



Rapport  
de gestion  
**2022**





Rapport  
de gestion

2022



# Rapport de gestion 2022

Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire du 14 juin 2022 couvrant la période comptable du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022.

La Sambrienne

6061 Charleroi – Rue Trieu Kaisin 70

Société agréée par la Société Wallonne du Logement sous le numéro 5440

Société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée

Société inscrite au registre des Sociétés Civiles sous forme commerciale

BE0401.661.459 – RPM Charleroi

La société a été initialement constituée sous la dénomination "La Lodelinsartoise", aux termes d'un acte sous seing privé du 22 juin 1922, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-huit juin suivant, sous le numéro 7.281.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois lors de l'Assemblée Générale extraordinaire du 11 juin 2019 suivant procès-verbal dressé par Mélisa BERTOLDO, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi, publié au Moniteur Belge du 2 septembre 2019 suivant sous le numéro 19117392.



CENTRE PUBLIC  
D'ACTION SOCIALE  
CHARLEROI



# 2022

## en quelques chiffres

<b>Nombre de baux et contrats locatifs actifs</b>	<b>9.378</b>
<b>Nombre d'attributions</b>	<b>663</b>
<b>Nombre de travailleurs</b>	<b>181</b>
<b>Loyer brut</b>	<b>42,8 millions €</b>
<b>Réductions de loyers</b>	<b>10,3 millions €</b>
<b>Locataires bénéficiant d'un loyer limité</b>	<b>88%</b>
<b>Loyer moyen d'un logement social</b>	<b>316€</b>
<b>Nombre de ménages en place dans les logements sociaux</b>	<b>7.823</b>
<b>Nombre de locataires en place en retard de paiement</b>	<b>14%</b>
<b>Investissements</b>	<b>18,1 millions €</b>
<b>Total du bilan</b>	<b>612 millions €</b>
<b>Bénéfice comptable</b>	<b>3,1 millions €</b>
<b>Déficit en trésorerie</b>	<b>8,3 millions €</b>

# 2022

La mise en œuvre du Contrat d'objectifs 2020-2025 se poursuit et affiche un état d'avancement de 54%, en avance sur le planning établi. De nombreux chantiers sont en cours et permettent globalement d'améliorer la situation du patrimoine immobilier.

Cependant, la situation financière de La Sambrienne est préoccupante et doit faire l'objet d'une attention particulière. L'exercice 2022 qui se solde par un **bénéfice comptable de 3,1 mio€**, principalement expliqué par la modification des règles d'évaluation, ne doit pas cacher la réalité financière qui se dégrade et affiche d'ailleurs une **perte en trésorerie de 8,3 mio€**.

Dès lors, afin de donner une image plus complète des activités de l'entreprise, il est important que le présent rapport mentionne, en plus du volet financier, ce qui a été fait d'un point de vue Environnemental, Social, et en matière de Gouvernance.

Dans ce cadre, les faits suivants doivent également être considérés comme marquants :

- ▶ L'organisation transversale de **l'accompagnement social au sein de La Sambrienne** a continué à porter ses fruits et a permis de soutenir les processus d'accompagnement individuel, principalement dans les matières relevant de l'aide au relogement et de la pédagogie de l'habiter :
  - ▷ **477 ménages ont été accompagnés** pour diverses problématiques dont 107 dans le cadre du dispositif régional des ménages accompagnés portant à 130 périodes le nombre de période d'accompagnement de 6 mois, en augmentation importante par rapport à l'année précédente.
  - ▷ **663 attributions de logement** ont été réalisées.

- ▶ **La rénovation et le développement du patrimoine immobilier** se sont poursuivis dans l'optique de logements plus durables, soutenables et éco-efficients :
  - ▷ Les marchés publics du plan de **sécurisation et d'embellissement des espaces communs** ont été exécutés conformément au planning concernant la pose de caméras, le remplacement d'ensemble de boîtes aux lettres, des appareils d'éclairage des couloirs par des plafonniers leds secourus à faible consommation d'énergie, des portes d'entrée des espaces communs et de remise en peinture.
  - ▷ Treize chantiers du **plan de rénovation** sont à l'étude. Ils concernent 2.729 logements et représentent un montant total de 154,8 mio€. Cinq chantiers de rénovation sont en cours de travaux pour un montant total de 27,4 mio€. Un chantier concerne la rénovation de 81 logements sociaux avenue du Chili 2 à Marcinelle. Les quatre autres concernent la rénovation d'équipements dans des espaces communs.
  - ▷ Six chantiers du **plan de construction** sont à l'étude et représentent un total de 495 nouveaux logements. Quatre chantiers sont en cours de travaux pour un total de 93 nouveaux logements. Un chantier de construction a été réceptionné. Il s'agit de la construction de 6 logements de transit rue de Lodelinesart à Charleroi.
  - ▷ **34 maisons et 2 terrains ont été vendus** et ont permis de générer 2,9 mio€ de produits bruts, directement reversés auprès de la SWL.
- ▶ Cette année, La Sambrienne a célébré 100 ans de logement public à Charleroi et Gerpennes et a ainsi réunit ses travailleurs et ses partenaires pour tirer ensemble le bilan de ces 100 prochaines années et faire l'état des lieux des défis à relever à l'avenir.

Il est également important de souligner que :

- ▶ La fin des mesures sanitaires liées à la crise du Covid19 a été actée. Celles apportant une plus-value organisationnelle ont été intégrées dans les processus internes :
  - ▷ Concernant l'accueil des locataires et des candidats locataires :
    - Organisation de l'accueil unique uniquement sur rendez-vous au rez-de-chaussée du boulevard Jacques Bertrand à Charleroi,
    - Utilisation renforcée des outils en ligne via le site Internet [www.lasambrienne.be](http://www.lasambrienne.be).

- ▷ Concernant les membres du personnel et l'organisation interne :
  - Installation complète du télétravail structurel suite à la signature de la convention collective d'entreprise afin d'améliorer le bien-être des travailleurs, diminuer l'absentéisme et favoriser une utilisation rationnelle des espaces de bureaux partagés,
  - Mise en place d'un nouvel horaire pour le personnel employé élargissant les périodes de flexibilité et l'application d'un horaire d'été après mise à jour du règlement de travail,
  - Démarrage d'une phase test de retour au domicile avec les véhicules de service pour certaines équipes du personnel ouvrier pour augmenter la productivité au travail et diminuer les déplacements.
- ▶ Le solde débiteur des ménages en place et ayant quitté la société s'améliore de 0,3 mio€ par rapport à 2021.

Le présent rapport de gestion relate, en plus des mentions légales imposées par le Code des Sociétés et des Associations (CSA) et le Code wallon de l'habitation durable (CWHD), les événements les plus marquants de l'année 2022 répartis en six volets :

- **Accompagnement social**
- **Patrimoine immobilier**
- **Administration générale**
- **Finances**
- **Divers**
- **Annexes**

Bonne lecture !



Fadel AZZOUZI  
Directeur Gérant



Maxime FELON  
Président

# Table des matières

2022 en quelques chiffres	3
Table des matières	6
<b>La Sambrienne</b>	<b>8</b>
Qui sommes-nous ?	9
La responsabilité sociale de l'entreprise	9
100 ans de logement public à Charleroi et Gerpinnes	10
Les organes de gestion	11
La gestion quotidienne	16
Le Contrat d'Objectifs 2020-2025	18
<b>Accompagnement social</b>	<b>20</b>
Les événements marquants	23
Les baux et contrats en cours	25
La prévention du contentieux locatif	34
L'aide au relogement	40
La pédagogie de l'habiter	50
La communication	53
Le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP)	57
La Chambre de recours de la SWL	58
Les projets spécifiques	59
<b>Patrimoine immobilier</b>	<b>60</b>
Les événements marquants	63
Le patrimoine immobilier	68
La remise en état locatif de logements vides	73
Le plan d'entretien	75
Le plan de sécurisation et d'embellissement	81
Le plan de rénovation	89
Le plan de construction	94
Le plan d'accès à la propriété	104
Les acquisitions	106

<b>Administration générale</b>	<b>108</b>
Les événements marquants	109
Les Ressources Humaines	110
Les organes de concertation sociale	115
Les marchés publics	117
Le Règlement Général sur la Protection des Données	123
Les appels à projets	125
La recapitalisation par la Wallonie	126
<b>Finances</b>	<b>128</b>
Les événements marquants	131
Le bilan	132
Les comptes de résultats	150
Proposition à l'Assemblée Générale	163
Les prévisions budgétaires 2023	163
<b>Divers</b>	<b>164</b>
Les données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice	165
Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité	165
Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société	165
Recherche et développement	165
Collaboration professionnelle avec le commissaire	165
Indications relatives à l'existence de succursale	165
Risques et incertitudes	166
Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers	166
Honoraires du commissaire	166
Évolution de quelques indicateurs	167
<b>Annexes</b>	<b>170</b>
Comptes annuels au format BNB	171
Rapport du commissaire	219

# La Sambrienne



## QUI SOMMES-NOUS ?

La Sambrienne est la Société de Logement de Service Public (SLSP) des communes de **Charleroi et Gerpennes**.

Elle met en location près de 10.000 logements d'utilité publique, plus de 2.000 garages et de nombreux locaux d'activité.

Elle représente près de 10% des logements d'utilité publique en Wallonie mais également près de 10% du parc de logements à Charleroi et Gerpennes. Au sein du **territoire de Charleroi Métropole**, La Sambrienne est l'un des 28 opérateurs logements, parmi lesquels les Agences Immobilière

Sociale, Associations de Promotion du Logement et autres SLSP, et représente à elle seule 40% des logements d'utilité publique.

La Sambrienne, agréée par la Société Wallonne du Logement (SWL), est un acteur important de la politique local du logement.

## LA RESPONSABILITÉ SOCIALE DE L'ENTREPRISE

La Sambrienne développe sa responsabilité sociale d'entreprise, au-delà de ses obligations légales, consciente du rôle proactif qu'elle joue envers ses locataires, ses travailleurs et ses partenaires.

Tout d'abord, elle fournit des **mesures d'accompagnement sociale** ciblées au bénéfice des personnes les plus précarisées cherchant à se loger,

principalement à la location mais également à l'acquisition.

Ensuite, La Sambrienne, en tant qu'acteur majeur de la transition écologique, rénove et développe son patrimoine immobilier afin de rendre ses **logements durables, soutenables et éco-efficents**.

Finalement, La Sambrienne promeut la **bonne gouvernance** et soucieuse du bien-être de ses

travailleurs, met en place une politique des ressources humaines favorisant l'épanouissement professionnel, la formation et le développement des compétences.

C'est dans ce cadre que La Sambrienne contribue au développement durable de sa communauté.

### Mission

Développer un service public de qualité en proposant un habitat durable résultant d'une politique immobilière et sociale ambitieuse

### Vision

La Sambrienne, acteur proactif majeur, ambitionne de devenir un modèle d'excellence en matière d'habitat public

### Valeur

La Sambrienne porte et défend avec la même force les valeurs d'éthique, d'expertise, de respect, de solidarité et de tolérance



## 100 ANS DE LOGEMENT PUBLIC À CHARLEROI ET GERPINNES

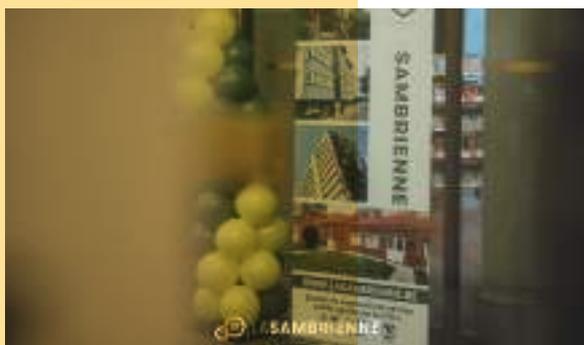
La Sambrienne a célébré 100 ans de logement public à Charleroi et Gerpennes et a ainsi réunit ses travailleurs et ses partenaires pour tirer ensemble le bilan de ces 100 prochaines années et faire l'état des lieux des défis à relever à l'avenir.

C'est ainsi 100 ans d'action pour le logement social, 100 ans où cette mission a marqué la région.

L'impact du logement public sur Charleroi et Gerpennes est en effet considérable. «Il n'y a pas un seul quartier de notre ville où il n'y a pas de logement public», a commenté Paul Magnette lors de sa prise de parole. Au plus près de nous, chaque jour, plus de 9.000 familles vivent dans un logement à un loyer abordable, et construisent leur vie dans des quartiers marqués par cette histoire.

La Sambrienne en a donc profité, en présence de MM. Peters et Collignon, respectivement président de la SWL et Ministre du Logement, pour aborder l'avenir de notre métier.

Un métier toujours aussi indispensable qu'à sa création.» En 1919, on avait imaginé des «habitations à bon marché.» Elles sont devenues du logement social, puis du logement public.» a expliqué Michel Peters. Ce métier a donc évolué, comme La Sambrienne issue de 15 fusions depuis la création de La Lodelinesartoise en 1922. «Et depuis, cette société, la plus grande de notre région est devenue un exemple», a ajouté Christophe Collignon.



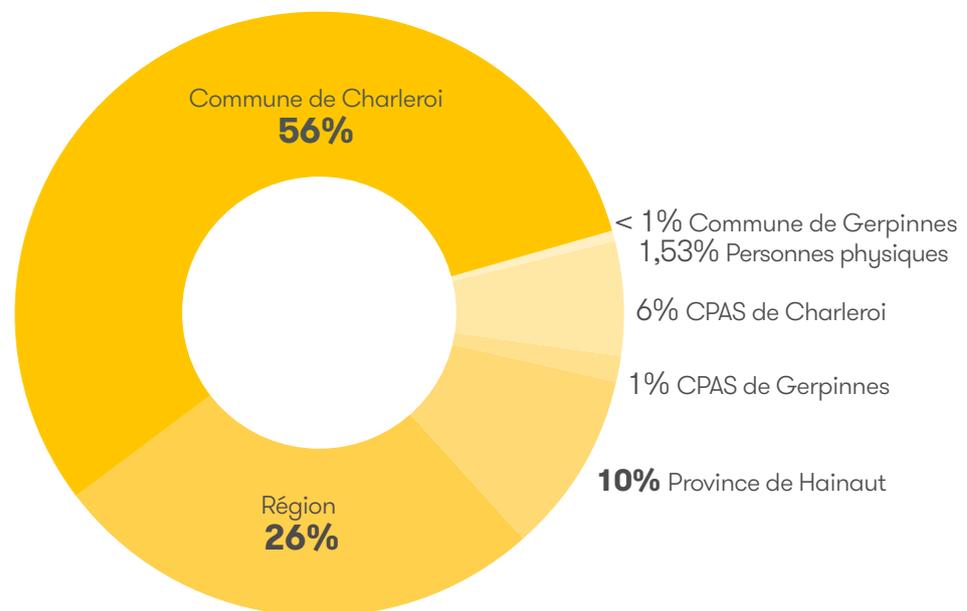
## LES ORGANES DE GESTION

### L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés. Elle est composée majoritairement de personnes morales de droit public.

