse des PSRD remis aux SISP qui bénéficiaient encore d'une capacité d'emprunt limité en PLT ; cette capacité a été annulée.
- ❖ En conséquence, le Foyer Anderlechtois a été contraint en **novembre 2023** de reconfigurer sa stratégie d'investissement afin d'intégrer la perte de capacité de financement équivalente à 20 millions d'euros et l'inflation du coût de certains projets qui s'est poursuivie en raison de l'inflation.
- ❖ Cet exercice sera poursuivi début 2024 avec pour l'objectif l'approbation d'un PSRD 2024 en mars 2024 par le Conseil d'administration du Foyer Anderlechtois.
- ❖ La stratégie globale reste la même et les adaptations ont résulté de l'avancée des projets et des réflexions pour maintenir des programmes conformes à notre vision et mission : Maintenir des rénovations équilibrées et équitables au niveau qualité PEB / HABITABILITE / DURABILITE.
- ❖ Le contexte budgétaire a mené à des arbitrages :
 - **800 logements** sont concernés par les projets non financés (+ de 78 millions €). Il s'agit d'un minimum qui peut évoluer en fonction du nombre de maisons des Cités La Roue et Bon Air qui devront sortir du circuit locatif en attente de rénovation dans la décennie.
 - Des projets ont été reportés en 2033 ou 2034, avec l'espoir que ce report est temporaire et qu'il pourra être levé par l'obtention d'une solution de financement lorsque le prochain gouvernement prendra fonction et la problématique de déficit de moyen de financement du secteur en main.
- ❖ La priorisation a été menée dans la continuité des exercices précédents selon la nécessité de continuer les projets en cours et le facteur de risque d'un report d'un projet par rapport à un autre. Malheureusement, la vétusté de certains composants et l'imprévisibilité d'un basculement vers l'ingérable en matière d'entretien / réparation temporaire risque de devenir trop importante si certains composants devaient encore attendre 10 ans avant un remplacement.

- ❖ Les études devront permettre :
 - D'identifier le meilleur équilibre possible entre le processus global de rénovation du patrimoine et le rapport coût / qualité de chaque projet dans un contexte complexe d'urgence et de financement limité → = performer sur la qualité du projet et la quantité de rénovations à l'échelle du patrimoine ;
 - D'identifier les travaux urgents et prioritaire à réaliser, en phase anticipée, si la rénovation globale n'est pas finançable dans le délais requis.
- ❖ Les orientations dans le plan d'investissement du Foyer Anderlechtois present **fin 2023** et à consolider en 2024 par le Conseil d'administration dans ce contexte de refonte du plan stratégiques sont les suivants :
- ❖ **Projets reportés à 2033 - 2034** faute de financement suffisant :
 - Ce sont des projets urgents mais légèrement moins prioritaires que les projets retenus dans la période d'investissement 2024-2032 qui ne peut financer malheureusement que les projets de "sécurisation" de l'occupation les plus urgents et la continuité des projets en cours.
 - 4 projets d'isolation et de rénovation de toitures (Sillon, Maisons type Z, Démocratie et Maisons Shakespeare). Ce sont des toitures non isolées et donc non conformes à l'objectif d'isolation des toitures du patrimoine défini par le Contrat de gestion de niveau 2. Ces toitures ne présentent pas de pathologie d'infiltration à ce jour. Ces chantiers sont actuellement moins critiques pour l'occupation que les autres chantiers inscrits pour la période 2025-2032.
 - Rénovation de 20 maisons des cités La Roue et Bon Air actuellement inoccupées (24 maisons actuellement dans cette situation avec une estimation de 74 à 100 maisons dans les 10 ans). Ce ne sont pas des projets en cours d'étude, le report aura un impact social et financier important mais le risque reste moindre que pour des immeubles encore occupés à sécuriser en priorité.
- ❖ **Projets sans financement pour la période 2025-2034** mais qui devront être inscrits dans le PSRD 2025-2034 :

- Ce sont des projets urgents mais légèrement moins prioritaires que les projets retenus dans la période d'investissement 2025-2034 qui ne peut financer malheureusement que les projets de "sécurisation" de l'occupation les plus urgents et la continuité des projets en cours.
 - Rénovation complète des immeubles Asters 7 et 8 ;
 - Rénovation complète des immeubles Peterbos 14 et 15 ;
 - Remplacement des menuiseries extérieures Rauter ;
 - Remplacement des menuiseries extérieures Colombophiles ;
 - Rénovation complète des maisons des cités La Roue et Bon Air non rénovées qui seront mises en situation d'inoccupation par suite du départ des locataires ou d'une insalubrité dans les 10 ans à venir

❖ Projets non financés qui ne seront pas inscrits dans le PSRD 2025-2034

- Projets moins urgents vis à vis du risque de perte de capacité d'occupation des logements. Ces projets ont déjà fait l'objet de projections stratégiques précédentes mais sont "sortis" du plan à 10 ans faute de perspectives de financement dans les 15 ans compte tenu de la conjoncture économique et du déficit structurel qui s'est installé.
 - La rénovation complète des 8 immeubles Shakespeare
 - La rénovation complète des immeubles du site Dauphinelles
 - Rénovation enveloppe Rauter (+ techniques spéciales) hors châssis
 - Rénovation enveloppe Colombophiles (+ techniques spéciales) hors châssis
 - Rénovation complète Van Soust Ninove
 - Rénovation des Maisons Cités La Roue et Bon Air restantes à rénover

❖ Projet maintenu et prolongé

- La rénovation de plus au moins **140 logements** annuellement sous la forme d'un marché de travaux en accord-cadre à 4 adjudicataires. Ce projet répond au critère Régional et à l'enjeu du Foyer Anderlecht vis-à-vis de la résorption du vide locatif.
- Ce projet est financé par les droits de tirage annuel depuis 2022.



- Un premier marché a pu être publié en décembre 2022 et a attribué en **mai 2023**. **53 logements** ont pu être remis en état en 2023.
- Un nouveau marché, qui reprend le même modèle d'accord-cadre à 4 adjudicataires, mais couvrant plus ou moins **280 logements** sur une période de 2 ans et demi, a été publié en juin 2023 et attribué en **décembre 2023**.

III.4. IMMOBILIER – PLAN D'ENTRETIEN

III.4.1. QUELLE EST LA NOUVELLE ORGANISATION DE LA CELLULE PATRIMOINE ?

En 2022, suite à l'engagement d'un nouveau Directeur adjoint du Département Immobilier en charge de la cellule Patrimoine, l'équipe s'est réorganisée. Elle comprend désormais :

- ❖ Un directeur adjoint (poste vacant)
- ❖ Un coordinateur des responsables de site
- ❖ Un responsable énergie (référent PLAGE)
- ❖ Un superviseur Technique
- ❖ Un gestionnaire Maintenance Techniques spéciales
- ❖ Une coordinatrice administrative
- ❖ Trois assistantes projets
- ❖ Quatre Responsables de Sites. Une nouvelle répartition des sites entre les responsables a été faite de manière géographique afin de limiter les déplacements et d'améliorer l'efficacité
- ❖ Une équipe pour le suivi des travaux de remise en état de logements entre deux locations
 - Un superviseur
 - Un métreur
 - Un conducteur (engagement d'un deuxième en cours)
 - Un contrôleur de chantier
- ❖ Une équipe dite la *Régie* :
 - Un responsable
 - Deux conducteurs de chantiers
 - Une assistante
 - Onze peintres
 - Trois menuisiers
 - Un plombier
 - Deux maçons
 - Quatre électriciens
 - La Brigade propreté et encombrants composée de 4 personnes
 - Le Brigade verte : 3 personnes
 - Six travailleurs adaptés

- La Régie s'occupe principalement de travaux légers de remise en état de logements entre deux locations et prioritairement les petits logements.

III.4.2. QUELS SONT LES TRAVAUX REALISES ?

Régie		
Remise en état locatif :		
	Nombre	
Remise en état (uniquement Régie)	65	
Interventions (bons de commandes relatifs aux els)	7	
Entretien des communs		
	Nombre	
Placements d'éclairage cursive Orphelinat	1	
Placement de câbles data Carpentier	1	
Autres		
Remplacement de taques électriques chez les locataires	12	
Patrimoine		
Projet RQA:		
	Nombre	
Maisons et appartements réceptionnées :	10	
Maisons en cours de réception	0	
Appartement en cours de travaux	0	
Peinture des communs Itterbeek et Peterbos 1&5		
Autres		
	Nombre	
Remise en état locatif	97	
Sinistres	112	
Marchés publics lancés en 2023	14	
Evaluation des conformités de remise en état des logements (98 contrôles SLRB) / côte CREL sur 10	9,56	
Inspection Régionale du Logement (IRL)	12	
Nombre de bons de commande réalisés :		
Les communs, tous sites confondus :		
	Nombre	Budget
Demandes d'intervention dans les communs : commandes tout corps de métier (régularisation).	2.040	491.377,56 €
Les Privatifs, tous sites confondus :		
	Nombre	Budget
Commandes tout corps de métier (via régularisation.)	2050	1.285.933,98 €
Commandes tout corps de métier (excepté peinture-menuiserie-maçonnerie) via devis	273	760.513,11 €
Commandes peinture (via marché)	3	2.158,00 €
Commandes menuiserie (pas de marché)	0	€
Commandes maçonnerie (via marché)	13	12.408,00€

**Nombre total de bons de commande (tout type confondu
comprenant ascenseurs, débouchages, jardins, etc.) :**

4.501

III.4.3. QUEL ENTRETIEN A ETE OPERE SUR LES ASCENSEURS ?

	Nombre
Maintenances planifiées	409
Réparations	370
Dépannages	633
Déblocages de personnes	75
Contrôles préventifs	448
Interventions 24/7	386

III.4.4. QUEL ENTRETIEN A ETE OPERE SUR LES CHAUDIERES ET CHAUFFAGES ?

