

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**
COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORTExtrait du registre aux délibérations du Conseil communal**Présents**

Cécile Van Hecke, *Président* ;
Olivier Deleuze, *Bourgmestre* ;
Odile Bury, Hang Nguyen, Benoît Thielemans, Jean-François de Le Hoye, Cathy Clerbaux, Marie-Noëlle Stassart, Daniel Soumillion, *Échevin(e)s* ;
Philippe Desprez, Jan Verbeke, Tristan Roberti, David Leisterh, Sandra Ferretti, Gabriel Persoons, Martin Casier, Alexandre Dermine, Joëlle Van den Berg, Laura Squartini, Rachida Moukhliise, Félix Boudru, Florence Lepoivre, Christine Roisin, Victor Wiard, Miguel Schelck, Blanche de Pierpont, *Conseillers* ;
Etienne Tihon, *Secrétaire communal*.

Excusés

Jos Bertrand, Eric Godart, Laurent Van Steensel, *Conseillers*.

Séance extraordinaire du 04.02.20

#Objet : Rapport d'activité 2018 - scrl En Bord de Soignes - Présentation: Benoît Thielemans.#

Séance publique

Le présent rapport annuel présente la gestion de la société immobilière de service public (sisp) ainsi que la participation en tant qu'Administrateurs de de Anne Grisard, Alexandre le Clément de Saint Marc et Benoît Thielemans aux réunions des organes de gestion de En Bord de Soignes (anciennement Ville et Forêt), du 1er janvier au 31 décembre 2018.

Une nouvelle société immobilière de service public

Pour rappel, le 22 décembre 2015 les SISPs: « Habitations et Logements sociaux d'Auderghem », « Constructions d'Habitations Sociales de Woluwe-Saint-Pierre » et « Ville & Forêt de Watermael-Boitsfort », ont fusionné pour créer la SCRL « En Bord de Soignes » (EBDS). La fusion ayant été effective au 1er janvier 2016, le présent rapport d'activité relate la quatrième année d'existence de la sisp. Il faut noter que le processus de fusion, bien que fortement avancé, était toujours en cours en 2018.

Organisation des services et personnel

En termes de personnel au 31/12/2018 EBDS comptait 67,8 Equivalents Temps Plein (ETP) contre 62,6 ETP en 2015, 61,7 en 2016 et 62,3 en 2017. + 3 assistantes sociales mises à disposition par le SASLS + 7 « art.60§7 »

1. Organigramme

EBDS est organisée en 3 départements (dont certains avec des adjoints à la direction et des responsables de services), sous la direction d'un Directeur-général, avec 2 postes de soutien aux directions (secrétariat et service juridique). Afin de répondre au malaise du personnel exprimé en 2017, l'organigramme a été précisé et complété par des descriptions de fonction qui tiennent compte de l'adaptation ou des nouvelles tâches réalisées suite à la fusion.

2. Nouvelles fonctions nées de la fusion

Juriste, coordinateur maintenance, référent de site (Cité de l'Amitié), éducateur (Cité de l'Amitié).

En plus en 2018 : 1 ETP architecte financé par la SLRB + ½ ETP administratif.

3. Adaptation du cadre de travail à la nouvelle réalité de la société

Réalisations en 2018 : finalisation du nouveau siège social déménagement début 2019, harmonisation pratique et organisation des concierges et des régies décentralisées, gardes techniques, séminaire de présentation des métiers de EBDS par le personnel, ...

Gestion locative

Procédures validées en 2018 : validation des factures, recouvrement de créances (approche proactive des arriérés), gestion des plaintes, décompte de charges, gestion des parkings, harmonisation des loyers de base, règlement d'Ordre Intérieur des logements.

Réalités sociales

Problématiques identifiées :

- Sécurité en termes de respects du « vivre ensemble » : voisinage + espaces communs + utilisation du logement (risque qui peut aboutir à une détérioration du patrimoine – exemple : manque de ventilation, donc condensation)
- Les anciens et nouveaux locataires
- Absence de contacts intergénérationnels
- Manque d'activité et d'animation pour plusieurs tranches d'âges

Patrimoine

1. Composition du patrimoine

EBDS se compose de 1875 logements qui représentent 4,7% des logements sociaux bruxellois.

Outre les logements, EBDS dispose également de 772 garages ou emplacements de parking, des locaux affectés aux associations, 2 surfaces louées à des fins commerciales ainsi que de 11 chambres d'étudiants octroyées en complément des logements principaux.

