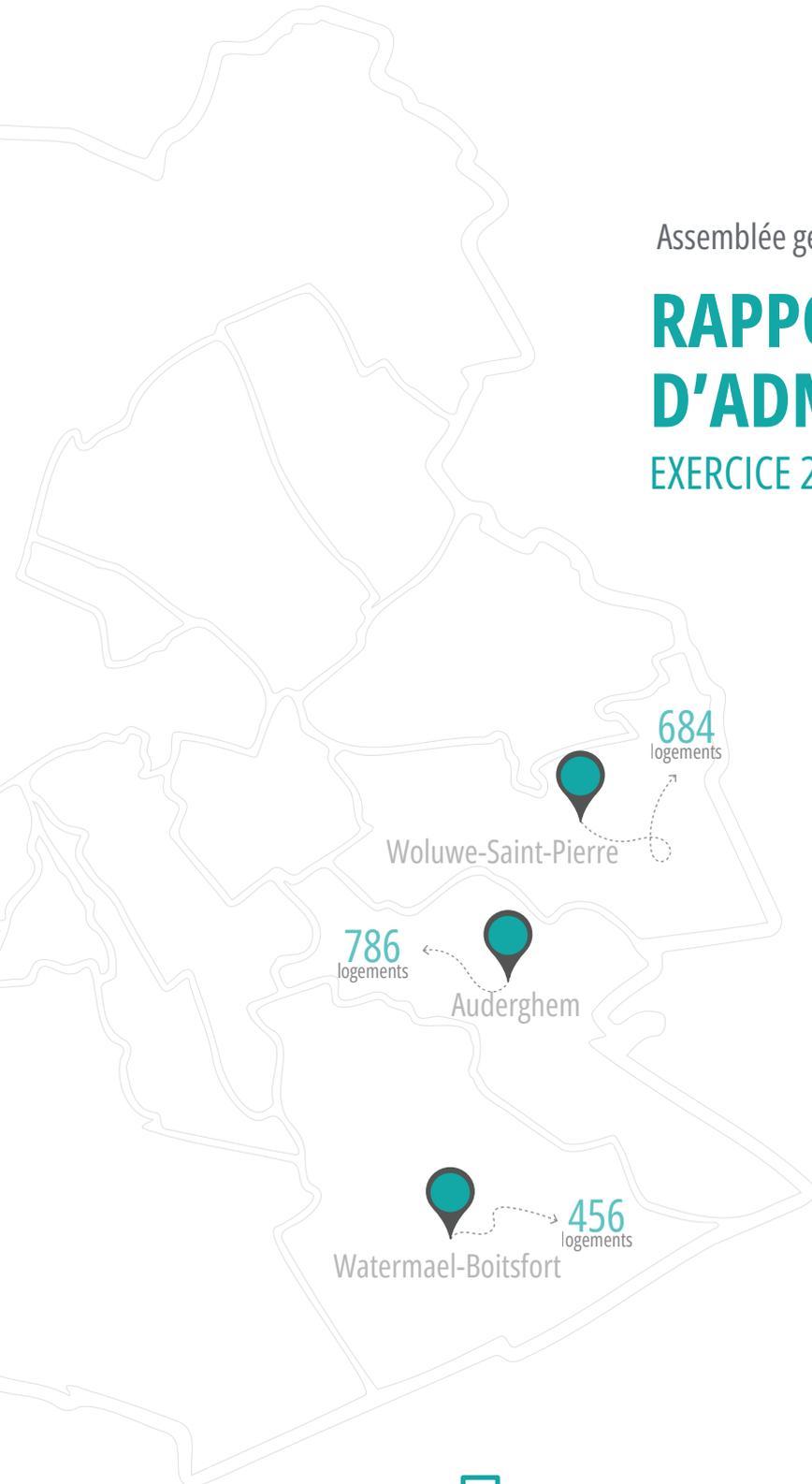


Assemblée générale - 13 juin 2024

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

EXERCICE 2023



RAPPORT D'ACTIVITES 2023

TABLE DES MATIERES

1. LA VIE DE LA SOCIETE	4
1.1 Le personnel	4
d) Fiche de paie électronique	5
e) Droit à la déconnexion	5
1.2 Audit de la SLRB – Observations organisationnelles	6
1.3 Refonte de l'organisation	8
1.4 Création de la charte des valeurs d'En Bord de Soignes	11
1.5 Social Housing Brussels asbl	13
1.6 Nouvelle présidence.....	13
1.7 Composition du Conseil d'Administration	14
1.8 RGPD (Règlement Général sur la Protection de Données)	14
Application du RGPD dans le partage d'informations sur des candidats ou des locataires	17
Application du RGPD dans la vie des employés.....	18
2. LA Vie deS LOCATAIRES.....	19
2.1 La farde d'accueil des locataires.....	19
2.2 Le formulaire candidats-locataires en voie d'être digitalisé	19
2.3 Les attributions en 2023.....	20
2.4 L'enquête de revenus	20
2.5 Plan de relogement Chablis-Taillis	20
2.6 Maintien des conventions Ukraine	21
2.7 Fonction d'accompagnateur de chantier en milieu occupé.....	21
2.8 Harmonisation des conventions avec les entités / locataires privés.....	23
2.9 Installation d'une tiny house au Val des épinettes.....	25
2.10 Rencontre avec les locataires du site Lambin à Auderghem	25
2.11 Plan de mutation 2023	26
Proposition d'un pourcentage de mutation pour 2023	27



3.	L'entretien des logements deS locataires	29
3.1	Près de 1000 portes coupe-feu à placer (en cours)	29
3.2	Rénovation des chaufferies	29
3.3	Nettoyage des gaines de ventilation – 142 logements	29
3.4	Immeubles des Dames Blanches	30
3.5	Conception, livraison et installation d'un système solaire photovoltaïque :.....	30
3.6	Remplacement du système de parlophonie :	32
4.	L'accompagnement social DES LOCATAIRES	34
4.1	L'aide individuelle de nos locataires	34
	Organisation	34
4.2	Le travail social collectif et communautaire	35
	Public.....	37
5.	Le paTRIMOINE DE NOS 3 COMMUNES	43
5.1	Rénovations	43
5.2	Logements vides	43
5.3	Le Plan Stratégique de Rénovation Durable (PSRD)	43
5.4	Woluwe-Saint-Pierre	44
5.5	Auderghem.....	50
5.6	Watermael-Boitsfort	52
5.7	Contrats de maintenance	53
5.8	Le développement du patrimoine.....	54
	Orée – Woluwe-Saint-Pierre	54
6.	LA COMMUNICATION.....	56
	La Communication interne	56
	Événements.....	57
	LA Communication externe.....	66
	67
7.	RAPPORT DE GESTION.....	11
	Commentaires sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2023	11
	Affectation du résultat	11
	Risques et incertitudes	11
	Circonstances susceptibles d'influencer sensiblement le	11

Développement de la société (pour autant qu'elles ne nuisent pas à la société).....	11
Événements importants depuis la clôture.	11
Recherche et développement	11
Mutations de capital	11
Rachat d'actions propres	11
Intérêts opposés des administrateurs.	11
Décharge des administrateurs et du commissaire.....	11
Succursales.....	11
Justification des règles comptables	11
Utilisation des instruments financiers.....	11
Complément à la situation financière	11
8. Comptes annuels.....	11
9. Rapport du commissaire réviseur.....	11



1. LA VIE DE LA SOCIETE

1.1 Le personnel

a) Contrôleur de gestion

Depuis le mois d'avril 2023, un Contrôleur de Gestion a rejoint le Département Transversal qui rapporte directement au Directeur Général.

Le Contrôle de Gestion est une fonction de support des Directions et des équipes opérationnelles au service de la performance globale de l'entreprise. Elle contribue à fixer un cadre budgétaire en adéquation avec les objectifs stratégiques et les grands projets de l'entreprise. Par ses analyses, elle permet d'assurer un suivi des objectifs stratégiques, d'établir des prévisions, d'anticiper les déviations majeures, de proposer des plans d'actions visant à améliorer les processus dans leur ensemble.

L'établissement d'un budget et d'un contrôle budgétaire constitue un des piliers de son activité. Elle travaille également en étroite collaboration avec les Directions afin de fournir les éléments clés nécessaires à la prise de décision et ce dans tous les domaines de l'entreprise. Le Contrôle de Gestion s'adapte à la structure de l'entreprise et s'inscrit dans un rôle de conseil mais n'intervient pas dans les prises de décisions.

Cette fonction s'inscrit dans le cadre du Contrat de Gestion de niveau 2¹ qui met en autre l'accent sur la maîtrise des risques.

b) Modification de la fonction de Gestionnaire technique maintenance

En septembre 2023, le Département technique a accueilli un Gestionnaire technique maintenance. Ses missions principales sont :

- ▶ Gestion des prestataires externes : réalise, dans le respect de la législation relative aux marchés publics, les marchés de services, de fournitures et de travaux nécessaires à la maintenance, à l'entretien et à la réparation ou au remplacement des installations techniques du patrimoine.
- ▶ Assure le suivi et le renouvellement de ses marchés.
- ▶ Back-up du responsable de l'état des lieux
- ▶ Interventions spécifiques dans les logements : En appui des différents techniciens du service maintenance, assure le suivi technique (tels que recherche de fuites, humidités, ...)
- ▶ Communique de manière régulière avec les différents intervenants des projets pris en charge (tant en interne qu'en externe).

¹ Contrat de Gestion de niveau 2 2021-2026. (s. d.). https://slrb-bghm.brussels/sites/default/files/2022-11/cdg-niveau-2-2022-2026_pour-signature07_11_0.pdf

c) Plan de formation

Par obligation légale, chaque travailleur se voit octroyer au minimum 5 jours de formation par an. En 2023, tous les collaborateurs d'En Bord de Soignes ont répondu à une enquête "formations". L'idée étant de connaître les souhaits de tous en matière de formations pour l'année 2024.

Sur la base de leurs réponses à ce questionnaire et après avoir consulté leur N+1 qui les ont validées, le Service RH a proposé un plan de formations au plus près de leurs attentes lors du séminaire annuel le 14 septembre 2023.

Enquête formations

Un questionnaire a été soumis par le biais d'une newsletter à tous les collaborateurs.

Les formations ayant remporté le plus de succès sont :

- ▶ Optimiser Outlook
- ▶ Manutention de charges
- ▶ BA4 : risques et dangers de l'électricité
- ▶ Amiante
- ▶ Néerlandais
- ▶ Secourisme
- ▶ Excell
- ▶ Assertivité
- ▶ Initiation à l'extinction incendie

Le plan de formation a pris cours début janvier 2024.

d) Fiche de paie électronique

Il est désormais loisible, pour les employés, de demander leur fiche de paie sous format électronique. L'avantage, outre évidemment une diminution de l'impact écologique, est que les employés y ont accès à toute heure sur le serveur sécurisé de Group S, bien rangée et classée.

e) Droit à la déconnexion

Depuis le mois de mars 2023, le droit à la déconnexion est légal.

Par «droit à la déconnexion» il faut entendre le droit à se déconnecter de son travail, de ne recevoir aucun e-mail, appel téléphonique ou message de nature professionnelle en dehors des heures d'accessibilité convenues, et de ne pas y répondre.

Un droit à la déconnexion est reconnu à l'ensemble des travailleurs d'En Bord de Soignes en vue d'un nécessaire respect des temps de repos et de congé, ainsi que de l'équilibre entre vie privée et



vie professionnelle.

Il ne pourra donc pas être reproché de ne pas répondre à une sollicitation en dehors des heures normales de travail ainsi que pendant tes périodes de repos ou de suspension du contrat de travail (congés, incapacités de travail, etc.). Par conséquent, aucune sanction ne peut être appliquée pour ne pas être connecté, et aucune récompense ne pourra être octroyée pour être resté connecté.

Pour permettre la réalisation effective du droit à la déconnexion, l'ensemble du personnel a été sensibilisé lors du séminaire de septembre à l'utilisation appropriée des outils numériques et aux risques liés à une connectivité excessive. Des consignes claires furent communiquées.

Pour instaurer un usage approprié des outils numériques et concrétiser le principe du droit à la déconnexion, des solutions techniques sont examinées et appliquées le cas échéant.

En matière de politique du personnel, le recours à un système de « back-ups » est demandé aux responsables des différents services afin de faciliter l'exercice du droit à la déconnexion par tous les travailleurs. Si les nécessités du fonctionnement de l'entreprise demandent la mise en place d'un système de garde ou de rappel hors planning, des dispositions particulières sont préalablement définies à cet égard, dans le cadre du Règlement de travail en cours de révision. Lors d'une absence de plus d'une journée, il est demandé de prévoir un message automatique d'absence indiquant la durée d'indisponibilité, ainsi que le nom et les coordonnées de la/les personne(s) à joindre pendant cette période.

1.2 Audit de la SLRB – Observations organisationnelles

La mission d'audit de la SLRB a commencé en octobre 2022 pour se clôturer par un rapport le 15 février 2023 soumis au Conseil d'Administration d'En Bord de soignes le 7 mars 2023.

La SLRB a conçu et défini le périmètre de la mission qui se concentre sur la conception des processus/thèmes suivants :

- ▶ Gouvernance (des risques) : structure organisationnelle et coordination en vue d'atteindre les objectifs
- ▶ Achats : de l'identification du besoin au paiement des factures
- ▶ Gestion des stocks (des consommables) : depuis l'entrée d'un bien dans le stock, jusqu'à sa sortie, et incluant la sécurité physique du stock, la refacturation éventuelle des biens et les contrôles par rapport aux matières réutilisables
- ▶ Gestion des arriérés locatifs : depuis l'apparition de la créance jusqu'à sa dépréciation éventuelle
- ▶ Gestion des décomptes de charges et consommations
- ▶ Gestion de la (re)mise en service des logements : communication entre les différents services impliqués depuis la sortie d'un locataire jusqu'à l'entrée d'un nouveau locataire.

- ▶ Gestion des ressources humaines : de l'identification du besoin à la fin du contrat, et du cadre général des ressources humaines.

Lors de ce même CA a été présentée la réaction du management d'En Bord de Soignes. Les 15 actions sont classées par ordre chronologique de leur implémentation dans l'organisation.

Voici les recommandations et les actions accomplies :

- 1. Revoir l'organigramme** de façon à assurer une répartition cohérente des tâches entre les départements et clarifier les rôles de chacun :
 - ▶ Nous avons renforcé le service social individuel, collectif et communautaire par la création d'un Département de l'Action sociale dotée d'un Directeur à temps plein
 - ▶ Un service « support et projets » de 2,5 ETP (Equivalent Temps Plein) au sein du Département transversal se partage les tâches de soutien administratif de l'ensemble des départements
 - ▶ Suite à de nouvelles répartitions de tâches, les descriptions de fonctions ont été mise à jour pour les 11 postes suivants : directeur de l'action sociale, employée administrative, employée administrative-support, coordinateur RH, conseiller en Prévention, gestionnaire technique régie, gestionnaire technique maintenance, gestionnaire technique secrétariat, gestionnaire technique stock, technicien polyvalent, assistant administratif technique
- 2. Analyser la charge de travail nécessaire à une bonne exécution des tâches et des projets** (temps, budget, qualité) et prendre les mesures nécessaires (organisation et/ou ressources)
 - ▶ Recommandation axée sur le rôle de l'assistante des directions, dont les tâches sont dorénavant partagées au sein du service « support et projets »
- 3. Améliorer la communication inter-départements et interservices** afin de sortir de la logique de travail en silo et améliorer l'efficacité de l'ensemble des tâches :
 - ▶ Ces réunions sont effectives avant de gros chantiers dans une logique de travail en mode « projet »
 - ▶ Le travail sur les valeurs et procédures ont permis de systématiser les rencontres entre départements et services
 - ▶ Le Comité de Direction élargi (4 directeurs et les 4 coordinateurs) permet également d'améliorer cette communication inter-départements
- 4. Centraliser l'ensemble des documents originaux relatifs aux achats validés** afin d'assurer la cohérence et la complétude de la documentation relative aux achats :
 - ▶ La centralisation est effective mais encore en format « papier ».
- 5. Instaurer un workflow automatisé des validations des factures** afin d'assurer que l'ensemble des documents relatifs aux achats (bon de commande, facture, bon de livraison) soient conformes à la procédure et d'augmenter le contrôle de la validité des approbations :
 - ▶ Nous avons, au cours du premier trimestre, adapté notre procédure de validation des factures en tenant compte de notre volonté de les digitaliser
- 6. Mettre en place un instrument centralisé de suivi des contrats**
 - ▶ Centralisation des contrats de maintenance sur le serveur dans le dossier « Technique »
 - ▶ Centralisation des contrats d'assurances en séparant les contrats liés aux RH et ceux concernant les incendies - véhicule – mission



- 7. Mettre en œuvre les contrats ou conventions de location avec les locataires privés** tels qu'existants ou les mettre à jour
 - ▶ Les différents contrats et conventions ont été digitalisés sur le serveur
 - ▶ La mise à jour se fait par un passage au Conseil d'Administration
 - ▶ Tous les locataires privés ont reçu une convention actualisée
- 8. Etablir une procédure de recouvrement des créances pour les locataires privés et l'appliquer**
 - ▶ Procédure appliquée et disponible sur le serveur « Procédures »
- 9. Mettre en place une procédure à suivre en cas d'absence de la directrice du département Locatif** ou de son éventuel backup afin d'assurer la continuité de la remise en location des logements
 - ▶ Procédure appliquée et disponible sur le serveur « Procédures »
- 10. Désigner un backup pour la réalisation des états des lieux**
 - ▶ Désignation du Gestionnaire Technique du service Maintenance
- 11. Mettre en place des réunions formelles et régulières** entre tous les intervenants concernés dans les deux départements, afin d'améliorer l'organisation du travail, identifier et lever les blocages et permettre un meilleur partage de l'information grâce à des données communes
 - ▶ Ces réunions se déroulent avant chaque passage du tableau « logements vides » au Conseil d'Administration ou lors d'attributions en Comité de Gestion
- 12. Veiller au respect des délais de rénovation convenus avec les fournisseurs ou avec la régie**
 - ▶ Les rappels et mises en demeure des entreprises défaillantes sont systématisées au sein du service Investissement
- 13. Implémenter rapidement le processus formalisé d'évaluation des collaborateurs**
 - ▶ L'année 2024 sera consacrée aux entretiens de fonctionnement et 2025 aux entretiens d'évaluation
- 14. Élaborer un plan de formation** tenant compte des résultats des évaluations des collaborateurs en tenant compte de l'évolution des compétences nécessaires à l'évolution des fonctions de chacun
 - ▶ Le plan de formation est opérationnel depuis janvier 2024 ; chaque travailleur se voit octroyer au minimum 5 jours de formation par an
- 15. Établir une procédure de gestion des accès et des autorisations, ainsi que de retour du matériel informatique mis à disposition, en cas de départ d'un collaborateur** (quelle qu'en soit la raison)
 - ▶ Cette procédure sera rédigée lors du premier trimestre 2024

1.3 Refonte de l'organisation

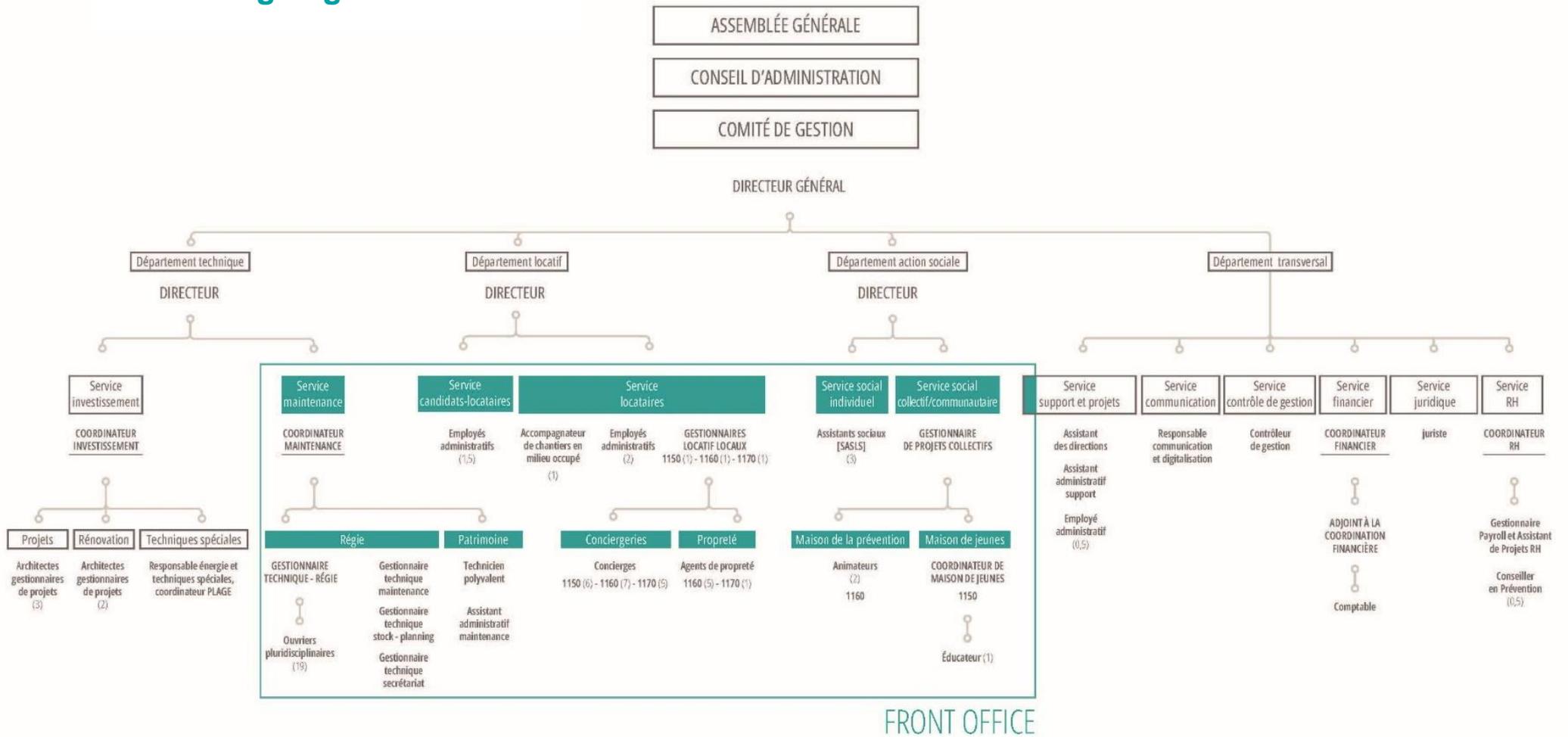
Suite aux recommandations de l'audit de la SLRB, le Conseil d'Administration du 5 décembre 2023 a validé la réorganisation suivante :

1. Création d'un Département « Action sociale »
2. Redimensionner le Département Transversal. Il se compose aujourd'hui de la chargée de communication, de la juriste, de la contrôleur de gestion et de l'assistante des directions.