#### Capital

98% du capital de la société est détenu par des personnes morales de droit public.





## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est composé de membres représentant les associés et le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires. Il a les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous actes d'administration ou de disposition rentrant dans l'objet social, quelles que soient leur nature et leur importance, sauf ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée Générale.

### Liste des membres

<b>Président</b>	FELON Maxime
<b>Vice-Président</b>	LECHAT Julien
<b>Administrateurs</b>	ANCIAUX Cédric BONINSEGNA Pauline BUYLE Benjamin DELBEQUE Benoit FOTIA Dominique GRECO Isabella HELLALET Salim HEMBISE Philippe KADIM Mohamed KINANA Mehdi KINDT Françoise LALIEUX Lisiane LAURENT Eric MANCA Carlo MANOUVRIER Line QUAIRIAUX Claude RATY Hugues REMACLE Maryse VAN YPERZEELE Stéphanie

## LE COMITÉ DE GESTION

Le Comité de Gestion est composé d'administrateurs de la société et agit conformément aux délégations de pouvoir que lui accorde le Conseil d'Administration.

### Liste des membres

<b>Président</b>	FELON Maxime
<b>Administrateurs</b>	BONINSEGNA Pauline BUYLE Benjamin FOTIA Dominique GRECO Isabella HEMBISE Philippe KINANA Mehdi MANOUVRIER Line

## LE COMITÉ D'ATTRIBUTION

Le Comité d'Attribution est composé de membres externes et/ou d'administrateurs de la société. Il attribue les logements inoccupés prêts à être reloués, conformément à la législation en vigueur et aux délégations de pouvoir que lui accorde le Conseil d'Administration.

### Liste des membres

<b>Président</b>	DEPRYCK Christian (jusqu'au 10/09/2022)
<b>Membres</b>	BEUMIER Claude BINATO Loriane (jusqu'au 20/12/2022) BURTON Axelle (à partir du 20/12/2022) DEWINTER Nancy (à partir du 20/12/2022) DUBOIS Denis (à partir du 12/07/2022) DUPARQUE Monique GAILLY Bernard GONZE Annie LEMMENS Lieve Marie MARLIER Cyril (jusqu'au 13/09/2022) PEETERS André (jusqu'au 07/06/2022) SCHEUER Vincent (à partir du 20/12/2022) TRIGAUX Jérôme

## LE COMMISSAIRE DE LA SWL

Le Commissaire de la SWL assiste aux réunions des organes de gestion. Il est garant notamment :

- ▶ de la régularité des procédures et des actes posés par la société,
- ▶ des procédures et des conditions d'attribution de logements,
- ▶ de l'engagement et de la vérification des dépenses visées à l'article 159bis du CWHD,
- ▶ de la conformité des décisions des organes d'administration et de contrôle avec la loi, le décret, les arrêtés, les statuts, le règlement d'ordre intérieur et l'intérêt général.

<b>Commissaire</b>	ABANDONNE Pascal (à partir du 01/01/2022)
--------------------	---

## L'ÉVALUATION DES ORGANES DE GESTION

Le Conseil d'Administration de la société évalue annuellement son fonctionnement ainsi que le fonctionnement des autres organes de gestion de la société.

L'évaluation porte notamment sur la participation des membres aux réunions, sur l'efficacité du travail fourni, sur la gestion des conflits d'intérêts et sur la mise à disposition des documents de travail.

	<b>Conseil d'Administration</b>	<b>Comité de Gestion</b>	<b>Comité d'Attribution</b>
<b>Participation</b>			
Nombre de séances	10	9	12
Pourcentage de réunions où le quorum de présences a été atteint	100%	100%	100%
Pourcentage de réunions où le quorum de votes a été atteint	100%	100%	100%
Pourcentage de présence des membres	85%	88%	84%
<b>Administration</b>			
Transmission de la convocation et de l'ordre du jour dans les délais prévus	100%	100%	100%
Transmission des pièces jointes à l'ordre du jour dans les délais prévus	100%	100%	100%
Tenue d'une liste de présences	100%	100%	100%
Rédaction d'un procès-verbal	100%	100%	100%
<b>Gestion des conflits</b>			
Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêts déclarée	1 *	0	0
Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêts suffisamment important pour être pris en compte	0	0	0
Nombre de situations de conflit d'intérêts ayant abouti à l'ajournement du point	0	0	0
Nombre de recours introduit par le Commissaire SWL	0	0	0

\* Rapport spécial relatif au conflit d'intérêts déclaré

## RAPPORT SPÉCIAL RELATIF AU CONFLIT D'INTÉRÊTS DÉCLARÉ

Lors du Conseil d'Administration du 07/06/2022, le point concernait la Vente d'un terrain avenue de Matadi à Marchienne-au-Pont sur sollicitation de la Province du Hainaut. Au sein du Conseil d'Administration de La Sambrienne se trouve un membre du personnel de ladite institution.

Conformément aux articles 5:76 à 5:78 et 6:64 à 6:66 CSA, l'intérêt opposé est indirect lorsque le cocontractant de la société est une personne à laquelle le membre de l'Organe d'administration est lié (par exemple, lorsqu'il s'agit d'un contrat à passer avec une société dont ce membre est aussi actionnaire, en cas de liens familiaux ou matrimoniaux avec la personne concernée, ou un lien contractuel entre ce membre et la personne concernée). Cet intérêt indirect n'était pas suffisamment important pour être pris en compte. Ceci s'apprécie en fonction des circonstances de fait concrètes dès lors que la question est de savoir si, vu l'ampleur de l'intérêt indirect, le conflit est véritablement de nature patrimoniale.

En l'occurrence, l'administrateur était étranger aux organes de décisions de l'institution et aux services concernés par la décision du Conseil d'Administration. L'estimation du prix de vente minimum a été fixée sur base d'un rapport du géomètre expert et le Conseil d'Administration a décidé de solliciter d'autres pouvoirs locaux afin de proposer l'acquisition au meilleur offrant.

Ces raisons ont clairement indiqué que le conflit d'intérêts n'était pas suffisamment important pour être pris en compte. Néanmoins, l'administrateur concerné a sollicité sa sortie par mesure de prudence. Il n'a donc pas participé ni aux débats ni au vote.

À la suite de quoi, le Conseil d'Administration a décidé, à l'unanimité des voix présentes ou représentées (18 oui, 0 non, 1 abstention), d'approuver la mise en vente du terrain avenue de Matadi au prix de l'estimation et de solliciter les pouvoirs locaux, dans le respect de l'article 12 de l'AGW du 05/12/2008 relatif à l'acquisition et la cession de droits réels par les SLSP, pour proposer l'acquisition au meilleur offrant.

Le rapport spécial, le PV du Conseil d'Administration et le rapport de l'expert géomètre évaluant le bien ont été transmis au Commissaire Réviseur.

### JETONS DE PRÉSENCES, ÉMOLUMENTS ET RÉMUNÉRATIONS

En 2022, le total des émoluments bruts du Président et du Vice-président du Conseil d'Administration s'élève à 26.748,10 € et 12.230,24 €. Le total des jetons de présences versés est de 49.672,04 €.

Au 31 décembre 2022, le montant brut par séance des jetons de présence s'élève à 175,27€ et la rémunération du Directeur Gérant est liée au niveau du barème A2 du Service public de Wallonie.

Les rémunérations de la société ont été indexées cinq fois au cours de l'année :

- ▶ au 1/02/2022 (indice 1.7758),
- ▶ au 1/04/2022 (indice 1.8113),
- ▶ au 1/06/2022 (indice 1.8475),
- ▶ au 1/09/2022 (indice 1.8846),
- ▶ au 1/12/2022 (indice 1.9221).



## LA GESTION QUOTIDIENNE

La gestion quotidienne de la société est placée sous la responsabilité du Directeur-Gérant qui agit conformément aux délégations de pouvoirs que lui accorde le Conseil d'Administration.

La Sambrienne est organisée autour de cinq directions regroupant les différents services de la société.



## LE COMITÉ DE DIRECTION

Le Comité de direction est composé des membres de la direction.

### Liste des membres

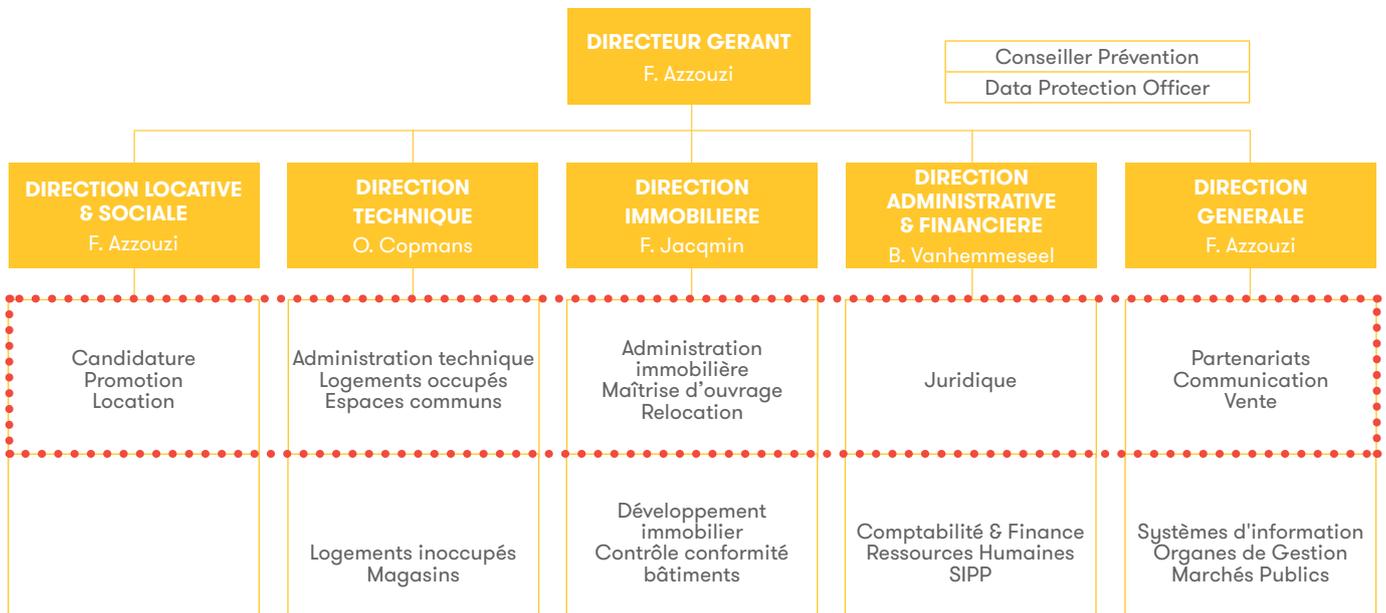
<b>Directeur gérant</b>	AZZOUZI Fadel
<b>Membres</b>	COPMANS Olivier JACQMIN Fabrice VANHEMMESEEL Bernard

## L'ORGANIGRAMME

Organes de gestion



Accompagnement Social





## LE CONTRAT D'OBJECTIFS 2020-2025

Afin d'orienter le travail de ses équipes, le Conseil d'Administration de La Sambrienne et la Société Wallonne du Logement ont ensemble approuvé un nouveau Contrat d'Objectifs pour la période 2020-2025.

Dix objectifs stratégiques sont regroupés autour de trois axes majeurs pour un total de trente-trois objectifs opérationnels. Il doit permettre à La Sambrienne de réaliser sa mission, de réaffirmer sa vision et de renforcer ses valeurs.

### ► **Axe 1 - Développer un service d'intérêt général de qualité, en développant les mesures d'accompagnement au bénéfice de nos locataires et candidat-locataires**

- ▷ 01 - Proposer une aide au relogement des personnes les plus précarisées
- ▷ 02 - Promouvoir la pédagogie de l'habiter auprès des locataires
- ▷ 03 - Améliorer la qualité des services techniques et administratifs

### ► **Axe 2 - Développer un habitat durable, soutenable et éco-efficient**

- ▷ 04 - Améliorer la qualité des espaces collectifs
- ▷ 05 - Développer le patrimoine immobilier
- ▷ 06 - Favoriser l'accès à la propriété

### ► **Axe 3 - Développer un modèle d'excellence sur les plans organisationnel et environnemental**

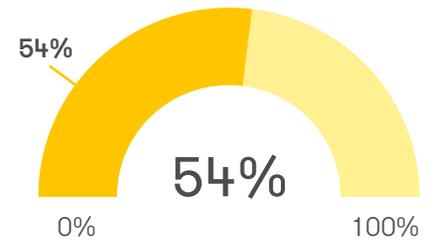
- ▷ 07 - Devenir un acteur majeur de la transition écologique
- ▷ 08 - Augmenter le bien-être et la productivité des travailleurs
- ▷ 09 - Tendre vers l'équilibre financier
- ▷ 10 - Promouvoir la bonne gouvernance

Retrouvez le contrat  
d'objectifs 2020-2025  
dans son entièreté

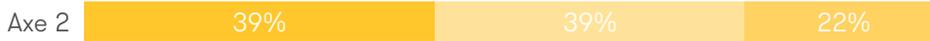


## Etat d'avancement

La mise en œuvre du Contrat d'objectifs 2020-2025 se poursuit et affiche un état d'avancement au 31/12/2022 de 54%, en avance sur le planning établi.