2. Chantiers marquants

- Rénovation complète de 7 logements inoccupables à WSP : (450.000 €)
- Marché de services pour les relevés annuels des calorimètres à la Cité (120.000 €)
- Mise en conformité électrique de 136 appartements à WB (Ernottes) – 370.000 €
- Cuisinières Cité – 58.000 € (Dans le cadre du remplacement des 4 chaufferies de la Cité, suppression des cuisinières au gaz pour raison de sécurité avec installation de cuisinières électriques prises en charge par EBDS)
- Mise en conformité 83 logements sans salles de bain à WB– 3,5 millions ; architecte interne
- Marché de désignation d'un bureau d'étude pour un audit incendie (500.000 €)
- Installation chauffage central collectif et ventilation Forestier/Stevens – AUD (225.000 €)
- Mise en œuvre d'emplacements vélos intérieurs et extérieurs à WB (30.000 €)
- Marché pour la maintenance des installations de chauffage à WSP (11.500 €/an)

3. Projets d'extension du patrimoine

- Dries: 3 logements modulaires préfabriqués
- Houlette 2: 16 logements dont 3 PMR

- Orée: 12 logements
- Cité: à définir dans le cadre du Masterplan

4. Chantiers d'investissement

Isolation des façades rue de l'Elan 80,82 et 73,75 (Découverte d'amiante dans le plafonnage; Mise à terme du contrat avec le bureau d'architecture; Réaffectation des subsides; Information aux locataires et aux pouvoirs communaux; Prise de contact avec l'IBGE ; Groupe de travail et organisation de test pour validation des procédures d'interventions).

→ *Chantier test en février 2020 + marché de service pour étude complète*

Aménagement de salles de bain, mise en conformité et remplacement des chaudières Dries Elan (Réalisation de plusieurs rénovations d'appartements prototypes ; Rénovation avec aménagement des cuisines et implantation d'une salle de bain; remplacement des chaudières individuelles; Déplacement des compteurs de gaz et mise en conformité de l'installation; Remplacement des châssis; Mise en place d'un système de ventilation; Isolation des façades).

+ Reconfiguration et agrandissement de la Maison de Quartier Dries.

→ *Permis d'Urbanisme introduit auprès de la Région + visite d'un appartement-témoin par les locataires*

Quelques chiffres du Compte de Résultat 2018

	2016	2017		2018	
Chiffre d'affaire	9.929.629 €	9.893.434 €	- 0,7%	10.016.205 €	+ 1,24 %
Résultat de l'exercice	801.650 €	514.364 €	-35,8%	820.610 €	+ 59,54 %
Charges salariales	3.022.409 €	3.359.671 €	+ 11 %	3.666.906 €	+ 9,14 %
Loyers de base	€	8.538.307 €	+ 2,6%	8.703.338 €	+ 1,9 %
Loyers réels	7.422.211 €	7.571.037 €	+ 2%	7.708.435 €	+ 1,8 %
Réductions sociales nettes *	919.193 €	967.270 €	+ 5,23%	994.842 €	+ 2,85 %

(*) réductions octroyées aux locataires les plus précaires

Organes de gestion

Outre l'Assemblée générale qui se réunit annuellement, EBDS est gérée par 3 instances :

1. Un **Conseil d'Administration** de 16 membres qui se réunit mensuellement.
2. Un **Comité de Gestion** de 6 membres (2 par communes) comprenant le Président, les 2 Vice-Présidents et 3 administrateurs. Il se réunit 2 fois par mois.
3. Un **Comité de Direction** composé du Directeur Général et des 3 Directeurs de Département. Il se réunit chaque semaine.

Chacun de ces organes invite régulièrement les travailleurs de la sisp en fonction des sujets traités (contrôleurs de gestion, architectes, juriste,...).

Activité des représentants de la Commune de Watermael-Boitsfort en 2016 :

Anne Grisard, administratrice, a participé à 12 séances sur 13 du CA (92 % de taux de participation);

Alexandre le Clément de Saint Marc, administrateur et membre du Comité de Gestion a participé à 8 séances sur 13 du CA et 14 séances sur 20 du CG (67 % de taux de participation);

Benoît Thielemans, président de janvier à mai 2018, vice-président d'avril à décembre 2018, a participé à 13 séances sur 13 du CA et 16 séances sur 20 du CG (88 % de taux de participation) ; en qualité de président il a également participé à diverses autres réunions, notamment pour le suivi du projet Elan et de la problématique de l'amiante.

Pour 2019, 3 défis prioritaires ont été fixés :

1. Faire en sorte que le **personnel** soit épanoui et motivé dans son travail
2. Veiller à une proximité avec les **locataires** et une réactivité quand se pose un problème, notamment à travers la consolidation des antennes locales excentrées du siège central.
3. Veiller à une meilleure **circulation de l'information** tant interne qu'externe.

Le Conseil prend connaissance.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE,
PAR LE CONSEIL,

Le Secrétaire communal,
Etienne Tihon

La Présidente,
Cécile Van Hecke

POUR EXTRAIT CONFORME
Watermael-Boitsfort, le 06 février 2020

Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre,

Etienne Tihon

Olivier Deleuze