Nous y avons inclus le service financier (sans modifier son organisation dont le responsable est le coordinateur financier) et de créer un service « support » comprenant RH, IT et logistique sous la responsabilité du coordinateur RH.



Nouvel organigramme



1.4 Création de la charte des valeurs d'En Bord de Soignes

En 2022, En Bord de Soignes a réalisé une cartographie complète des processus et procédures qui devaient être formalisés. L'audit de la SLRB a confirmé que nous étions très performants à ce propos. Les processus et procédures sont désormais disponibles sur un serveur créé uniquement à ce dessein et accessible à tous les employés.

Des macro-processus comme la « remise en location d'un logement », le « décompte annuel des charges », le « plan d'investissement » sont à présent formalisés et modélisés. Grâce à la collaboration interdépartementale, une série de processus existants ont également été mis à jour et formalisés. Par exemple : le « recrutement de nouveaux collaborateurs », la « gestion des renons », la « planification et réalisation des interventions techniques ».

Sur base des recommandations de l'audit de la SLRB, certains processus ont été revus : le « contentieux non-social », « accueil et départ de collaborateurs ».

Ce projet est essentiel pour la clarté et le bon fonctionnement de la société. Il s'agit d'un travail de fond et en constante évolution. En effet, la loi, les circulaires de notre tutelle, le RGPD par exemple, nous astreignent à mettre régulièrement à jour nos processus et procédures.

En janvier 2023, le Comité de Direction a proposé un vote à tous les collaborateurs d'En Bord de Soignes. Le but étant d'évaluer les procédures que les employés jugeaient primordiales à travailler. Il en est ressorti que la co-construction d'une charte des valeurs (internes comme externes) était une priorité.

Les directions ont estimé que ces valeurs ne pouvaient en aucun cas être imposées mais bien émaner de tous les employés.



Dès lors, de mai à juillet 2023, des ateliers de travail obligatoires ont été menés. Chaque groupe (une douzaine au total) représentant tous les profils de l'organigramme.

Chacun a pu s'exprimer sur ce qu'il estimait être les valeurs primordiales qui devaient être véhiculées entre les employés et, des employés vers l'extérieur. Un ratio de 97% de présences à ces groupes de travail a été observé.

Après analyse du contenu de ces ateliers, la charte des valeurs a été validée par les directions. Celle-ci a été présentée et signée par l'ensemble des collaborateurs lors du séminaire annuel du 14 septembre 2023.

Voici le résultat de cette co-construction des valeurs de notre société :





CHARTRE DES VALEURS

RESPECT

EN INTERNE Nous mettons l'accent sur le respect mutuel, l'**écoute** active et la **considération** des droits, des opinions et des contributions de nos collègues. Nous accordons une importance significative à la manière dont nous nous traitons les uns les autres, au **savoir-vivre**, à la politesse. Nous déconstruisons les clichés et, plus que tolérer, nous **incluons**.

EN EXTERNE Nous valorisons et apprécions les personnes pour leur **diversité** et leur contribution positive à la société en créant un environnement inclusif où chacun se sent accepté et respecté. Nous respectons le **cadre légal** et particulièrement la déontologie et la vie privée. Nous interagissons avec les locataires et les autres parties prenantes de l'entreprise de manière respectueuse.

EQUITE

EN INTERNE Nous nous traitons de manière équitable, sans discrimination ou favoritisme. Les décisions sont prises de manière **impartiale**. Les employés et la direction font preuve d'**honnêteté** dans leurs interactions professionnelles. Nous ne mentons pas et ne dissimulons ou manipulons pas l'information.

EN EXTERNE Nous sommes **intègres** tant envers nos locataires et candidats que nos prestataires. Nous adoptons des pratiques **éthiques** et nous évitons les comportements frauduleux, la corruption ou toute autre forme de malversation.

SOLIDARITE

EN INTERNE Nous nous **soutenons** les uns les autres en cas de difficultés. Nous provoquons des réunions, même informelles. Nous assistons nos collègues pour les plannings et les remplacements.

EN EXTERNE Nous sommes **empathiques** envers nos locataires. Nous prenons le temps de nous renseigner sur les problèmes spécifiques auxquels ils sont confrontés tout en fixant les limites de comportements acceptables.

PROFESSIONNALISME

EN INTERNE Nous prenons des responsabilités, nous nous **engageons**. Nous cultivons la **confiance** mutuelle. Nous disons ce que nous faisons. Nous faisons ce que nous disons. Nous maintenons et développons nos **compétences** pour exceller. Nous offrons du feedback.

EN EXTERNE Au quotidien, nous améliorons nos **échanges** avec les acteurs du secteur. Nous faisons montre d'attention en gardant en tête la mission d'une SISP. Nous sommes **proactifs**. Nous veillons au **sérieux** et la **qualité** de nos prestations.

ESPRIT D'EQUIPE

EN INTERNE Nous reconnaissons l'apport de l'autre, la **complémentarité** de nos métiers, de nos compétences respectives et les **partageons** volontiers. Nous montrons de la **reconnaissance** et de la **gratitude**.

EN EXTERNE Nous démontrons qu'En Bord de Soignes est un ensemble d'employés complémentaires qui veille au **bien-être** de ses locataires. Nous sommes soudés et reflétons une image de sérieux.

COMMUNICATION

EN INTERNE Nous favorisons une **communication** claire, concise, ciblée et pertinente. Une communication interne **transparente** et **ouverte** pour renforcer notre sentiment d'appartenance, nous **motiver** et nous **encourager**. On se parle.

EN EXTERNE Nous adaptons notre communication en fonction de notre récepteur. Nous pratiquons une communication externe **efficente** qui permet de mettre en avant nos valeurs et notre mission.

TRANSMISSION

EN INTERNE Nous partageons nos connaissances. Nous sommes désireux d'**apprendre**, de nous former, de former de nouveaux collègues. Nous nous **informons** mutuellement sur de nouveaux produits, de nouvelles pratiques.

EN EXTERNE Nous partageons nos valeurs avec nos locataires. Nous échangeons avec les autres SISPs.

1.5 Social Housing Brussels asbl ²

Les travaux menés par les membres de l'Association du Logement Social (ALS), section ConstruBru asbl et ceux de la Fédération des Sociétés Coopératives de Logement à Bruxelles (Fesocolab) ont abouti à la création d'une nouvelle fédération des sociétés



immobilières de service public (SISP) dénommée Social Housing Brussels ASBL dont le siège social est situé à 1080 Bruxelles, 56 boulevard Léopold II. A partir de janvier 2024, Social Housing Brussels asbl sera la nouvelle fédération de SISP en Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

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

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

1.6 Nouvelle présidence

L'Article 25 des statuts prévoit :

« La société est administrée par un conseil d'administration composé de quinze membres. La durée de leur mandat est fixée à six années.

Un mandat d'administrateur est réservé à la Région. Six mandats d'administrateur sont réservés à la Commune d'Auderghem, cinq mandats à la Commune de Woluwe-Saint-Pierre et trois mandats à la Commune de Watermael-Boitsfort.

Les administrateurs représentant la Région ou les Communes seront choisis parmi les candidats qui seront présentés par les pouvoirs ou administrations publics intéressés ; leur mandat prendra fin d'office, soit par la cessation des fonctions en raison desquelles ils avaient été délégués, soit à la demande des pouvoirs ou administrations publics intéressés notifiée à la société par simple lettre recommandée à la poste. »

L'Article 27 des statuts prévoit :

² <https://socialhousing.brussels/fr>



« Le Conseil choisit, parmi ses membres, un président et un vice-président, tous deux issus de communes différentes. Le poste de président sera exercé alternativement par chacun d'eux pour des mandats de 2 ans. Les administrateurs ne sont nommés en ces qualités que pour la durée de leur mandat d'administrateur.

Les administrateurs sont nommés et révoqués par l'assemblée générale des actionnaires. »

En date du 25 avril 2023, le Conseil d'Administration a désigné :

- Madame Vincianne Lerate comme Présidente de la SC En Bord de Soignes pour la période du 8 juin 2023 au 12 juin 2025 ;
- Monsieur Antoine Bertrand comme Vice-Président de la SC En Bord de Soignes pour la période du 8 juin au 12 juin 2025 ;
- Monsieur Daniel Soumillion en tant qu'Administrateur exerçant une fonction assimilée à celle de Vice-Président pour la période du 8 juin 2023 au 12 juin 2025.

1.7 Composition du Conseil d'Administration

Madame Marie-Noëlle Stassart a démissionné de son poste d'Administratrice pour la commune de Watermael-Boitsfort. Sa remplaçante est Madame Blanche de Pierpont.

1.8 RGPD (Règlement Général sur la Protection de Données)

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

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

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

En pratique les actions entreprises notables depuis 2023 sont les suivantes :

Évaluation de la conformité

Les sujets suivants sont déclarés comme conformes :

- Charte de confidentialité : le document est transmis et signé par l'ensemble du personnel et membres du Conseil d'Administration.
- Sensibilisation annuelle du personnel : la sensibilisation a été réalisée lors du séminaire annuel le 14/09/2023 mais qui reste condensée. Une Newsletter avec un point sur la protection des données a été déployée (points incident/violation de données). Un plan de sensibilisation pour des rappels en 2024 est prévu.
- Caméras de surveillance :
 - ▶ Déclaration annuelle des caméras : la déclaration a été effectuée pour 2023. Elle est à renouveler de façon annuelle
 - ▶ Signalisation des caméras : les exigences légales et modèles sont communiqués. La mise en place de la signalisation est confirmée
 - ▶ Tenue des registres de visionnage : le document est communiqué et implémenté
- Gestion des demandes d'exercice de droits des personnes : En Bord de Soignes n'a, en 2023, reçu aucune demande de réclamation et/ou de plainte de la part des personnes concernées. Une procédure est en place et un travailleur en interne est responsable de la transmission des demandes au DPO. Les employés ont été sensibilisés sur le sujet
- Gestion des demandes d'exercice de droits des personnes : le registre est en place mais il n'y a pas encore eu de demandes reçues par En Bord de Soignes pour l'instant.
- Site Web
 - ▶ Cookies : La politique de cookies est intégrée à la politique de vie privée sur le site web.
 - ▶ Politique de protection des données : le modèle proposé a été retravaillé pour refléter au mieux la gestion des traitements et la protection des données au sein d'En Bord de Soignes. La politique est disponible sur le site web en néerlandais et français (via l'onglet « RGPD » en haut de la page).
- Gestion des incidents (ex : phishing, mails frauduleux, ...) : le document est implémenté et mis à jour continuellement par la personne responsable en interne. Ces incidents sont traités selon leur degré. L'ensemble des collaborateurs est informé de toute tentative de phishing. Celles-ci sont enregistrées dans le registre des incidents, partagées aux service IT des personnes dont l'adresse email a été utilisée, ...)
- Backup des systèmes : nous appliquons la règle « 3-2-1 » : 3 copies, sur 2 supports différents dont 1 hors site.

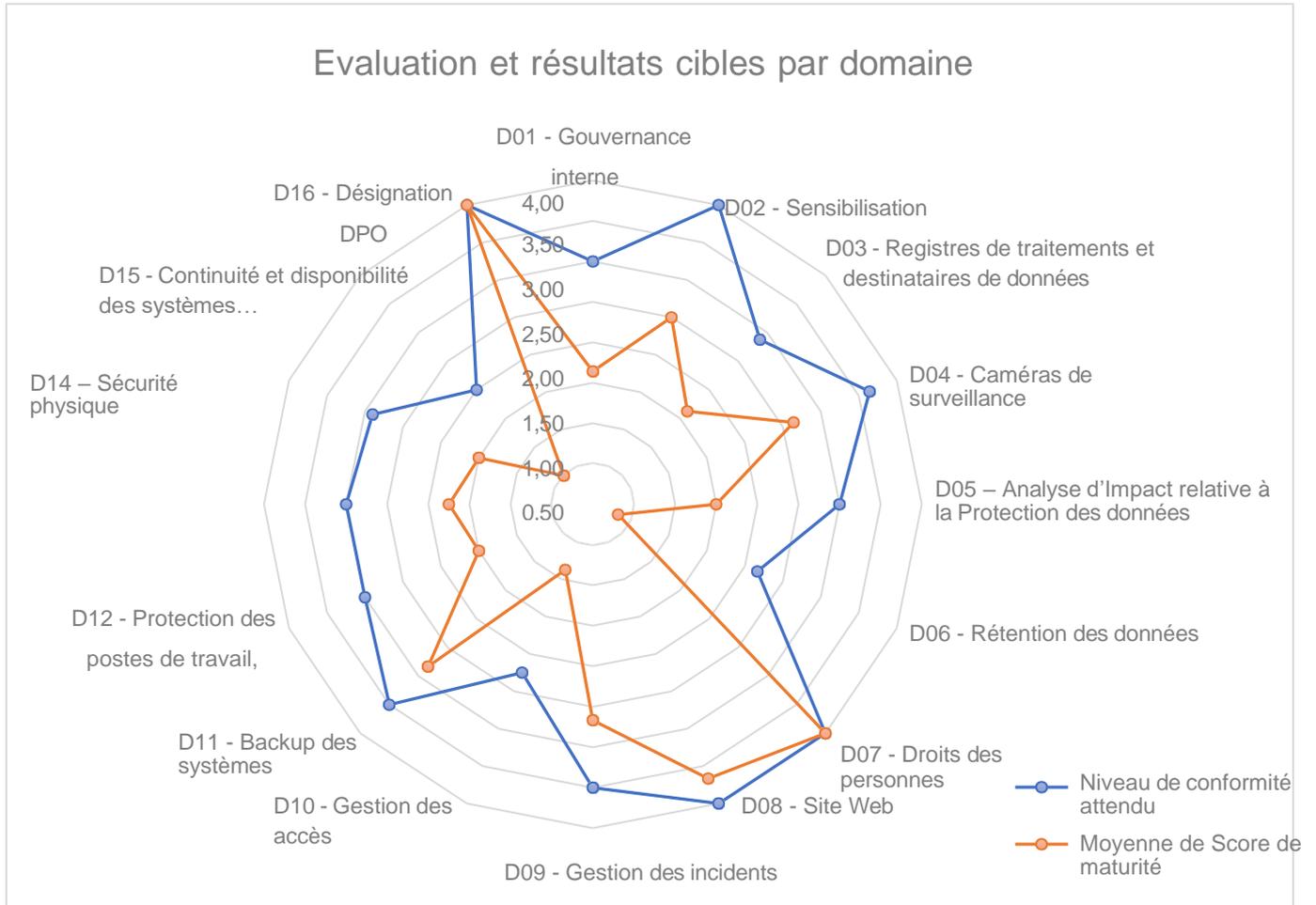


- Inventaire des supports et machines hébergeant les données : nous avons réalisé une mise à jour de l'inventaire de nos actifs avec notre prestataire informatique fin 2022. Il est à mettre à jour de façon continue.

Les éléments suivants sont en cours de conformité :

- Politique générale des systèmes d'information / Charte informatique
- Charte de télétravail : en cours dans la mise à jour du Règlement de travail en 2024
- Centralisation de la documentation RGPD : en cours
- Conventions de traitements
- Postes de travail sécurisés : en cours et sujets de newsletters
- Gestion des mots de passe : les mots de passe Outlook et d'accès au VPN font l'objet de sécurisation en 2024
- Réseau Wifi « invités » : en cours
- Les procédures d'accès aux lieux par le personnel et par les visiteurs : les antennes de Woluwe-Saint-Pierre et Watermael-Boitsfort sont sensibilisées
- Bureau propre et écran clair : en cours
- Durée de rétention et archivage des données : un travail important a été réalisé depuis 2023, une bonne partie de nos archives a été analysée et triée
- Suppression des données : en cours depuis début 2024
- Classification des actifs IT : action terminée

Evaluation et résultats cibles par domaine



Application du RGPD dans le partage d'informations sur des candidats ou des locataires

Dans le cadre de nos échanges avec des mandataires politiques, nous recevons régulièrement des demandes d'informations sur nos locataires ou des candidats.

Etant donné que les locataires n'ont pas signé d'autorisation de partage de ces informations, la question s'est posée de la légalité de ces échanges d'informations avec le RGPD.

Notre consultant RGPD nous a donné la réponse suivante :

« Afin de respecter le Règlement Général sur la Protection des Données il est nécessaire d'avoir une base légale en place pour chaque traitement (Art. 6 du RGPD). Dans le cas présent, seul le consentement semble possible. C'est pourquoi il serait nécessaire de mettre en place une récolte du consentement auprès des personnes concernées avant de pouvoir effectuer le moindre transfert de données vers ces mandataires politiques dans le cadre d'un éventuel suivi.



Cela signifie donc que sans accord préalable, vous pouvez seulement répondre à ces mandataires politiques que vous avez bien reçu les informations concernant le locataire/candidat mais qu'il ne vous est légalement pas possible de donner plus de détails. D'autant que le fait de ne pas donner son consentement à ce transfert de données vers ces mandataires n'aura aucune incidence sur le traitement d'un dossier de candidature ou dossier locataire (chose qui devra être précisée auprès des locataires/candidats). »

Dès lors, le Conseil d'Administration a décidé que les échanges d'informations avec les mandataires publics sur les candidats ou locataires d'En Bord de Soignes ne pourront se dérouler qu'après la récolte du consentement de la personne concernée au moyen d'un formulaire prévu à cet effet.

Application du RGPD dans la vie des employés



Chaque semaine, il est demandé aux employés de ranger leur bureau de manière à ne laisser que le matériel fixe et les dossiers essentiels au travail en cours.

Ceci est demandé autant pour garantir un environnement sain que pour respecter le RGPD et le travail de l'Agent de propreté en charge de cette responsabilité.

2. LA VIE DES LOCATAIRES

Les candidats et les locataires

La synergie entre le Département locatif et les autres départements a permis la réalisation de projets importants pour une amélioration continue de nos services aux candidats locataires et aux locataires.

Quelques exemples notables :

2.1 La farde d'accueil des locataires

Désormais, En Bord de Soignes distribue une farde à chaque nouveau locataire.

Sur la base des pratiques de la société et du secteur, le Service communication et digitalisation a réalisé le contenu et la mise en forme d'une farde destinée à accueillir au mieux le locataire dans son nouveau logement social.

Celle-ci comporte des onglets contenant :

- ▶ Les contacts :
- ▶ Démarches avant d'emménager
- ▶ L'emménagement
- ▶ La vie dans le logement
- ▶ Changement de situation

Autant d'informations rassurantes pour nos nouveaux locataires.