Un marché d'entretien et de dépannage des 24 chaufferies des sites Shakespeare, Van Soust, Ninove et Carpentier a été attribué en septembre 2023 à Delta Maintenance pour une durée de 24 mois.

Entretiens	
Luminus solution :	
CPE (y compris sous-stations)	45 pc
Chaufferies collectives	8 pc
PLAGE (Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique)	
La phase de programmation, qui avait débuté en 2021, a été clôturée en 2023. Le responsable PLAGE a quitté la société en mai 2023, ce qui a mis le programme en pause pour quelques mois. Un nouveau responsable PLAGE est attendu début 2024. Le plan d'action sera alors introduit dans la foulée.	

III.4.5 Déclassements SLRB – affectations et désaffectations

7 désaffectations ont été réalisées en 2023

Parc Peterbos, 9A/1	Appart. 2 chambres	Logement relais	Désaffectation provisoire
Parc Peterbos, 9A/2	Appart. 2 chambres	Logement relais	Désaffectation provisoire
Parc Peterbos, 9A/10	Appart. 2 chambres	Logement relais	Désaffectation provisoire
Parc Peterbos, 9/40	Appart. 2 chambres	Logement relais	Désaffectation provisoire
Parc Peterbos, 9/2	Appart. 2 chambres	Logement relais	Désaffectation provisoire
Rue de l'Hygiène, 14	Maison 3 chambres	Maison privée 3 ch	Désaffectation provisoire
Rue de la Santé, 22	Maison 3 chambres	Bureau	Désaffectation
Rue des Goujons, 63/25	Appart. 1 chambre	Salle	Désaffectation
Av. Société Nationale, 23	Maison 3 chambres	Maison privée 3 ch	Désaffectation provisoire

2 Reclassements et 2 déclassements ont été réalisés en 2023

Rue de l'Energie, 10	Reclassement de 1 à 2 chambres	10/10/2023
Rue des 8 Heures, 24	Reclassement de 1 à 2 chambres	10/10/2023
Place Séverine, 18	Déclassement de 3 à 2 chambres	10/10/2023
Rue des Colombo- philes, 185	Déclassement de 4 à 3 chambres	10/10/2023

III.5. IMMOBILIER – INNOVATION

Partenariat avec Knauf Energy Solutions (KSE)

- ❖ Début 2023, dans le cadre d'un appel à projets européen Interreg North West Europe, Knauf Energy Solutions a sollicité le Foyer Anderlechtois afin de devenir partenaire, au même titre que d'autres partenaires européens (en Allemagne, France, Pays-Bas, ..) pour un projet de monitoring qui s'inscrit dans le cadre de nos projets de rénovation lourde
- ❖ Les projets de rénovation des Peterbos 7 et 13 ont été proposés afin de réaliser un monitoring de la consommation énergétique des logements avant et après rénovation

- ❖ Les technologies de monitoring développées par KSE permettent d'obtenir des résultats très précis et de jauger, de manière objective, la qualité et la pertinence des rénovations énergétiques mises en œuvre
- ❖ La candidature introduite dans le cadre de l'appel à projets Interreg North West Europe n'a malheureusement pas été retenue malgré ses qualités. Néanmoins, vu la collaboration mise en place depuis plusieurs mois et le travail préparatoire déjà réalisé, KSE a proposé de continuer le projet de monitoring dans l'immeuble du Peterbos 7
- ❖ Le projet de monitoring a été présenté aux locataires lors d'une séance d'information le 27.11.2023. Les locataires ont montré beaucoup d'intérêt envers ce projet. L'installation a débuté en décembre 2023. La durée du monitoring est de plusieurs mois avant et après travaux de rénovation

III.6. LOCATAIRES – SERVICES

III.6.1. L'ENTRETIEN DES ESPACES

Quelle est la quantité d'encombrants enlevés ?

Année	Déchets verts (T)	Autres (T)	Total (T)
2019	79,34	199,15	278,49
2020	48,6	292,02	340,62
2021	78,34	257,49	335,83
2022	24,18	268,09	292,27
2023	46,30	228,27	274,57

En 2023, le nombre total de déchets enlevés s'élève à **274.57 T**, soit une quantité presque équivalente à l'année 2019.

Cela représente un coût de **98.022,77 €**, pris en charge par le Foyer Anderlechtois

III.6.2. L'ENTRETIEN DES COMMUNS

III.6.2.1. Quelle est la fréquence de nettoyage dans les immeubles ?

Lorsque l'équipe est au complet (25 articles 60 encadrés par 4 responsables), un nettoyage par semaine (couloirs + escaliers + caves) et par immeuble est prévu. Les halls sont nettoyés chaque jour. Dans certains immeubles de petite taille, il est prévu que ce sont les locataires qui procèdent au nettoyage (sites du Shakespeare et d'Itterbeek).

III.6.2.2. Quel est le type de matériel utilisé ?

Les produits de nettoyage utilisés sont *écologiques* c'est-à-dire les moins nocifs possibles pour la planète, les locataires et le personnel du Foyer Anderlechtois.

Le travail est réalisé à l'aide de :

- ❖ 7 autolaveuses

- ❖ 2 cireuses
- ❖ 2 aspirateurs
- ❖ 1 aspirateur poussière-eau
- ❖ 1 nettoyeur à vapeur
- ❖ 1 kärcher

III.6.3. LES INTERVENTIONS DANS LES LOGEMENTS DES LOCATAIRES

III.6.3.1. Quel est le nombre d'interventions dans les logements ?

5.133 interventions ont été réalisées dans les logements contre 4.377 en 2022

Sites	Nombre d'interventions
Craps / Bon Air	588 (11%)
Sillon	268 (5%)
Goujons	485(9%)
Goujons 2	206 (4%)
Peterbos	784(15%)
Asters	207(4%)
Orphelinat	235(5%)
La Roue	774(15%)
Rauter	301 (6%)
Dauphinelles	147 (3%)
Semence	119 (2%)
Shakespeare	221 (4%)
Trèfles	205 (4%)
Square Albert	449(9%)
Ninove /Van Soust	114(2%)
Nellie Melba	28 (0%)
Gryson	2(0%)
Total général	5.133 (98%)

III.6.3.2. Quel est le délai moyen de l'intervention ?

Le délai moyen est de **8 jours**

III.6.3.3. Quels sont les sites les plus sollicités ?

Les sites les plus sollicités sont ceux du Peterbos, de la Roue et le Bon Air/Craps

III.6.4. LE TELESECRETARIAT

Quel est le nombre d'appels ?

En 2023, le télésecrétariat a reçu **3.073 appels**, soit une moyenne de 8,4 appels par nuit ou jour férié de garde.

III.6.5. LA REVISION DES LOYERS 2023

III.6.5.1. Quel changement par rapport aux deux années précédentes ?

En 2020 et 2021, en réponse à la crise sanitaire, la SLRB avait mis en place une procédure simplifiée, demandant aux locataires de fournir seulement quelques documents.

En 2022, la procédure normale a été rétablie, nécessitant des locataires de soumettre l'ensemble des documents habituellement requis. Cette transition a entraîné une charge de travail considérable pour l'équipe des Chargés de Gestion Locative.

En 2023, une nouvelle équipe, jeune et composée de 5 gestionnaires en Attributions et Locations, a été mise en place. Le défi était de coordonner efficacement la révision des loyers tout en formant l'équipe à la gestion des attributions et de la gestion locative. Quelques difficultés ont été rencontrées, notamment suite au déménagement des locaux pendant la période de révision des loyers, aux interruptions fréquentes d'internet liées au déménagement et aux dysfonctionnements du logiciel GILS. Malgré ces obstacles, l'équipe a redoublé d'efforts et a réussi à accomplir le travail dans les délais impartis.

III.6.5.2. Quel est le nombre de locataires soumis à la valeur locative normale (VLN) ?

En 2023, **45 locataires** (31.03.2023) ont été pénalisés par le calcul d'une VLN. Toutefois, en fonction de la situation problématiques et sur base de rapports sociaux, certaines VLN ont été annulé entre avril et juin 2023.

III.6.5.3. Quel est le nombre de réduction sociale spécifique (RSS) octroyée en 2023 ?

2023	Nombre	Montant	Critères retenus
Réductions suivant l'article 57§1	224,00 €	27.662,16 €	Privation balcons Goujons
Réductions suivant l'article 61§4	1,00 €	412,79 €	CS016592
RSS aide-énergie 2022	1562	180.480,00 €	Circulaire SLRB certificat PEB

III.6.6. LA VIDEOSURVEILLANCE

III.6.6.1. Quelle est l'utilité de la vidéosurveillance au Foyer Anderlechtois ?

Les images des caméras de vidéosurveillance peuvent être utilisées comme élément de preuve lorsqu'une incivilité ou un délit est constaté. Seuls la Police et les membres autorisés du Foyer Anderlechtois ont la possibilité de visionner les images. Toutes les consultations sont reprises dans un registre.

III.6.6.2. Combien de caméras sont-elles installées ?

132 caméras sont installées sur 11 sites différents. 2 caméras sont en cours d'installation au Tréfles, 1 au Rauter. De nouvelles caméras seront également installée dans le cadre des travaux du Peterbos 9

III.7. LOCATAIRES – TRAVAIL SOCIAL

III.7.1. LE TRAVAIL SOCIAL AUPRÈS DES LOCATAIRES

III.7.1.1. Quels sont les partenariats actifs ?