### Par axe



- Non démarrée
- En cours
- Terminée

### Projet

	État d'avancement	
AIDE RELOGEMENT		75%
BIEN ETRE & RH		60%
COMMUNICATION		77%
CONSTRUCTION		23%
ENTRETIEN & MAINTENANCE		21%
ENVIRONNEMENT		26%
EQUILIBRE FINANCIER		45%
LUTTE IMPAYES		75%
PEDAGOGIE HABITER & VIVRE ENSEMBLE		58%
PROPRETE & SECURITE		34%
QUALITE		65%
RENOVATION		47%
VENTE		18%
ZERO PAPIER & NUMERIQUE		67%

3

# AXES

10

# OBJECTIFS  
STRATÉGIQUES

### Support externe

	État d'avancement	
AIGLES		43%
CCLP		38%
CEHD		100%
COMMUNE GERPINNES		57%
CPAS CHARLEROI		59%
CPAS GERPINNES		21%
DOMAXIS		65%
ORES		0%
PROVINCE HAINAUT		0%
RENOWATT		50%
RESSOURCERIE		100%
ASBL RÉGIE DES QUARTIERS DE CHARLEROI		67%
SPA CHARLEROI		0%
SPW		0%
SWDE		5%
SWL		34%
TIBI		22%
VILLE CHARLEROI		37%

33

# OBJECTIFS  
OPÉRATIONNELS

594

# ACTIONS

# Accompagnement social



# 2022

## en quelques chiffres

<b>Candidats locataires</b>	<b>4.841</b>
<b>Logements attribués</b>	<b>663</b>
<b>Baux et contrats locatifs actifs</b>	<b>9.378</b>
<b>Locataires d'un logement</b>	<b>8.183</b>
<b>Locataires en place en retard de paiement</b>	<b>14%</b>
<b>Loyer moyen des logements sociaux</b>	<b>316 €</b>
<b>Locataires bénéficiant d'un loyer limité</b>	<b>88%</b>
<b>Chefs de ménage âgés de plus de 50 ans</b>	<b>64%</b>
<b>Ménages accompagnés</b>	<b>477</b>

L'accompagnement social réalisé au bénéfice des locataires et candidats-locataires est défini par le CWHD comme « *l'ensemble des moyens mis en œuvre par les acteurs sociaux, pour aider les occupants d'un logement loué par un opérateur immobilier afin qu'ils puissent s'insérer socialement dans le cadre de vie, utiliser leur logement de manière adéquate, comprendre et respecter leurs devoirs contractuels, accéder à une aide adaptée à leur situation et à leurs besoins, auprès des services existants dans le secteur de l'aide à la personne et de l'action sociale* ».

Il appartient donc à La Sambrienne, notamment via ses référents sociaux, de définir, impulser et mettre en œuvre des mesures dans une approche individuelle, collective ou communautaire.

La transversalité de ces processus d'accompagnement social a été renforcée au sein tous les services et chaque membre du personnel est conscient que l'action sociale est l'affaire de tous.

En s'appuyant tant sur le développement du partenariat que sur ses équipes internes, La Sambrienne structure son accompagnement social à travers trois axes :

- ▶ La prévention du contentieux locatif,
- ▶ L'aide au relogement,
- ▶ La pédagogie de l'habiter.

Les projets spécifiques comme les ménages accompagnés, Housing First, les outils utilisés pour la communication, l'apport du CCLP et les autres actions partenariales sont également repris sous ce volet.

## LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- ▶ L'organisation transversale de l'accompagnement social au sein de La Sambrienne a continué à porter ses fruits et a permis de soutenir les processus d'accompagnement individuel, principalement dans les matières relevant de l'aide au relogement et de la pédagogie de l'habiter :
  - ▷ **477 ménages ont été accompagnés** pour diverses problématiques dont 107 dans le cadre du dispositif régional des ménages accompagnés portant à 130 périodes le nombre de période d'accompagnement de 6 mois, en augmentation importante par rapport à l'année précédente.
- ▶ **663 attributions de logement** ont été réalisées.
- ▶ Afin d'améliorer la qualité des contacts avec les locataires et candidat-locataires, une adaptation de l'organisation du travail a été mise en place avec entre-autre **l'ouverture du nouvel espace d'accueil unique** au Boulevard Jacques Bertrand à Charleroi,





Quartiers Libres de l'EDEN, à Marcinelle

Par ailleurs, il peut également être fait mention de ce qui suit :

- ▶ **152 ménages locataires ont été accompagnés** par nos services sur la thématique de la pédagogie de l'habiter.
- ▶ Le **règlement d'ordre intérieur** des locataires de La Sambrienne a fait l'objet d'une révision tenant compte des retours et expériences de la version précédente datant de 2018.
- ▶ La poursuite des **mises en location des locaux inoccupés** à loyer modéré pour les associations qui souhaitent œuvrer dans l'intérêt commun et la mise à disposition de terrains ont permis d'établir de nouveaux partenariats et lieux d'actions sociales dans nos quartiers avec notamment l'ASBL Esenca, l'ASBL Formidable et l'ASBL Star d'un jour.
- ▶ Le Gouvernement wallon a adopté le projet d'arrêté relatif à l'octroi d'une allocation de loyer et d'un complément énergie, appelée **Allocation d'Attente Logement (AAL)**. Cette allocation, destinée à aider les ménages en attente d'un logement social et qui éprouvent des difficultés à trouver un logement décent, sera mise en place en 2023. Les équipes de La Sambrienne ont préparé la procédure de récolte des informations permettant aux candidats de compléter leur dossier afin que le SPW puisse procéder aux paiements.
- ▶ La Sambrienne poursuit sa collaboration avec l'**ASBL Régie des Quartiers de Charleroi** en prolongeant la convention cadre jusqu'au 31/12/2022 et par l'intervention financière de La Sambrienne de 165.750€.
- ▶ La Sambrienne s'est associée avec la Ville de Charleroi pour mener le projet « **Été Solidaire, je suis partenaire** » dans plusieurs quartiers de La Sambrienne. Les projets ont été encadrés par plusieurs associations partenaires : Le Comité Solidarité Jeunesse, l'AMO Point Jaune, Charleroi Nature et la Régie des Quartiers de Charleroi qui a elle seule a encadré 3 projets. Cette action a permis à 50 jeunes d'être engagés par la Ville de Charleroi et encadrés par les ASBL et une équipe technique de La Sambrienne.
- ▶ Le programme de **Quartiers Libres de l'EDEN** a été mené en partenariat avec la Ville de Charleroi. Des spectacles et projections pour petits et grands, gratuitement accessibles aux habitants, ont été organisés à Montignies-sur-Sambre.
- ▶ Plusieurs collaborations avec le service Sports et Culture de la Ville de Charleroi ont débouché sur des animations de quartiers durant les mois de juillet et août 2022, telles que :
  - ▷ **Charleroi District Cup** avec le retour des tournois de mini-foot dans les quartiers,
  - ▷ **Cinéma Plein Air** avec trois projections de séances cinéma.
- ▶ Collaboration avec par l'**ASBL Espace Environnement** pour un projet d'ateliers collectifs de sensibilisation à la gestion durable des logements à destination de publics en situation de précarité.

## LES BAUX ET CONTRATS EN COURS

Au 31 décembre 2022, 9.378 baux et contrats locatifs sont actifs au sein de La Sambrienne dont 7.823 pour un logement social.

18.256 membres de ménage occupent un logement.

### Nombre de baux et de contrats en cours, par type

Type de loyer	Nombre	%
Social	7.823	83,68%
Moyen	229	2,31%
A l'équilibre	78	0,67%
Civil	21	0,23%
Transit	17	0,13%
Conventionné	15	0,16%
Locaux d'activités	76	0,71%
Garage avec logement	908	9,82%
Garage sans logement	209	2,26%
Terrain	2	0,02%
<b>Total</b>	<b>9.378</b>	<b>100%</b>

NOMBRE  
DE LOCATIONS

**9.378**

### Loyer moyen hors charges et charges comprises

Types de location	Loyer moyen hors charges	Loyer moyen charges comprises	Nombre de locations
Social	316 €	395 €	7.823
Moyen	584 €	659 €	229
A l'équilibre	533 €	605 €	78
Civil	543 €	560 €	21
Transit	249 €	260 €	17
Conventionné	509 €	520 €	15
Commerce	463 €	481 €	13
Association	254 €	322 €	25
Association gratuit	0 €	0 €	38
Garage	43 €	43 €	1.117
Terrain	0 €	0 €	2
Moyenne / Total	288 €	356 €	9.378



## LES LOGEMENTS SOCIAUX

### *Le calcul des loyers*

Le calcul du loyer des logements sociaux est **complexe mais équitable pour les locataires** car il tient compte notamment des revenus du ménage, du nombre d'enfants à charge, de la valeur du logement ou du fait qu'un membre du ménage présente un handicap reconnu.

Dans certains cas, le loyer peut être soit **limité**, à la valeur locative normale et/ou à 20% des revenus du ménage, soit, au contraire, **augmenté** :

- ▷ au loyer minimum de 126,16€,
- ▷ à 125% de la valeur locative normale en cas de dépassement des seuils de revenus,
- ▷ à 100% de la valeur locative normale en cas de non rentrée des éléments servant au calcul du loyer ou
- ▷ de 25€ minimum pour chambre dite excédentaire.

Au 31 décembre 2022, concernant les ménages de logements sociaux :

- ▷ 84% sont inactifs d'un point de vue socio-professionnelle ;
- ▷ 81% bénéficient d'un loyer limité à 20% de leurs revenus ;
- ▷ 43% sont occupés par des chefs de ménage âgés de +60 ans.

Nombre  
de chefs de ménage  
en logements  
sociaux inactifs

**6.580**

Nombre  
de chefs de ménage  
en logements  
sociaux +60 ans

**3.338**

## Limitations des loyers de logements sociaux

### Nombre de limitations

Limités à 20% des revenus	<b>6.307</b>
VLN	<b>682</b>
ADeL	<b>0</b>
PAC	<b>3.543</b>
Spécial	<b>24</b>

### Limitation moyenne

Limités à 20% des revenus	<b>78,98 €</b>
Limités à la VLN	<b>166,18 €</b>

### Pourcentage de loyers limités



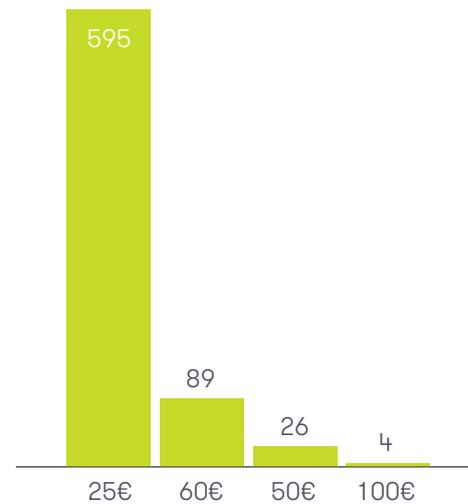


## Majoration des loyers de logements sociaux

### Nombre de majoration

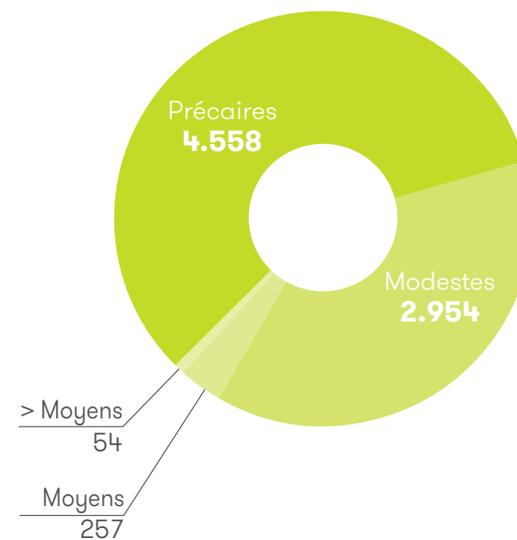
Déplafonné	3
Loyer maximum	139
Loyer minimum	0
Chambre excédentaire	714

### Surloyer pour chambres excédentaires

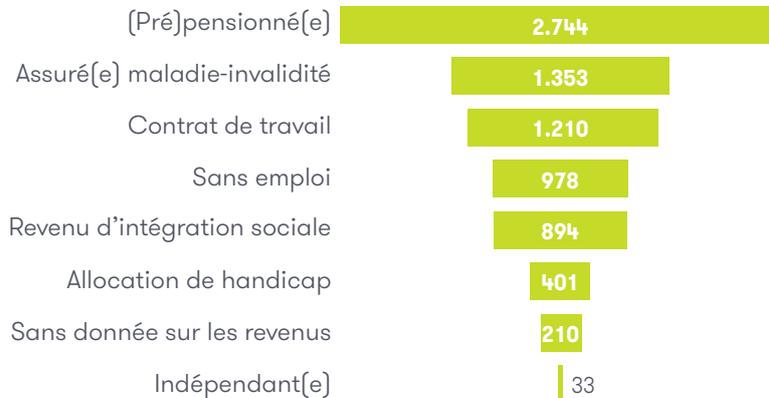


## Revenus des locataires de logements sociaux

### Catégorie de revenu



## Situation socio-professionnelle des chefs de ménage de logements sociaux



### La valeur locative normale (VLN)

La valeur locative normale peut être définie comme « le montant de loyer hors charges qu'accepterait de payer un locataire, ou proposerait un propriétaire, en fonction des prix pratiqués sur le marché locatif ».

Au 31 décembre 2022, la valeur locative normale moyenne des logements sociaux s'élève à 492€ et se répartit comme suit :

	Maison	Appartement	Moyenne
Sans chambre	-	334 €	<b>334 €</b>
1 chambre	389 €	398 €	<b>397 €</b>
2 chambres	494 €	489 €	<b>489 €</b>
3 chambres	542 €	529 €	<b>537 €</b>
4 chambres	610 €	583 €	<b>607 €</b>
5 chambres	662 €	576 €	<b>656 €</b>
<b>Moyenne</b>	<b>531 €</b>	<b>470 €</b>	<b>492 €</b>

### Les coefficients X1 et X2

Les coefficients X1 et X2 entrent en compte dans le calcul du loyer des logements sociaux et garantissent à eux seuls la complexité de la matière à la rendre transparente au grand public.