2.2 Le formulaire candidats-locataires en voie d'être digitalisé



Afin d'être inscrit comme demandeur d'un logement social/modéré/moyen (candidat-locataire), il fallait jusque-là remplir le formulaire original émis par la SLRB, uniquement disponible au format papier dans l'une des 16 SISP bruxelloises.

Le 5 octobre 2023, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté un arrêté pour que désormais, il soit possible de télécharger ce document en plus de la méthode habituelle d'obtention, de le mettre en ligne et qu'il ne soit plus exigé que le questionnaire soit envoyé par recommandé.

Actuellement, les détails sont en discussion et les pratiques au statu quo, mais selon ce qui semble se dessiner, le document sera téléchargeable sur le site de la SLRB et En Bord de Soignes pourra insérer un lien sur le sien renvoyant vers celui de la tutelle. À ce stade, l'introduction des données ne devrait pas être automatisé pour autant. Le Service Candidats-locataires devra donc toujours encoder et vérifier les informations des près de 200 demandes annuelles, mais l'ère du numérique est bien aux portes de ses missions.



2.3 Les attributions en 2023

Le Département locatif s'était fixé comme objectif d'atteindre 100 attributions en 2023. Grâce à une parfaite synergie de travail entre le Service locataires, le Service candidats-locataires, le Département action sociale et le Département technique, ce chiffre a été atteint dès le mois d'octobre.

2.4 L'enquête de revenus

Grâce à l'écoute, l'empathie et le professionnalisme dont font preuve les employés des antennes face aux locataires, l'enquête de revenus a battu son plein sans trop d'encombres. Mi-novembre, le nombre de visiteurs est allé en diminuant. Restent toujours les quelques retardataires à recevoir avant de se lancer dans la mission tout aussi périlleuse qu'est le recalcul des loyers.

2.5 Plan de relogement Chablis-Taillis



Sur la base de la planification actuelle, les travaux concernant la rue de l'Élan 82 (bâtiment situé à côté de celui de l'antenne de Watermael-Boitsfort) devraient être lancés en janvier 2025.

Le projet comprend la rénovation de l'enveloppe, la pose de nouveaux châssis et la création de nouvelles terrasses, mais aussi le changement des cuisines et des salles de bains et l'aménagement des abords. Ces interventions nécessitent des travaux de désamiantage en milieu vide et donc de présenter un nouveau logement aux 20 familles qui y vivent actuellement.

Pour ce faire, le Département locatif a donc rencontré chaque locataire individuellement pour envisager sereinement ce changement en prenant note de leurs attentes. La majorité aspire à rester à Watermael-Boitsfort et souhaite un déménagement définitif.

10 logements ont déjà été sélectionnés pour répondre aux demandes. Dès leur rénovation achevée, ceux-ci ont été attribués. Ces derniers ont pu être disponibles dès le mois d'octobre, offrant donc rapidement la possibilité aux ménages d'intégrer un bien remis à neuf. Il faudra encore trouver 10 logements restaurés dans le flux et libérer des logements 4 chambres pour réaliser complètement ce plan.

Une fois les travaux finis au 82, En Bord de Soignes lancera les rénovations au 80.

Normalement, le plan de relogement sera plus facile à réaliser grâce à la possibilité de déplacer les ménages directement dans l'immeuble fraîchement rénové situé au 82 rue de l'Elan.

2.6 Maintien des conventions Ukraine

Dans le cadre du programme d'entraide « Brussels Helps Ukraine », l'hébergeur qui remplit les critères prévus à cet effet a décidé sur une base volontaire de mettre tout ou partie de son logement à disposition d'un ou plusieurs bénéficiaire(s) de la protection temporaire tel(s) que visé(s) par la décision n° 2022/382 du Conseil du 4 mars 2022 constatant l'existence d'un afflux massif de personnes déplacées en provenance d'Ukraine, au sens de l'article 5 de la directive 2001/55/CE.

Les CPAS de Watermael-Boitsfort, Woluwe Saint Pierre et Auderghem ont sollicité la collaboration de la SISF afin de venir en aide pour loger provisoirement des réfugiés Ukrainiens.

Les mesures étaient fixées jusqu'au 4 mars 2023.

Pour Woluwe-Saint-Pierre :

- ▶ 8 logements ont été proposés par la SISF.
- ▶ Ces 8 logements sont occupés et les indemnités d'occupation sont honorées.
- ▶ Durée de la convention : du 1/7/22 au 30/6/23 (décision du CA 07/02/23).
- ▶ Une demande de renouvellement a été formulée par le CPAS.

Pour Auderghem : les conventions ont été activées mais pas utilisées, donc pas prolongées.

Pour Watermael-Boitsfort :

- ▶ 2 chambres étudiant et 1 logement ont été proposés par la SISF.
- ▶ Ces 2 chambres étudiante sont occupées et les indemnités d'occupation sont honorées.
- ▶ Logement 1 chambre inoccupée. Ce logement n'a pu être remis en location puisqu'il est inclus dans le grand chantier Dries-Elan financé par la SLRB.
- ▶ Durée de la convention du 8/6/22 au 4/3/23.
- ▶ Une demande de renouvellement a été formulée par le CPAS.

Le Conseil d'Administration a validé le renouvellement à 1150 pour 7 des 8 logements pour 1 an.

La situation stable des demandes par rapport aux besoins a fait qu'un certain nombre de logements a pu être réintégré dans le flux afin de les réintégrer au patrimoine de social de la société

2.7 Fonction d'accompagnateur de chantier en milieu occupé

En 2023, notre société a entamé plusieurs chantiers en milieu occupé. Ces chantiers sont très intrusifs dans la vie de nos locataires.

Pour rappel :

- Phase 2 de la Cité de l'Amitié : 80 locataires impactés, plan de relogement pour 9 ménages, durée du chantier 400 jours



- Rotiers 5-7 : 44 logements, pas de plan de relogement mais de nombreuses interventions dans le logement (électricité, fermeture du gaz de cuisine, déplacement de radiateur, désamiantage partiel, fermeture des balcons...), durée du chantier 460 jours
- Chablis-Taillis : plan de relogement à mettre en place, double déménagement, durée du chantier estimé à 400 jours
- Dries Elan : plan de relogement, voisinage impacté, durée du chantier estimé à 335 jours pour le lot 1 et 800 jours pour le lot 2.
- Van Antwerpen : portes RF
- Dames Blanches : portes RF et mise en conformité électrique

Notre expérience de la phase 1 de la Cité de l'Amitié a montré l'importance du contact individuel avec les locataires afin de maintenir une communication interactive et la confiance de nos locataires. Nous avons également pu constater l'effet bénéfique des « locataires ambassadeurs » qui rassurent les locataires chez qui les travaux n'ont pas encore été effectués.

Les réunions, les contacts et les visites ne peuvent être prises en charge pour la durée des travaux par les équipes locatives en place.

Le contrat de gestion prévoit un financement équivalent à 2% de montant des travaux pour cet accompagnement.

Ses missions principales sont :

- Accompagnement des locataires lors de travaux dans des logements occupés ou de déménagement suite à des travaux de rénovation lourde
- Anticipation des difficultés organisationnelles liées au chantier entre les locataires et les différents intervenants
- Communication entre les locataires, l'entreprise chargée des travaux et les services internes d'En Bord de Soignes
- Gestion administrative, informatique et matérielle des dossiers relatifs à ses missions
- Permanence téléphonique et rendez-vous physique durant les travaux.

Ses missions spécifiques sont :

- Collaboration étroite avec le gestionnaire de projet (interne), le service social individuel et collectif, le service locatif, le service technique et le service communication
- Participation aux réunions de chantiers spécifiques
- Participation aux réunions internes inter-équipes
- Participation à l'organisation des séances d'informations aux locataires
- Participation aux états des lieux avant chantier et au recollement de ces états des lieux
- Visite des logements et des locataires
- Mise en place d'aides spécifiques, organisationnelles et pratiques, les cas échéant (déplacement de meubles, accompagnement de personnes âgées ou malades...)
- Collaboration avec l'assistante sociale de site pour la mise en place d'un suivi social individuel en fonction des difficultés rencontrées
- Identification des problèmes d'hygiène et mise en place de démarches sociales en collaboration avec l'assistant social de l'antenne
- Guidance pédagogique pour soutenir le locataire à s'adapter aux nouvelles spécificités de son logement

- Vulgarisation des explications techniques et développement de supports spécifiques en collaboration avec le service communication
- Hiérarchisation des demandes
- Mise en place de solution en cas de trouble ou de perte de jouissance d'un logement
- Mise en œuvre de l'accès aux logements pour les différents intervenants internes et externes
- Mise en place d'un service de suivi après travaux
- Défense des intérêts d'En Bord de Soignes

2.8 Harmonisation des conventions avec les entités / locataires privés

Suite à l'audit effectué par la SLRB, il nous a été demandé de mettre à jour, d'une part, les conventions qui nous lient avec les différents partenaires privés et d'autre part, de mettre en place un meilleur suivi du contentieux pour ces entités.

Le Conseil d'Administration du 04/07/2023 a validé les principes suivants pour nos différents partenaires :

- Partenaires commerciaux (ex : Be Park, Antenne GSM, Proximus, magasins, etc)
=> Paiement d'un loyer, application d'une indexation
=> paiement d'une indemnité d'occupation, et des charges, application d'une indexation
- Partenaires communaux – régionaux à vocation sociale (ex : CPAS, Maison de prévention, maisons de quartier, ONE, etc)
=> paiement d'une indemnité d'occupation, et des charges, application d'une indexation
- Petites ASBL qui offrent des services aux locataires (ex : école des devoirs, Décalage, Frigo récup)
=> mise à disposition à titre gratuit mais participation au charges communes et prise en charges des consommations d'énergie

ASBL Lhiving dont le but est d'offrir un accompagnement psychosocial aux personnes porteuses du VIH qui vivent dans des conditions défavorables. Leur action ne se limite pas uniquement aux personnes porteuses de VIH.



ASBL FRIGO RECUP 1170



L'asbl Frigo-Récup1170 dont le but principal est la mise à disposition de produits alimentaires (éviter les surplus) bénéficiait d'un local à Watermael-Boitsfort mais de façon très précaire L'asbl était en recherche d'un local plus pérenne. L'équipe est actuellement composée exclusivement de bénévoles et perçoit, pour payer ses charges et redevances, des fonds par des appels à projet ponctuels. L'aide proposée est ouverte à tous et notamment à nos locataires sociaux.

Dans le cadre de la rénovation Dries-Elan, dans une des dernières phases prévues, un logement situé au rez-de-chaussée du 70 rue de l'Elan était vide et en attente de rénovation dans le cadre d'un ensemble de logements.



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

Il est situé au sein de notre patrimoine et surtout à côté de la Maison de Quartier du Dries, ce qui permet d'envisager des synergies et collaborations.

Depuis le jeudi 16 mars, les permanences de Frigo-Récup1170 ont lieu dans ce logement. C'est une équipe de bénévoles animés par l'écologie et les rencontres dont l'activité principale consiste à récupérer les invendus alimentaires venant de particuliers ou de différents commerces (grande distribution, marchés, boulangeries, restauration, etc.) et à les redistribuer lors de permanences.

Tout en luttant contre le gaspillage, l'asbl a également pour objectif de réunir les citoyens autour de cette problématique afin de créer du lien entre les habitants du quartier. Le Frigo-Récup est ouvert à tous.

- Cas particulier : partenariat prévu par des statuts notariaux (Cité services – Acces and Go) => mise à jour de la convention en respectant les conditions initialement prévues.

ASBL Access and Go/ABP

- ▶ Access and Go/ABP (Association Belge des Paralysés) qui œuvre au quotidien à améliorer l'accessibilité de notre société et accompagner les personnes à mobilité réduite (PMR) dans les différentes étapes de leur vie.



L'Association Belge des Paralysés qui œuvre au quotidien à améliorer l'accessibilité de notre société et accompagner les personnes à mobilité réduite (PMR) dans les différentes étapes de leur vie.

Nous avons dès lors validé un loyer pour les entités qui, jusqu'à présent, bénéficiaient d'une mise à disposition à titre gratuit avec, selon les cas, les énergies prises en charge par EBDS ou par leur soin.

Le Conseil d'Administration a proposé de mettre en place à partir du 01/01/2023 un loyer déterminé en fonction de la surface mise à disposition et les charges pour les organisations suivantes :

- Centre ARA (surface environs 150 m²)
- ONE de 1150 (surface environs 55 m²)
- Service PAJ (surface environs 35 m²)
- Local CPAS Houlette 95 (surface environs 132 m²)

Les montants suivants seront indexés chaque année. Les montants définis serviront également pour de nouvelles conventions

- Surface de 0 à 50 m² : 75€ par mois
- Surface de 51 à 100 m² : 150€ par mois
- Surface de 101 à 150 m² : 225€ par mois
- Surface au-delà de 150 m² : 300 € par mois

Renouvellement des conventions CPAS, Maisons d'accueil et Article 37

Nos 6 partenaires actuels ont confirmé leur volonté de maintenir les conventions passées pour 2023.

Les 3 CPAS ont marqué un intérêt certain pour la reconduction des conventions.

2 conventions « Article 37 » (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région Bruxelloise ou par les Sociétés Immobilières de Service Public permet de conclure une convention concernant la contractualisation des attributions) ont confirmé leur volonté de partenariat :

2.9 Installation d'une tiny house au Val des épinettes

La commune de Woluwe-Saint-Pierre a demandé à En Bord de Soignes si elle acceptait d'installer une tiny house pour accueillir de nouveaux locataires accompagnés par le CPAS pour des situations d'urgence.

La proposition a été acceptée par le Conseil d'Administration le 13/10/23 et c'est à l'arrière du site du Val des Épinettes qu'elle a posé ses fondations.



2.10 Rencontre avec les locataires du site Lambin à Auderghem

Le site du Lambin est impacté par de nombreuses interventions d'amélioration d'En Bord de Soignes. La coupure du gaz de cuisine et l'électricité non encore aux normes dans certains immeubles ont imposé à certains un inconfort à cuisiner sur des doubles plaques en lieu et place de gazinières 4 becs équipées de four.

Les logements qui se vident, tout comme ailleurs, sont remis à neuf. Ceci entraîne des nuisances sonores qui impactent les locataires.

En Bord de Soignes a donc invité l'ensemble du parc Lambin à se présenter à une séance d'information, le 5 octobre 2023, dans le but d'entamer les discussions pour permettre d'apaiser les tensions. Rencontre qui s'est révélée être plus que constructive puisque certains locataires ont admis se sentir rassurés et accompagnés durant la réalisation de ces améliorations.



2.11 Plan de mutation 2023

SITUATION DES DEMANDES DE MUTATIONS AU 31/12/2023 : 156 DEMANDES (139 en 2022 – 138 en 2021)

De/vers	studio	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	7ch	8ch	Total
studio			1	0	1	0	0	0	0	2
1ch	0		12	0	1	0	0	0	0	13
2ch	0	22		29	12	0	0	0	0	63
3ch	0	10	28		28	5	1	0	0	72
4ch	0	0	3	0		2	0	0	0	5
5ch	0	0	0	0	0		0	0	0	0
6ch	0	0	0	0	0	1		0	0	1
total	0	32	44	29	42	8	1	0	0	156

Listes des attributions de 2023 (31/12/2023)

Types	nb
Attribution BDR	63
Mutation	16
Mutation forcée	0
CPAS	7
Transfert	2
Transfert technique	1
Plan de relogement	13
Convention maison d'accueil	5
Dérogation	3
Total	110

Soit un pourcentage de 15 % de mutation

Proposition d'un pourcentage de mutation pour 2023

Malgré les mutations réalisées durant l'année 2022, le nombre de demandes de mutations est resté relativement stable.

Comme déjà annoncé en 2022, nous savions également que l'année 2023 nous demanderait un énorme effort de relogement par la superposition de 2 plans de relogement sur la commune de Watermael-Boitsfort. Ceux-ci ne nous permettront pas de faire de nombreuses mutations. Dès lors, nous proposons un minimum 15% d'attribution de logement par voie de mutation pour 2023. Il s'agit d'un pourcentage minimum à réaliser.

Néanmoins, afin de ne pas augmenter le nombre de logements vides, mais en tenant compte des besoins des familles grandissantes, une attention particulière a été portée sur les mutations montantes dans les immeubles qui furent impactés par les plans de relogements de 2023. Les mutations descendantes ont été gérées lors du plan de relogement dans les immeubles Chablis-Taillis et anciens Dries-Elan.

Les mutations dans le cadre du plan de relogement en cours pour 2023 ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

Comme chaque année, une attention particulière a été portée sur les logements suradaptés occupés par des locataires approchant de l'âge limite de mutation. Un accompagnement social a été mis en place en vue de muter les personnes dans les meilleures conditions.



SITUATION DE L'OCCUPATION DU PATRIMOINE AU 31/12/2023 : 1621 (1617 en 2022 - 1604 en 2021)

Situation au 31/12/2023	Nombre de chambres	Nombre total de logements	SUR-OCCUPÉS (SOUS-ADAPTÉS)							ADAPTÉS	SOUS-OCCUPÉS							Total patrimoine occupé
			-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1		+1	+2	+3	+4	+5	+6	+7	
Studio	121	121	0	0	0	0	1	0	0	111	0	0	0	0	0	0	0	112
1 chambre	565	565	0	0	0	0	0	0	19	493	0	0	0	0	0	0	0	512
2 chambres	681	681	0	0	0	0	1	16	63	219	296	0	0	0	0	0	0	595
3 chambres	397	397	0	0	0	0	2	16	61	101	72	82	0	0	0	0	0	334
4 chambres	76	76	0	0	0	0	0	5	10	18	13	9	8	0	0	0	0	63
5 chambres	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
6 chambres	4	4	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	1	0	0	4
7 chambres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 chambres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total par type de chambre																		
Total par catégorie	1845	1845	194							944	483							1621

En demande de mutation	0	0	0	0	3	17	72											92
Sans demande de mutation	0	0	0	0	1	20	81											102
Demande de mutation - ménage protégés										8	4	0	0	0	0	0	0	12
Demande de mutation - ménage non-protégés										38	11	0	0	0	0	0	0	49
Sans demande de mutation - ménage protégés										142	46	7	0	1	0	0	0	196
Sans demande de mutation - ménage non-protégés										194	30	2	0	0	0	0	0	226

3. L'ENTRETIEN DES LOGEMENTS DES LOCATAIRES

3.1 Près de 1000 portes coupe-feu à placer (en cours)

Les portes coupe-feu dites désormais EI (anciennement RF), si elles ne permettent pas d'empêcher ou d'éteindre un incendie, elles peuvent en tout cas le freiner et en limiter la propagation en cloisonnant et divisant la zone enflammée.

Ce temps gagné est précieux lors de l'intervention des secours et de la mise en sécurité des occupants. C'est pour cela que les entrées des appartements en sont équipées, mais aussi les couloirs des communs, les sas d'ascenseurs, les locaux techniques tels que les chaufferies, etc.

Afin de répondre aux normes de base en matière de prévention contre l'incendie, En Bord de Soignes avait déjà remplacé ou ajouté des portes coupe-feu dans les immeubles Chablis-Taillis, Van Horenbeek et rue au Bois.

La deuxième vague ne compte pas moins de 1000 portes. Ce gros chantier, mené par notre architecte gestionnaire de projets, concernera les immeubles Olieslaeger 11-13, Ernotte 60-62-64 (434.745,84€), Lambin 1-2-3-4-5 (609.306,37€) –Van Antwerpen 1-2 (95.960,78€) et Épinettes 25 et a démarré au second semestre 2023.

Une vague 3 fut intégrée, en 2023, dans des projets de plus grande envergure comme c'est le cas aux immeubles Dames Blanches, Rotiers 5/7 et Dries-Elan où de plus lourdes rénovations sont prévues.

La vague 4, la Cité de l'Amitié, Stratégie/Triomphe, Van Neron et Wavre est toujours en cours.

3.2 Rénovation des chaufferies

La réception provisoire de la chaufferie à Van Horenbeeck 41 marque la fin des chaudières au mazout pour l'ensemble du patrimoine. En effet, un nouveau compteur gaz alimente les deux chaudières fraîchement installées. Le budget étant de 140.000€

3.3 Nettoyage des gaines de ventilation – 142 logements

Les conduits de ventilation hygiéniques doivent être nettoyés tous les 5 à 10 ans afin d'assurer un air sain et limiter les pertes de charges et donc une surconsommation de ventilateurs.