- ❖ Services d'aides ménagères : **Familiehulp vzw, Solidaritel asbl**
- ❖ L'équipe mobile en santé mentale du **SASLS**
- ❖ Service de santé mentale **I'Eté**
- ❖ **Dionysos asbl**
- ❖ **Adret asbl**
- ❖ **Service de médiation Communale Anderlecht**
- ❖ **PFCSM** (Plate-forme de Concertation pour la Santé Mentale en Région de Bruxelles-Capitale)
- ❖ Les Centres psychiatriques des hôpitaux bruxellois et les maisons médicales d'Anderlecht
- ❖ Le C.P.A.S d'Anderlecht
- ❖ **L'ASBL SASLS** : le service d'accompagnement social des locataires sociaux, SASLS, détache auprès de la SISF des assistants sociaux afin de soutenir la SISF dans sa mission de bailleur social et de répondre aux besoins des locataires en matière d'accompagnement social
- ❖ **Commission d'attribution logements de la Commune d'Anderlecht** : pour l'attribution en location des logements communaux, une commission indépendante est créée par le Conseil Communal, conformément au code du logement. Le Foyer Anderlechtois est membre de cette Commission.
- ❖ **Coordination Sociale du CPAS d'Anderlecht**: la Coordination Sociale est un espace de rencontre, de débat, de réflexion et d'échanges de pratiques professionnelles entre les partenaires sociaux et locaux dont le but est de réunir les compétences de ceux-ci pour élaborer des stratégies de mise en place d'une politique sociale répondant aux besoins de la population.
- ❖ **SAAMO Brussels** (PCS Peterbos)
- ❖ **Syndicat des Locataires sociaux** (PCS Square Albert 1er)
- ❖ **Union des Locataires Anderlecht-Cureghem** (PCS Goujons)

Outre les partenaires extérieurs, le travail des assistants sociaux induit une collaboration régulière et continue avec les autres services du Foyer Anderlechtois.

III.7.1.2. Quelles sont les conventions en cours ?

- ❖ **Maison d'accueil l'Escale** (art.36/37) : maison d'accueil ayant une capacité de 35 places, réparties en 20 chambres. Dans leur maison d'accueil cohabitent des femmes seules, des pères, des mères et des couples avec leurs enfants, sans limite d'âge. Les problématiques rencontrées par ces personnes sont variées et souvent nombreuses : perte ou expulsion du logement, violences conjugales et intrafamiliales, surendettement, problèmes de santé physique et de santé mentale, solitude et exclusion sociale.
- ❖ **Le CPAS d'Anderlecht** (art.37) : centre public d'action sociale de la commune d'Anderlecht.
- ❖ **Bru4Home** (art.37) : projet pilote de la Plate-forme de Concertation pour la Santé Mentale en Région de Bruxelles-Capitale dont l'objectif est de faciliter l'accès au logement aux personnes provenant des secteurs de la santé mentale, la toxicomanie, la précarité, de l'aide au justiciable, de handicap et de l'action sociale globale.
- ❖ **L'ASBL Transit** (art.37) : centre d'accueil et d'hébergement d'urgence, spécialisé dans la prise en charge des personnes adultes souffrant d'assuétudes aux drogues licites et illicites (stupéfiants, médicaments, alcool, ...).
- ❖ **L'ASBL DIOGENES** (art.37): Cette asbl porte un projet appelé « Housing First Station Logement ». Ce programme a pour objectif la remise en logement et l'accompagnement de sans-abri vulnérables qui se trouvent en situation de précarité en raison d'un cumul de problématiques, souvent sur le long terme, et qui ne trouvent pas leur chemin parmi les institutions existantes.
- ❖ **L'asbl l'Equipe** (art.37): centre psycho-socio-thérapeutique de jour qui accueille des adultes ayant d'importants antécédents psychiatriques. Ces patients nécessitent un accompagnement thérapeutique à moyen ou à long terme. Ils ont souvent vécu des trajectoires difficiles, multipliant les séjours hospitaliers et aboutissant à une désorganisation de la personnalité qui aboutit à un enfermement personnel et relationnel.
- ❖ **L'Accueil Montfort** (art.37) : l'ASBL est destinée à héberger et soutenir, pour une période maximale de 2 ans des femmes âgées de 18 à 50 ans, afin qu'elles puissent

surmonter les situations de précarité et d'exclusion qu'elles vivent et (re)construire un projet. Ces situations de précarité sont caractérisées par des problèmes multiples et complexes tels que : absence de logement, rupture sociale et familiale, violences sexistes et intrafamiliales, difficultés administratives et financières, troubles de la santé physique et mentale, dépendances ou encore sorties d'institutions pénales, de la jeunesse, médicales. Au bout maximum de deux ans les femmes doivent se trouver un autre logement.

- ❖ **L'ASBL LHIVING (art.37)** : offre un accompagnement psycho-social et administratif sur mesure pour des personnes atteintes d'une maladie chronique/sévère et leur famille vivant dans une situation précaire.
- ❖ **Porte ouverte (art.36)** : Maison d'accueil qui offre un accompagnement aux femmes seules ou avec enfant. Elle compte une capacité de 22 personnes pour lesquelles ils ont 15 chambres (individuelles ou familiales). La maison d'accueil soutient ses hébergées dans leur recherche de logement.
- ❖ **Home Victor Dupré (art.36)** : Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfants à Bruxelles, avec une capacité de 74 personnes réparties en une entité de 29 entités familiales. Une des spécificités qui les caractérisent est leur capacité d'accueillir de grandes familles de 4, 5 et 8 personnes. Au-delà de leur mission de base, ils mettent l'accent sur un public cible par une mission spécifique qui est « le soutien de personnes victimes de violences conjugales ou familiales » en ayant engagé une psychologue spécialisée dans ce domaine.
- ❖ **TALITA (art.36)** : Maison d'accueil pour femmes seules ou avec enfants. Ils ont une capacité de 22 places en vie communautaire et de 12 à 16 places dans des unités d'accueil plus autonome. Les logements de transit permettent aux bénéficiaires de pouvoir rester en accompagnement par Talita tout en résident temporairement dans un logement autonome. Il dispose également d'une offre d'accompagnement en post-hébergement ainsi que les collaborations avec des services de guidance à domicile.
- ❖ **HPB (Habitation Protégée Bruxelloise) (art.37)** : Leur mission principale est l'accompagnement psychosocial de toute personne adulte qui rencontre des difficultés à vivre de manière autonome compte tenu de leurs problèmes psychiatriques. Cet accompagnement se fait également par la mise à disposition d'un logement adapté aux besoins du résident. Elle poursuit et veille au maintien et/ou à l'amélioration des aptitudes sociales et psychique du résident et vise à son autonomie.

III.7.1.3. Quelles sont les thématiques rencontrées par les assistants sociaux ?

Les thématiques rencontrées par les assistants sociaux portent essentiellement sur :

- ❖ Des enquêtes de précarité
- ❖ Une écoute et un soutien
- ❖ Une guidance pédagogique
- ❖ Un accompagnement administratif
- ❖ Un conflit de voisinage
- ❖ Un arriéré de loyer et du surendettement
- ❖ Une aide pour la révision des loyers
- ❖ Violence conjugale
- ❖ Plan de relogement site Peterbos

III.7.1.4. Quel accompagnement est proposé aux locataires dans leurs démarches administratives ?

L'accompagnement proposé aux locataires dans leurs démarches administratives se traduit, en fonction du besoin, par la transmission d'informations sur les procédures propres à la SISF, aux services externes ou à encore au travers d'un accompagnement direct des locataires dans des démarches spécifiques.

Ainsi, les locataires bénéficient d'un accompagnement varié qui peut, à titre d'exemples, être l'aide à l'introduction d'une requête pour la désignation d'un administrateur de biens, une information concernant les procédures de réclamation et de plainte, un soutien pour compléter des documents ou rédiger des courriers (formulaire, demande, etc.), une aide à la prise de rendez-vous, des prises de contacts avec différents collaborateurs de la société afin de connaître l'état d'avancement de leur demande, etc.

III.7.1.5. Quel accompagnement est proposé dans le cas d'arriérés locatifs et/ou d'un surendettement ?

L'équipe sociale intervient également en matière d'arriérés locatifs.

Elle tend à prévenir si possible les arrières en proposant par exemple une réductions sociales spécifiques si le locataire rencontre une difficulté financière temporaire ou en



invitant les locataires à prendre contact avec des organismes externes existants tel que des services de guidance budgétaire, le CPAS, etc.

Les assistants sociaux contactent également les locataires ayant reçu une mise en demeure afin de s'assurer qu'ils aient bien pris connaissance de leur arriéré locatif, ou manquement à leurs engagements de remboursement, et proposent un soutien aux locataires qui en exprime le besoin.

III.7.1.6. Quel est le nombre de mutations et de transferts ?

Depuis 2019, et ce conformément au plan de mutation, il a été décidé de privilégier le transfert pour les locataires rencontrant un problème de santé ou technique et qui nécessitent, de ce fait, un nouveau logement adapté tout en laissant au locataire la possibilité de garder son ancienneté en cas de demande de mutation.

Depuis plusieurs années, la société a fait le choix de ne plus pratiquer de mutations en urgence vers un logement plus grand afin de respecter l'ordre chronologique des inscriptions. La majorité des familles sur les listes d'attente pour une mutation vers un logement plus grand vivent des situations difficiles avec des conséquences plus ou moins graves sur leur bien-être et celui de leur ménage. Le maintien d'un dispositif de dérogation pour ces listes d'attentes aurait eu comme effet pervers de faire une catégorisation dans les difficultés vécues par les uns et les autres, avec pour conséquence d'exclure une partie de nos locataires pouvant bénéficier d'une mutation, mais ne recoupant pas certains critères décidés par la SISP elle-même.

Malgré cette décision de nombreux locataires tentent pourtant encore de déroger à la liste d'attente des mutations.

En 2023, **69 mutations** (dont 4 pour le Plan de relogement) et **40 transferts** (dont 24 pour le Plan de relogement) ont été accordés

III.7.1.7. Quel est le nombre de dérogations ?