Ils sont de 6% et 12% pour l'ensemble du patrimoine.

## La sur/sous occupation des logements

La sur ou sous occupation des logements en termes de nombre de chambres est un indicateur important tant du point de vue immobilier que social.

La législation prévoit :

- ▶ une chambre pour les personnes isolées et les couples,
- ▶ une chambre supplémentaire pour les couples dont un des membres est âgé de plus de 65 ans, les personnes isolées âgées de plus de 65 ans et les couples dont un membre présente un handicap reconnu,
- ▶ deux enfants partageront une seule chambre s'ils ont tous deux moins de 10 ans, quel que soit leur sexe, et lorsque au moins l'un d'entre eux a plus de 10 ans, s'ils sont de même sexe et pour autant qu'ils aient moins de 5 ans d'écart,
- ▶ l'enfant présentant un handicap reconnu a droit à une chambre individuelle.

49% des locataires se trouvent en sur ou sous-occupation, au vu de l'occupation des logements au 31 décembre 2022 et en fonction de la législation actuelle :

- ▶ 22% des logements occupés sont trop petits,
- ▶ 27% des logements occupés sont trop grands.

Un détail des surloyers appliqués pour chambres excédentaires figure au sein de la partie sur le calcul du loyer des logements sociaux du volet Gestion locative et accompagnement social.

Locataires en sur  
ou sous-occupation

# 49%

## Nombre de chambres requises par rapport au nombre de chambres effectives

Le ménage a droit à ...	Pas de chambre - studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et plus	Total
1 chambre	18	910	469	354	18	1	<b>1.770</b>
2 chambres	5	691	1940	1095	96	11	<b>3.838</b>
3 chambres		26	377	1036	67	7	<b>1.513</b>
4 chambres		2	59	402	90	9	<b>562</b>
5 chambres et plus		3	8	84	35	10	<b>140</b>
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>1632</b>	<b>2853</b>	<b>2971</b>	<b>306</b>	<b>38</b>	<b>7823</b>

## LES LOGEMENTS MOYENS ET À LOYER D'ÉQUILIBRE

En plus des logements sociaux, La Sambrienne propose également des logements à loyer abordable pour les ménages bénéficiant généralement de revenus modestes ou moyens.

Au 31 décembre 2022, 229 logements sont loués selon le régime des logements moyens. Ils sont uniquement situés sur la commune de Charleroi.

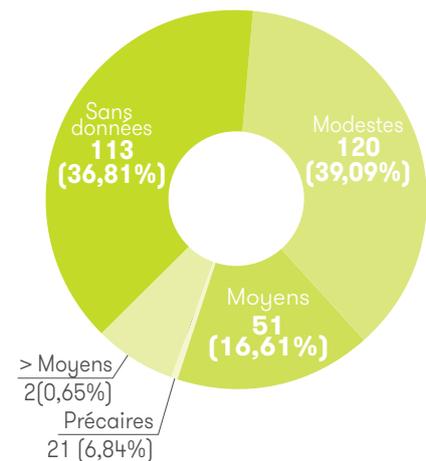
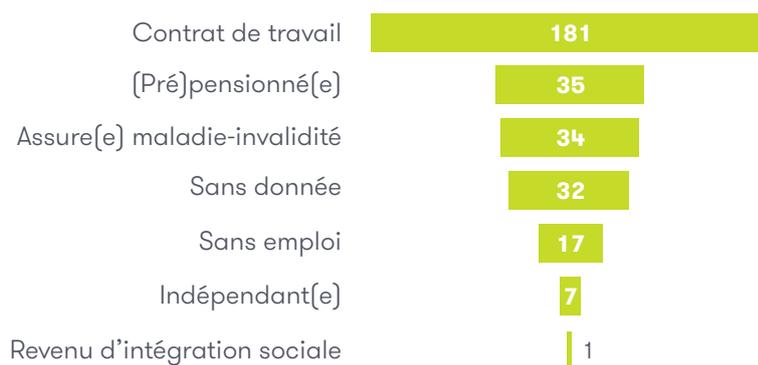
Au 31 décembre 2022, 78 logements sont loués selon le régime des logements à loyer d'équilibre. Il s'agit uniquement d'appartements de type sociaux sur la commune de Charleroi.

Le loyer moyen réclamé pour ces deux types de logements est de 584€ hors charges locatives.

Le Conseil d'Administration du 12/07/2022 a par ailleurs arrêté une liste de 510 logements potentiellement à louer à selon le régime des logements à loyer d'équilibre, validée par décision du Ministre du logement. Leur mise en location se réalise au fur et à mesure des sorties des locataires en place.

En 2022, la location de ces logements selon le régime à loyer d'équilibre a généré un chiffre d'affaires supplémentaire de 151.014 € en comparaison aux loyers qui auraient été perçus si loués selon le régime des loyers sociaux.

### Situation socio-professionnelle des chefs de ménage de logements moyens et à loyer d'équilibre



Retrouvez tous les logements moyens et à loyer d'équilibre à louer





## LES LOGEMENTS DE TRANSIT

Les logements de transit sont des logements réservés aux ménages en état de précarité ou privés de logement pour motifs de force majeure. Ils sont mis à disposition pour de courtes durées avec un accompagnement social spécifique assuré par les équipes du CPAS de Charleroi afin de permettre aux occupants de retrouver une situation plus stable.

Au 31 décembre 2022, 17 logements sont loués selon le régime des logements de transit.

L'indemnité mensuelle forfaitaire moyenne d'un logement de transit s'élève 260€, charges d'entretiens incluses.

## LES LOCAUX D'ACTIVITÉ POUR ASSOCIATION ET COMMERCE

En plus de ses logements et garages, La Sambrienne dispose aussi d'un important parc de locaux d'activité pour association et commerce.

Afin d'augmenter l'offre de services dans ses quartiers et par là même le bien-être de ses locataires, La Sambrienne a intégré dans sa mission la mise à disposition de ces locaux généralement inoccupés au secteur associatif et aux initiatives citoyennes.

Gratuit pour la Régie des Quartiers de Charleroi et pour le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP), ces locaux sont mis à disposition contre un loyer modéré pour les ASBL et autres associations qui souhaitent œuvrer dans l'intérêt commun (par exemple, services pour jeunes, ludothèque, école de couture, magasins de seconde main, écoles de devoirs, écoles de sport). Les commerces s'acquittent eux du loyer du marché.

Tous ces services contribuent au quotidien à faire de nos quartiers de véritables lieux de vie. En travaillant avec le public le plus fragile, les jeunes, les aînés, ou les personnes en recherche d'emploi, ces associations contribuent à améliorer le vivre-ensemble dans nos quartiers.

En 2022, plusieurs associations ont rejoint nos locaux d'activité :

Partenaires	Objet	Quartier
Formidable	L'ASBL Formidable organise, en plus d'un jardin partagé et d'actions sociales diverses à destination d'un public précaire, divers ateliers avec les jeunes du quartier : cuisine, sport, initiation au jardinage, etc	Cité Parc, Marcinelle
Star d'Un Jour	L'ASBL organise des activités ludiques pour les enfants de familles précarisées. En leur offrant des anniversaires à thèmes, ou des après-midi récréatives, elle souhaite en faire des « Star d'1 Jour ».	Cité Parc, Marcinelle
Esenca	L'ASBL Esenca promeut le bien-être de la personne en situation de handicap par son intégration optimale dans la société et ce, tant sur le plan individuel que collectif.	Cité Parc, Marcinelle

**Au 31 décembre 2022, La Sambrienne compte 76 locaux d'activité occupés :**

CCLP	6
Régie de Quartier	14
Ville de Charleroi	9
Commerce sans réduction	11
Commerce avec réduction	1
Association sans réduction	19
Association avec réduction	16
	<b>76</b>

**Retrouvez tous les locaux associatifs à louer**



## LA PRÉVENTION DU CONTENTIEUX LOCATIF

La prévention du contentieux locatif fait partie des missions du service juridique mais elle s'intègre également dans tout l'organigramme de La Sambrienne.

**1.208 locataires en place sont en retard de paiement au 31 décembre 2022 soit 14% des locataires en place.**

Parmi les démarches visant à lutter contre le contentieux locatif, voici les plus pertinentes :

### APPLICATION DE LA PROCÉDURE INTERNE DE PRÉVENTION

La procédure mise en place au sein du service juridique vise à prévenir l'accroissement de l'arriéré locatif par une action sociale dès le premier impayé en essayant de trouver des solutions négociées avec les locataires en difficulté financière, de les informer et de les orienter dans leurs démarches.

Aussi, tant par le biais des rappels mensuels que par celui des permanences tenues par le service juridique, l'accent est mis sur la négociation et le suivi de plans d'apurement dès le premier impayé.

Nombre de rappels par courrier	7.059
Nombre de rappels par SMS	8.617
Nombre de locataires sous plan d'apurement au 31/12/2022	466

En plus de ces envois, les candidats-locataires et les locataires en demande de mutation sont également accompagnés s'ils présentent un arriéré locatif, conformément à l'article 19 de l'AGW du 06/09/2007.

Nombre de courriers aux candidat-locataires	299
Nombre de courriers aux locataires ayant fait une demande de transfert	430



## DIVERSIFICATION DES MOYENS DE PAIEMENT DU LOYER

La multiplicité des moyens de paiement mis à disposition des locataires constitue également un élément important dans la prévention contre le contentieux locatif.

Les paiements par domiciliation et ordre permanent sont recommandés et systématiquement rappelés lors des contacts avec nos locataires.

Au 31/12/2022, 1.265 mandats de domiciliations sont actifs.

L'espace d'accueil au Boulevard Jacques Bertrand est équipé de terminaux de paiement et il est également possible de payer son loyer en ligne via le site internet de la société.

### Moyens de paiement du loyer

	Nombre	Montant
Domiciliation	15.109	5.497.555€
Relance de domiciliation	377	70.570€
Terminaux de paiement	875	454.745€
Site internet de la société	59	18.008€

## ACCOMPAGNEMENT DANS LA RÉCOLTE DES DOCUMENTS POUR LE CALCUL DES LOYERS

Afin de calculer le nouveau loyer au 1<sup>er</sup> janvier, chaque locataire est tenu de transmettre à La Sambrienne tout document justifiant de ses revenus et de sa composition du ménage.

A défaut, la législation prévoit la possibilité d'appliquer un loyer maximum, souvent source d'arriéré locatif.

La procédure mise en place pour le calcul du loyer constitue également une démarche de prévention puisqu'elle va au-delà des formalités obligatoires qui consiste simplement en l'envoi d'un courrier de rappel par voie recommandée.

En effet, les démarches suivantes sont entreprises :

- ▶ Le courrier de récolte des documents est envoyé accompagné d'une enveloppe préaffranchie pour le retour des documents ;
- ▶ Un accusé de réception est envoyé aux locataires dont le dossier est complet ;
- ▶ Les locataires dont le dossier n'est pas complet sont suivis individuellement par :
  - ▷ L'envoi d'un rappel par email ou SMS à la réception des documents,
  - ▷ L'envoi d'un courrier de rappel simple,
  - ▷ Une prise de contact par le CPAS de Charleroi pour ceux bénéficiant du RIS,
  - ▷ Une prise de contact par le service Juridique de La Sambrienne pour ceux déjà en retard de paiement,
  - ▷ Une prise de contact par le service Location pour les autres,
  - ▷ L'envoi d'une notification par SMS informant de l'envoi du courrier de rappel par voie recommandée.



Depuis 2020, la procédure de récolte des documents a été adaptée et fortement simplifiée par :

- ▶ Un accès aux sources de données authentiques pour les avertissements extraits de rôles, les compositions de ménage et la preuve de perception des allocations familiales du titulaire du logement, grâce à l'action de la Société Wallonne du Logement, de notre prestataire informatique et de la Banque Carrefour d'Echange de Données (BCED), permettant de réduire le nombre de documents demandés aux ménages,
- ▶ De nouveaux outils mis en ligne sur notre site comme un formulaire facilitant l'envoi des documents et un chatbot accompagnant les locataires dans leurs démarches.

Cette simplification a de nouveau porté ses fruits. En effet, sur 8.024 ménages sollicités, 6.120 d'entre eux ont communiqué l'ensemble des documents demandés. En 2022, le loyer maximum n'a été appliqué qu'à 331 locataires, contre 404 en 2021.

Le chatbot accessible via le site Internet de la société a bien fonctionné (618 dossiers remis par le formulaire, 444 connexions au chatbot). De nouveau, notre service Location a suivi les ménages et envoyé plus de rappels. Toute la procédure a été appliquée pour accompagner les locataires au mieux.

Nombre de premier rappel par courrier simple	3.467
Nombre de second rappel par courrier simple	2.105
Nombre de dernier rappel par courrier recommandé	1.155
Nombre de rappel par SMS	1.606

## PARTENARIAT AVEC LE CPAS DE CHARLEROI

Il est essentiel de saluer la bonne collaboration avec le CPAS de Charleroi dans le cadre de la lutte contre les impayés.

L'échange d'informations sur la situation des locataires, en accord avec ces derniers, permet généralement un maintien dans le logement et éviter l'expulsion. Dans certains cas, le CPAS de Charleroi peut également être sollicité pour une prise en charge l'arriéré locatif.

### Prise en charge de l'arriéré locatif par le CPAS de Charleroi

Nombre d'acceptations	64
Nombre de refus	25
Montant total prise en charge	115.018,02€



## TRÊVE HIVERNALE DES EXPULSIONS AVEC LE CPAS DE CHARLEROI

Complémentairement au partenariat mis en place avec le CPAS de Charleroi concernant l'échange d'information et la prise en charge d'arriéré locatif, il faut souligner la réussite du processus d'encadrement des expulsions pendant la trêve hivernale, de novembre à mars.

Malgré la modification législative interdisant toute expulsion pendant la période de novembre à mars et ne conditionnant plus leur éventualité à la mise en place d'un plan d'accompagnement avec le CPAS. La Sambrienne et le CPAS ont, néanmoins, maintenu la convocation des locataires concernés et les réunions d'encadrement.