Des sociétés spécialisées sont équipées de centrale d'aspiration qui mettent le réseau en dépression afin de récolter les poussières. Les gaines d'extraction seront nettoyées depuis l'intérieur de chaque logement avec des brosses adaptées et les bouches seront retirées, nettoyées et remplacées ou remplacées si défectueuses

Le travail comprenait les étapes suivantes :



- ▶ Mise en place des clapets d'inspection, si nécessaire.
- ▶ Nettoyage des dispositifs de réduction sonore ;
- ▶ Nettoyage manuel des soupapes de réglage et des volets d'incendie ;
- ▶ Nettoyage des conduits flexibles et rigides ;
- ▶ Nettoyage des grilles de pulsion et d'extraction, nettoyage des grilles extérieures et nettoyage des bouches d'aération ;
- ▶ Nettoyage du groupe de ventilation. (En cas de dysfonctionnement, le soumissionnaire avertira le maître d'ouvrage)

Une société externe a été désignée pour le marché de nettoyage des gaines, des extracteurs et des conduits principaux des 142 logements pour un total de 14.910,00 € HTVA.

3.4 Immeubles des Dames Blanches

Le 19 septembre 2023 a démarré le chantier de remise en conformité électrique des Dames Blanches avec la réalisation d'un appartement-témoin sous la supervision de notre Architecte-gestionnaire de projets. Celui-ci a servi à déceler les éventuelles difficultés relatives aux interventions. Les travaux dans les logements ont débuté le 15 octobre.

Avec la pose d'une centaine de portes RF aux entrées des logements et dans les caves (de décembre à février), ces travaux participent à la prévention des incendies et donc à la sécurisation des bâtiments.

3.5 Conception, livraison et installation d'un système solaire photovoltaïque :

Sur le site de la cité de l'amitié – 340 logements



Depuis le mois d'août 2023, les 340 ménages qui vivent à la Cité de l'Amitié à Woluwe-Saint-Pierre profitent de l'énergie produite par 130 panneaux photovoltaïques d'une puissance de ± 450 Wc chacun posés sur le toit du bâtiment récemment remis à neuf de la rue de l'Angle Jaune.

À moyen terme, l'électricité produite en surplus sera proposée, sous forme d'un « partage d'énergie », aux locataires et associations, de quoi encore faire baisser la facture énergétique des volontaires participant.

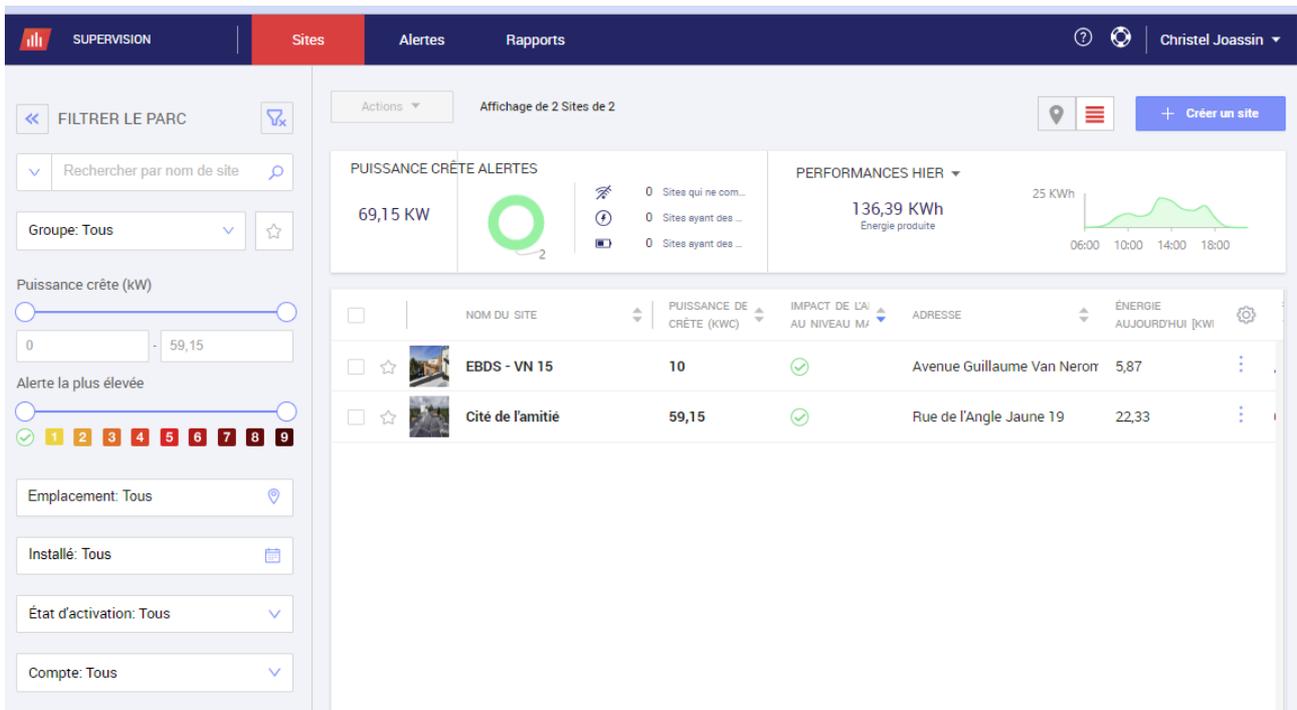
À moyen terme, deux nouvelles phases d'isolation de l'enveloppe extérieure, Ciel Bleu et Temps des Cerises / Fleur d'Orangers, termineront la rénovation complète des bâtiments hauts du site. Les toits remis à neuf et isolés seront également couverts d'autres panneaux photovoltaïques et l'électricité produite renforcera l'offre aux habitants d'une énergie verte et locale à un prix défiant toute concurrence.

Pour rappel, une convention a été signée en janvier 2022 ayant pour objet de mandater à la SLRB, la maîtrise des prestations relatives aux études et à la réalisation des travaux d'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments éligibles sélectionnés par la SLRB et la SISF.

Le projet de la SLRB ayant pris du retard, nous avons entamé des démarches de placement de panneaux photovoltaïques au nom d'En Bord De Soignes.
Le site de la cité de l'Amitié a été choisi dans cette démarche car les toitures de l'Angle jaune et une partie de la rue du Ciel Bleu viennent d'être rénovées. Les installations électriques sont également en règle.

En moins de 6 ans, En Bord De Soignes récupérera son investissement. Ce TRI (Temps de Retour sur Investissement) a été établi en considérant que l'électricité est revendue aux locataires à 0 €. (Montant en € par kWh à définir, demandé dans charges communes ou pour un locataire qui souhaite faire partie du partage d'énergie).
Ce retour sur investissement est particulièrement court grâce au prix de revente des certificats verts.

Sur le site Van Nérom



NOM DU SITE	PUISSANCE DE CRÊTE (KWC)	IMPACT DE L'AU NIVEAU M	ADRESSE	ÉNERGIE AUJOURD'HUI [KWh]
EBDS - VN 15	10	✓	Avenue Guillaume Van Nerom	5,87
Cité de l'amitié	59,15	✓	Rue de l'Angle Jaune 19	22,33



EN BORD DE SOIGNES
Logement social - Sociale woning

Dès le 11 septembre*, En Bord de Soignes installera 36 panneaux photovoltaïques sur le toit !

BELLE ÉCONOMIE EN VUE POUR LES HABITANTS

Grâce à la lumière du soleil, les panneaux produiront de l'électricité qui alimentera, en journée, les communs.

ASCENSEURS CHAUFFERIES LUMIÈRE VENTILATION PARLOPHONIE PORTES DE GARAGES

*Du lundi au vendredi de 7h à 18h. Peu de bruit prévu.

EN BORD DE SOIGNES S.C. Avenue de la Mouette 13 - 1180 BRUXELLES (Sageo 2022)
Tél. 02 6101 502-105 - 816 - 1180 Bruxelles - 0800 30 245 - info@enbordsoignes.be - www.enbordsoignes.be

Après la Cité de l'Amitié, ce fut au tour du bâtiment Van Nerom à Auderghem de se voir couvrir de 36 panneaux photovoltaïques. Leur production prend en charge la consommation des communs, mais aussi celle de la Régie dont les besoins iront en augmentant après l'installation de la nouvelle menuiserie.

Cette fois, nous n'avons pas fait appel à une société extérieure, car nous avons la chance d'avoir des personnes expérimentées dans le domaine à la Régie et au Service investissement.

Le placement de 36 panneaux photovoltaïques permet d'alimenter les bureaux, l'atelier bois, le logement du concierge et les communs en électricité.

L'autoproduction permet à En Bord de Soignes de recevoir des certificats verts et de rentabiliser l'investissement.

3.6 Remplacement du système de parlophonie :

- De la Cité de l'Amitié au niveau des ascenseurs 1&2

Depuis le mois de juin 2023, il y a du changement à la Cité de l'Amitié. Désormais, pour sécuriser les lieux, les immeubles sont fermés par des portes au rez-de-chaussée (aujourd'hui, il est possible d'arriver aux étages sans sonner) et les boîtes aux lettres sont déplacées à côté de ces entrées.

Également, une nouvelle parlophonie remplace l'ancienne et est disposée au niveau 0 et aux étages.

L'avantage est que cela sonne sur les téléphones fixes et mobiles dans une cascade choisie par les familles. Les locataires peuvent voir leurs visiteurs si cela sonne sur un smartphone, leur répondre et leur ouvrir même s'ils ne sont pas chez eux.

La Cité de l'Amitié a, à la base, été construite pour pouvoir accueillir les PMR (Personnes à Mobilité Réduite) dans des conditions confortables et c'est aussi dans ce sens qu'En Bord de Soignes pense les améliorations qu'elle apporte au lieu, et ce, même si cela veut dire surcoût. C'est pourquoi, en plus du système qui a été installé, elle a souhaité ajouter des émetteurs à son appel d'offres pour les personnes qui se déplacent avec des fauteuils roulants. Ceux-ci ouvrent les portes à distance, sans qu'aucune action ne soit nécessaire. Les tableaux des parlophonies ont



eux aussi été réfléchis pour répondre aux besoins des PMR et ont été placés plus bas que la normale pour en faciliter l'accès.

- **Du site Lambin + remplacement des boîtes aux lettres**



La parlophonie des immeubles du site Lambin rencontrait divers problèmes de toutes natures (raccordement, filerie, vétusté des installations). Le projet consistait dans le remplacement de la parlophonie filaire par une vidéophonie avec gestion à distance et contrôle d'accès via lecteur de badges.

Dans chaque entrée d'immeuble, une dalle numérique permettant de faire passer les informations en continu à nos locataires (coupures diverses, entretiens, interventions de toutes natures, etc....) a complété cette installation.

Ce système de parlophonie a été installé pour la première fois en août 2021 dans les immeubles situés au 1-2 rue Van Antwerpen et donnent satisfaction tant au niveau de l'utilisation que du suivi technique.

Conjointement au remplacement de la parlophonie (indispensable vu son état), le remplacement des boîtes aux lettres s'est imposé.



4. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES

4.1 L'aide individuelle de nos locataires

Organisation

Equipe interne

Trois assistantes sociales travaillent en aide individuelle au bénéfice des locataires.

Elles sont mises à disposition via l'asbl régionale SASLS – Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (3 temps pleins, un dédicacé pour chaque commune où sont présents les logements de la société).

Elles sont présentes dans les 3 antennes de la société et la population concernée par leur aide sont donc les locataires (y compris tous les membres composant des cellules familiales).

Organisation du travail

Le travail de collaboration est très présent avec les membres du service locatif présents au sein des antennes ainsi que les concierges.

Pour pouvoir assurer ce travail de suivi et d'aide les différentes actions sont les suivantes :

- permanences organisées dans les antennes
- nombreuses visites à domicile

Collaboration - travail en réseau

- Collaboration avec les différents services intervenants tant en interne (service locatif, technique, financier de la société) qu'en externe (multiples intervenants tels les CPAS par exemple). Dans le cadre de ces nombreuses collaborations au sein du maillage des intervenants locaux et régionaux, elles participent à divers colloques, tables rondes, groupes de travail instaurés principalement au niveau communal).
- Depuis peu, elles peuvent également faire appel au service d'expertise du pôle santé mentale organisé par le SASLS.
- Une instauration progressive de collaboration est présente avec la partie du travail social en développement communautaire qui s'est organisée il y a peu au sein de la société. Cette collaboration sera amenée à se développer durant les années à venir.
- La fin de l'année 2023 a également été marquée par une augmentation des réunions d'équipes :

N.B : durant cette année, plusieurs stagiaires assistants sociaux ont été encadrés (principalement des étudiants de 1^{ière} année) et accueillis au sein de l'équipe du service social individualisé.

Contenu et missions présents dans le travail social individuel :

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

Missions en collaboration avec les services internes de la société

Service locatif

- ▶ Analyse de situation et rédactions de rapports relatifs aux demandes de mutations et de transferts
- ▶ Suivi des problèmes de voisinages (voir infra)
- ▶ Suivi des situations familiales et budgétaires des locataires ayant un arriéré locatif.

Service juridique

- ▶ Collaboration dans le cadre du suivi des dossiers d'expulsions

Service technique

- ▶ Gestion du logement par les familles (conseils, demande d'interventions dans les problèmes techniques rencontrés)
- ▶ Rapports relatifs aux demandes d'adaptations des salles de bain liées à l'évolution de la santé et/ou du handicap des membres du ménage (installation d'une douche en lieu et place d'une baignoire).

4.2 Le travail social collectif et communautaire

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

Le travail social collectif se décline principalement selon le soutien aux initiatives des locataires, la gestion des lieux de vie et le développement de services tiers à destination des locataires.



La collaboration entre le travailleur social collectif et le groupe vise la création d'une synergie rendant possible toute action difficile voire impossible à réaliser seul. »³

Valeur

En référence aux valeurs qui sous-tendent le Contrat de gestion de niveau 2, 2021 – 2026, le travail social collectif met en avant l'Empowerment. « *La notion d'empowerment réfère à l'octroi de davantage de pouvoir à des individus et groupes d'individus pour agir sur les conditions sociales, économiques, politiques, ou écologiques auxquelles ils sont confrontés. En d'autres mots, l'empowerment exige la reconnaissance de la responsabilité individuelle des usagers sur la vie collective, ce qui passe notamment par la mise en exergue du respect des différentes contributions et l'apport de solutions adaptées aux besoins des sujets sociaux. En tant que valeur clé de ce contrat de gestion, les SISP⁴ ancrent donc leur approche sur une conception tant individuelle que collective de l'empowerment. »⁵*

Missions

Missions principales

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

Missions spécifiques

- Analyse des demandes et des besoins collectifs relevant du cadre de vie, le cas échéant en collaboration avec le réseau associatif ou la création des partenariats pertinents :
 - ▶ Diagnostic d'un site de logements
 - ▶ Détecter les problématiques récurrentes
 - ▶ Mobiliser les habitants via des contacts réguliers

³ *Social*. (s. d.-d). SLRB - BGHM. Consulté le 6 décembre 2023, à l'adresse <https://slrb-bghm.brussels/fr/societe-du-logement-de-la-region-de-bruxelles-capitale/nos-missions/social>

⁴ Société Immobilière de Service Public

⁵ *Contrat de Gestion de niveau 2 2021-2026*. (s. d.). https://slrb-bghm.brussels/sites/default/files/2022-11/cdg-niveau-2-2022-2026_pour-signature07_11_0.pdf

- ▶ Favoriser l'appropriation de certains espaces intérieurs ou extérieurs par les habitants
- Mise en place des projets en rapport avec un besoin, une problématique particulière, le cas échéant en collaboration avec les services de la SISP, le réseau associatif ou la création des partenariats pertinents :
 - ▶ Proposer et planifier des pistes d'actions en collaboration avec les services concernés
 - ▶ Suivre la réalisation des projets
 - ▶ Evaluer régulièrement les actions menées
- Participation aux Projets de Cohésion Sociale (PCS)
 - ▶ Soutien de leurs activités
 - ▶ Collaboration dans l'élaboration des plans d'actions
 - ▶ Garant d'un lien direct entre la SISP et les travailleurs des PCS
- Rédaction d'appel à projets à l'attention des habitants
 - ▶ Lancement de l'appel à projets
 - ▶ Analyse des demandes
 - ▶ Inclure la participation des habitants dans la rédaction de l'appel à projet
- Collaboration avec la personne chargée de la communication d'En Bord de Soignes
- Représentation d'EBDS dans le cadre de ses missions :
 - ▶ Représentation d'EBDS dans les activités réalisées avec les partenaires
 - ▶ Représentation d'EBDS dans les plates-formes de rencontres entre travailleurs sociaux en lien avec les missions
- Coordination de la gestion des espaces collectifs
 - ▶ Zone de production alimentaire
 - ▶ Zone de compost collectifs
 - ▶ Locaux communautaires
- Amélioration de la communication entre la SISP et les locataires
 - ▶ Mise en place de réunions thématiques en collaboration avec les autres services

Public

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

Sur les 132 personnes qui participent aux différents projets, il y a :

- 52% sont des personnes de plus de 65 ans. Les 48% restant sont des adultes sans emploi
- 62% sont des personnes de sexe féminin
- 6% n'habitent pas dans les logements d'EBDS. Elles habitent dans un quartier voisin, ou elles participent par intérêt personnel.
- 6% sont des membres d'EBDS qui viennent au petit-déjeuner. Cela permet de favoriser une proximité avec EBDS, de faciliter le contact, le dialogue.
- 8% sont des partenaires qui passent pour promouvoir leurs actions, accompagner des habitants vers les projets.



Distribution de poubelle orange

Le 15 mai 2023, la Région de Bruxelles-Capitale, rendait obligatoire l'utilisation de la poubelle orange pour y mettre des déchets alimentaires.

Pour les habitants des différents sites qui devaient avoir une poubelle⁶, une distribution a été organisée sur les trois communes, durant le mois d'avril.

Ce projet a été réalisé en partenariat avec le Service Locatif qui a assuré la communication, la responsable communication qui a réalisé un visuel et la Régie qui mettait à disposition une camionnette.

Repas communautaire

Un constat commun sur les trois communes où sont implantés les sites, est le sentiment de solitude, d'isolement.

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

Woluwe-Saint-Pierre

Travailleurs sociaux détachés maison de jeunes le Bunker

La maison de jeunes, le Bunker, est une ASBL implantée sur le site de la Cité de l'Amitié à Woluwe-Saint-Pierre.

Les actions mises en place amènent les jeunes à devenir des "CRACS"⁷.

Pour atteindre cet objectif, l'équipe éducative doit :

- ▶ Accueillir les jeunes dans un espace qui les représentent nommé l'Accueil.
- ▶ Amener les jeunes à une participation active et à la prise de décision concernant les maisons de jeunes.
- ▶ Organiser des activités socio-culturelles⁸.
- ▶ Mettre en place des activités collectives par et pour les jeunes.
- ▶ Réaliser des activités ouvertes à la population locale.

135 bénéficiaires sont venus fréquenter l'accueil ou participer à un atelier, un projet.

- La moyenne d'âge est de 17 ans.
- 30% sont des personnes de sexe féminin
- 50% habitent dans les logements d'EBDS
- 22% habitent dans les logements du quartier de la SISP ABC, essentiellement sur le site Kappeleveld
- 28% habitent dans les autres quartiers, communes.

⁶ Les habitants vivant dans les immeubles, un container orange était rajouté en plus de ceux des autres couleurs.

⁷ Citoyens - Responsables - Actifs - Critiques - Solidaires

⁸ Citoyennes, créatives, culturelles, d'expressions, thématiques, sportives...

Cycl-O-Pouce



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

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

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

Le deuxième est la mise à disposition d'outils pour ceux qui doivent effectuer des travaux chez eux. Cela permet à l'habitant d'avoir un outil adéquat et de bonne qualité, sans qu'il doive déboursier un montant souvent trop important pour un usage occasionnel, voire unique.

Le troisième est un service de transport en « taxi-bike » avec des bénévoles pour aider les personnes âgées, à mobilité réduite, à sortir de chez elles, pour pouvoir participer à nouveau à la vie de quartier.

Pour réaliser ce projet, nous avons répondu à l'appel à projet « Initiatives citoyennes collective » d'Inspirons le Quartier⁹, pour financer le projet d'un montant de 15.000 euros.

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

Encombrants

Chaque année au mois de mai, des containers sont placés sur l'avenue Pierre Vander Biest, une rue limitrophe au site de la Cité de l'Amitié. Les habitants peuvent venir y déposer leurs encombrants excepté les gros électroménagers comme les réfrigérateurs, les congélateurs, les lave-linges, les sèche-linges, les cuisinières et les lave-vaisselles.

Ces machines ne sont également pas reprises dans les 3m³ que chaque habitant a droit à déposer pour que Bruxelles-Propreté vienne les chercher.