	Attributions effectives
Foyer Anderlecht (art.33)	19
CPAS (art.37)	19
Montfort (art.37)	3
Bru4Home (art.37)	3
Escale (art.37)	1
Transit (art.37)	1
L'équipe (art.37)	1
Porte Ouverte (art.36)	2
Home Victor Dupré (art.36)	3
Talita (art.36)	2
HPB (art.37)	1
LHIVING (art.37)	1
Diogène (art.37)	1
TOTAL	57

Depuis l'année 2021 et dans un souci d'amélioration continue, la procédure liée aux demandes de dérogation a été modifiée. Actuellement, chaque mois, l'ensemble des dossiers (tant ceux avec un avis favorable que ceux avec un avis défavorable de l'équipe sociale) sont présentés au Comité de Dérogation. Ce comité est composé du Président et de la Direction Générale et d'un représentant de l'équipe sociale. C'est ce comité restreint qui dorénavant pose l'avis définitif (favorable ou défavorable) à la demande de dérogation des candidats. Le Conseil d'Administration maintient son pouvoir décisionnel final lors de la proposition d'attribution d'un logement, en validant ou non les dérogations ayant obtenu un avis favorable de ce comité.

III.7.1.8. Combien de locataires ont-ils recours à la travailleuse sociale en santé mentale ?

La psychologue en charge des problématiques de santé mentale a quitté le Foyer Anderlechtois en 2023 mais, dans le cadre des contrats locaux social-santé (CLSS), en collaboration avec le CPAS et la Cocom, une nouvelle psychologue complète l'équipe sociale depuis septembre 2023. Sa mission est de faire un suivi complet des locataires présentant des problèmes de santé mentale et d'éviter que les problématiques rencontrées n'aboutissent à une expulsion.

Voici un exemple de compte rendu du travail de la psychologue sur les différents sites du parc locatif du Foyer Anderlechtois.

RAUTER

Interventions: **8 personnes** ayant des fragilités psychiques mais non à risque d'expulsions (troubles anxieux, dépressifs, psychotiques, etc.) ont bénéficié d'un suivi adapté.

PETERBOS

Interventions : **4 interventions** au total, comprenant un cas lié à un renon probatoire pour problème de comportement et 3 cas de décompensation psychique due aux nuisances sonores des travaux.

La Roue

Interventions : **2 suivis** réalisés, l'un en raison d'un renon probatoire pour problème de comportement et l'autre pour un locataire présentant un trouble psychotique.

Bon Air

Interventions: **1 suivi** effectué dans le cadre d'une procédure d'expulsion.

Suivis Additionnels

Contact avec des locataires au profil vulnérable : prises de contact avec **3 locataires** ayant reçu un renon et **9 locataires** en attente d'une décision d'expulsion pour mars 2024.

III.7.1.9. Quel est le rôle des animateurs de quartier ?

En tant qu'acteur clé du développement social et de la cohésion sur les sites, l'animateur social accompagne les résidents dans la réalisation de projets sociaux. Grâce à l'écoute active et au dialogue, il établit un climat de confiance et propose des activités adaptées aux besoins et aux difficultés rencontrées par les locataires.

Les missions principales de l'animateur social en 2023 se définissent comme suit :

- Favoriser la socialisation par le biais d'échanges d'idées et d'activités de groupe.
- Proposer une variété d'activités sportives, culturelles, sociales, artistiques ou récréatives pour répondre aux besoins des locataires.
- Sensibiliser le public aux enjeux environnementaux et liés au logement.
- Encourager le développement de la créativité et de l'expression individuelle et collective des participants.
- Apporter un soutien aux enfants en difficulté scolaire grâce aux Espaces de Devoirs et de Détente (EDD) des Projets de Cohésion Sociale (PCS).
- Fournir des conseils et une orientation aux locataires en difficulté, les dirigeant vers d'autres professionnels du travail social si nécessaire.
- Créer des collaborations et des synergies avec les associations de quartier.
- Participer activement aux divers projets du Foyer Anderlechtois, des PCS et des associations partenaires.

III.7.2. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DE CHANTIER (ASCH)

Quelles activités ont été organisées en 2023 ?

Depuis 2020, l'introduction de la fonction d'Accompagnement Social en Chantier (ASCH) a joué un rôle crucial dans la définition des objectifs et l'amélioration des processus lors de nouveaux projets de rénovation en milieu habité. Son approche centrée sur le dialogue avec les résidents a permis de mieux comprendre et de relayer les défis rencontrés pendant les interventions dans les logements. En 2023, l'ASCH a été impliqué dans trois chantiers différents.

Pour chaque chantier, une série de tâches est entreprise afin de garantir la réalisation efficace des travaux. Dès le début du projet, tous les résidents sont contactés afin d'identifier leurs besoins et les problèmes potentiels. Un suivi régulier est maintenu tout au long du processus pour favoriser la communication et l'intervention rapide en cas de difficultés. En réponse aux demandes spécifiques et aux obstacles rencontrés (telles que les besoins des personnes à mobilité réduite, les personnes âgées, les absences ou les maladies), l'ASCH met en place un soutien social en collaboration avec d'autres services internes et des partenaires locaux.

En 2022, la création du groupe des "Ambassadeurs des Goujons", composé de huit résidents ainsi que d'un représentant de CoCoLo et du PCS Goujons, a renforcé les liens avec la communauté. Grâce à cette collaboration, **les ambassadeurs** sont devenus les porte-paroles des résidents et ont facilité la transmission d'informations relatives aux

chantiers. En 2023, des réunions ont été organisées toutes les six semaines, réunissant les acteurs clés des chantiers tels que les chefs de projet et les responsables de site, pour favoriser les échanges et les discussions sur les améliorations potentielles visant à rendre la vie pendant les travaux plus agréables.

Les diverses tâches de l'ASCH en 2023 :

GOUJONS
Administratif (courrier, préparation support, tableau loc.),
Contact locataires (appel + visite)
Réunion (interne +externe)
Permanence (présence terrain + permanence)
Etat des lieux
Organisation groupe ambassadeur (toutes les 6 semaines)
Appartement relais
VAN SOUST - NINOVE
Administratif (courrier, préparation support, tableau loc.)
Contact locataires (appel + visite)
Appartement relais
PETERBOS
Contact locataires (appel + visite)
Permanence
Mise en place des logements relais (8 logements)

III.7.3. LES PROJETS COLLECTIFS

Quels sont les projets collectifs entrepris ?

- ❖ **Les Initiatives Locataires 2023** : une enveloppe de 25 000€ a été mis à disposition des locataires souhaitant porter un projet sur leur site. Ces projets devaient répondre à l'une des trois thématiques proposées :
 - Développement d'activités et/ou de projets visant à l'embellissement de site de logements du Foyer Anderlechtois en vue d'améliorer le cadre de vie des locataires.
 - Développement et soutien aux initiatives sociales, sportives ou culturelles
 - Soutien aux projets visant à relancer une dynamique de fête de quartier incluant la participation des locataires à l'organisation et à la préparation.

Par suite de leur succès en 2022, voici quelques projets renouvelés en 2023

- ❖ **Vert-tige** : atelier floral pour séniors - Site Orphelinat (14 février 2023 et 8 novembre 2023)



- ❖ **Cancer et beauté** : confection de bonnet et perruque pour femmes atteintes d'un cancer par asbl La Colombe et l'atelier de couture du Peterbos- Site Peterbos (24 octobre 2023)



- ❖ **Kermesse du Peterbos** : Le 2 juillet 2023, à l'initiative du collectif Peterbos, en partenariat avec les ASBL du quartier, Comensia et le Foyer Anderlecht, un groupe d'habitant a lancé depuis 2022, une kermesse sur le site du Peterbos.



- ❖ Inauguration du **potager** coordonnée par l'asbl Les graines du Savoir le 20 juin 2023



- ❖ **Autres projets portés et soutenus par le Foyer Anderlechtois**

- **Opération "Quartiers nets" au Bon Air** (6 octobre 2023)

En 2023, le Foyer Anderlechtois a participé activement à l'Opération "Quartiers nets" organisée par la Commune d'Anderlecht. L'opération a pour objectif de sensibiliser les habitants à la gestion des déchets et de maintenir des rues propres.



- **World clean up Day** (16 septembre 2023)

Organisé sur le site du Peterbos dans le cadre du projet Peterbos Propre, les équipes du Foyer Anderlechtois ont apporté leur soutien pour sensibiliser les locataires à la propreté du site.



- **Opération chaussettes** (18 novembre 2023)

En 2023, Le Foyer Anderlechtois s'est mobilisé pour soutenir le Comité de quartier Ninove-Scheut pour l'Opération Chaussettes :



- **Soutien scolaire**

En collaboration avec Solidarité Réussite (mars 2023)



- **Fête de quartier Albert** – Inauguration fin des travaux de façades du site Square Albert (8 juillet 2023)



- **Job étudiant (été 2023)**



- **Fête de quartier Peterbos** (10 septembre 2023)



III.7.4. LES PROJETS DE COHESION SOCIALE (PCS)

Quelles actions ont été entreprises ?

Le Foyer Anderlechtois est engagé dans trois conventions liées aux Projets de Cohésion Sociale (PCS) sur les sites des Goujons, du Square Albert 1er et du Peterbos. Les équipes en place travaillent à la mise en œuvre de projets collectifs et communautaires visant à renforcer la cohabitation et le vivre-ensemble.

Leurs objectifs incluent :

- Renforcer la cohésion sociale à partir des quartiers de logements sociaux.
- Encourager le développement du pouvoir d'action individuel et collectif dans une perspective émancipatrice et d'autodétermination des résidents.
- Apporter un soutien aux habitants dans l'amélioration de leur qualité de vie.
- Favoriser la mise en réseau des acteurs locaux et la création de partenariats

❖ PCS SQUARE ALBERT

Le Projet de Cohésion Sociale square Albert, actif du lundi au vendredi sur le site du Square Albert 1^{er}, propose une variété d'activités visant à enrichir la vie sociale et communautaire. Voici un aperçu de ces actions :

- École de devoirs quatre fois par semaine.
- Repas de quartier tous les vendredis à 12h30, avec pour objectif de sensibiliser les habitants à une alimentation saine.
- Organisation de fêtes de quartier.
- Groupes de voyage.
- Activités extrascolaires les mercredis après-midi.
- Stages de vacances.
- Poursuite du projet Pot'Albert, qui gère un potager de plus de 2.000m²
- Accueil social trois fois par semaine.
- Pause-café.
- Cours d'alphabétisation.
- Relais d'informations.
- Mise en place de paniers bio à tarif social (7€).
- Projet VRAC, vente de produits à tarif social.
- Collaboration continue avec le collectif Réseau Cureghem Propre, qui vise à sensibiliser les habitants et les responsables politiques à la propreté du quartier.