37 locataires ont été concernés par la trêve hivernale 2021-2022 et 45 réunions ont été organisées afin de les recevoir. Ces réunions ont été tenues en présence d'un représentant du service juridique de La Sambrienne, d'un référent social de La Sambrienne, de deux représentants du CPAS de Charleroi et du locataire.

Sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés, afin de bénéficier de la trêve hivernale, 82% d'entre eux ont respecté les engagements pris.

Nombre de réunions organisées afin de recevoir les locataires concernés par la trêve hivernale	4
Nombre de locataires convoqués	37
Nombre de locataires qui ont pris contact en vue de participer aux réunions	12
Nombre de locataires qui se sont effectivement présentés aux réunions	11
Nombre de locataires qui ont pris un engagement de règlement de l'arriéré	11
Nombre de locataires pour lesquels aucun accord n'a pu intervenir	0
Nombre de locataires qui ont, au 31/12/2022, respecté leur engagement	9
<b>Taux de réponses positives</b>	<b>30%</b>
<b>Pourcentage de réussite sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés aux réunions</b>	<b>82%</b>

Malheureusement le process n'a pas pu être réitéré pour la période allant de novembre 2022 à mars 2023 étant donné la modification des dispositions légales qui interdisent purement et simplement l'expulsion pendant cette période.

## CHIFFRES DU CONTENTIEUX LOCATIF

**Le solde débiteur des ménages en place et ayant quitté la société atteint respectivement 829.529€ et 983.589€ soit une amélioration globale de 305.694€ par rapport à 2021.**

Le solde comptable des arriérés de 1.813.117€ majoré des retards de garantie locative de 24.251€ atteint 1.837.368€.

Sur ces montants impayés, 1.106.700€ ont déjà été pris en charge comme provision sur réduction de valeur, soit 396 locataires, soit une couverture de 61%. Cette couverture répond aux normes de la SWL, mais paraît un peu élevée à la lumière de la diminution du contentieux.

**1.545 locataires sont en retard de paiement au 31 décembre 2022,** soit 18% des locataires en place. Ce taux est constant légèrement en hausse par rapport à l'année précédente.

À la suite de l'application des règles d'évaluation, 197 créances de locataires irrécouvrables ont été passées en moins-values pour un montant de 680.603€. Cela représente les ménages ayant quitté la société et pour lesquels une attestation d'irrécouvrabilité a été fournie, ainsi que les locataires partis depuis au moins 5 ans et ceux partis depuis au moins 2 ans pour lesquels aucun mouvement financier n'a été enregistré depuis au moins 1 an.

Malheureusement, au cours de l'année 2022, arrivés en fin de procédure en justice, 61 expulsions de locataires ont dû être effectuées.

### Locataires en place en retard



Nombre  
de locataires en  
place en retard

**1.208**

*La majorité des locataires en retard de paiement (81%) ont une dette inférieure à 1.000€.*

## Locataires en place en retard de paiement

Type de retard	Total	Nombre
Montants < 250€	38.033 €	468
Montants > 250€ & <1.000€	266.262 €	509
Montants > 1.000€	539.849 €	231
	<b>844.144 €</b>	<b>1.208</b>

Situation comptable hors garantie locative,  
après application des règles d'évaluation & tout type de logement

## Locataires partis en retard de paiement

Type de retard	Total	Nombre
Montants < 250€	6.507 €	60
Montants > 250€ & <1.000€	46.087 €	77
Montants > 1.000€	916.379 €	200
	<b>968.973 €</b>	<b>337</b>

Situation hors garantie locative,  
après application des règles d'évaluation & tout type de logement

## Expulsions

Nombre de requêtes et de citations introduites en justice de paix visant l'expulsion	300
Nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix	153
Nombre de jugements d'expulsion signifiés par huissiers de justice	117
Nombre de jugements d'expulsion exécutés par huissiers de justice	61



## L'AIDE AU RELOGEMENT

L'aide au relogement est au cœur des activités d'accompagnement social de La Sambrienne. Elle s'appuie sur les principaux moyens suivants :

Nombre  
d'attributions

**663**

- ▶ Relogement de candidat-locataires externes par l'attribution :
  - ▷ des logements sociaux par point de priorité régionale,
  - ▷ des logements de transit pour de courtes durées,
  - ▷ des logements moyens et à loyer d'équilibre,
- ▶ Relogement de locataires de La Sambrienne dans le cadre de transfert :
  - ▷ interne aux logements sociaux par priorité régionale,
  - ▷ pour raisons techniques, de mise en vente du logement ou d'arrêtés d'inhabitabilité,
- ▶ Relogement en cas de forces majeures, urgences sociales, cohésion sociale et problèmes médicaux via le dispositif dérogatoire dit « article 23 ».

**En 2022, sur les 663 attributions de logement, 576 concernaient des logements sociaux. 436 l'ont été au bénéfice de candidats externes et 140 au bénéfice de locataires en demande de transfert.**

Les référents sociaux ont accompagné de manière individuelle et soutenue 58 ménages locataires :

- ▶ 26 en demande de transfert dans le cadre du dispositif dérogatoire dit « article 23 » ;
- ▶ 13 en demande de transfert suite à la mise en vente de leur logement ;
- ▶ 19 en demande de transfert techniques.

## LES ATTRIBUTIONS EXTERNES

### *Les logements sociaux par point de priorité régionale*

Le principal moyen de La Sambrienne dans l'aide au relogement réside en l'attribution des logements sociaux par point de priorité régionale.

Au 31 décembre 2022, 4.841 dossiers de candidature à un logement social renseignent Charleroi ou Gerpinnes comme commune souhaitée. 58% se sont inscrits directement auprès des services de La Sambrienne, soit 2.813 ménages. Les autres sont inscrits via la candidature unique auprès d'une autre SLSP. 72% de ces candidat-locataires disposent de revenus précaires inférieurs à 14.500€.

Quelques chiffres peuvent être mis en évidence pour l'année 2022 :

- ▶ 436 logements sociaux ont été attribués par point de priorité régionale à des candidats externes,
- ▶ **66,8% des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats bénéficiant de revenus précaires,**
- ▶ Seul 3% des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats à revenus moyens,
- ▶ 13 logements ont été attribués sur base de la force majeure.



Nombre d'attributions  
aux candidats externes

# 436

Inscrits à  
La Sambrienne  
**434**

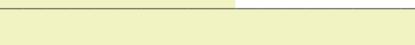
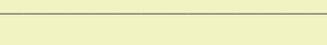
Inscrits auprès  
d'une autre  
SLSP  
**2**

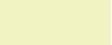
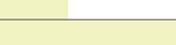
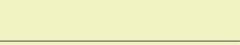
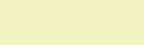
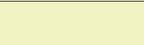
Domiciliés à  
Charleroi  
**276**

Domiciliés à  
Gerpinnes  
**6**

## Attributions externes de logements sociaux

		Total
<b>CHARLEROI</b>		
CANDIDATS REVENUS PRÉCAIRES		<b>278</b>
CANDIDATS REVENUS MODESTES		<b>119</b>
CANDIDATS REVENUS MOYENS		<b>13</b>
CANDIDATS COHÉSION SOCIALE		<b>7</b>
CANDIDATS URGENCE SOCIALE		<b>2</b>
CHAMBRE DES RECOURS		<b>2</b>
FORCE MAJEURE		<b>12</b>
<b>Total</b>		
<b>GERPINNES</b>		
CANDIDATS REVENUS MODESTES		<b>2</b>
FORCE MAJEURE		<b>1</b>

<b>Attribution par nombre de chambres</b>		<b>Nombre</b>
0		2
1		103
2		177
3		141
4		12
5		1

<b>Attribution par point de priorité régionale</b>		<b>Nombre</b>
0		28
1		7
2		6
3		13
4		41
5		108
6		107
7		27
8		35
9		33
10		25
11		5
12		1

### ***Les logements sociaux via l'article 23***

Une action importante de l'accompagnement social au sein de La Sambrienne concerne les procédures relatives à l'article 23 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Les cas de forces majeures attestées par Bourgmestre, les situations d'urgences sociales, de cohésions sociales et les problèmes médicaux peuvent être prises en compte dans un régime dérogatoire.

Eu égard à la complexité des dossiers, ceux-ci doivent faire l'objet d'un examen minutieux et très souvent en réseaux, et dès lors, cet accompagnement induit une étroite collaboration entre divers organismes et les services internes de La Sambrienne (candidatures, social, location, maisons médicales, CPAS, personnel soignant, etc).

En 2022, **9 candidats externes** se sont vu attribuer un logement conformément à ce dispositif, 2 en situation d'urgence sociale et 7 pour raison de cohésion sociale.

### ***Les logements de transit***

Dans ce cadre de la gestion des logements de transit, une collaboration s'est installée dès 2018 avec le CPAS de Charleroi qui assure l'accompagnement social individualisé des occupants et futurs occupants des logements de transit de La Sambrienne.

En 2022, **18 logements de transit** ont été attribués.

	<b>Nombre</b>
Nombre d'entrées	18
Nombre de sorties	14

Tous les ménages ayant quitté un logement de transit ont connu une sortie vers un logement pérenne dont 2 au sein du patrimoine de La Sambrienne.

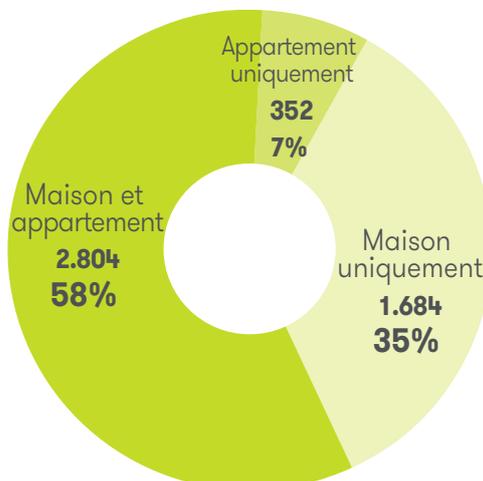
### ***Les logements moyens et à loyer d'équilibre***

En plus des logements sociaux, La Sambrienne propose également des logements à loyer abordable pour les ménages bénéficiant généralement de revenus moyens.

En 2022, 42 logements moyens et 27 logements à loyer d'équilibre ont été attribués.

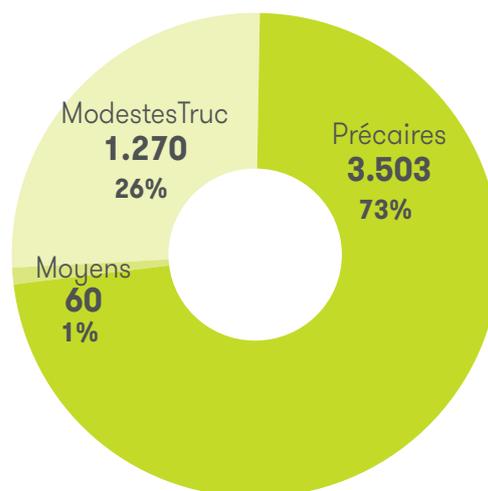
## Statistiques sur les candidats-locataires à un logement social

### Logements demandés



Maison et studio 1- 1%

### Catégories de revenus



>Moyens 8 - 1%

Nombre de candidats

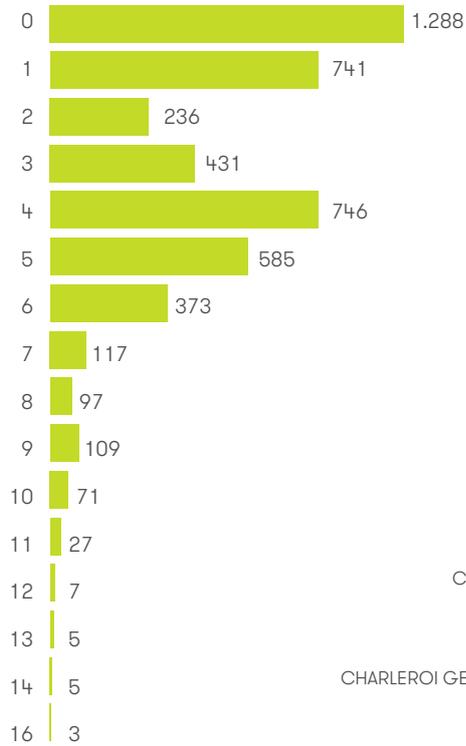
**4.841**

Inscrits  
à  
La Sambrienne  
**2.813**

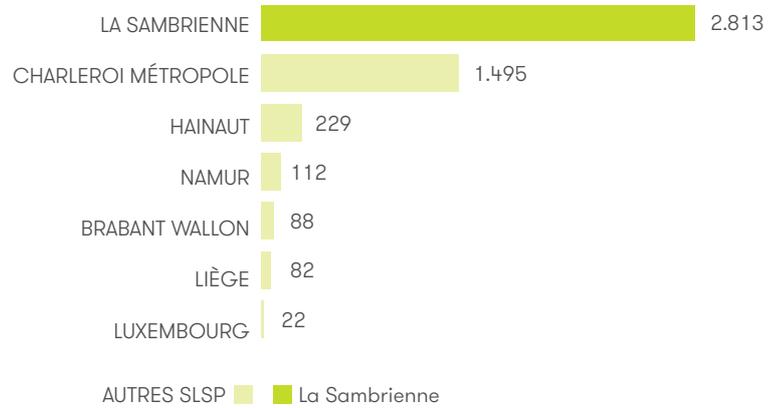
Inscrits auprès  
d'une autre  
SLSP  
**2.028**



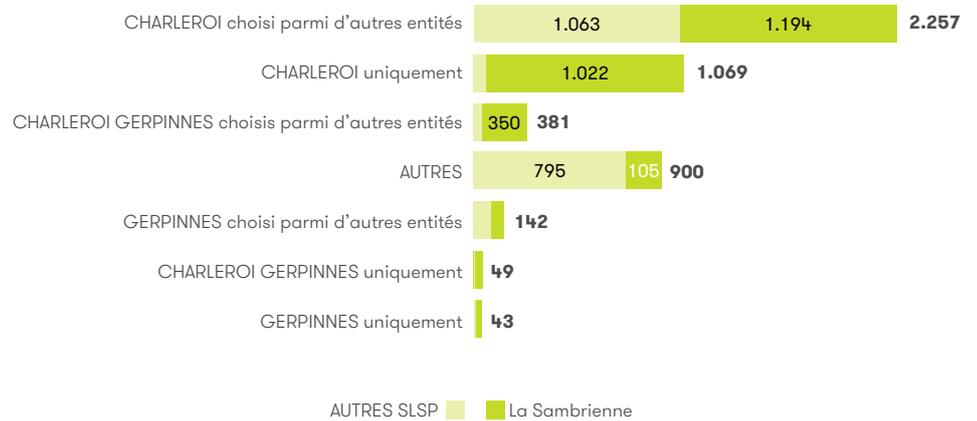
### Points de priorité



### SLSP de référence



### Localité demandée



## LES TRANSFERTS INTERNES AUX LOGEMENTS SOCIAUX PAR PRIORITÉ RÉGIONALE

Seul les locataires des logements sociaux peuvent bénéficier d'un transfert vers un autre logement du patrimoine de La Sambrienne. Des priorités sont prévues par la législation afin de prioriser les demandes.