Petit-déjeuner

Depuis le mercredi 1^{er} mars 2023, cette action est mise en place sur le site de la Cité de l'Amitié, en partenariat avec un animateur au Centre ARA. Elle se déroule chaque mercredi matin de 09 h 00 à 11 h 00 au Carré des Herbes Sauvages, au printemps et en été. Durant l'automne et l'hiver, cela se passe dans les locaux de la MJ, le Bunker.

Ce petit déjeuner a pour objectif de créer du lien et d'être légitimé par les habitants à les accompagner dans la réalisation de projets.

Pour les habitants, ces moments leur permettent de se rencontrer, de lutter contre le sentiment d'isolement, d'exclusion, d'avoir un espace pour s'exprimer, de discuter de manière informelle avec des employés d'EBDS (concierge, nettoyeur, Service Technique, Service Locatif, assistantes sociales).

⁹ Initiative de Bruxelles-Environnement



Potager des Palombes

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

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

La première serait un verger. Cela permettrait d'augmenter l'offre, sans créer de courses entre les habitants, de peur de ne pas avoir assez de fruits.

La deuxième serait un potager collectif qui permettrait aux habitants qui souhaitent une consommation alternative à celui des supermarchés, d'avoir un espace dans sa zone d'habitation, pour développer une partie de sa consommation alimentaire.

La troisième serait de créer une zone de potager individuel et terrain dédié à la culture de la pomme de terre

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

Les pommes de terre serviront à l'organisation d'un événement annuel en septembre, la « Fête de la Frite ». Elle permettra de promouvoir le projet, mais aussi de répondre à ce besoin de rencontre entre habitant.

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

L'ASBL chargée d'accompagner EBDS est « le Début des Haricots ».

Fête des voisins

L'événement a eu lieu le vendredi 26 mai à partir de 18 h 00, sur le terrain de pétanque au niveau du bâtiment du Centre ARA / MJ Bunker.

Repas de fin d'année

Ce projet est né d'un partenariat avec le CPAS de Woluwe-Saint-Pierre (qui a financé l'action), l'animatrice du Bunker (qui a accompagné le groupe d'habitants), les éducateurs de rue de l'ASBL qui accompagne des personnes en situation de sans-abrisme. La Croix-Rouge de Woluwe-Saint-Pierre, avec le projet Reliage¹⁰ et le Centre ARA étaient aussi partenaires.

L'idée était de créer un grand repas pour les habitants de la Cité de l'Amitié, mais ouvert aux autres habitants, personnes vivant dans la rue, pour favoriser la mixité.

¹⁰ Groupe de bénévoles qui passe du temps avec des personnes qui se sentent seules, exclues.

Auderghem

CEMPA (Cellule Educative de la Maison de la Prévention Auderghem)



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

Une animatrice est chargée des seniors, son public est essentiellement constitué de personnes de sexe féminin, de plus de 60 ans, locataires d'EBDS dans le quartier Lambin-Transvaal. Ses projets sont : atelier couture, courses en mini bus, atelier cuisine, atelier théâtre, sorties culturelles.

L'autre animateur est chargé des plus jeunes. Ses activités sont, en outre, le projet Erasmus, les activités vacances, le mini foot en salle, le travail social de rue.

Bri-Co

Ce projet est une initiative de la FDSS (Fédération Des Services Sociaux) qui consiste à rencontrer des habitants de nos différents sites dans le quartier du Transvaal à travers des ateliers participatifs, un repas, pour interagir avec ceux-ci sur la question du quartier et de la vie dans celui-ci. Le but est d'agir sur les enjeux de l'accès aux droits et aux services ainsi que de redynamiser les démocraties locales.

L'évènement s'est déroulé le 28 et le 29 août 2023, dans la salle Lambin 1 du quartier Lambin-Transvaal.

Petit déjeuner

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

Repas de fin d'année

Chaque fin d'année, à Auderghem, est organisé un repas. En 2023, le principe était un « cheese & wine ». Chaque habitant était invité à apporter un plat sucré et / ou salé. Le repas au moment des fêtes a contribué à la diminution du sentiment de solitude.

Watermael-Boitsfort

Compost collectif

En décembre 2022, un projet a permis de remettre à jour la zone de compost collectif dans le quartier du Dries / Elan / Ernotte. Il s'agit d'un partenariat avec l'ASBL Worms, qui accompagne le groupe d'habitants sur la gestion de compost.



Excursions

Durant les petits-déjeuners, des habitants âgés ont exprimé le souhait de participer à des excursions. L'organiser seuls, est pour eux, une difficulté car avec l'automatisation des réservations de tickets d'entrées, de train, ils ont une crainte de ne pas y arriver seuls. Organiser une excursion ensemble leur permet aussi de créer, de renforcer des liens entre eux, en dehors du petit-déjeuner.

Une journée à la mer a été organisée le mardi 27 juin.

Afin d'assurer un cadre sécurisant, notre éducateur d'EBDS détaché à la MJ Bunker, est venu en renfort.

Petit-déjeuner



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

Fête des voisins

En partenariat avec la MQ Dries, chaque habitant s'est proposé d'apporter une spécialité culinaire ou des boissons.

L'événement a eu lieu le vendredi 26 mai à partir de 16 h 30 devant la maison de quartier avec une tonnelle.

Repas de fin d'année

La MQ de quartier du Dries était partenaire pour cet événement.

Les habitants ont proposé de cuisiner un spaghetti bolognese, et que chacun apporte une spécialité pour l'apéritif.

L'événement s'est déroulé à l'Espace Elan de la MQ Dries, le jeudi 21 décembre.

5. LE PATRIMOINE DE NOS 3 COMMUNES

5.1 Rénovations

La politique de rénovation porte ses fruits. En effet, en 2023, En Bord de Soignes a rénové plus de logements vides qu'elle n'en rentre.

Voilà trois ans, notre entreprise comptait un nombre plutôt élevé de logements vides, entre autres hérités de la fusion. À cela s'ajoutait, chaque mois, le nombre des logements auxquels les locataires renonçaient, augmentant de plus belle celui de départ sans que les rénovations organisées à l'époque ne parviennent à ralentir sa course. Ceci est un enjeu majeur vu l'impact financier que cela représente.

Grâce aux actions mises en place par le Département technique, mêlant travail des Ouvriers de la Régie et gestion d'entreprises extérieures par le pôle rénovation, la tendance s'est inversée en 2023.

5.2 Logements vides

Au 1^{er} janvier 2023, nous comptons 233 logements vides :

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

Au 31.12.23, nous comptons 216 logements vides :

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

Au cours de l'année 2023, 115 appartements ont été remis en location.

5.3 Le Plan Stratégique de Rénovation Durable (PSRD)

En 2022, la SLRB a mis sur pied un PSRD pour 10 ans. Celui-ci devant être remis à jour chaque année et complétée pour l'année suivante (ex : 1^{er} plan 2022-2031, 2^{ème} plan 2022-2032, ...).

Comme En Bord de Soignes se refuse de tomber dans la médiocrité en mettant à disposition des habitations de piètre qualité, elle a établi des priorités et jonglé avec ses ressources pour aboutir à un plan honorable.

Restera encore à trouver des solutions qui permettront le financement des nouvelles acquisitions grâce auxquelles En Bord de Soignes pourrait offrir près de 180 locations de plus.



En Bord de Soignes rénovera en profondeur tous les logements arrivés à l'issue de leur bail et les chaufferies en fin de vie. Elle renouvèlera les enveloppes des bâtiments vétustes Rotiers 5/7, Dries/Élan, Élan, la Cité de l'Amitié et une partie de Chablis-Taillis. Elle supportera les urgences (comme le remplacement de la toiture d'Ernotte, les mise aux normes électriques ou incendie, etc.), elle isolera les faîtages des maisons et posera des panneaux solaires sur certains immeubles.

La mise à jour annuelle du PSRD (Plan Stratégique de Renouvellement Durable) en juin 2023 a permis de réévaluer le projet avec la SLRB et d'inscrire ce complément budgétaire dans l'enveloppe « Contrat de base 70% » (CB 70%). Il faut néanmoins garder à l'esprit que cette enveloppe CB 70% est une enveloppe fermée sur 10 ans. Le montant pris sur cette enveloppe pour la réalisation du projet se fera indubitablement au détriment du budget prévu pour un autre projet et aura pour conséquence le report de certains des projets prévus initialement au PSRD.

Malheureusement, vu l'état de ses finances, la SLRB a décidé unilatéralement de ne plus octroyer de financement via des PLT (Prêts à Long Terme). Ceci a un impact non négligeable sur le programme général d'investissement et de rénovation de notre patrimoine.

5.4 Woluwe-Saint-Pierre

Seconde phase de la rénovation de la Cité de l'Amitié – Base d'adjudication du marché public



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

Sont compris dans les travaux le remplacement des châssis, de la couverture et des zingueries après isolation complète de l'enveloppe des bâtiments, l'agrandissement des balcons et l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée à double flux par logement.

Le Permis d'Urbanisme a été déposé à la Région le 17 février 2022, modifié le 10 novembre 2022 et approuvé le 20 janvier 2023. Le bureau d'études a transmis au Département Technique une première version de son dossier de Base d'Adjudication le 24 janvier 2023. Le département Technique a finalisé son analyse de celui-ci le 8 février.

En septembre 2022, En Bord de Soignes a annoncé aux locataires concernés que *la Phase 2 – Ciel Bleu* des travaux de la Cité de l'Amitié commencerait au premier semestre 2024. Selon le Département technique, bien que les prévisions aient été un peu trop optimistes, cet allongement des délais a montré quelques avantages.

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

Le montant de 5.729.220 EUR repris au métré estimatif est supérieur au précédent estimatif de l'Avant-projet datant d'août 2021 (4.405.000 EUR). Cette différence est due à plusieurs éléments :

- Afin de mettre en œuvre les directives du Masterplan qui a été défini après le lancement de ce marché de services, il est nécessaire dans cette phase de travaux de déménager des locataires, créer une ouverture traversant les bâtiments et aménager les abords sous forme d'un parvis piéton. La définition et précision de ces travaux nécessite un montant additionnel de 174.089,91 EUR.
- Les déménagements de locataires visent à amener un ensemble de bureaux et services au niveau de la rue Vander Biest. L'aménagement du VDB 31, destiné à l'association « Access & Go », d'un montant estimé de 170.397,82 EUR, fait actuellement l'objet d'une convention en cours de conception. Un montant additionnel de 111.543,61 EUR est nécessaire à l'aménagement intérieur du VDB 33, lui-même destiné aux nouveaux bureaux d'EBDS. Enfin, 29.261,35 EUR sont dédiés à l'aménagement d'une nouvelle école des devoirs.
- Le département Technique, en collaboration avec le Locatif, a travaillé à l'élaboration de logements aux endroits précédemment occupés par l'école des devoirs et EBDS. Cumulé aux aménagements dus à l'ouverture traversant les bâtiments, ce sont 150.237,06 EUR supplémentaires qui sont dédiés aux travaux intérieurs des logements.
- Il a été intégré au dossier la réhausse des garde-corps, la réparation de bétons et mise en peinture des cages d'escaliers n°1 et 2, non traitées lors de la première phase de travaux, ainsi que dans les cages n°3 et 4, dans l'emprise de la seconde phase de travaux. Il s'agit de mesure nécessaire à la fois à la sécurité des occupants et à la pérennité des ouvrages. Un montant de 32.435,00 EUR est estimé pour réaliser les travaux aux ascenseurs n°1 et 2.
- Il a également été intégré au dossier, sous forme de « LOT 2 » la réalisation de la parlophonie et de la sécurisation par portes motorisées des cages d'escaliers / ascenseurs 3 et 4. Ce travail n'avait pas été réalisé pour les cages 1 et 2 lors de la première phase et a fait l'objet d'un marché spécifique début 2023 pour un montant de 57.282,45 EUR. Un montant proche de 60.000,00 EUR est considéré pour la réalisation du travail lors de cette phase de travaux.
- Enfin, il a été pris en compte l'évolution des prix des matériaux depuis la précédente estimation d'août 2021. Un indice de révision réaliste de 17% a ainsi été appliqué aux prix au vu de la situation économique actuelle.



Aujourd'hui, nous avons passé les phases d'études les plus chronophages et nous avons une vision plus claire du planning de lancement des travaux d'autant qu'à la fin 2023, nous avons bien reçu 3 offres de prix acceptables d'entreprises prêtes à prendre les travaux en charge.

La prochaine étape concernera le choix définitif de l'entreprise en concertation avec le CA et la SLRB. Le département Technique espère un début de chantier pour l'été 2024.

Cité de l'Amitié Phase 3 : réflexion sur les 33 « maisonnettes »



Les 33 maisonnettes de la Cité ne rentreront pas dans l'enveloppe budgétaire consacrée aux rénovations en profondeur du site prévues ces 10 prochaines années.

En Bord de Soignes réfléchit à leur occupation pour la décennie à venir et penche pour des interventions sur fonds propres.

Certains de ces logements retrouveront leur fonctionnalité initiale d'habitation, d'autres seront proposés en commerce et à des ASBL et les dernières pourraient être convertis en esplanade et espaces communautaires complémentaires à l'ARA (Accueil Rencontre Amitié).

Le 08.06.2023, le département technique a visité les « maisonnettes » inoccupées de la Cité. L'objectif de la visite était double :

- faire un état des lieux des « maisonnettes » inoccupées et identifier les rénovations nécessaires et par quels moyens les effectuer ;

- ▶ établir un schéma de développement de l'ensemble et particulièrement de celles situées à proximité de la 3eme phase, en lien avec le Masterplan établi pour la Cité.

Pour rappel, le Masterplan, datant de 2020, a établi certaines directives quant aux « maisonnettes ». Notamment :

- leur démolition en totalité, et leur emplacement,
- une densification du bâti au nord et au sud du site
- la mise en place d'activités (autres que logements), à la fois le long de l'avenue Pierre Vander Biest (à l'ouest) et au coeur du « Temps des Cerises » (Phase 3, au sud)

Hormis la question patrimoniale liée au complément de caractère que donnent ces maisonnettes aux bâtiments hauts de la Cité, démolir et reconstruire aux emplacements de ces bâtiments nécessite un budget d'études et de travaux qui n'est à ce jour pas prévu dans le cadre du plan d'investissement décennal de la SLRB. Ainsi, lors des deux premières phases, les permis déposés puis les travaux effectués n'ont pas considéré ces bâtiments.

La phase 3 des travaux concernera les adresses du « Temps des Cerises », des ascenseurs 5 à 8, au sud. Pour rappel, le projet concerne, comme pour les deux phases précédentes, l'isolation des façades et des toitures des bâtiments hauts de la Cité et a pour objectif d'atteindre au minimum le standard basse énergie soit une consommation annuelle moyenne inférieure à 60kWh/m². Seront compris dans les travaux le remplacement des châssis, de la couverture et des zingueries après isolation complète de l'enveloppe des bâtiments et l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée à double flux par logement.

Cependant, comme pour les phases précédentes, les « maisonnettes » ne sont pas encore considérées dans le projet. Pour le département technique et le locatif, celles-ci représentent pourtant un enjeu majeur à l'échelle de la Cité. Il existe en effet une forte demande, à la fois en grands logements et en espaces associatifs.

Comme certains éléments à proximité de la phase 1 ont pu être intégrés à la phase 2 après discussions avec la SLRB, le département technique propose d'intégrer un projet à l'adresse des maisonnettes situées à proximité des bâtiments hauts de la phase 3.

Dans le sens du Masterplan, l'ensemble Herbes Sauvages et Fleur d'Oranger, au coeur du « Temps des Cerises » pourrait faire l'objet d'une rénovation lourde afin de convertir cet endroit de la Cité dense et mal éclairé naturellement en esplanade et espaces communautaires complémentaires à l'espace ARA.

Dans l'attente de celle-ci, Herbes Sauvages 5 sera utilisé comme atelier vélo (projet suivi par le Bunker). Les locaux de Herbes Sauvages 4, pourraient faire l'objet d'une rénovation légère et être mis temporairement à la disposition d'associations.

De même, l'ensemble Temps des Cerises 12, 14 et 16 pourrait être démoli pour reconstruire un nouveau bâtiment plus dense et créer ainsi de nouveaux logements à proximité du centre ARA, de la plaine de jeux et du nouveau cabinet médical.

Concernant les maisonnettes situées à proximité des deux premières phases de travaux, des rénovations doivent être envisagées à moyen terme, que ce soit dans le cadre du marché « flux » ou par intervention de la régie d'En Bord de Soignes.



Vander Biest 37 (qui est dans un assez mauvais état), pourrait idéalement être utilisé comme commerce ou par une association vu sa situation et le contact direct qu'il présente avec la rue. Ceci nécessitera bien entendu des investissements financiers plus importants que les montants prévus dans la rénovation du marché « flux » et dépendra de l'utilisation qui en sera faite et des besoins du futur utilisateur.

Le département technique entamera avec la SLRB une réflexion dans ce sens pour la phase 3 (à l'étude dès 2025)

Le cabinet médical

Fin 2022, Le cabinet médical « Alliance Santé » est entré en contact avec En Bord de Soignes afin d'évoquer la possibilité d'aménager un cabinet médical à la Cité de l'Amitié. Plusieurs logements dits « maisonnettes » ont été visités le 26 octobre en présence des Départements Social et Technique. Le logement « Temps des Cerises 8 » a été choisi de par sa surface, sa disposition et son placement.

Le Conseil d'Administration s'est prononcé favorablement vis-à-vis de cette demande lors de sa séance du 8 novembre 2022.

Le département Technique a fait parvenir à Alliance Santé un premier plan du projet le 18.11.2022, puis une version adaptée ainsi qu'une première proposition de répartition des frais liés aux travaux le 23.12.2022.

Un projet de convention d'occupation a été transmis à la SLRB le 14.12.2022 et validée par la SLRB le 13.01.2023.

Le Département Technique a rencontré Alliance Santé le 11 janvier 2023 afin de discuter le plan d'aménagement proposé ainsi que la répartition des frais liés aux travaux. La rénovation a été réalisée par la régie et l'inauguration a eu lieu en juin 2023.

Le département Technique a souhaité faire réaliser ces travaux par la régie d'En Bord de Soignes. Ce fut d'ailleurs une grande fierté pour l'ensemble des équipes.

Que sont les maisons médicales ?

Les maisons médicales, centres de santé pluridisciplinaires offrant des soins de première ligne, existent en Belgique depuis quarante ans. Nées des mouvements sociaux des années 70, ces collectifs de santé œuvrent pour un système de santé plus équitable, dans l'objectif de mettre en place une « organisation des soins de santé basée sur des soins de première ligne, globaux, continus, intégrés et caractérisés par une accessibilité maximale ». Cette vision d'une société plus solidaire se traduit, à l'échelle d'une équipe de soins, en des modes de gouvernance démocratiques et égalitaires, en des activités visant à renforcer les liens entre habitants d'un quartier, et par la proposition de soins qui prennent en compte l'ensemble des facteurs pouvant impacter la santé du patient et de sa famille.

Cette opportunité vient renforcer d'autres services déjà présents. Outre le service social d'En Bord de Soignes, on y trouve une Maison de jeunes (le Bunker), une équipe pluridisciplinaire dédiée aux PMR (Access and go), deux écoles de devoirs, un service d'aide à la vie journalière (Cité-Services) et un centre communautaire communal (l'A.R.A.). Le site de La Cité de l'Amitié abrite un public précarisé. C'est aussi un lieu dédié à l'inclusion des personnes à mobilité réduite. Garantir aux locataires un accès aisé à un service de santé de proximité participe à notre mission d'offrir plus

qu'un logement, mais aussi un environnement de vie plus agréable. Aziz SOPI, Directeur général d'En Bord de Soignes

La Maison médicale de la Cité de l'Amitié travaille désormais au forfait. Cela veut dire qu'en tant que patient inscrit dans la Maison Médicale, on a la possibilité de s'y rendre pour des consultations sans devoir payer (c'est la mutuelle du patient qui paiera directement le médecin), de quoi réjouir les locataires de Woluwe-Saint-Pierre.

Le rucher



Dans le cadre du projet Good Food, l'installation d'une ruche sur le site de la Cité de l'Amitié s'est rapidement insérée dans les réunions de développement d'autoproduction alimentaire sur le site.

Nous avons contacté la Société Royale d'Apiculture de Bruxelles et ses Environs, en abrégé S.R.A.B.E. asbl, afin d'être mis en relation avec des apiculteurs intéressés par un emplacement pour implanter une ou deux ruches.

Après une visite du site le 26 mai en compagnie de la présidente de la S.R.A.B.E. asbl et d'un habitant apiculteur de Woluwe-Saint-Pierre, un emplacement a été défini comme idéal car loin de toutes habitations, des vibrations du métro et protégé des aires de jeux par des haies existantes.