❖ PCS PETERBOS

Le Projet de Cohésion Sociale Peterbos, présent sur le site du Peterbos du lundi au vendredi, offre une gamme étendue d'actions visant à renforcer la vie communautaire et à améliorer la qualité de vie des habitants. Voici un aperçu des initiatives proposées :

Rencontres hebdomadaires :

- "Café rencontre" le lundi après-midi :
- "Café politique" le mercredi après-midi,



- Atelier de bricolage et lancement d'un service de bricolage.
- Réunion autour de l'élaboration et du lancement d'un système d'échange de services de solidarité pour Peterbos.
- Projet participatif : le canapé social, des bancs dans les espaces publics fabriqués par les habitants avec de la mosaïque.
- Coopération avec les collègues de *Samen op Straat* pour diverses activités dans les espaces publics, y compris la fête de quartier annuelle.
- Collaboration avec les collègues du projet *Zorgzame Buurt/Quartier Solidaire* pour des activités de prévention de la santé et des activités physiques/sportives accessibles.

Sensibilisation et soutien aux habitants :

- Accueil hebdomadaire pour répondre aux questions des habitants et les orienter vers diverses permanences sociales.
- Organisation de cours de français et de tables de conversation en néerlandais en collaboration avec *Lire et Écrire* (et *Brusselleer*).
- Organisation d'ateliers d'information et de sessions de formation pour les habitants.
- Création de moments d'apprentissage informels pendant les différentes rencontres pour développer les compétences sociales et de communication des habitants.

Amélioration de la qualité de vie :

- Engagement politique avec les habitants pour aborder les problèmes collectifs de logement.
- Sensibilisation des autorités compétentes sur les problèmes d'insécurité dans les espaces publics et organisation d'approches plus participatives avec les habitants et les partenaires de quartier.
- Organisation d'un groupe d'habitants pour l'inclusion numérique.
- Projet de santé physique et mentale à Peterbos avec la création envisagée d'un centre de santé de quartier.

❖ PCS GOUJONS

Le Projet de Cohésion Sociale Goujons, présent du lundi au jeudi sur le site des Goujons, propose une gamme diversifiée d'activités et d'actions visant à enrichir la vie communautaire. Voici un aperçu de ces actions :

- Pauses café le mercredi matin
- École de devoirs trois fois par semaine
- Rencontres informelles
- Permanences hebdomadaires
- Sorties culturelles
- Activités extra-scolaires
- Cours de français langue étrangère et d'alphabétisation
- Mise en place d'une bibliothèque et d'une ludothèque sur le site des Goujons
- Ateliers de soutien à la parentalité
- Espace EPN (Espace Public Numérique)
- Sorties avec les habitants (intergénérationnelles, groupes spécifiques : femmes, jeunes, familles)
- Rencontres sur le thème de la mixité
- Fête de quartier

- Relais d'informations

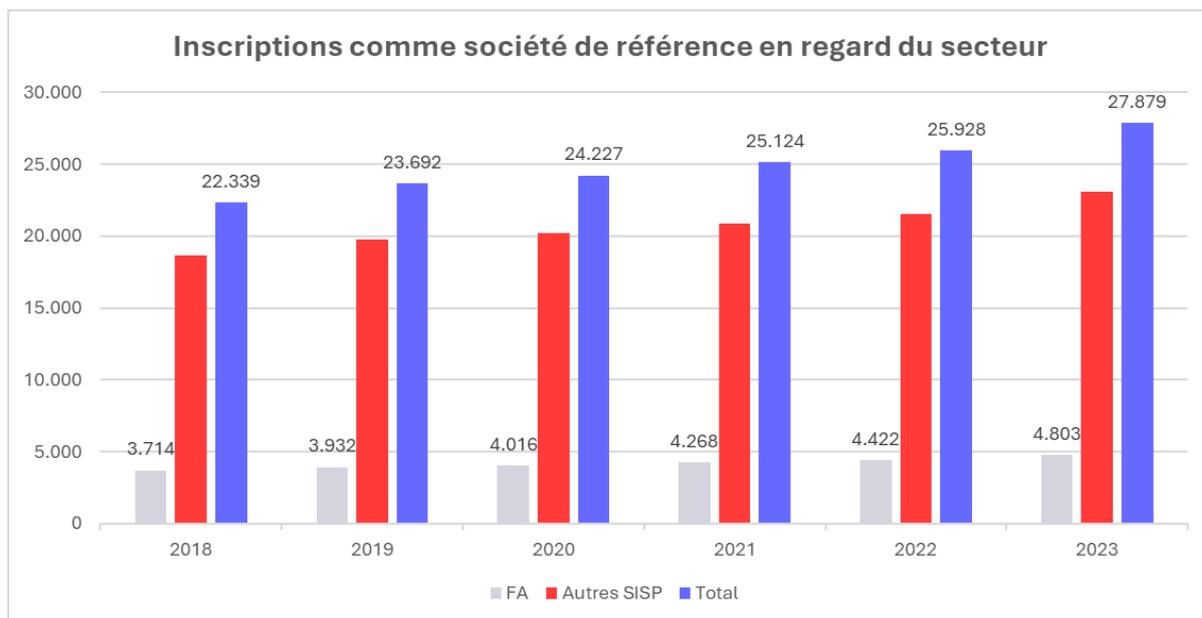
De plus, depuis plusieurs années, grâce au soutien et au financement du Foyer Anderlechtois, le PCS Goujons met en œuvre un projet ILDE (Intégration Locale et Développement de l'Emploi) comprenant une équipe d'embellissement ainsi qu'un service de travail social et d'aide-ménagères.

III.8. LOCATAIRES – CANDIDATS ET ATTRIBUTIONS

III.8.1. LA GESTION DES CANDIDATS LOCATAIRES ET DES ATTRIBUTIONS

III.8.1.1. Quel est le pourcentage de candidatures régionales traitées par le Foyer Anderlechtois ?

Inscriptions par SISF au 31/12/2023										
Sisp	Sté. Référence				Sté. Fille				Totaux	
	An- nées préc.	An- née	Total	Taux	An- nées préc.	An- née	Total	Taux	Total	Taux
2580	5.234	781	6.015	10,67%	17.845	2.219	20.064	4,29%	26.079	4,97%
2140	4.709	808	5.517	9,79%	26.775	3.246	30.021	6,41%	35.538	6,78%
2500	4.497	588	5.085	9,02%	16.140	2.060	18.200	3,89%	23.285	4,44%
2400	4.442	581	5.023	8,91%	27.434	3.591	31.025	6,63%	36.048	6,87%
2020	4.163	640	4.803	8,52%	20.516	2.560	23.076	4,93%	27.879	5,32%
2560	3.838	518	4.356	7,73%	22.295	2.901	25.196	5,38%	29.552	5,63%
2410	3.840	329	4.169	7,39%	27.160	3.316	30.476	6,51%	34.645	6,61%
2170	3.813	345	4.158	7,37%	41.197	5.330	46.527	9,94%	50.685	9,66%
2270	3.449	459	3.908	6,93%	29.424	3.724	33.148	7,08%	37.056	7,07%
2160	3.196	294	3.490	6,19%	27.829	3.559	31.388	6,71%	34.878	6,65%
2800	1.886	251	2.137	3,79%	23.801	2.913	26.714	5,71%	28.851	5,50%
2570	1.746	196	1.942	3,44%	16.977	2.277	19.254	4,11%	21.196	4,04%
2810	1.662	138	1.800	3,19%	35.200	4.333	39.533	8,45%	41.333	7,88%
2040	1.315	167	1.482	2,63%	29.693	3.697	33.390	7,13%	34.872	6,65%
2700	1.289	156	1.445	2,56%	26.289	3.370	29.659	6,34%	31.104	5,93%
2070	949	103	1.052	1,87%	27.067	3.346	30.413	6,50%	31.465	6,00%
Total	50.028	6.354	56.382	100,00	415.642	52.442	468.084	100,00%	524.466	100,00



III.8.1.2. Quelles sont les tranches de revenus des candidats locataires ?

Tranches de revenus (€)	Nombre par tranche en 2021	Taux %	Nombre par tranche en 2022	Taux %	Nombre par tranche en 2023	Taux %
<= 2.500	1420	5,65%	1718	6,63%	2057	7,45%
2.501 - 5000	350	1,39%	383	1,48%	425	1,54%
5001 - 7500	1326	5,28%	851	3,28%	802	2,90%
7.501 - 10.000	2404	9,57%	1604	6,19%	1498	5,43%
10.001 - 12.500	4726	18,81%	2833	10,93%	2446	8,86%
12.501 - 15.000	6508	25,90%	5578	21,51%	5329	19,30%
15.001 - 17.500	3227	12,84%	4470	17,24%	4581	16,59%
17.501 - 20.000	1930	7,68%	3300	12,73%	3911	14,17%
20.001 - 22.500	1412	5,62%	1843	7,11%	2317	8,39%
22.501 - 25.000	744	2,96%	1137	4,39%	1357	4,92%
25.001 - 27.500	488	1,94%	819	3,16%	967	3,50%
27.501 - 30.000	291	1,16%	568	2,19%	647	2,34%
30.001 - 32.500	139	0,55%	355	1,37%	445	1,61%
32.501 - 35.000	79	0,31%	229	0,88%	308	1,12%
35.001 - 37.500	48	0,19%	136	0,52%	232	0,84%

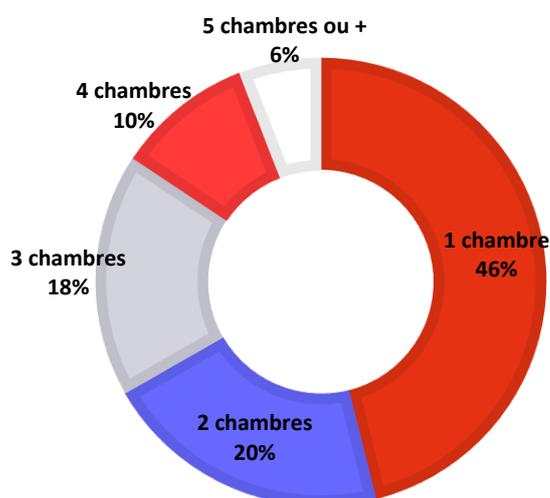
37.501 - 40.000	13	0,05%	53	0,20%	133	0,48%
40.001 - 42.500	8	0,03%	25	0,10%	73	0,26%
42.501 - 45.000	4	0,02%	12	0,05%	45	0,16%
45.001 - 47.500	2	0,01%	3	0,01%	14	0,05%
47.501 - 50.000	0	0,00%	4	0,02%	11	0,04%
> 50.000	5	0,02%	7	0,03%	11	0,04%
	25.124	100%	25.928	100%	27.609	100%

III.8.1.3. Quel est le nombre de demandes par type de logements ?