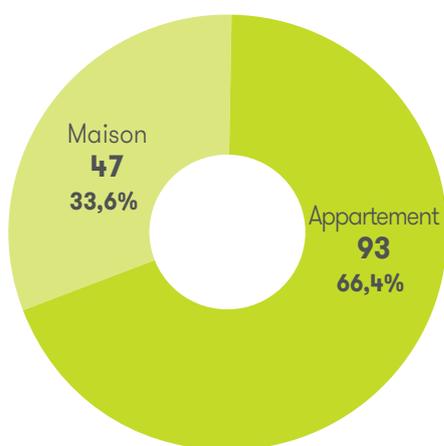
Nombre de transferts

**140**

### Les logements sociaux par priorité régionale

En 2022, 140 locataires ont bénéficié d'un transfert vers un autre logement.

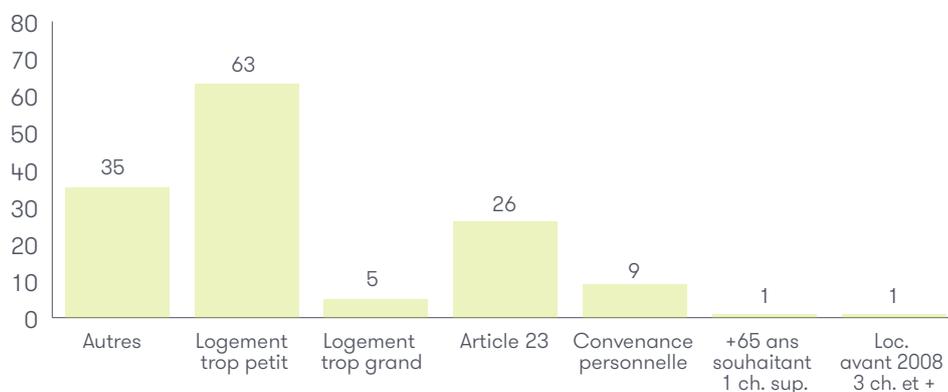
#### Transfert par type de logement



#### Transfert par catégorie de revenus

Précaires	104
Modestes	32
Moyens	3
> Moyens	1

#### Transfert par catégorie



## **Les transferts pour raison technique et arrêtés d'inhabitabilité**

**6 dossiers de ménages locataires** ont été traités en collaboration avec les locataires et/ou en activant les membres des divers réseaux (médecin traitant, maisons médicales, Relais Social, Relais Santé, Service Logement de la Ville de Charleroi, etc). Ces 6 ménages locataires ont déménagé vers un autre logement de La Sambrienne.

Si l'ensemble des situations ont bien évidemment un problème de bâti, la plupart des prises en charge plus importantes ou différenciées relèvent de l'accumulation de difficultés rencontrées :

- ▶ Problèmes de santé des locataires,
- ▶ Conditions établies par des services sociaux extérieurs tels que : SAJ, SPJ, etc,
- ▶ Travail de conscientisation sur les priorités de la situation rencontrées et Code du Logement,
- ▶ Rareté des grands logements dans le patrimoine de La Sambrienne (essentiellement des 4 chambres),
- ▶ Méconnaissance de la législation relative aux arrêtés de la Ville et de leurs conséquences, réactions tardives des locataires pour leur mobilisation.

Au 31/12/2022, 19 demandes de mutation motivées par « autres » étaient toujours actives.

## **Les transferts via l'article 23**

**En 2022, 62 ménages locataires** ont été accompagnés dans le cadre d'une urgence sociale, d'une cohésion sociale ou de problèmes médicaux et cela a abouti à **26 transferts réalisés**.

	<b>Nbre de ménages accompagnés</b>
Urgence sociale	4
Cohésion sociale	2
Problèmes médicaux	56
<b>Total</b>	<b>62</b>



## LE RESPECT DES SEUILS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

### Respect des seuils d'attribution des logements sociaux, sur base des dates d'entrée des locataires

#### Candidats externes

**436**

Nombre

Max  
70%

**75,7%**

#### Revenus précaires Charleroi

**278**

Nombre

Min 50%

**66,35%**

#### Revenus précaires Gerpennes

**0**

Nombre

Min 50%

**0%**

#### Mutation

**140**

Nombre

Min  
30%

**24,3%**

#### Revenus moyens Charleroi

**13**

Nombre

Max 17%

**3,1%**

#### Revenus moyens Gerpennes

**0**

Nombre

Max 5%

**0%**

#### Urgences sociales Charleroi

**2**

Nombre

Max 10%

**0,5%**

#### Urgences sociales Gerpennes

**0**

Nombre

Max 6,7%

**0%**

Nombre  
d'attributions

**576**

#### Cohésions sociales Charleroi

**7**

Nombre

Max 5%

**1,7%**

#### Cohésions sociales Gerpennes

**0**

Nombre

Max 3,3%

**0%**

### Nombre d'attributions de logements sociaux à des candidats externes à Montigny-le-Tilleul

Néant

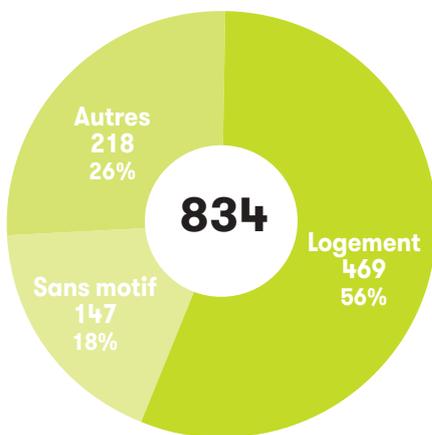
## LES REFUS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Malheureusement, un nombre important de logements sociaux sont refusés par les candidats lors du processus d'attribution.

En 2022, pour **576 logements sociaux attribués**, **834 refus** ont été comptabilisés pour des candidats externes et **197 refus** concernant les mutations, principalement motivés par l'inadéquation des attentes par rapport au logement (56% pour les candidats externes et 72% pour les locataires en demande de mutation).

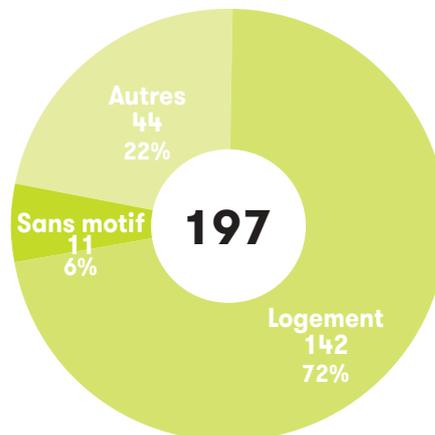
### Raison des refus des candidats externes suite aux propositions de logement

#### TYPES DE REFUS



### Raison des refus des locataires suite aux propositions de transfert

#### TYPES DE REFUS



## LA PÉDAGOGIE DE L'HABITER

Le troisième volet de l'accompagnement social de La Sambrienne vise la mise en place d'initiatives permettant aux locataires d'une part, de s'approprier leur logement et l'environnement immédiat dans lequel ils habitent et d'autre part, de les aider à remplir leurs obligations et notamment l'entretien du bien, le paiement du loyer, la gestion administrative de leur dossier, le respect du règlement d'ordre intérieur (ROI), etc). Il s'agit de la pédagogie de l'habiter.

De manière générale, l'accompagnement social relatif à ce concept s'inscrit dans la continuité de la mission sociale de La Sambrienne notamment en lien avec les missions du référent social et dans l'approche globale et transversale mise en place en matière d'accompagnement des locataires.

Le démarrage du processus d'accompagnement relatif à la pédagogie de l'habiter s'initie généralement par un constat consécutif à une visite locative ou technique, voire parfois une plainte du voisinage. Il n'est pas rare de constater que les problématiques d'appropriation ou de non-respect du ROI trouvent souvent leurs origines dans des problématiques liées de manière générale à des décrochages tant familiaux que professionnels voir de plus en plus souvent à des problèmes d'assuétudes et des pathologies d'ordre mental. L'intérêt du travail en réseaux et l'avantage d'un projet comme les "Ménages accompagnés" est ici mis en évidence, chacun apportant les compétences de son champ d'action professionnel.

En 2022, **477 ménages ont été accompagnés** pour diverses problématiques dont 107 dans le cadre du dispositif des ménages accompagnés.

<b>Nature</b>	<b>Nbre d'accompagnements</b>
Plan de rénovation 2020-2024	111
Accompagnement des conflits de voisinage	105
Manquement au ROI	96
Problèmes techniques	42
Appropriation du logement	103
Accompagnement avec l'AVIQ	12
Violence et santé mentale spécifique	8

Ce tableau met clairement en lumière l'étendue de la problématique particulière des conflits de voisinage. C'est pour aider à la résolution amiable de ces conflits que La Sambrienne s'est adjoint les collaborations de la Médiation de Quartiers et d'un service de conciliation éthique. En effet, lors d'un conflit de voisinage, ces organismes ont pour objectif de tenter de médier les plaignants sans se présenter comme une autorité, rôle qui pourrait être prêté par les intervenants à La Sambrienne et qui, dans un premier temps, pourrait conduire à l'échec de la médiation.

Par ailleurs, La Sambrienne a poursuivi la mise en place de la transversalité de l'accompagnement social au sein de ses équipes. Ce qui a permis d'augmenter de manière importante le travail d'accompagnement.

## L'ACCOMPAGNEMENT DU PLAN DE RÉNOVATION 2020-2024

Dans le cadre du plan de rénovation 2020-2024, nous sommes intervenus en matière d'accompagnement technico-social dans un premier dossier (125590) pour des travaux prévus en 2024 à Acoz.

Les maisons des rues Raguette et Pouleur qui feront l'objet de rénovations énergétiques importantes ont été sélectionnées. 109 courriers recommandés ont été envoyés aux locataires concernés afin de proposer à ceux qui le souhaiteraient un accompagnement technico-social avant, pendant et après rénovation, avec le prestataire sélectionné via le marché cadre SWL.

L'objectif étant d'accompagner les locataires en constituant différents binômes technico-sociaux formés avec la référente sociale, les surveillants de chantier, les auteurs de projets et les gestionnaires de chantier.

Lors des visites d'information dans les quartiers concernés, un premier contact a été établi avec 98 ménages sur 109.

Ensuite, 41 ménages ont marqué leur intérêt pour recevoir des explications détaillées sur l'accompagnement technico-social individuel et collectif. Finalement, 21 ménages souhaitent en bénéficier.

Des réunions d'information et d'échanges avec les membres de notre CCLP ont également été organisées dans le courant de l'année 2022.

Par ailleurs, trois jours de formation ont été organisée par la SWL dans la cadre de l'accompagnement technico-social visant le plan de rénovation afin de rencontrer les référents sociaux d'autres SLSP et ainsi partager expérience, idées, freins, leviers, etc.

## LES MÉNAGES ACCOMPAGNÉS

En 2022, La Sambrienne a augmenté le nombre de périodes d'accompagnement subsidiées pour ses ménages les plus fragiles dans le cadre du dispositif régional des « ménages accompagnés ». 107 ménages ont été inscrits dans cette démarche pour 130 périodes d'accompagnement.

Les ménages bénéficiant de cet accompagnement sont des ménages qui cumulent le plus de difficultés d'ordre psycho-médico-socio-économique et pour lesquels un partenariat avec les services adéquats constitue une plus-value pour l'accompagnement des locataires.

Ces missions d'accompagnement social sont assurées par les partenaires « **Relogeas** » ASBL, « **Comme chez nous** » ASBL, **le Centre Régional d'Intégration de Charleroi (CRIC)**, l'AMO « **Point Jaune** » et le **Relais Social de Charleroi**, en partenariat avec les Référents Sociaux de La Sambrienne.

Parmi les 107 ménages accompagnés, une évolution positive a pu être constatée pour 101 d'entre eux.

Au total, 130 périodes d'accompagnement de 6 mois ont été menées avec 107 ménages :

- ▶ La Sambrienne : 76 ménages, 99 périodes,
- ▶ Relais Social du Pays de Charleroi : 6 ménages, 7 périodes,
- ▶ APL Relogeas : 8 ménages, 10 périodes,
- ▶ APL Comme Chez Nous : 11 ménages, 14 périodes.

Complémentairement à cela, les référents sociaux ont également procédé à un accompagnement soutenu de 152 ménages en difficultés.

## LE PROJET HOUSING FIRST

En soutien au projet « Housing First », La Sambrienne a sollicité la SWL pour permettre l'attribution dérogatoire de maximum 24 logements en « file active » en application de l'article 17 §4, 2° de l'AGW du 6/09/2007 et a, dans l'attente d'une décision, augmenté le nombre théorique de logements mis à disposition de 8 à 16 à présenter via le dispositif dérogatoire aux attributions dit « article 23 » du même Arrêté.

Par ailleurs, en 2019 La Sambrienne et Le Relais Social du Pays de Charleroi avaient conventionné pour permettre au projet Housing First d'intégrer le dispositif régional des « ménages accompagnés ». Cette collaboration qui porte sur l'attribution de logements publics et l'accompagnement des ménages les plus fragiles s'est poursuivie en 2022.