L'apiculteur a également proposé le placement d'une « cheminée d'envol » afin que les abeilles s'envolent à 3 m de haut, celles-ci ne seront donc théoriquement jamais dans la trajectoire d'un chemin ou du potager attendant Cap Famille.

L'apiculteur est prêt à consacrer du temps plusieurs fois sur l'année pour donner des explications et présenter le fonctionnement de la ruche aux habitants.

La parcelle est mise gratuitement à disposition

En contrepartie, l'occupant s'engage à :

- ▶ Participer aux activités de sensibilisation sur le rôle de l'abeille en ville organisées par le service Environnement à concurrence de deux animations par an maximum
- ▶ Réserver 10% de la production de miel à EBDS qui le lui achètera au prix moyen du marché (à définir dans le cadre de la convention) (fourniture dans des pots de 250g).
- ▶ Réserver 40 % de la production prioritairement pour les habitants de la Cité à un prix le plus juste / le plus bas possible.

Afin de permettre l'installation de la ruche, la haie devra être taillée pour dégagée l'accès (à réaliser par la commune) et une dalle de 1mx1m sera réalisée par notre régie afin de pouvoir fixer la cheminée. La ruche, la cheminée et le matériel apicole est pris en charge par l'apiculteur.

Les subsides obtenus dans le cadre du projet Good Food, nous permettront de financer les aménagements.



Des réunions/présentations seront prévues afin de présenter le projet de rucher aux locataires ainsi qu'aux responsables du potager à proximité de l'ASBL Cap Famille.

L'apiculteur s'arrangera avec Cap Famille pour éviter des interventions en même temps que les activités autour du potager.

La réflexion sur les locaux poubelles de la Cité

En 2013, un incendie s'est déclaré dans un local poubelles de la Cité de l'Amitié. À la suite de cela, En Bord de Soignes s'est attelée à sécuriser la zone. C'est, entre autres, pour cette raison que les habitants ont vu apparaître de nouvelles signalétiques ou que le parking n'est plus accessible qu'avec un badge.

Toujours dans ce souci de protection, mais aussi d'hygiène, Baptiste, Architecte – gestionnaire de projets, a soumis l'idée de placer les détritiques dehors, dans un local poubelles prévu à cet effet (les poubelles enterrées ne sont pas une option, car elles doivent être directement accessibles via la voie publique et couvrir 150 ménages chacune).

Malheureusement, les riverains ont rejeté l'idée avec ferveur. Ceci, ajouté au fait que le nouveau local devait empiéter sur des places de parking publiques a suffi à tuer le projet dans l'œuf.

Notre architecte ne désespère pas de trouver une solution innovante, sécurisante et hygiénique et a sollicité l'avis du SIAMU afin de trouver une solution définitive adaptée.

Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en vue de déplacer les poubelles vers la voie publique. Celle-ci a malheureusement été refusée par la commune.

5.5 Auderghem

Rénovation de l'immeuble Rotiers 5-7

Le projet concerne la rénovation complète, en milieu occupé de l'enveloppe de la tour de 46 logements située au n°5 et au n°7 de la Rue Emile Rotiers à 1160 Auderghem ainsi que la remise en conformité des installations d'électricité et de gaz, la mise en conformité incendie, des travaux d'extension des cuisines ainsi que la rénovation des abords.

Plus précisément, le projet de rénovation s'articule autour des grands points suivants :

- isolation complète des façades, remplacement des châssis et travaux d'isolation et d'étanchéité de la toiture
- agrandissement des cuisines par la fermeture des terrasses au droit de la façade existante
- travaux de stabilité
- mise aux normes incendie et mise en conformité des issues de secours ; aménagements d'équipements intérieurs résistants au feu, compartimentage des cages d'escaliers
- suppression de la centrale incendie initialement prévue
- mise aux normes de l'installation d'électricité, ajout de tableaux électriques, changement du réseau de câblages, ajout de prises électriques
- mise aux normes de la ventilation

- suppression des installations de gaz desservant les appartements ; démantèlement des colonnes de gaz
- travaux de chauffage, remplacement des radiateurs attenants aux façades, les colonnes de chauffage sont maintenues
- aménagement des abords et leur mise en valeur ; aménagements de cheminements pompiers conformes (terrassements, nouveaux revêtements, élagages, ...) ; - mise en place de systèmes de collecte de poubelles enterrées

En 2023, nous avons travaillé sur la phase de désignation de l'entreprise.

Alors qu'aucun entrepreneur n'avait remis prix, lors de la première publication de novembre 2022, une nouvelle procédure de demande de prix a été lancée début 2023. Deux entreprises ont pu être sélectionnées mais les prix se sont avérés élevés. Il s'en est suivi une phase de négociation et d'adaptation du dossier d'exécution. Les deux entreprises ont pu déposer leur meilleure offre finale adaptée le 30 juin 2023. Après l'étude des offres, le conseil d'administration d'EBDS a pu valider la désignation du marché de travaux le 1^{er} août 2023. Une fois, le dossier juridiquement validé par la tutelle, nous avons pu notifier l'attribution du marché, fin novembre 2023. Les travaux sont en vue pour 2024.



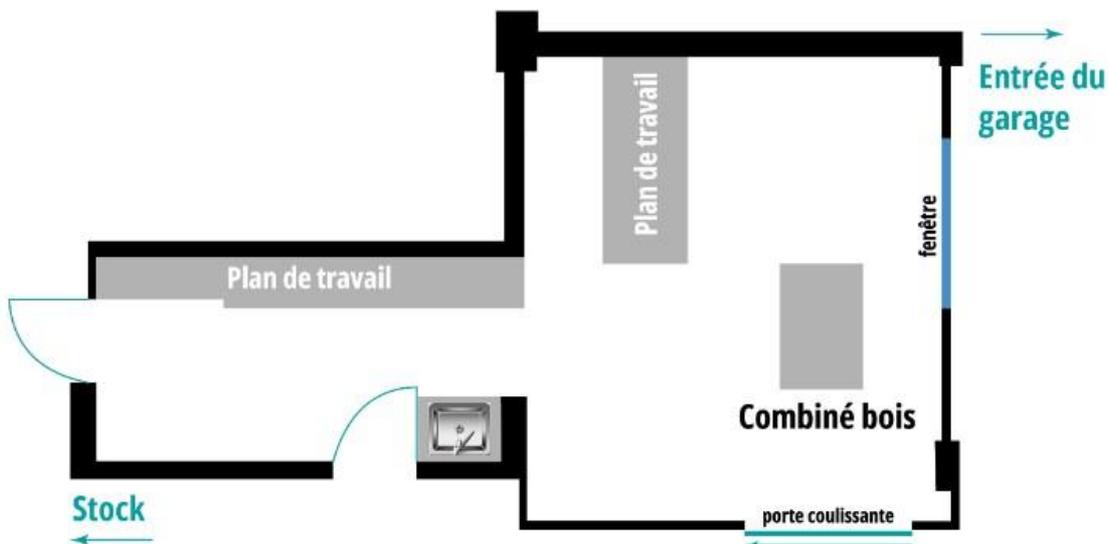
> SITUATION AVANT TRAVAUX



> SITUATION APRES TRAVAUX



Un atelier bois pour la régie technique d'En Bord de Soignes



La Régie va se doter de sa propre menuiserie où travailler les pièces de bois nécessaires comme des cadres de consolidation d'éléments de cuisine, des encadrements de portes sur mesure ou des renforts de châssis.

Annoncé pour le début de cette année, deux marchés parallèles pour les travaux et les outils ont été lancés par le Département technique pour faire de ce projet une réalité.

La construction d'éléments en bois dans les logements (renforts de châssis, cadres de portes, consolidations d'éléments de cuisine, etc.) nécessite un transport important d'outils et génère du bruit et de la poussière chez les locataires.

Le Département technique a donc proposé la création d'un « Atelier bois » dédié à la préparation d'éléments menuisés directement à la Régie, afin de limiter les interventions au transport et à la pose de ceux-ci chez les locataires.

Les plans des lieux ont été conçus en interne, en étroite collaboration avec les menuisiers de la Régie. L'Atelier bois prendra place au niveau de l'entrée du garage de la Régie.

Les travaux dont le coût global est estimé à 50 000 € HTVA se feront en deux temps. Le cloisonnement et le gros œuvre seront pris en charge par une entreprise extérieure tandis que les finitions et le mobilier seront réalisés par la Régie. L'Atelier bois devrait être fonctionnel au courant de l'année 2024.

5.6 Watermael-Boitsfort



Ce sont des travaux attendus depuis longtemps tant par les locataires que par les gestionnaires de projets d'En Bord de Soignes, mais c'est bien en 2023 que nous avons lancé le chantier Dries-Elan.

Les bâtiments Dries-Elan se trouvent à Watermael-Boitsfort. Ils ont été construits au début du siècle passé et depuis, pratiquement aucune intervention n'a pu y être réalisée si ce n'est le changement des toitures, la fermeture des balcons par des verrières, la pose du chauffage central et une mise aux normes de l'électricité.

Les espaces verts

Auderghem - Transvaal

Un nouveau prestataire avait été désigné pour 2023. Malheureusement, celui-ci n'a pas donné satisfaction et un nouveau prestataire a été désigné en octobre 2023 afin de répondre à notre politique de gestion différenciée des espaces verts.

L'entretien et les aménagements des espaces verts du Transvaal se font toujours en gestion différenciée.

La gestion écologique intègre une dimension écologique dans l'entretien des espaces verts. Ses objectifs sont les suivants :

- ▶ Augmenter la diversité floristique et entomologique ;
- ▶ Réduire les coûts d'entretien à moyen terme ;
- ▶ Inscrire le site dans un maillage vert à l'échelle territoriale.

Les entretiens réguliers concernent :

- ▶ Les tontes et fauches des surfaces engazonnées
- ▶ Les tailles de haies, massifs arbustifs et autres surfaces plantées
- ▶ Les entretiens des filets d'eau et avaloirs
- ▶ Ramassage de feuilles

D'autres postes sont prévus pour des demandes à effectuer sur ordre de service, comme :

- ▶ Tailles d'arbres
- ▶ Éventuels abattages et déssouchages
- ▶ Pose de clôtures
- ▶ Plantations (arbres, haies,...)
- ▶ Nettoyage des surfaces minéralisées
- ▶ Gestion des plantes invasives (Renouée du Japon et Robinier Faux-Acacias)

Un poste « pour mémoire » a été créé pour un diagnostic annuel des arbres du site.

Les habitants du quartier ont été informés, notamment grâce au Service communication avec la distribution d'un flyer.

Pour les autres communes, un nouveau prestataire a été désigné en 2023 pour 3 ans à WSP et à WB, les espaces sont entretenus par les services de la régie. Il est prévu en 2024 que ceux-ci soient gérés comme pour les autres communes par une entreprise extérieure.

5.8 Le développement du patrimoine

Orée – Woluwe-Saint-Pierre

Après qu'En Bord de Soignes ait déposé sa candidature dans le cadre de l'appel à projet lancé pour l'Alliance Habitat (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 février



espaces verts et écologie
**Une gestion différenciée
pour une nature
épanouie !**

2016), le 24 octobre 2016, la SLRB a marqué son accord sur le programme et le principe de financement de construction de 14 logements, 10 emplacements de parking et +/- 49 m² d'équipement communal sur base d'un marché de design & build sur le terrain situé à l'angle de la rue au Bois et de la drève des Brûlés à 1150 Woluwe-Saint-Pierre. Cette décision a été confirmée par le Gouvernement de la RBC en date du 20 décembre 2016 de même que le fait que puisse être confiée, à la SLRB, la maîtrise de l'ouvrage de ce projet.

Dans ce cadre, le 26 juin 2017, la SLRB a lancé un marché de travaux avec services de conception et de suivi de l'exécution des travaux pour le projet Orée ayant pour objet : la construction d'environ 14 logements (80% sociaux et 20% moyens) et d'une salle communautaire communale de +/-50m² CASCO ainsi que 11 emplacements de parkings en préfabrication bois.

L'avis de marché a été publié et l'ouverture des offres a eu lieu le 23 avril 2018 à 14h. Suite à un comité d'avis dans le cadre de cette procédure, la SLRB a désigné l'équipe JAVA/MK Engineering/ UTIL/ KAMAR/ THYS pour la réalisation de ce marché.

Le permis d'urbanisme a été déposé le 02/08/2019 avec pour objet la construction de 12 logements dont 9 sociaux et 3 moyens, un espace polyvalent ainsi qu'un parking sous-terrain de 9 places et de deux places PMR (Personnes à Mobilité Réduite) au rez-de-chaussée.

Suite à la commission de concertation qui a eu lieu le 20 février 2020 concernant cette demande de permis d'urbanisme, URBAN a émis un avis favorable conditionnel ; la commune et la DMS (Désignation d'un Marché de Service) ont, pour leur part, émis un avis défavorable.

La SLRB s'est vue donc contrainte de demander à l'auteur de projet de modifier le projet en profondeur au stade du permis d'urbanisme afin de répondre aux conditions émises par URBAN et à l'avis négatif de la commune de Woluwe-Saint-Pierre et de la DMS; sa volonté étant de ne pas aller ultérieurement en recours.

Parallèlement à cela, plusieurs propositions de conventions de délégation de maîtrise d'ouvrage (tripartites (GRBC, SLRB, EBDS) et quadripartites (GRBC, SLRB, Commune de Woluwe-Saint-Pierre, EBDS) ont été proposées sans qu'elles n'aient pu être définitivement validées par toutes les parties (CA d'EBDS du 6 février 2018, CG EBDS des 17 et 24 mai 2019).

La SLRB nous demande d'approuver les modifications apportées au projet. Le service technique a, à ce stade, validé les options suivantes pour la nouvelle version du projet :

- modification de la volumétrie du projet pour répondre aux remarques de la commission de concertation ;
- suppression d'un niveau, aménagement de toitures en pentes ;
- diminution du nombre de logements : le projet comportera 9 logements et 9 places de parking (dont 8 en sous-sol et 1 au RDC).
- nouvelle répartition des logements : 1 appartement d'1 chambre, 5 appartements de 2 chambres (dont 1 PMR), 2 appartements de 3 chambres et 1 appartement de 4 ou 5 chambres.



- maintien du concept énergétique de base, à savoir :

a) le respect de la PEB 2019 (date d'introduction du permis) ;

b) le projet sera équipé d'un système commun de ventilation de type D,

c) une production d'eau chaude sanitaire collective,

e) des panneaux photovoltaïques collectifs pour de l'autoconsommation (avec des panneaux de 400wc) + des panneaux photovoltaïques individuels si nécessaire pour le respect de la PEB,

e) chaudière à condensation à gaz (production d'eau de chauffage et d'eau sanitaire) collective,

f) un système de récupération d'eau de pluie affecté au local poubelle et aux 2 jardins (privatif et commun),

Le choix d'une PAC (pompe à chaleur) a été écarté par le service technique vu que le tarif social n'est pas applicable aux installations de PAC collectives.

En outre, il faut noter que la commune de Woluwe-Saint-Pierre a fait part du fait qu'elle n'était plus intéressée par la création d'un espace d'équipement communal à cet endroit.

Le conseil d'administration a validé les orientations du projet reprises plus haut dans le chapitre « description du projet ou de l'objet ».

Vu les modifications demandées au projet dans le cadre du permis d'urbanisme et la défection de la commune de Woluwe-Saint-Pierre quant à l'espace communal prévu au projet, le CA a demandé à la SLRB de revoir les termes du projet de convention tripartite (GRBC, SLRB, EBDS) de maîtrise de l'ouvrage afin de pouvoir la valider dans les meilleurs délais.

6. LA COMMUNICATION

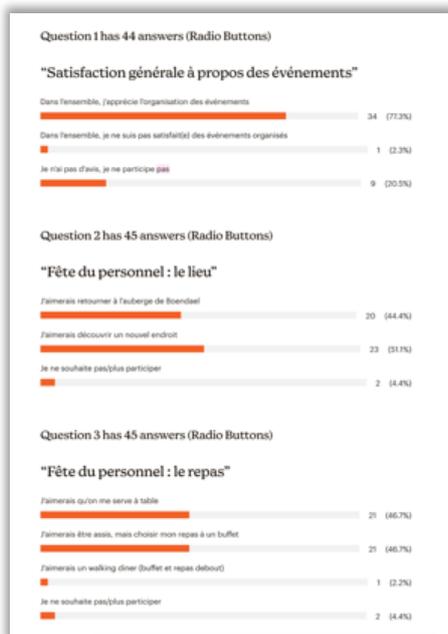
En novembre 2023, le Service communication d'En Bord de Soignes a soufflé ses 4 bougies. Les missions se diversifient à l'interne et à l'externe d'autant plus que l'ensemble se professionnalise et que les actions locatives, techniques et sociales se multiplient.

Des projets d'envergure voudraient voir le jour tels qu'un intranet (projet soutenu par le CESI), une newsletter pour les locataires ou la digitalisation de certaines tâches. 2023 a montré que le Service, composé d'un ETP (équivalent temps plein) soutenu par 4 collaborateurs volontaires pour les événements internes, arrivait au bout de ses possibilités en matière de capacité de prise en charge. À ce stade, pour avancer vers une communication à la hauteur des ambitions de l'entreprise, il faudra en repenser l'organisation.

La Communication interne

L'objectif était le renforcement du sentiment d'appartenance, du lien et de la cohésion entre les collaborateurs par l'organisation d'événements, petits et grands, et par le partage d'informations qualitatives.

Événements



En 2023, il a été choisi d'augmenter l'offre des événements internes et de répondre d'autant mieux aux demandes formulées par les travailleurs.

Bien que cette évolution soulage quelque peu la charge administrative du Service, ce n'est pas proportionnel et la charge de travail générale du service s'est donc vue augmentée.

La communication événementielle interne rencontre trois objectifs : informer, fidéliser et motiver.

Les décisions liées aux événements internes sont axées sur 3 piliers :

1. La santé et la sécurité au travail
2. Le renforcement de la culture et des valeurs d'entreprise
3. Le bien-être au travail

Le choix de l'organisation des activités internes a été validé par les résultats d'une enquête menée au second

semestre 2023. Celle-ci a montré qu'un seul collaborateur se disait mécontent de l'organisation générale des événements et que sa contrariété portait sur l'horaire d'organisation des marches (en dehors des heures de travail). 76 % souhaitaient conserver le choix entre plusieurs activités et 72 % préféraient 2 ½ journée d'activités plutôt qu'une seule. Concernant les grands repas qui rassemblent tout le personnel, 51 % sollicitaient un changement de lieu et 78 % souhaitaient conserver l'horaire 12-16h. Finalement, il est apparu qu'il serait préférable d'éviter les activités à la carte en septembre pour ne pas perturber les antennes qui mènent, à ce moment, l'enquête des revenus.

Du point de vue des inscriptions aux activités à la carte, le taux est généralement très bon.

	Activités à la carte		Drink de Noël		Fête du personnel		Barbecue		Massages	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Taux d'inscriptions										
Antennes	83 %	100 %								
Bunker	0 %	50 %								
Concierges 1150	67 %	83 %								
Concierges 1160	31 %	8 %	23,50 %	49 %	90 %	83,5 %	82 %	76 %	26 %	46 %





Concierges 1170	40 %	40 %						
Direction	12,50 %	12,50 %						
Régie	95 %	95 %						
Siège	86 %	86 %						

On constate une très faible participation des Concierges d'Auderghem, 8 % représentant 1 seule personne. Ceci peut être corrélé pour certains avec leur après-midi de congé qui commence à 12 h alors que l'activité se termine à 14 h.

Faible taux d'inscription également de la part de la Direction, 12,5 % correspondant à 1 seule personne.

Pour le reste du personnel, on constate une augmentation du taux de participation de près de 12 % en moyenne.

Pour la fête du personnel, la différence est de 5 personnes. Les habitués qui ne sont pas venus étaient en congé donc cette perte n'est pas alarmante.

Le barbecue de 2022 était une édition spéciale pension. Cette spécificité a dragné certains membres du personnel qui habituellement ne participent pas aux activités. Voilà pourquoi nous avons constaté une baisse du taux de participation.

Les classiques

La Chandeleur a réuni l'ensemble du personnel à la salle Lambin et l'Épiphanie, les différents services et leurs Directeurs dans leur réfectoire respectifs.

Au mois de mai, c'est à l'hippodrome de Watermael-Boitsfort, dans le cadre original du Pesage, que le personnel d'En Bord de Soignes a pu partager un barbecue. Bien que la qualité du repas ait laissé à désirer, l'ambiance estivale et bon enfant a gravé de bons souvenirs dans la mémoire de tous.

En septembre est venu le troisième séminaire obligatoire à l'Hof ter Munschen.

En décembre, le Comité des événements s'est attelé à organiser la deuxième édition de l'Afterwork de Noël où vin chaud et croque-monsieur étaient servis dans la cafétéria du siège aménagée pour les circonstances. Le succès était au rendez-vous.