Nombre de demandes par type de logement	2019	2020	2021	2022	2023
1 chambre	10.576	10.870	11.312	11.257	12.726
2 chambres	5.792	5.662	5.668	6.038	5.692
3 chambres	4.258	4.339	4.503	4.699	4.864
4 chambres	2.002	2.160	2.310	2.487	2.702
5 chambres ou +	1.064	1.196	1.331	1.447	1.625
TOTAL	23.692	24.227	25.124	25.928	27.609

NOMBRE DE DEMANDES PAR TYPE DE LOGEMENT 2023

■ 1 chambre ■ 2 chambres ■ 3 chambres ■ 4 chambres ■ 5 chambres ou +



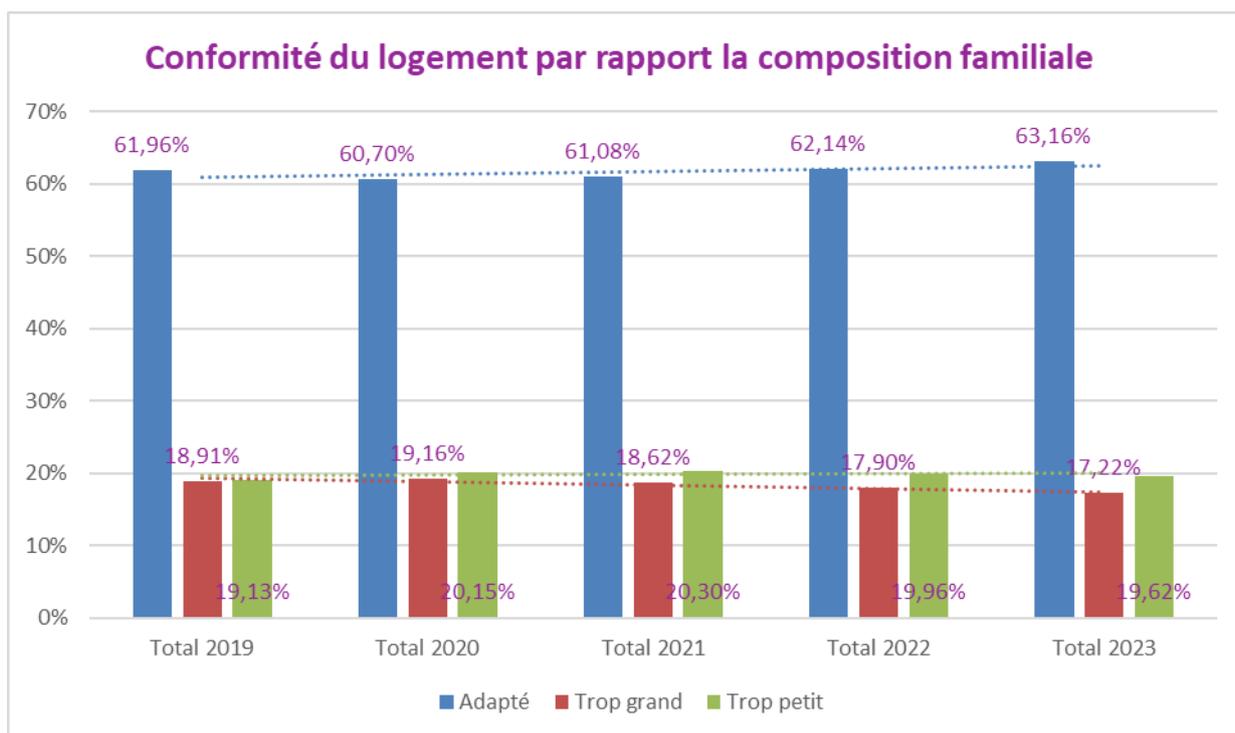
III.8.1.4. Quel est le nombre d'attributions ainsi que le type de logement attribué ?

Type d'attribution	Attributions					Type de logement				
	2019	2020	2021	2022	2023	0/1 Ch	2 Ch	3 Ch	4 Ch	5 Ch
ART33 (dérogations)	16	17	11	12	18	9	5	4		
ART37 (Conventions)	30	31	29	21	28	21	5	2		
ART36 (Maisons d'accueil)	2	2	2	4	7	3	3	1		
OC	96	62	29	38	62	47	10	5		
MUTATION	23	26	34	69	65	10	38	16	1	
TRANSFERT	5	12	16	16	16	5	9	2		
MUTATION PLAN RELOGEMENT			23	16	4	2			2	
TRANSFERT PLAN RELOGEMENT			10	11	24	9	15			
Totaux	204	172	150	187	224	106	85	30	3	0
				2019	100%	42,65%	30,88%	18,14%	7,35%	0,98%
				2020	100%	47,09%	34,30%	15,70%	2,33%	0,58%
				2021	100%	54,67%	36,67%	10,00%	0,00%	1,33%
				2022	103%	53,25%	35,71%	9,74%	0,00%	1,30%
				2023	100%	47,32%	37,95%	13,39%	1,34%	0,00%

III.8.2. L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

III.8.2.1. Quel est l'état des lieux général des logements en 2023 ?

	Adaptation			
	Adapté	Trop grand	Trop petit	Total 2023
Total 2023	2.128	580	661	3.369
	63,16%	17,22%	19,62%	100,00%
Total 2022	2.114	609	679	3.402
	62,14%	17,90%	19,96%	100,00%
Total 2021	2.100	640	698	3.438
	61,08%	18,62%	20,30%	100,00%
Total 2020	2.145	677	712	3.534
	60,70%	19,16%	20,15%	100,00%
Total 2019	2.212	675	683	3.570
	61,96%	18,91%	19,13%	100,00%



III.8.2.2. Quel est le nombre de logements adaptés et non-adaptés ?

Répartition par nombre de chambres 2023	0	1	2	3	4	5	Total	
Nombre de logements trop petits	0	46	332	255	26	2	661	19,62%
Nombre de logements trop grands	0	0	322	226	25	7	580	17,22%
Nombre de logements inadaptés	0	46	654	481	51	9	1.241	36,84%
Nombre de logements adaptés	167	1.223	494	211	28	5	2.128	63,16%
Total des logements loués au 31/12							3.369	100,00%

Répartition par nombre de chambres 2022	0	1	2	3	4	5	Total	
Nombre de logements trop petits	0	64	335	253	26	1	679	19,96%
Nombre de logements trop grands	0	0	333	247	24	5	609	17,90 %
Nombre de logements inadaptés	0	64	668	500	50	6	1.288	37,86 %
Nombre de logements adaptés	165	1.213	487	212	29	8	2.114	62,14%
Total des logements loués au 31/12							3.402	100,00%

2023								
Ecart en nombre de chambres	1	2	3	4	5	Total		
Nombre de logements trop petits	425	206	26	3	1	661	19,62%	
Nombre de logements trop grands	441	132	7	0	0	580	17,22%	
Nombre de logements inadaptés	866	338	33	3	1	1.241	36,84%	
Nombre de logements adaptés							2.128	63,16%
Total des logements loués au 31/12							3.369	100,00%

2022								
Ecart en nombre de chambres	1	2	3	4	5	Total		
Nombre de logements trop petits	452	203	22	2	0	679	19,96%	
Nombre de logements trop grands	460	142	7	0	0	609	17,90%	
Nombre de logements inadaptés	912	345	29	2	0	1.288	37,86%	
Nombre de logements adaptés							2.114	62,14%
Total des logements loués au 31/12							3.402	100%

III.8.3. LES RENONS

Quel est le nombre de renon ?

Motif	2022	2023
Décès	25	42
Expulsion (administrative)	4	1
Mutation - Transfert	104	108
Renon FA	4	0
Renon normal	65	87
Succession vacante	10	14
Total	212	252

III.9. TASK FORCE INCENDIE - SECURITE

COMBIEN D'ELEMENTS ET DE SYSTEMES INCENDIE SONT INSTALLES ?

Equipements	Nombre
Extincteurs	1835
Exutoires de fumée	110
Blocs secours	6055
Centrales incendies	35
Centrales d'évacuation	24
Détecteurs incendies raccordés	3920
Groupes de surpression	20
Groupes secours	21
Hydrants - dévidoirs 20m	92
Hydrants - dévidoirs 30m	451
Robinets incendie armés	657
Centrales de gaz	16
Pictogrammes	+/- 3500

III.10. COMMUNICATION

III.10.1. QUELLE EST L'ORGANISATION DE LA CELLULE COMMUNICATION ?

La cellule communication a été créée en avril 2021 à la création de la fonction de chargé de communication. Elle dépend directement de la Direction Générale.

La cellule communication est composée de deux de chargés de communication dont une est arrivée en juillet 2023

Les missions de la cellule communication sont orientées sur deux axes : la communication interne et la communication externe.