La participation de La Sambrienne au projet Housing First a permis, depuis 2013, de loger 36 personnes seules. 31 de ces personnes sont encore locataires auprès de la Sambrienne. Parmi elles, 12 ne sont plus suivies par l'équipe Housing First, mais restent locataires de la société, gérant leur logement, leurs paiements et leur dossier en « bon père de famille ». Les 19 autres locataires restent accompagnés par l'équipe Housing First et ne présentent aucun contentieux avec la société. Au total, on compte 85 % d'évolution positive pour l'ensemble des locataires concernés dans le cadre de ce projet tant en matière d'intégration au sein du quartier, qu'en matière de gestion du logement (paiement régulier du loyer, entretien du logement, etc...)

## LES ATELIERS DE FORMATIONS THÉMATIQUES

En 2022 La Sambrienne a montré son intérêt pour un projet soutenu par le Ministre du Logement, en s'engageant à collaborer avec l'ASBL Espace Environnement pour la réalisation d'ateliers sur la gestion durable du logement à destination de publics précarisés.

Cette collaboration est apparue comme une réelle plus-value aux différents plans de rénovation dans l'accompagnement technico-social qu'il propose.

Un premier groupe fût donc constitué exclusivement avec des membres du personnel interne de La Sambrienne pour qui une connaissance en ces matières semblait pertinente en vue du poste occupé. Leur formation s'est déroulée sur deux demi-journées organisées les 10 et 17 mai 2022.

Deux autres groupes se sont constitués au départ de locataires prochainement impactés par des plans de rénovations ainsi que des membres du CCLP. Ces deux groupes auront pu suivre le même programme d'ateliers, répartis sur 4 matinées (groupe 1 : les 6, 13, 20 et 27/09/2022 – groupe 2 : les 4, 11, 18 et 25/10/2022).

Les thématiques choisies :

- ▶ « Mon logement et ma santé : qualité de l'air intérieur, salubrité, humidité (moisissures) et renouvellement d'air » ;
- ▶ « Entretien son logement en limitant son exposition aux substances nocives et irritantes : problématique de désinfection, produits d'entretien sains, économiques et sans déchets » ;
- ▶ « Des petits gestes pour économiser l'énergie : identifier les problèmes et adopter des solutions, poser des actions utiles pour alléger sa facture (dont l'importance de l'entretien des appareils) » ;
- ▶ « Gestion de l'eau domestique : comprendre sa consommation, découvrir et mettre en pratique les trucs et astuces utiles pour économiser l'eau et gérer les fuites ».

Un réel intérêt pour le groupe constitué en interne à La Sambrienne a pu être constaté. C'était l'occasion pour le personnel d'apprendre ou de revoir certaines matières, mais aussi pour eux l'occasion de se voir et d'échanger sur des mêmes matières, des regards et constats différents en fonction du poste occupé. Avec pour objectif la mise à profit par une pratique sur le terrain.

## LA COMMUNICATION

La stratégie de communication externe de La Sambrienne veut faire de chaque canal un outil supplémentaire pour réaliser ses missions d'accompagnement social : pédagogie de l'habiter, lutte contre les impayés et aide au relogement.

Tout d'abord, en relayant les initiatives sociales positives, la cohésion de quartier se renforce, cela attire de nouveaux services et contribue à une dynamique positive dans les quartiers. Les possibilités d'accompagnement pour nos locataires sont également rendues plus accessibles.

Ensuite, en travaillant l'image de la société à l'extérieur et en relayant les innovations, les perceptions négatives des habitants sont limitées.

Finalement, en réagissant aux interpellations de type « faits divers », les communications mettent à chaque fois en avant les droits et devoirs liant société et habitants. Un dépôt d'immondice sauvage devient l'occasion de rappeler les opérations Cité Propre, et devient donc un nouveau canal pour la pédagogie de l'habiter.

### BROCHURE D'ACCUEIL

Afin de faciliter l'entrée en logement de nos candidats-locataires et leur intégration dans leur quartier, La Sambrienne a élaboré, en collaboration avec le CCLP, une brochure d'accueil présentant la société, ses principaux services, toutes les informations pratiques sur le paiement du loyer, l'entretien du logement, les droits et devoirs du locataire mais aussi tout une série de services externes dont ils peuvent bénéficier : Ville, CPAS, ASBL partenaires, transports en commun, etc.

Cette brochure d'accueil sert principalement de support pour l'entretien individuel lors de la signature du contrat de bail, à l'entrée de chaque locataire.

En 2022, **678 entretiens** de ce type ont été réalisés.



La brochure d'accueil

## SERVICES EN LIGNE VIA LASAMBRIENNE.BE

Complémentaire aux autres moyens de communication, La Sambrienne développe des services en ligne en s'appuyant sur son site Internet [www.lasambrienne.be](http://www.lasambrienne.be).

En 2022, les efforts de numérisation et d'accessibilité entamés lors de la pandémie de Covid-19 se sont poursuivis avec la recherche de nouveaux outils, plus flexibles. Nous avons ainsi développé de nouveaux formulaires de contacts via la plateforme JOTFORM. Cette plateforme sécurisée simplifie l'envoi des documents mais aussi leur réception par nos collaborateurs, leur libérant plus de temps pour accompagner les personnes en ayant besoin.



Pour qu'il soit un réel outil de proximité pour nos locataires et pour s'adapter aux nouvelles technologies mobiles (accessible à chacun depuis n'importe quel smartphone ou ordinateur), une refonte complète a été préparée en 2022 et sera mise en ligne en 2023.

En plus des infos pratiques, les locataires peuvent y trouver des formulaires de demandes d'interventions, toute l'actualité de la société, obtenir les documents utiles à leur situation, payer leur loyer en ligne, se préinscrire à la candidature d'un logement social, solliciter des informations sur les biens à vendre et envoyer toute pièce justificative utile.

En 2022, sept newsletters ont été envoyées par email à nos abonnés afin de les tenir informés de nos projets.

Tous ces services en ligne en font un bureau de permanence dématérialisé, remplaçant pour pas mal de nos locataires une visite en nos locaux.

### Site Internet

Nombre de visiteurs uniques	88.490
Nombre de visites	193.036
Nombre de pages vues	810.091
Nombre d'actualités publiées	33

### Newsletter

Nombre d'abonnés aux newsletters	5.496
Nombre de newsletters envoyées	7
Nombre de consultations des newsletters	22.309



**Retrouvez tous les services en ligne sur le portail locataire.**

## MAGAZINE « LA SAMBRIENNE »

Quatre numéros du magazine ont été réalisés et distribués à l'ensemble des locataires et aux principaux partenaires de notre politique d'accompagnement social.

Le magazine est élaboré par un comité de rédaction rassemblant les différents services de La Sambrienne, ainsi qu'une représentation du CCLP.

Reprenant des informations variées, tant sur la vie des quartiers et de La Sambrienne que sur l'entretien du logement et la saine gestion de son dossier administratif, ce magazine est un support indispensable pour promouvoir la pédagogie de l'habiter et la prévention des impayés.



Magazine mars 2022



Magazine juin 2022



Magazine septembre 2022



Magazine décembre 2022

## COMMUNICATION PAR SMS

Pour améliorer la communication et garantir un contact direct, le système de notification des messages importants envoyés par SMS a été poursuivi en 2022, soit 34.194 SMS envoyés.

En 2022, un nouveau système QMATIC permettant d'envoyer des SMS automatique a été mis en place. Les locataires devant se rendre à l'espace d'accueil du Boulevard Jacques Bertrand à Charleroi reçoivent une notification à la fixation et 24 heures avant chaque rendez-vous.



Type de communication par SMS	Nombre	%
Direction technique – Interventions équipements collectifs	18.066	50%
Direction locative et sociale – Candidat-locataire	1.764	5%
Direction locative et sociale – Juridique	10.819	30%
Direction locative et sociale – Location	1.928	5%
Direction locative et sociale – Accueil RDV QMatic	1.672	5%
Direction immobilière – Suivi patrimoine	1.617	5%
<b>Total</b>	<b>35.866</b>	<b>100%</b>

## LE COMITÉ CONSULTATIF DES LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES (CCLP)

Le CCLP est le relais officiel entre les locataires, les propriétaires et La Sambrienne. Ses membres sont élus directement par les locataires.

Le Comité est actuellement composé de 13 membres. En 2022, 3 membres ont quitté le CCLP.

Le CCLP organise sept lieux de permanences répartis sur le territoire de notre société. Dans chaque lieu, une permanence mensuelle au minimum est tenue. Le CCLP tient aussi une assemblée mensuelle, ouverte à tous les locataires, et une permanence téléphonique. Ces permanences sont des moments privilégiés pour nos locataires, où ils peuvent faire part de problèmes techniques d'intérêt collectif, mais aussi recevoir une information supplémentaire sur les services de la société.

En 2022, La Sambrienne et son CCLP ont rempli leurs objectifs en termes de fréquence des réunions et la collaboration a pu être adaptée dans le respect des mesures sanitaires. Le CCLP a, entre autres, ainsi soutenu La Sambrienne dans son projet d'accompagnement social lié au plan de rénovation 2020-2024.

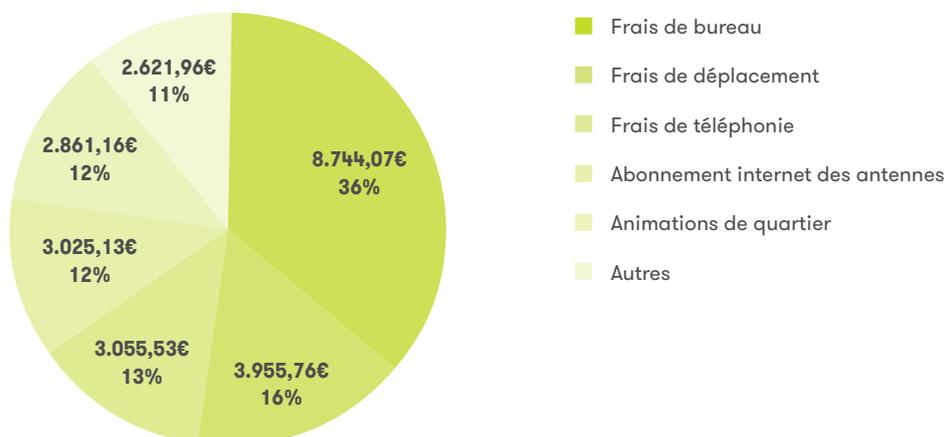
La situation en trésorerie du CCLP affiche un compte créditeur de 13.824,63€.

En 2022, 22.100,05€ ont été versés par La Sambrienne comme subside de fonctionnement et 12% des dépenses l'ont été pour des animations de quartier.

### Liste des membres

<b>Président</b>	DALOZE Michel
<b>Trésorier</b>	LIONNET Daniel
<b>Secrétaire</b>	LOSSIGNOL Serge
<b>Secrétaire Adjoint</b>	ARCURI Michel
<b>Représentants au Conseil d'Administration</b>	REMACLE Maryse QUAIRIAUX Claude
<b>Membres</b>	BARBET Daniel BUELENS Sébastien DE PAUW José NJANPA Marie PICCOT Georgette STEVENS Claudine VANVOLXEM Alain

### Dépenses réalisées en 2022



## LA CHAMBRE DE RECOURS DE LA SWL

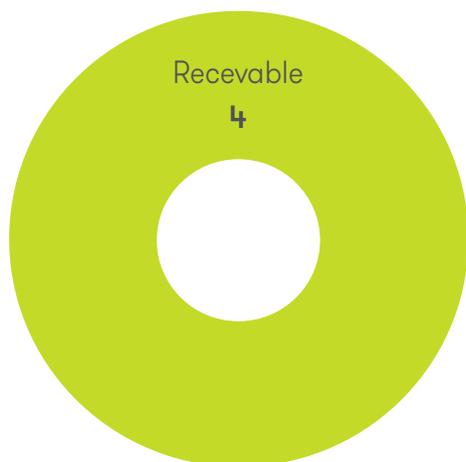
La Chambre de recours instituée au sein de la SWL est chargée d'instruire et de statuer sur les recours introduits par les candidat-locataires et les locataires suite à des décisions contestées sur la procédure de candidature, d'attribution de logements, et sur la fixation du montant du loyer.

En 2022, 9 recours ont été introduits dans le cadre de radiation suite au refus d'attribution et de refus d'extension de bail.

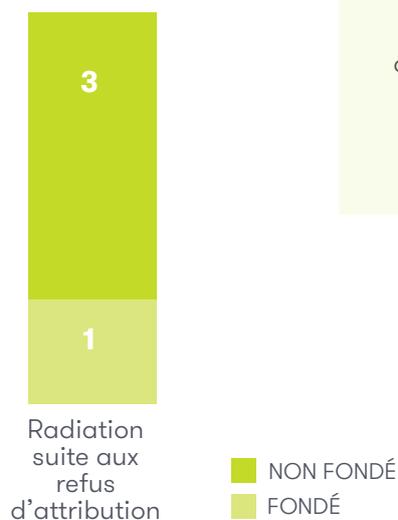


### Recours introduits par des candidats-locataires

#### Recevabilité



#### Décision sur le fond



Nombre de dossiers

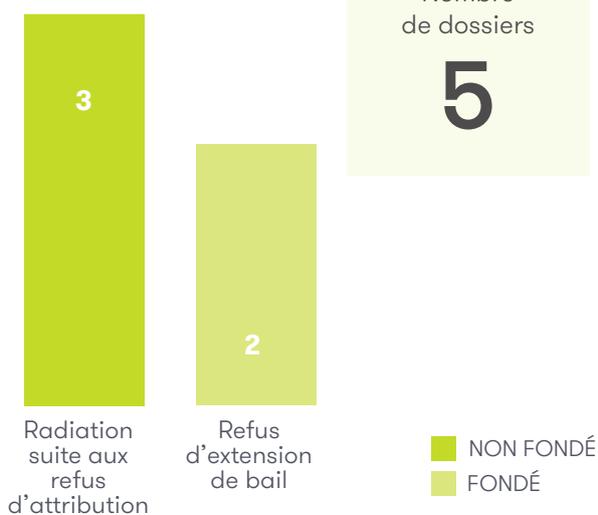
4

### Recours introduits par des locataires

#### Recevabilité



#### Décision sur le fond



Nombre de dossiers

5

## LES PROJETS SPÉCIFIQUES

### ESPACE D'ACCUEIL UNIQUE AU BOULEVARD BERTRAND

En 2022, La Sambrienne a ouvert son espace d'accueil unique dans ses locaux du boulevard Jacques Bertrand à Charleroi.