En décembre, En Bord de Soignes a fêté la fin d'une belle année. À la demande du personnel, nous avons quitté l'Auberge de



Boondael pour rejoindre la prestigieuse Grand-Place de Bruxelles.

À l'année

Le groupe marche a lancé sa 3^e année de rencontres extraprofessionnelles mensuelles dans les bois. Le groupe s'est encore agrandi. L'ambiance y est excellente.

Un nouveau sport a été proposé, le badminton. Tout comme l'escalade en 2022, le groupe s'est essoufflé. À la fin de l'année, il est apparu qu'En Bord de Soignes ne devait pas renouveler l'expérience.

À la carte



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120

En 2023, 5 activités étaient proposées, soit 2 de plus que l'année du lancement des activités à la carte. Celles-ci se déroulaient le jeudi entre 9 h et 14 h. Il a s'agit de l'acrobranche en juin, de Prison Island en septembre, de réalité virtuelle à The Park et du musée des illusions en octobre ainsi que de massages dos sur site (Régie ou Siège) en décembre.

Le personnel a encore pu, cette année, choisir deux des quatre premières propositions et montrer ou non son intérêt pour le massage.

Le succès était au rendez-vous. À chaque retour d'activités, les participants ont rapporté une vague de bonne humeur contagieuse propice à l'amélioration de l'ambiance de travail.



À la demande



La Directrice du Département locatif d'En Bord de Soignes a proposé de courir à nouveau les 10 km de l'ULB au profit de la science. Une équipe s'est donc présentée, motivée et vêtue aux couleurs de l'entreprise, à la ligne de départ. Nous avons noté que pour 2023, les participants avaient marqué l'envie de se retrouver après la course. C'est

pourquoi nous avons organisé, à midi, une rencontre autour d'un repas léger dans un établissement situé non loin, à Ixelles.

À cette activité, s'est ajoutée une course de nuit, le Nethen Night Trail qui a réuni en novembre 4 participants.

Newsletter et enquêtes

Qu'il s'agisse d'invitations, de procédures obligatoires, de newsletters ou de notes RH, le Service communication a créé pas moins de 98 communications en 2023 soit 40 % de plus qu'en 2022.

L'augmentation de l'information répond à un besoin évoqué lors du baromètre bien-être de l'entreprise réalisé par le CESI.

Les sujets des newsletters mensuelles ont été aussi divers que variés de manière à couvrir l'ensemble de la vie de l'entreprise.

Newsletter 26

- Indexation du salaire de janvier
- Réservation des salles de réunion à partir d'Outlook
- Tes vœux professionnels 2023
- Comité des événements : l'équipe s'agrandit
- Enquête de satisfaction des locataires 2023
- Les chantiers prévus au premier trimestre

- Bilan des rénovations des appartements 2022
- Quelles sont les valeurs de notre entreprise ?
- Sapins, concert, galette... Retour en photos

Newsletter 27

- Facebook
- *Assurance groupe — le contrat en détail*
- Les activités du Service social collectif/communautaire
- Présentation du programme des fêtes et activités au CA
- La farde d'accueil des locataires
- *Ta fiche de paie électronique*
- Arrivée des poubelles orange
- MJ Le Bunker — Pozar
- Nouveaux logements En Bord de Soignes à Woluwe-Saint-Pierre
- Des panneaux photovoltaïques à la Cité de l'Amitié
- Une carte du réseau social bruxellois
- *Fruits, soupes et café*
- Frigo récup s'installe dans nos bâtiments à Watermael-Boitsfort

Newsletter 28

- Baromètre bien-être
- Save the dates
- Changements à l'Angle Jaune de la Cité de l'Amitié
- Rénovations, 2023 connaît un grand changement
- Près de 1000 portes coupe-feu à placer
- Toujours à vendre
- Plus de 1 000 000 d'euros pour le terrain de rugby-foot de la Cité de l'Amitié
- Les espaces verts du Transvaal
- Visite de la Commission logement du Parlement bruxellois

Newsletter 29

- Les congés payés ou vacances annuelles
- Retour en photos sur les 10 km de l'ULB
- Que ferons-nous ces 10 prochaines années pour le patrimoine d'En Bord de Soignes ?
- Dries-Elan, c'est pour 2023
- De nouveaux toits aux maisons d'En Bord de Soignes
- Enquête de satisfaction des locataires

Newsletter 30



- Pointage
- Procédure d'évaluation
- Construction collective des valeurs de l'entreprise
- Une nouvelle convention avec le club de rugby Kibubu

Newsletter 31

- Du changement au CA
- Vélothèque, mutualisation d'outils et taxi-vélo triporteur à la Cité de l'Amitié ?
- Pozar le 30 juin au GC Kontakt !
- « Plan relogement » à Chablis-Taillis
- Lancement des travaux au Dries-Elan
- Don de sang
- En photos
- Enquête de satisfaction des locataires
- Appinest
- Artemis
- INTERVIEW - Que se passe-t-il au Service social collectif/communautaire ?
- Énergie
- Réfugiés
- Fête de la communauté flamande à la plaine de jeux du siège
- Save the dates!
- Bonnes vacances et rendez-vous au 2e semestre !

Newsletter 32

- Retour des soupes
- L'enquête de revenus
- Dries-Elan - La mise à nu
- L'enquête de satisfaction des locataires
- Une menuiserie chez En Bord de Soignes
- Appinest sur les téléphones pros
- Énergie !
- Des abeilles En Bord de Soignes
- Maisonnettes de la Cité
- Rencontre avec les locataires au Lambin
- 1326 portes à installer
- Remise aux normes électriques des Dames blanches
- Vélothèque, c'est lancé !
- Gestionnaire technique maintenance - Description de la fonction

Newsletter 33

- Règlement de travail, formations, évaluations... où en sommes-nous ?
- Les descriptions de fonctions sont dans le réseau

- Véhicules à vendre
- La Maison médicale de la Cité passe « au forfait »
- L'hiver approche... un point sur les chaudières
- Retour en photos sur les activités internes
- Les petits dejs avec les locataires, une bonne idée ?
- Projet pilote « Gestion différenciée des espaces verts du Transvaal », quid des charges des locataires ?
- Installation d'une tiny house au Val des épinettes
- L'enquête de satisfaction des locataires est lancée
- Appinest en chiffres
- La région bruxelloise revoit ses budgets à la baisse
- 100e attribution : BRAVO ! 🎉

Newsletter 34

- Chouette drink de lancement des festivités de fin d'année !
- Une année compliquée pour le recalcul des loyers ?
- Le formulaire candidats-locataires en voie d'être digitalisé
- Une nouvelle antenne à la Cité de l'Amitié
- Cyclo
- Des fruits, des légumes et une fête !
- Projet nids à la Cité
- Sportifs au Nethen Night Trail en photos
- Le CA en visite sur le chantier Dries/Elan
- On n'oublie pas...

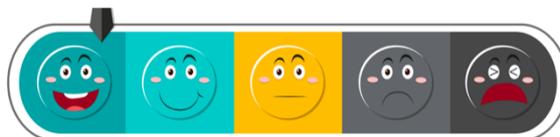
Le Service communication a déploré la gestion de la communication par la Direction lors des changements en son sein. La soudaine utilisation de l'email classique au détriment de la newsletter a perturbé le personnel et envoyé le message qu'il existait peut-être deux types d'information. Potentiellement, il manque encore de confiance de la part de la Direction envers le Service communication. C'est dès lors un point sur lequel il s'agira de travailler en 2024.

Concernant les « News RH », en plus de ce qui a été publié dans les newsletters, les thématiques ont été :

- Les indexations
- les nouveaux engagés
- la menace niveau 4 à Bruxelles
- le changement de délégué social
- le droit à la déconnexion
- le règlement de travail
- les fruits en été
- les écochèques



- l'informatique en été
- la liste des contacts
- les bureaux propres
- le baromètre du bien-être
- le parking du siège



Le Service communication relaie au Service RH les nouveautés qui paraissent dans la presse et propose de les publier. Au choix du Service RH de le faire ou non.

Sous Procédures obligatoires nous avons pu lire :

- Comment joindre le Service maintenance ?
- Quitter le siège le/la dernier(e)
- Le out of office
- Les marchés publics

Sous enquêtes, nous avons :

- Les formations
- Les événements internes

Sous invitation :

- Chandeleur 2023
- 10 km de l'ULB
- Activité marche
- Activité badminton
- Activités à la carte 2023
- Inauguration à la Cité de l'Amitié
- Barbecue 2023
- 45 ans de la Cité de l'Amitié
- 9 km à pieds pour se décrasser
- Séminaire 2023
- Réunion de concertation RT
- Présentation de notre nouvelle présidente
- NNT Trail
- Massages
- Fête du personnel
- Afterwork de Noël

L'objectif de 2024 sera d'amener l'appropriation des News RH et des Procédures obligatoires par les différents services et donc l'augmentation de leur utilisation. La Newsletter mensuelle ne publiera plus que des informations générales sur la vie de l'entreprise et non plus de nouvelles RH spécifiques qui seront reprises exclusivement sous News RH.

Organigramme

L'organigramme a été revu à plusieurs reprises et présenté à chaque fois à l'ensemble du personnel.

Charte des valeurs

Le Service communication a eu le plaisir de travailler le graphisme de la charte des valeurs de l'entreprise. Il a également proposé son application dans les salles de réunion et sur les fonds d'écran. Ces deux derniers points sont en cours. La charte a été présentée au personnel lors du Séminaire de septembre 2023.





LA Communication externe

La communication corporate

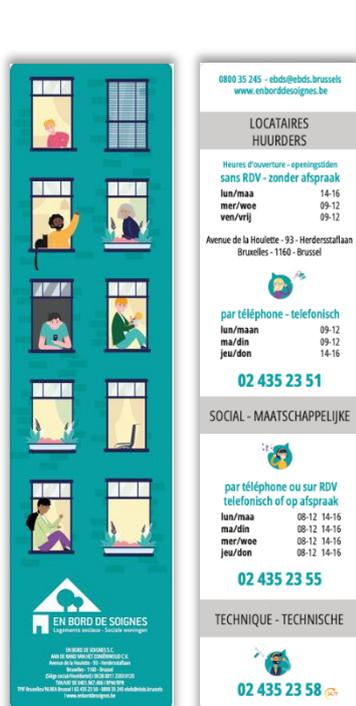
La signalétique et les modèles

Ainsi que cela avait été décidé fin 2022, l'indication des salles de réunion et des bureaux du personnel a été mise en place.



De nouveaux modèles ont vu le jour tel que le marque-page qui reprend les informations du siège et distribué à l'accueil, des cartes de visite, des cartes de compliments, des vœux digitaux de fin d'année ou des affiches d'informations de conciergerie.

Malgré les efforts du Service communication, certains projets n'ont pas abouti comme les signatures e-mails harmonisées ou la révision des messages et des cascades des répondeurs.

0800 35 245 - ebds@ebds.brussels
www.enbordssoignes.be

**LOCATAIRES
HUURDEERS**

Heures d'ouverture - openingstijden
sans RDV - zonder afspraak

lun/maa	14-16
mer/woo	09-12
ven/vrij	09-12

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaftaan
Bruxelles - 1160 - Brussel

par téléphone - telefonisch

lun/maan	09-12
ma/din	09-12
jeu/don	14-16

02 435 23 51

SOCIAL - MAATSCHAPPELIJKE

par téléphone ou sur RDV
telefonisch of op afspraak

lun/maa	08-12	14-16
ma/din	08-12	14-16
mer/woo	08-12	14-16
jeu/don	08-12	14-16

02 435 23 55

TECHNIQUE - TECHNISCHE

02 435 23 58

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

BRUNDT 10 BRUNDT 10
Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaftaan
Bruxelles - 1160 - Brussel
0800 35 245 - ebds@ebds.brussels
www.enbordssoignes.be



Événements

Visite de la commission logement

Le 30 mars, En Bord de Soignes a reçu la Commission Logement du Parlement bruxellois pour une visite du patrimoine. Une belle occasion pour les députés de visiter les projets en cours, rencontrer des habitants et d'en connaître un peu plus sur les objectifs de la SISP.

Les membres du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale ont été accueillis à l'Antenne d'Auderghem d'où ils ont pris un car pour se rendre aux 3 étapes planifiées de la visite : Watermael-Boitsfort, Auderghem (Transvaal), Woluwe-Saint-Pierre (Cité de l'Amitié).

Chacun a reçu au préalable un carnet dans sa langue reprenant, le listing des rues et numéros de notre patrimoine sur plan et un plan détaillé pour chaque étape. Sur ce dernier étaient indiquées plusieurs haltes numérotées associées à deux types de QR codes. Les premiers offraient une visite audioguidée dans les deux langues et les seconds renvoyaient aux pages chantiers du site d'En Bord de Soignes en fonction des immeubles visités. Au verso de ces plans, ils pouvaient également trouver la version écrite de la visite.

À chaque étape, les experts de l'entreprise étaient présents pour répondre aux questions et animer le débat.

Exemples à Watermael-Boitsfort :



La visite a reçu un retour positif relayé ensuite sur nos pages Facebook et LinkedIn.

Exemples :



« ... Des appartements PMR++. Des espaces verts qui expérimentent le sauvage, et d'autres superbement entretenus par des entreprises de travail adapté. Une équipe motivée qui bosse pour ses locataires. » Zoé Genot, Membre effective (Ecolo)



« ... Nous avons été sur plusieurs sites situés dans un cadre verdoyant, agréable pour leurs locataires. » Ouriaghli Mohamed, Membre effectif (PS)



« ... Des nouvelles constructions, des petits immeubles des années '20, des grands immeubles récents, d'autres encore, contemporains à ceux que l'on trouve à Louvain-La-Neuve et dont certains sont (hyper) adaptés aux personnes à mobilité réduite. Bon nombre de ces immeubles ont été remis en état ou sont inscrits dans un processus de rénovation lourde. Merci à l'équipe de la SISF pour ses compétences, sa disponibilité et les informations dont nous avons pu bénéficier tout au long des plus de 4 heures de visite. » Joëlle Maison, Vice-Présidente (DéFI)



'... L'occasion de discuter avec les équipes de la SISF sur les projets en cours, voir les rénovations déjà réalisées et celles qui restent. Pouvoir bénéficier d'un logement social de qualité pour toutes les personnes qui en ont besoin est et restera l'une des grandes priorités de la politique régionale.' Martin Casier, Membre effectif (PS)

Les participants ont également partagé des photos consultables sur notre page Facebook :

<https://www.facebook.com/enborddesoignes>

ou sur la page LinkedIn : <https://www.linkedin.com/company/en-bord-de-soignes>



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaffaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120

TVA/BTW BE 0401.967.406 | RPM/RPR - TPIF Bruxelles/NLREA Brussel | 02 435 23 50 - **0800 35 245** | ebds@ebds.brussels | www.enborddesoignes.be

Inauguration de la Maison médicale Alliance santé de la Cité de l'Amitié



Le 31 mai, l'ensemble du personnel d'En Bord de Soignes, les élus locaux, la presse, le personnel de la Maison médicale de la Cité de l'Amitié et leurs proches se sont réunis pour l'inauguration de la première Maison médicale au forfait de la commune installée dans des locaux fraîchement remis à neuf par la Régie d'En Bord de Soignes.

Un communiqué de presse a été rédigé et des interviews organisées auxquels la presse a offert une belle vitrine.

Pour promouvoir l'aspect santé de l'événement, il avait été proposé aux invités de prendre la route à pied à partir du siège d'En Bord de Soignes par la promenade verte qui rejoint directement la Cité de l'Amitié.



Assemblée générale

Le Service juridique, organisateur de l'Assemblée générale d'En Bord de Soignes, a reçu le soutien graphique nécessaire à la préparation de son événement.

Les réseaux sociaux

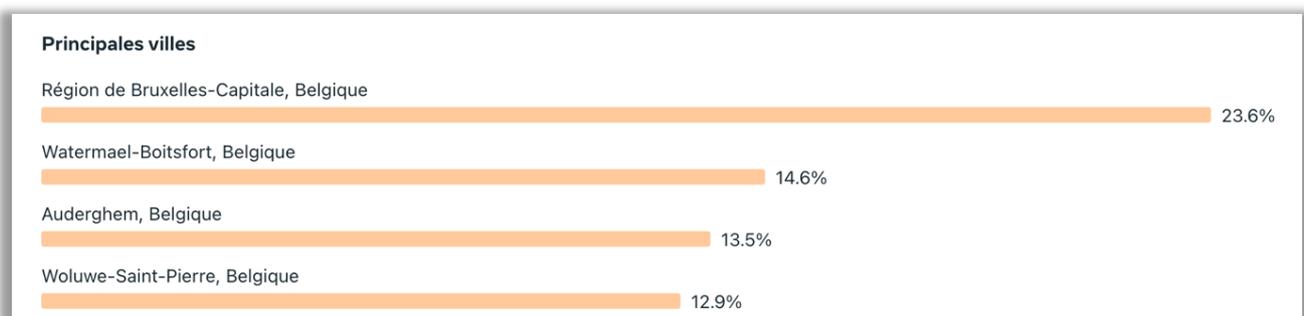
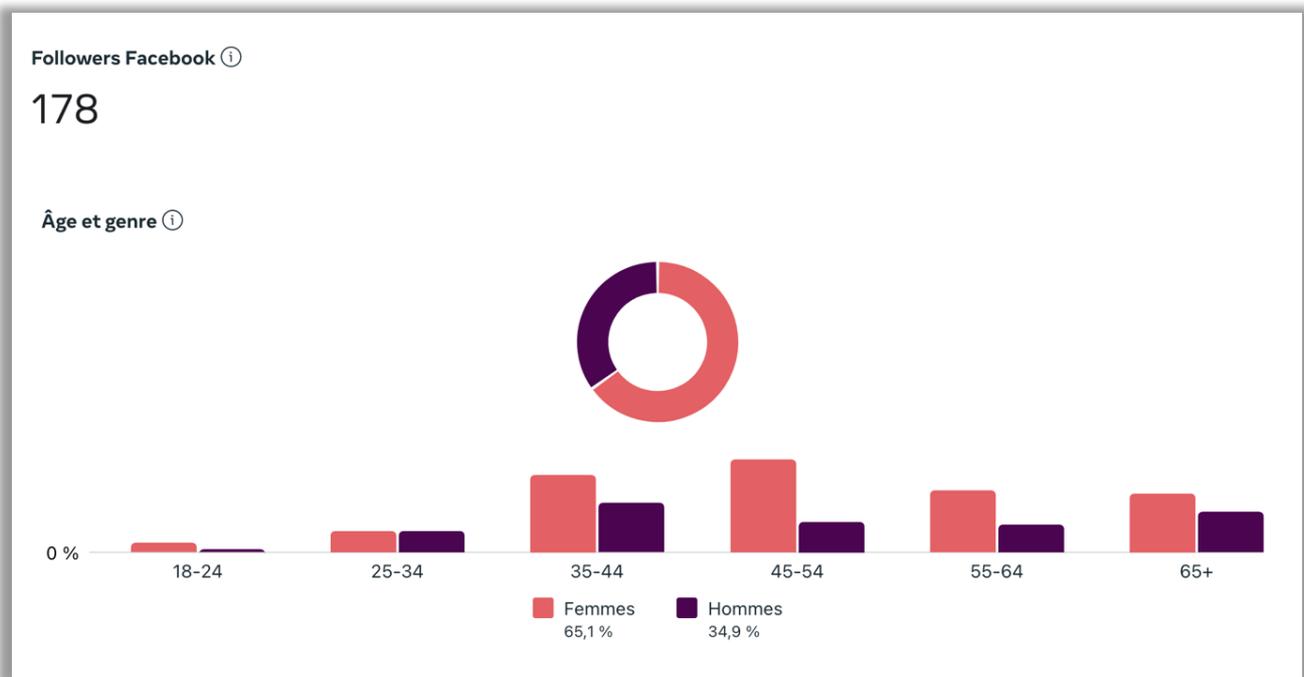
Bien que les réseaux sociaux n'aient pas pu recevoir l'attention qu'il aurait fallu en 2023, ils ont continué leur progression.

Facebook

En 2023, le Service communication a créé une charte de bonne conduite et a (re) publié 122 posts (articles, événements, infos communales, offres d'emploi, etc.) suivant un style harmonieux aux couleurs de l'entreprise.



En Bord de Soignes a obtenu 134 nouveaux followers répartis équitablement dans les 3 communes administrées.



LinkedIn

LinkedIn compte aujourd'hui 297 abonnés.

Bien que le nombre de posts publiés soit correct, ils sont peu qualitatifs. Au vu des priorités du service, il n'a pu s'agir essentiellement que de republication d'articles de presse qui concernent le secteur.