- ❖ La communication interne est destinée exclusivement aux membres du personnel. Elle inclut plusieurs aspects tels que les avis au personnel, la rédaction d'un journal d'entreprise ou encore la (co)organisation d'événements.
- ❖ La communication externe est destinée aux locataires du Foyer Anderlechtois, à la presse et au grand public. Elle inclut plusieurs aspects tels que les avis aux locataires, la rédaction d'un magazine et de communiqués de presse ou encore l'organisation d'événements.

III.10.2. QUELLES ACTIONS ONT ETE ENTREPRISES EN TERMES DE COMMUNICATION INTERNE ?

- ❖ La rédaction d'un trimestriel à destination des membres du personnel : *Le Foyer*. Le but de ce magazine est de proposer un média virtuel qui regroupe des informations importantes à connaître et de créer une communauté incluant tous les membres du personnel. Plusieurs rubriques sont proposées : un éditorial de la Direction Générale et de la Présidence, les dernières nouvelles des départements et des services, un portrait d'un salarié et, enfin, un espace de libre expression (« la machine à café »). Deux éditions ont été publiées en 2023. La publication a été suspendue suite au départ de l'une des membres du binôme constituant la cellule communication et relancée après l'arrivée de la seconde chargée de communication
- ❖ L'envoi régulier de mails aux membres du personnel disposant d'une adresse électronique et création d'affiches destinés aux ouvriers. La cellule communication souhaite une communication interne transparente et

inclusive. Elle s'efforce donc d'avertir et de renseigner les membres du personnel d'informations impactant leur quotidien ou leur fonction au sein du Foyer Anderlechtois. La cellule communication continue de rédiger ainsi des mails sur divers sujets telle que les modalités lors du déménagement des bureaux, la venue du CESI pour la vaccination contre la grippe, etc.

- ❖ La réalisation ponctuelle de brochures d'affiche d'événements comme l'annonce de la fête du personnel, le tirage au sort de cadeaux à destination du personnel.
- ❖ L'organisation de la fête du personnel

III.10.3. QUELLES ACTIONS ONT ETE ENTREPRISES EN TERMES DE COMMUNICATION EXTERNE?

- ❖ La rédaction d'un magazine trimestriel à destination des locataires du Foyer Anderlechtois : *Babeleer*. Le but de ce magazine est de proposer un média sous forme papier qui regroupe des informations importantes à connaître et de créer une communauté incluant tous les locataires. Plusieurs rubriques sont proposées : un éditorial commun de la Direction Générale et de la Présidence, l'actualité, un article/dossier centré soit sur un chantier soit sur un sujet d'actualité développé, des trucs et astuces ainsi qu'un espace de libre expression où la cellule communication invite les locataires à partager leur avis (par mail) et de construire le magazine avec eux. Deux magazines ont été publiés en 2023.
- ❖ L'animation de la page **Facebook**. En 2023, la page Facebook était toujours le seul média en ligne disponible (voir infra). Il s'agit donc de l'unique plateforme virtuelle en activité. La cellule communication a donc apporté une attention particulière à la page *Foyer Anderlechtois*. 104 publications ont été créées et publiées (tableaux reprenant toutes les données en annexe)
- ❖ La rédaction d'avis et de courriers.
- ❖ L'organisation des rencontres entre le Conseil d'Administration et les locataires. En 2023, **8 rencontres** ont été organisés sur pour les différents sites de la SISF.
- ❖ La mise à jour du site internet permanent. De dernières modifications sont en cours pour la mise en place du nouveau site dans le courant de l'année 2024.

- ❖ Les supports aux séances d'informations en vue des démarrages de chantier. Une séance d'information avait eu lieu pour le chantier au Peterbos 7 qui démarrera dans le courant de l'année 2024.
- ❖ La rédaction de communiqués de presse. En 2023, **4 communiqués de presse** ont été rédigés pour relater des inaugurations (inauguration au Square Albert, pose de la première pierre sur Prins) mais aussi pour annoncer des conventions comme le projet *Dignity* et l'acte de cession du parking du Peterbos à la commune d'Anderlecht afin d'y construire un espace communautaire.
- ❖ En 2023, plusieurs événements ont été organisés tels que la pose de la première pierre à l'intersection des rues Prins et Willemyns, l'inauguration de la fin du chantier au Square Albert, la distribution des cadeaux aux locataires en fin d'année, l'inauguration du local au Square Albert au mois de janvier, la fin de la construction du site Gryson ou encore la cabane des Goujons dans le courant du mois de mai 2023.

III.10.4. LES PLAINTES ET LES RECLAMATIONS

III.10.4.1. Quels sont les types de plaintes et de réclamations ?

Le Foyer Anderlechtois a reçu en 2023, **137 réclamations et 26 plaintes article 76** (dont 8 ouvertes) traitées au sein de la Cellule de Contrôle Interne

Les réclamations les plus fréquemment reçues sont d'ordre techniques ainsi que des contestations de factures suivies par des demandes de transferts/mutations.

La majeure partie des plaintes article 76 relevaient de questions de radiation

III.10.4.2. Quel est le nombre de plaintes et de réclamations clôturées ?

- ❖ 89 réclamations clôturées
- ❖ 18 plaintes article 76 clôturées
- ❖

III.10.4.3. Quel est le délai moyen de réponse ?

Le délai de réponse moyen est de **21 jours**. Nous sommes en-dessous de la limite des délais de réponse de 30 jours. Les efforts déployés ont conduit à une diminution du délai moyen de réponse par rapport à celui de 2022.

III.10.4.4. Quel est le nombre de courriers de rappel au Règlement d'Ordre Intérieur?

Hors publipostages à destination de tous les locataires, **147 courriers** ont été envoyés au cours de l'année 2023.

IV. ANNEXES

IV.1. LES DONNEES CHIFFREES CONCERNANT LES PROJETS D'INVESTISSEMENT DE RENOVATION ET DE CONSTRUCTION EN COURS DE DEVELOPPEMENT EN 2022

Données chiffrées concernant les projets d'investissement de rénovation et de construction en cours de développement en 2023 <i>(montants connus en mars 2024)</i>	
<p><i>Les montants communiqués infra correspondent au :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Montant estimé des travaux TTC avec frais (ex : 135 ou 137% selon besoin CSO ou pas); • Montant estimé des travaux au stade de l'étape approuvée / finalisée en cours au moment de l'édition du rapport (cf. financement obtenus - avant-projets - dossier base d'adjudication (DBA) / publication marché de travaux - désignation marché de travaux (DMT) / commande travaux - décompte final chantier) 	
<p>Montant estimé total des travaux de rénovation et de construction des projets en cours de développement en 2022 <i>(estimation TTC frais inclus, projets uniquement montant financés / cout construction - projet City-Dox lot 6 non inclus)</i></p>	<p>589.136.174,51 €</p>
Projets de rénovation	
<p>Total Montant estimé TTC des projets de rénovations projetés selon les besoins identifiés <i>(Études en cours ou à mener/chantiers/projets non clôturés financièrement)</i> <i>Financements Droits de tirage pour remise en état locatif + financements BELIRIS inclus</i></p>	<p>299.058.284,94 €</p>
<p>Sous-total Montant financé (TTC)</p>	<p>220.205.982,41 €</p>
<p>Nombre de logements qui ont un besoin d'investissement** (Chantiers financés + chantiers non financés) ** hors sécurisation incendie > 2000 logements, modernisation ascenseurs et Réno int. Logements (REL) pour éviter double comptabilité</p>	<p>2.982</p>
<p>Nombre de logements bénéficiaires d'investissements ** (chantiers financés)</p>	<p>2.182</p>

Focus sur les projets de rénovation sur les sites "Bon Air - La Roue - Peterbos - Square Albert 1er - Goujons" (besoin financier)

Montant total rénovation maisons des cités "Bon Air" et "La Roue"	58.393.495 €
Montant total des projets de rénovation d'immeubles sur le site du Parc du Peterbos (n°4-7-9-12-13-14 et 15)	106.485.601 €
Montant total des projets de rénovation sur le site du Square Albert 1 ^{er}	13.597.585 €
Montant total des travaux de l'immeuble rue des Goujons	35.573.228 €
Montant total pour ces 5 sites	214.049.908 €
Pourcentage des montants de projets en cours pour ces 5 sites par rapport au montant estimé total des projets de rénovation en cours (financé / partiellement financés/non financés) = Taux mobilisation du financement total disponible (... - 2034)	96,11%

Focus sur la résorption du vide locatif

Montant total des marchés de travaux en accord-cadre projetés entre 2022 et 2031 pour la remise en état des logements (estimation à 100% hors frais)	27.543.882,83 €
Pourcentage des montants de travaux projetés pour ces marchés de remise en état des logements par rapport au montant total de financement disponible	12.37%

Focus sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments rénovés

Montant total pour les projets de rénovation visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments rénovés (estimation ttc frais inclus) - projet financés uniquement	121.115.116,80 €
Pourcentage des montants de projets en cours visant une amélioration de la performance énergétique du bâtiment rénové par rapport au montant estimé total des projets de rénovation en cours (projets financés uniquement)	67,24%
Nombre de logements (total bâtiments considéré) concernés par un projet visant une amélioration de la performance énergétique du bâtiment rénové dans le cadre des programmes d'investissements en cours	1.642

Projets de construction	
Montant total des projets de construction en cours de développement (108 logements du projet City-Dox lot 6 en cours de négociation non inclus)	368.930.192,10 €
Nombre de nouveaux logements construits (108 logements du projet City-Dox lot 6 en cours de négociation non inclus)	1.023
dont nombre d'habitat innovant	34