Indicateurs des nouveaux abonnés 
Les 365 derniers jours

1	 Logement Bruxellois 1929 abonnés au total	276
2	 BinHôme 664 abonnés au total	260
3	 Foyer Schaerbeekois - Schaarbeekse Haard 597 abonnés au total	230
4	 COMENSIA 433 abonnés au total	175
5	 Foyer Anderlechtois 592 abonnés au total	148
6	 L'Habitation Moderne - De Moderne Woning 217 abonnés au total	114
7	 Le Logement Molenbeekois 241 abonnés au total	70
8	 En Bord de Soignes Votre page 297 abonnés au total	68
9	 Log'Iris 255 abonnés au total	43

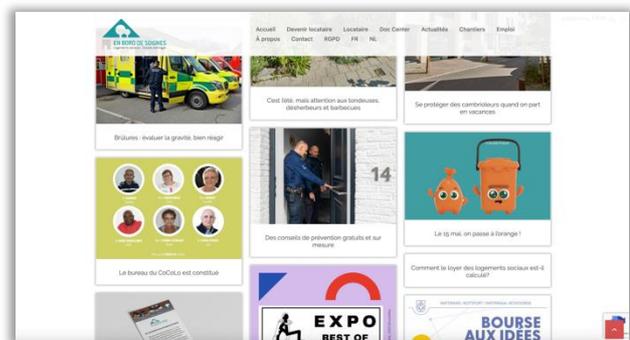
Indicateurs du total de posts 
Les 365 derniers jours

1	 Foyer Schaerbeekois - Schaarbeekse Haard	62
2	 Logement Bruxellois	37
3	 En Bord de Soignes Votre page	34
4	 COMENSIA	27
5	 BinHôme	26
6	 Foyer Anderlechtois	9
7	 Le Logement Molenbeekois	2
8	 Log'Iris	1
9	 L'Habitation Moderne - De Moderne Woning	1

Site internet

En Bord de Soignes s'est associée à Secunews pour la rédaction d'articles sécurité à destination des locataires en français et en néerlandais.

Grâce à cela, en plus des articles informatifs sur l'entreprise, 13 articles ont été publiés sur notre site et relayés sur les réseaux sociaux.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaffaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120

TVA/BTW BE 0401.967.406 | RPM/RPR - TPIF Bruxelles/NLREA Brussel | 02 435 23 50 - **0800 35 245** | ebds@ebds.brussels | www.enborddesoignes.be

La communication locataires

Enquête locataires

La SLRB s'est donné pour mission de rassembler un maximums de SISP pour élaborer ensemble une enquête de satisfaction à destination des locataires.

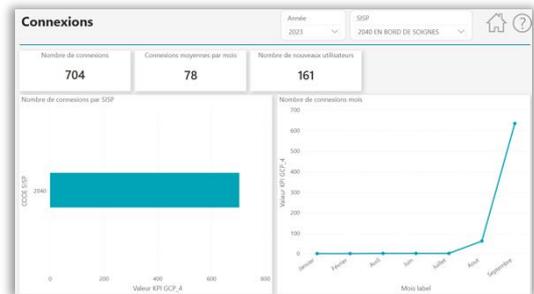
Menée par une entreprise indépendante, l'enquête révélera en 2024 aux 9 sociétés participantes le ressenti de ses propres locataires tandis que la SLRB récupérera une vue d'ensemble pour le secteur.

Divers canaux seront plébiscités : e-mails, SMS, téléphone de manière à obtenir un maximum de réponses.

Ceci devrait apporter une direction à prendre pour d'autant mieux satisfaire les locataires.

Appinest

En septembre, En Bord de Soignes a lancé l'application Appinest de la SLRB. Le Service communication s'est chargé de l'organisation de la formation du personnel interne et d'une équipe d'étudiants dont la mission était d'informer les locataires sur le nouveau canal de communication et de les aider éventuellement à l'installer. Il a également créé et fourni les supports graphiques nécessaires. Au bout du mois, un peu moins de 10 % des locataires utilisaient l'outil.



Le Service communication n'a pas encore réellement inclus l'application dans ses canaux de communication au vu du faible retour sur investissement qu'une publication rapporte à ce jour.

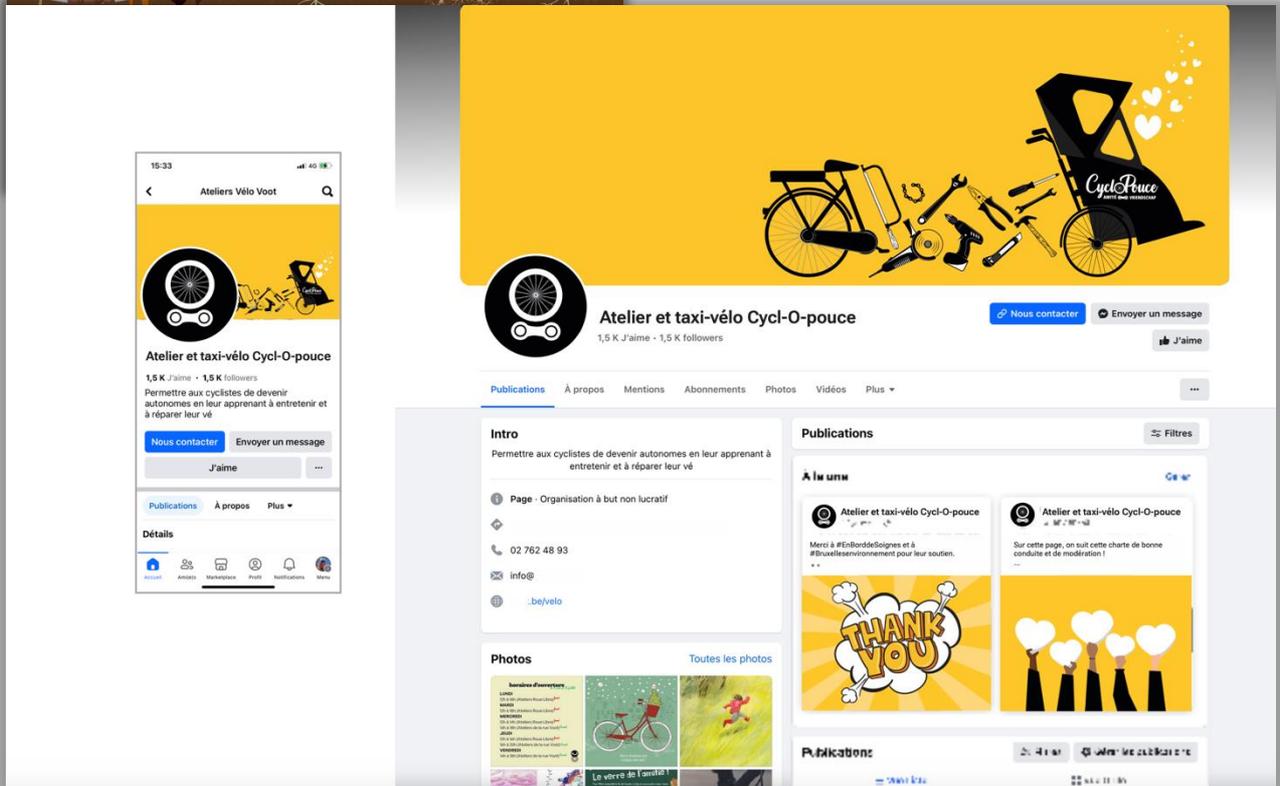
Les activités du Service social collectif et communautaire

De très belles activités ont été organisées par le Service social collectif et communautaire auxquelles le Service communication a apporté un éclairage au travers de divers canaux : Facebook, affichage, SMS, flyers, Appinest.



Dans le cadre de l'activité potager collectif, le Service a également prêté main-forte à son inauguration qui aura lieu en janvier 2024.

Concernant Cyclopouce, Le Service communication a proposé une communication



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaffaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120

TVA/BTW BE 0401.967.406 | RPM/RPR - TPIF Bruxelles/NLREA Brussel | 02 435 23 50 - **0800 35 245** | ebds@ebds.brussels | www.enborddesoignes.be

complète allant du logo à la présentation des réseaux sociaux. Un flyer et des goodies seront réalisés en 2024.

Les activités du Bunker asbl

En Bord de Soignes a prêté main-forte au niveau graphique également à l'asbl Bunker.

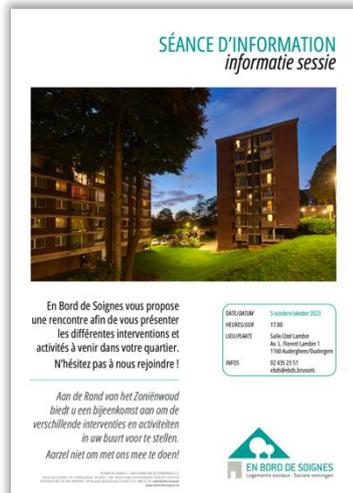
The image shows two promotional flyers. The left flyer is titled 'ESPACE LIBRE' and lists various activities and their schedules. It includes sections for 'ACCUEIL', 'ATELIERS' (with sub-sections like 'ATELIER CUISINE', 'ATELIER CITOYEN DE DEMAIN & POTAGER COLLECTIF', 'ATELIER SPORTIF', and 'ATELIER ARTISTIQUE'), and 'CAMPUS'. The right flyer is titled 'ACTIVITÉS AU BUNKER' and lists activities like 'FOOTBALL', 'LUTTE GRAPPLING', 'BUBBLE FOOT', 'RABECCO', and 'ATELIER ROBE'. Both flyers include contact information and logos.

Les poubelles orange

Pour la campagne passage aux poubelles orange, la communication a proposé qu'il soit offert un rouleau de sacs accompagné d'un flyer explicatif de leur utilisation et une poubelle orange à tous les locataires. L'information a également été publiée sur les réseaux sociaux et le site internet.

The image shows a series of four promotional graphics. The first is a social media post from 'En Bord de Soignes' with a cartoon orange bin character. The second is a flyer with the text: 'Dès le 15 mai 2023, l'utilisation du sac orange et du petit conteneur sera obligatoire. En Bord de Soignes vous offre vos premiers sacs et vous livre votre conteneur. Intéressé? Vous pouvez appeler votre concierge pour trouver ensemble le meilleur moment !'. The third is another flyer with the text: 'Dès le 15 mai 2023, l'utilisation du sac orange sera obligatoire. En Bord de Soignes vous offre votre premier rouleau !'. The fourth is a flyer titled 'Comment gérer les déchets alimentaires?' with a list of items to be placed in the orange bin and items not to be placed there. It also includes contact information for 'LOCATAIRES' and 'CANDIDATS-LOCATAIRES'.

La communication de chantier



Pour soutenir les petits et grands chantiers lancés par l'entreprise, le Service communication a déployé un maximum de stratégies d'information. Flyers, courriers, affiches, communiqués de presse, SMS, site internet, réseaux sociaux, rencontres avec les locataires... tout a été mis à contribution pour que l'ensemble des stakeholders soient informés au mieux.



EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



18 logements sociaux bientôt entièrement rénovés et isolés à la rue de l'Élan et au Dries

La phase 1 des travaux dans les petits immeubles à appartements du Dries et de la rue de l'Élan est débutée. C'est parvenu à la Société Immobilière de Service Public (SISP) En Bord de Soignes de proposer à nouveau, dès le mois de mai 2024, 18 logements 1 et 2 chambres entièrement remis à neuf et caractérisés par leur isolation au Coef T1 et leur isolation à l'Élan et au Dries. Les travaux ont démarré un nouvel élan à ce beau patrimoine datant de 1934 réalisé par les architectes Carbon et Symone et inspiré du style Art déco hollandais.

108 jours après le lancement des travaux, démarrent également le chantier d'isolation des façades extérieures et le remplacement de tous les châssis de fenêtre DuoVitr®, de quoi déjà améliorer le confort des ménages encore installés dans les bâtiments et non encore concernés par les premiers chantiers.

À l'origine, la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché avait émis des réserves quant au plan proposé et finalement approuvé en septembre 2023. Un bâtiment d'origine également mal isolé et en mauvais état qui a vu la qualité de son habitat et de son environnement urbain, d'un d'un petit jardin partagé. Aujourd'hui, un contrat qui se situe idéalement au bon sens d'habitations accessibles financièrement. En effet, une fois les travaux achevés, ce seront, au total, 84 familles qui pourront profiter de ces biens intelligemment rénovés.

Les transformations attribuées comprennent la création de salles de bains, la création de cuisines séparées, le mixe aux normes électriques, la suppression de gaz de cuisine, l'isolation des façades avant par l'extérieur pour conserver leur caractère patrimonial d'origine, l'installation d'une ventilation, la pose de portes à l'habiter et la création d'espaces de rangement utiles à occupants.

Avec le projet de rénovation du Dries, En Bord de Soignes s'inscrit pleinement dans la volonté d'améliorer la performance énergétique des logements sociaux et de développer les consommations des locataires.

Cette remise à neuf s'inscrit dans une vague de rénovation plus large que la société immobilière En Bord de Soignes coordonne dans les communes de Woluwe-Saint-Pierre, d'Auderghem et de Woluwe-Saint-Pierre. En effet, cette rue de l'Élan et du Dries à Woluwe-Saint-Pierre, la Cité de l'Amitié à Woluwe-Saint-Pierre et l'immeuble Robert 5/7 à Auderghem entrent très prochainement en phase de réhabilitation globale.

RESPONSABLE COMMUNICATION
DOMINIQUE DEWILLES - d.dewilles@ebds.brussels

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



1312 portes contre le feu dans les logements sociaux !
La Société Immobilière de Service Public En Bord de Soignes renforce encore la sécurité incendie de ses logements

En 2021, En Bord de Soignes avait réalisé un audit de la sécurité incendie de son patrimoine et avait, très rapidement, lancé la première vague de sa mise en conformité avec, par exemple, la pose d'un nombre significatif d'extincteurs supplémentaires, la mise en place d'une alarme centralisée et d'un surpresseur pour les hydrants.

Au même moment, les sociétés, les marchés, les commandes, et les comptes se préparaient en vue d'une autre vague d'interventions, plus ciblées cette fois.

En tout, 1312 portes d'entrées, de communs et de caves seront changées par des portes coupe-feu dernière génération pour protéger d'autant mieux les locataires des risques dans les immeubles à appartements.

À cela s'ajoute la mise à jour de la signalisation pour la sécurité incendie, le contrôle des détecteurs de fumée, l'organisation d'exercices incendie et d'une campagne de sensibilisation aux bons gestes à adopter pour éviter qu'un feu prenne ou s'en étende plus vite.

Les subsidees sont largement insuffisants si l'on veut rénover en profondeur et de manière qualitative. Nous devons établir des priorités.

Adapté, Directeur général d'En Bord de Soignes
Il nous est parvenu essentiel de mettre la sécurité au sommet de nos préoccupations.

Vivianne Lerat, Présidente du CA d'En Bord de Soignes

RESPONSABLE COMMUNICATION
DOMINIQUE DEWILLES - d.dewilles@ebds.brussels

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Woluwe-Saint-Pierre : des panneaux photovoltaïques pour les logements sociaux d'En Bord de Soignes situés à la Cité de l'Amitié

Dès le mois d'août, les 340 ménages qui vivent à la Cité de l'Amitié à Woluwe-Saint-Pierre profiteront de l'énergie produite par 100 panneaux photovoltaïques d'une puissance de 400 kW. Chaque toit sur le toit du bâtiment récemment remis à neuf de la rue de l'Élan et du Dries.

La production annuelle estimée à 150 kWh couvrira une partie des dépenses énergétiques des communes de Woluwe-Saint-Pierre et de la Cité de l'Amitié. Cette production sera utilisée pour chauffer, éclairer et refroidir les logements. Cette production sera utilisée pour chauffer, éclairer et refroidir les logements. Cette production sera utilisée pour chauffer, éclairer et refroidir les logements.

Act 100, Directeur général d'En Bord de Soignes

À court terme, l'objectif principal est de rendre un projet, une forme d'un « partage d'énergie » aux locataires et associations, de quoi mieux habiter le futur énergétique des villes et villages.

À long terme, deux nouvelles phases d'installation de panneaux solaires, la Cité de l'Amitié et la Cité de l'Élan, termineront la rénovation complète des bâtiments dans la rue de l'Élan et du Dries. Les travaux de la Cité de l'Élan seront les premiers à passer en condition. En Bord de Soignes souhaite, au fur et à mesure des observations des travaux de son patrimoine, la possibilité d'offrir en option à tous ses locataires sociaux.

Anneke WITTMAN, Vice-Présidente du CA d'En Bord de Soignes et élue de la commune de Woluwe-Saint-Pierre

RESPONSABLE COMMUNICATION
DOMINIQUE DEWILLES - d.dewilles@ebds.brussels

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

COMMENT FONCTIONNE VOTRE SYSTÈME DE CHAUFFAGE ?

La température de l'eau qui circule dans les tuyaux de chauffage dépend de la température extérieure et est graduelle. Plus il fait froid, plus l'eau sera chaude.

Les réglages, établis pour qu'il puisse y avoir 21°C dans votre logement, ont pour objectif de diminuer vos consommations tout en conservant votre confort. Vous pouvez évidemment toujours utiliser vos vannes thermostatiques pour diminuer les températures.

S'il fait plus de 20° à l'extérieur, il n'y a pas de chauffage.



Plus les températures extérieures baissent, plus l'eau fournie par la chaudière est chaude et plus les radiateurs chauffent.



À partir de -5°C, le chauffage est au plus chaud.



La nuit, entre 23h00 et 6h00 du matin, la température est réduite afin d'assurer entre 16 et 18°C dans les logements.



EN BORD DE SOIGNES S.C. Avenue de la Houlette 93 - 1160 Bruxelles (siège social)
TVA BE 0401.967.406 - RPM - TPB Bruxelles - 0800 35 245 - ebds@ebds.brussels - www.enborddesoignes.be

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

L'apiculteur expérimenté Arthur Van Peen installera sous peu une ruche à la Cité de l'Amitié !



BIENTÔT UNE RUCHE À LA CITÉ DE L'AMITIÉ !

Le miel de l'Amitié
Le miel récolté sera proposé aux habitants au prix coûtant. De quoi « goûter » le paysage environnant !

De beaux fruits et légumes
Grâce à la pollinisation, vous profiterez d'une grande variété de fruits et de légumes, plus abondants et de meilleure qualité.

Crainte d'une piqûre ?
Les abeilles ont un large périmètre de butinage et ne sont intéressées que par les plantes et les arbres. Parce qu'elles en meurent, elles ne piquent que pour se défendre.

Didactique et sécurité
Une cheminée de lancement sera installée pour rehausser l'entrée de la ruche à 2 mètres du sol. Elle évitera ainsi que vous entriez en collision avec les abeilles qui entrent et sortent. Une vitre permettra aux enfants de regarder la vie du rucher.

Apiculteur à l'écoute
Vous avez des questions ? Contactez votre apiculteur au 0495 380 340.

EN BORD DE SOIGNES S.C. Avenue de la Houlette 93 - 1160 Bruxelles (siège social)
TVA BE 0401.967.406 - RPM - TPB Bruxelles - 0800 35 245 - ebds@ebds.brussels - www.enborddesoignes.be

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

Dès le 11 septembre*, En Bord de Soignes installera 36 panneaux photovoltaïques sur le toit !

BELLE ÉCONOMIE EN VUE POUR LES HABITANTS



Grâce à la lumière du soleil, les panneaux produiront de l'électricité qui alimentera, en journée, les communs.

 ASCENSEURS	 CHAUFFERIES
 LUMIÈRE	 VENTILATION
 PARLOPHONIE	 PORTES DE GARAGES

* Du lundi au vendredi de 7h à 18h. Peu de bruit prévu.

EN BORD DE SOIGNES S.C. Avenue de la Houlette 93 - 1160 Bruxelles (siège social)
TVA BE 0401.967.406 - RPM - TPB Bruxelles - 0800 35 245 - ebds@ebds.brussels - www.enborddesoignes.be



Le Service communication a également participé à la sensibilisation sur l'utilisation du chauffage ou de la prévention incendie dans le cadre de travaux réalisés.

7. RAPPORT DE GESTION

Commentaires sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2023

Affectation du résultat

Risques et incertitudes

Circonstances susceptibles d'influencer sensiblement le

Développement de la société (pour autant qu'elles ne nuisent pas à la société)

Événements importants depuis la clôture.

Recherche et développement

Mutations de capital

Rachat d'actions propres

Intérêts opposés des administrateurs.

Décharge des administrateurs et du commissaire

Succursales

Justification des règles comptables

Utilisation des instruments financiers

Complément à la situation financière

8. COMPTES ANNUELS

9. RAPPORT DU COMMISSAIRE RÉVISEUR