IV.2. LES DONNEES CHIFFREES CONCERNANT LES PUBLICATIONS DE LA PAGE FACEBOOK

Date de publication	Couverture (nombre de personnes ayant vu au moins 1x la publication)	Mentions "j'aime" et réactions	Clics sur le lien	Commentaires	Partages
11-01-22	391	8	-	0	4
28-01-22	408	13	-	0	2
04-02-22	320	10	11	5	4
07-02-22	2068	80	-	19	6
08-02-22	306	12	18	5	0
15-02-22	1808	104	140	10	8
18-02-22	375	15	-	0	2
08-03-22	2231	158	-	29	5
15-03-22	2115	71	-	12	3
16-03-22	353	11	-	3	2
17-03-22	1524	61	-	12	3
18-03-22	283	7	-	0	2
18-03-22	269	6	-	0	1
25-03-22	366	9	-	0	1
29-03-22	490	26	-	2	2
30-03-22	374	17	-	0	2
01-04-22	686	40	-	6	4
04-04-22	1400	71	-	13	4
06-04-22	422	7	17	0	3
25-04-22	210	3	3	0	0
26-04-22	1178	68	-	8	1
28-04-22	299	3	1	0	2
29-04-22	1240	60	-	17	4
02-05-22	312	15	7	1	1
05-05-22	1495	80	-	18	4

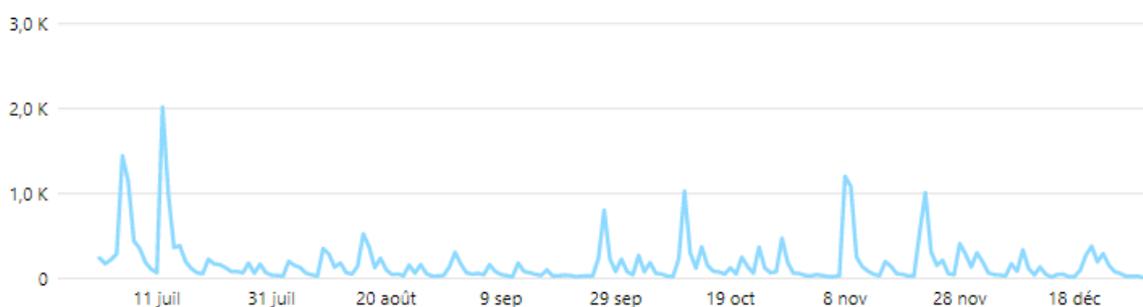
10-05-22	537	17	-	4	1
12-05-22	1693	24	3	14	7
13-05-22	1180	33	-	5	6
24-06-21	424	20	27	0	1
28-06-21	2310	101	276	16	5
29-06-21	2535	95	470	3	11
29-06-21	1171	37	91	2	7
01-07-21	372	6	9	0	2
06-07-21	1516	13	62	1	12
06-07-21	1782	62	109	9	7
07-07-21	1402	65	155	6	4
16-07-21	6164	124	293	58	74
19-07-21	1426	67	110	12	7
20-07-21	1460	93	165	16	7
24-07-21	5609	171	736	39	21
29-07-21	2099	117	184	16	4
04-08-21	645	38	106	11	2
10-08-21	361	7	4	1	2
12-08-21	1159	56	89	11	3
25-08-21	1267	50	100	10	4
09-09-21	1091	64	77	15	1
10-09-21	404	12	26	3	2
23-09-21	279	5	6	0	1
23-09-21	1122	56	108	11	2
28-09-21	291	10	11	0	2
28-09-21	389	19	41	3	3
29-09-21	307	11	9	0	2
30-09-21	539	18	42	2	3
01-10-21	397	20	57	2	1
01-10-21	1182	85	114	4	5
05-10-21	319	8	4	0	2
08-10-21	372	18	38	0	0
13-10-21	256	10	5	4	0
19-10-21	1353	28	42	1	7
20-10-21	486	17	16	1	3
21-10-21	1608	89	122	14	5
26-10-21	336	7	6	0	2
28-10-21	1085	60	282	13	3
03-11-21	1791	92	133	13	7
04-11-21	2501	104	353	13	6
05-11-21	361	15	32	0	3
08-11-21	398	16	47	4	3
15-11-21	609	22	17	3	9
19-11-21	811	60	62	9	3
30-11-21	1615	66	351	5	4
01-12-21	1845	72	281	5	7

13-12-21	681	38	32	7	12
14-12-21	563	12	12	1	4
17-12-21	509	23	51	4	2
20-12-21	418	24	11	1	1
23-12-21	624	24	23	6	4

IV.3. L'ÉVOLUTION DE LA FREQUENTATION DE LA PAGE FACEBOOK

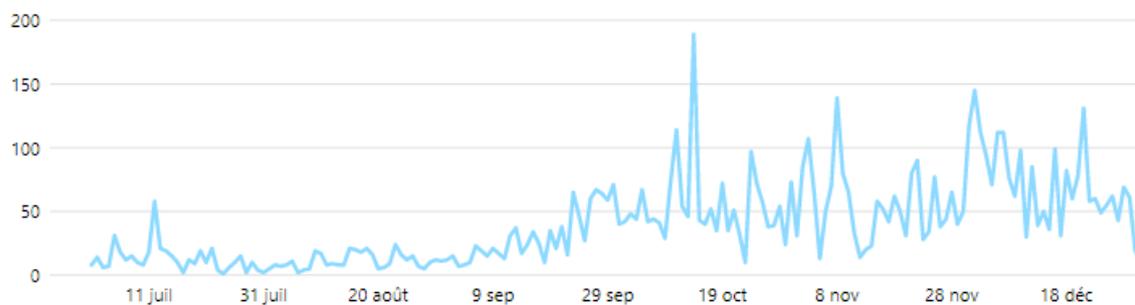
Couverture de la Page Facebook (1)

11 492 ↓ 2,5



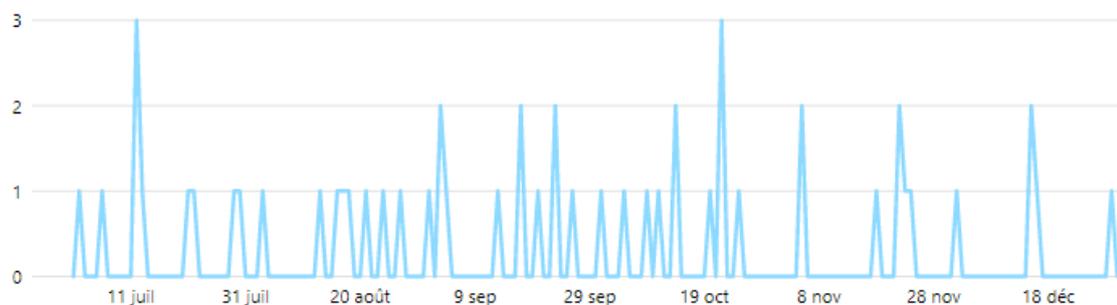
Visites sur la Page Facebook (1)

7 197 ↑ 334,9



Nouvelles mentions J'aime de la Page Facebook (1)

52 ↑ 6,1

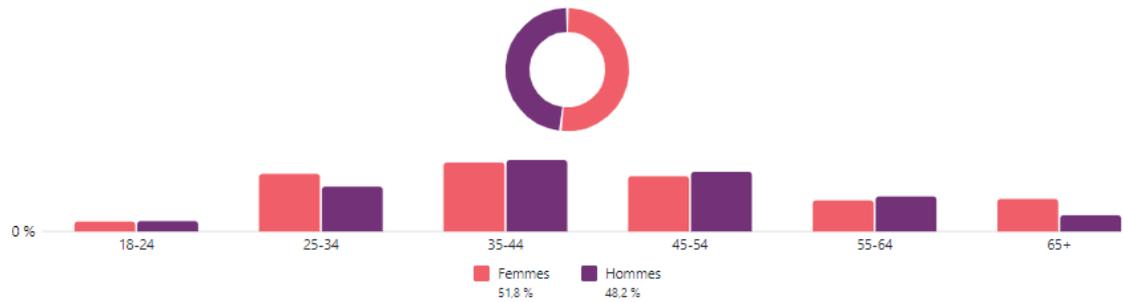


IV.4. LE PROFIL DE L'AUDIENCE DE LA PAGE FACEBOOK

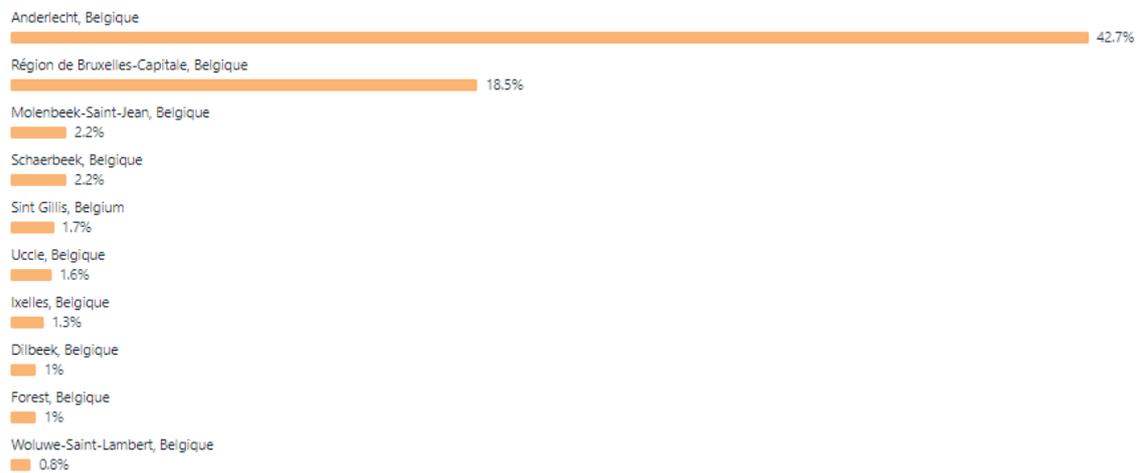
Followers de la Page Facebook (1)

829

Âge et genre (1)



Principales villes



Principaux pays



ANNEXE 3

Modèle de formulaire pour le rapport annuel

Publication faite en exécution de l'article 7, § 1, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017 à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire commune sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois.

Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2018 portant exécution de l'article 7 de l'ordonnance conjointe à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire commune du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'E' or similar character.