La Sambrienne a en effet investi dans l'acquisition de 3 étages supplémentaires de ce bâtiment pour y installer de nouvelles équipes et améliorer la manière de recevoir son public. Après une période d'adaptation, les conséquences de la crise sanitaire et un important chantier des voiries du boulevard menant à l'immeuble, cet espace d'accueil novateur a pu être ouvert.

Dès l'entrée, les locataires sont accueillis et dirigés en fonction de leurs besoins. Les gestionnaires spécialisés les reçoivent dans l'un des 6 bureaux prévus à cet effet, afin de traiter leur demande au mieux. L'information de base et la prise en charge des documents simplement déposés sont immédiates et si la demande est plus complexe, l'équipe de l'accueil pourra alors fixer un rendez-vous avec le service compétent.

Pour cela, un système de gestion informatisée QMATIC a été implémenté pour mieux guider le public. Des rappels par SMS sont ainsi prévus et la gestion des tickets y est intégrée.

En plus des équipes de La Sambrienne, les locataires et candidats locataires retrouveront sur place une série d'autres services liés au logement. Cet espace est ouvert à nos partenaires avec qui nous collaborons autour de l'accompagnement social : L'Agence Immobilière Sociale AIS Charleroi Logement, le Relais Social du Pays de Charleroi, Comme Chez Nous, l'AMO Point Jaune, Relogeas, la Ville de Charleroi, etc.

Ces services pourront occuper l'un des bureaux prévus spécialement pour cet accueil partenarial. L'objectif est de leur permettre d'accueillir leur public dans nos locaux et d'éventuellement bénéficier d'une aide de La Sambrienne pour une inscription par exemple ou le suivi d'un dossier d'attribution.

Pour gérer cet espace, La Sambrienne a réorganisé son équipe d'accueil, comptant 8 personnes spécialement formées, dont deux engagements supplémentaires.



Espace d'accueil unique,  
boulevard Jacques Bertrand à Charleroi

## LA MISE À DISPOSITION DE TERRAINS

Afin d'augmenter la variété de services accessibles dans les quartiers, en complément de l'offre de locaux, La Sambrienne met aussi ses espaces extérieurs à disposition. Il peut s'agir d'une mise à disposition de courte durée pour un événement ou à plus long terme pour installer une structure communautaire. La plupart de ces mises à disposition se font à titre gratuit.

En 2022, plusieurs nouvelles mises à disposition ont été conventionnées :

- ▶ De courte durée, au bénéfice de :
  - ▷ l'ASBL BBall in the Sky, à Roux, pour une rénovation d'un terrain de basket,
  - ▷ la Ville de Charleroi, pour l'organisation de cinéma en plein air dans plusieurs quartiers et pour l'organisation d'un tournoi de mini-foot dans divers quartiers,
  - ▷ Palais des Beaux-Arts, pour l'organisation du festival BisArts sur le site du 5<sup>e</sup> ELEMENT,
  - ▷ Centre Culturel de Charleroi, l'Eden, pour l'organisation du festival Quartiers Libres, à Montignies-sur-Sambre,
  - ▷ l'ASBL COCAD, à Montignies-sur-Sambre, pour la mise en place d'un jardin partagé,
- ▶ De longue durée, au bénéfice de la Maison des Jeunes de Roux, pour la création d'un mur d'expression libre.



© Bball in the sky – Facebook



## ÉTÉ SOLIDAIRE, JE SUIS PARTENAIRE

En 2022, la Ville de Charleroi et La Sambrienne ont mené, en collaboration avec les associations de quartier, le projet Eté Solidaire. 50 jeunes ont eu l'opportunité de travailler à l'amélioration de cinq quartiers (dont quatre de La Sambrienne), en bénéficiant d'un job étudiant rémunéré.

Les jeunes sont en effet engagés par la Ville de Charleroi, sous contrat de travail étudiant. Et pour bon nombre d'entre eux, c'est une première expérience professionnelle. Un effort particulier a donc été mené autour du recrutement et de l'encadrement des postulants.

Pour cela, comme pour la mise en œuvre des projets sur le terrain, les jeunes ont pu bénéficier de l'accompagnement de plusieurs associations locales :

- ▶ Cité des Hamendes à Jumet : Comité Solidarité Jeunesse,
- ▶ Cité du Rambulant à Gilly : AMO Point Jaune et Régie des Quartiers de Charleroi,
- ▶ Cité des Climbias à Lodelinsart : Régie des Quartiers de Charleroi,
- ▶ Allée Verte à Jumet : Régie des Quartiers de Charleroi.

Les actions ont été diversifiées. Des aires de jeux ont été créées, comme des espaces de rencontre ou des tables de ping-pong. Certains quartiers ont été nettoyés, les espaces publics améliorés et les sentiers dégagés. Et puis, il y a ces petites attentions qui ne peuvent venir que des jeunes d'un quartier, connaissant leurs voisins : refaire un escalier que l'on sait dangereux pour les plus âgés du quartier, placer un banc là où l'on a l'habitude de voir les parents se reposer, etc. De beaux exemples de collaboration intergénérationnelle.



La Régie des Quartiers et l'AMO Point Jaune se sont associées pour améliorer le quartier du Rambulant à Gilly.

## FESTIVAL QUARTIERS LIBRES, ORGANISÉ PAR L'EDEN

Pour la troisième année consécutive, L'EDEN, Centre Culturel de Charleroi, a organisé une série d'événements culturels dans nos quartiers. Une collaboration entre La Sambrienne, la Ville de Charleroi et l'Eden au travers de Quartiers Libres, 4 longs week-ends de festivités aux bénéfices des habitants des quartiers dont un weekend spécifiquement dans nos quartiers.

Les habitants de nos quartiers ont retrouvé une quantité d'activités : animations, spectacles, acrobaties mais aussi courses de caisses à savon, musique, jeux pour les plus petits ou encore initiations à différents sports.

Cette initiative a permis de retisser des liens sociaux dans le quartier concerné, la Cité Yernaux à Montignies-sur-Sambre.



Centre  
Culturel  
Régional  
de Charleroi

*Les compagnies artistiques engagées par l'EDEN ont offert des moments suspendus aux habitants.*



# Patrimoine immobilier



# 2022

## en quelques chiffres

### Patrimoine

<b>9.460</b>	logements
<b>2.013</b>	garages
<b>97</b>	locaux commerciaux ou associations
<b>34</b>	maisons unifamiliales vendues
<b>2</b>	terrains vendus

Nombre  
de biens

**11.632**

### Rénovation

<b>13</b>	chantiers de rénovation à l'étude pour un montant total de 154,9 mio€
<b>5</b>	chantiers en cours pour 27,5 mio€
<b>146 millions €</b>	plan régional de rénovation sur 5 ans

### Construction

<b>6</b>	chantiers de construction à l'étude pour 495 logements
<b>4</b>	chantiers en cours pour 93 logements
<b>1</b>	chantier de 6 logements réceptionné
<b>2.461</b>	potentiel en création de logements

Nombre  
de chantiers de  
rénovation en  
cours ou à l'étude

**18**

### Sécurisation des espaces communs

<b>16</b>	immeubles équipés de caméras
<b>28</b>	immeubles équipés de portes d'entrée sécurisées
<b>46</b>	immeubles équipés de nouvelles boîtes aux lettres extérieures
<b>48</b>	immeubles équipés d'appareils d'éclairage leds

Nombre  
de chantiers de  
construction en  
cours ou à l'étude

**10**

## LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

### ► Concernant le **plan de sécurisation et d'embellissement des espaces communs** :

- ▷ Les marchés publics du plan ont été exécutés conformément au planning :
  - Des caméras ont été installées dans les espaces communs de 16 immeubles concernant 440 logements.
  - Les portes d'entrée des espaces communs de 28 immeubles concernant 674 logements ont été remplacées par des portes de sécurité équipées d'une parlophonie sans fil et de ventouses électro-magnétiques.
  - Les appareils d'éclairage des couloirs ont été remplacés par des plafonniers leds secourus à faible consommation d'énergie dans 48 immeubles concernant 1.076 logements.
  - Les ensembles de boîtes aux lettres extérieures des immeubles ont été remplacés dans 46 immeubles concernant 931 logements.
  - La mise en peinture a été réalisée dans 55 immeubles concernant les espaces communs de 1.254 logements.

### ► Concernant le **plan de rénovation** :

- ▷ Treize chantiers de rénovation sont à l'étude. Ils concernent 2.729 logements et représentent un montant total de 154.865.359€.
- ▷ Cinq chantiers de rénovation sont en cours de travaux pour un montant total de 27.477.994€. Un chantier concerne la rénovation de 81 logements sociaux avenue du Chili 2 à Marcinelle. Les quatre autres concernent la rénovation d'équipements dans des espaces communs.
- ▷ Aucun chantier de rénovation n'a été réceptionné.

### ► Concernant le **plan de construction** :

- ▷ Six chantiers de construction sont à l'étude et représentent un total de 495 nouveaux logements,
- ▷ Quatre chantiers de construction sont en cours de travaux pour un total de 93 nouveaux logements,
- ▷ Un chantier de construction a été réceptionné. Il s'agit de la construction de 6 logements de transit rue de Lodelinsart à Charleroi.
- ▷ Le Gouvernement Wallon a approuvé la sélection du Plan de Relance de la Wallonie et a retenu deux des projets introduits par La Sambrienne :

- La création de 50 logements à la rue Nestor Bal (Closières Bois) à Mont-sur-Marchienne pour un subside régional estimé à 8.700.000€,
- La création de 14 logements à l'Avenue Pastur à Mont-sur-Marchienne pour un subside régional estimé à 2.436.000€.

### ► Concernant le **plan d'accès à la propriété** :

- ▷ Le total des biens vendus (34 maisons et 2 terrains) a permis de générer 2.911.763€ de produits bruts, directement reversés auprès de la SWL.

Par ailleurs, il peut également être fait mention de ce qui suit :

- Vu l'expérience positive réalisée en collaboration avec la Ville de Charleroi à la Cité Parc à Marcinelle, un développement de la **gestion différenciée des espaces verts** sur d'autres sites importants en matière d'entretien a été étendu à la Cité de l'Égalité à Marchienne-Docherie, Cité des Climbias à Lodelinsart, Cité du Spignat à Marchienne-Au-Pont.
- Lancement d'un projet de **réaménagement des espaces verts** de l'Allée Verte à Jumet. La ligne directrice de la réflexion vise à diminuer le sentiment d'insécurité en améliorant les abords et faisant rentrer un maximum de lumière naturelle sur les cheminements.
- Une convention a été signée entre Tibi et la Sambrienne pour la réalisation de **3 espaces de tri grillagés**.
- 5 logements, dont 2 logements requalifiés en locaux d'activité, et 1 local d'activité avenue de l'Europe 9-11-13 à Charleroi appartenant à la Ville de Charleroi ont été pris en gestion par la signature d'une convention particulière.
- Signature de nouveaux baux et réglementation pour les **locations en toiture** (antennes de communication) visant à uniformiser au niveau de la réglementation et des obligations imposées aux opérateurs ainsi que le montant du loyer : 12.000€ HTVA avec indexation annuelle.
- Adhésion à un accord-cadre SWL qui vise l'acquisition **d'habitats modulaires et légers** pour tous types de situations nécessitant un relogement d'urgence, dans l'attente à présent d'un programme de financement.
- En matière de gestion des déchets et propreté, 37 **opérations « Cité Propre »** ont été organisées. 72% du patrimoine de la société soit 7001 ménages en ont profité pour vider grenier, cave et débarras de leurs encombrants,
- Afin d'éviter le gaspillage énergétique, La Sambrienne a installé des **régulations climatiques** sur les chaufferies collectives encore non équipées.

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La Sambrienne gère un patrimoine de 11.633 biens principalement composés de logements mais qui compte également des locaux d'activité pour association et commerce, des garages et emplacements de parking ainsi que des terrains.

193 biens de la Ville de Charleroi sont pris en gestion par La Sambrienne conformément à l'article 131 du CWHD.

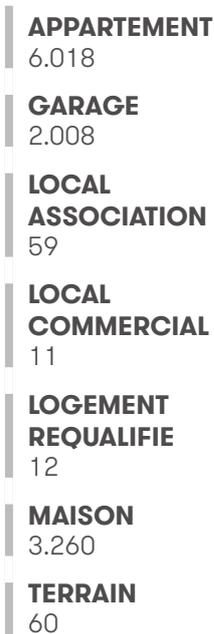
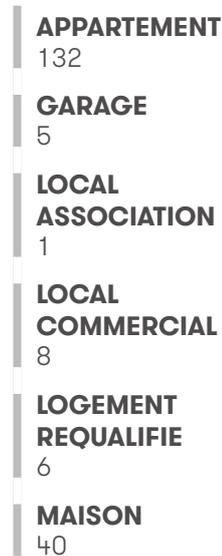
10 logements sont donnés en gestion au CPAS de la Commune de Gerpinnes, 5 logements à l'asbl Comme chez nous, 2 locaux d'activité à l'asbl Relogeas et 1 terrain à la Ville de Charleroi dans le cadre de l'article 132 du CWHD.

En 2022, il est important de mentionner les mouvements suivants en termes de nombre de biens :

- ▶ 34 maisons sociales ont été vendues dans le cadre du plan d'accès à la propriété,
- ▶ 6 maisons de transit ont été construites rue de Lodelinsart à Charleroi dans le cadre du plan de construction,
- ▶ 5 logements, dont 2 logements requalifiés en locaux d'activité, et 1 local d'activité avenue de l'Europe 9-11-13 à Charleroi appartenant à la Ville de Charleroi ont été pris en gestion par la signature d'une convention particulière.



## DESCRIPTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

PROPRIÉTÉ  
PROPREART 131  
PRIS EN GESTIONART 132  
DONNÉ EN GESTION

## SOCIAL 65+

693

## ADAPTÉ

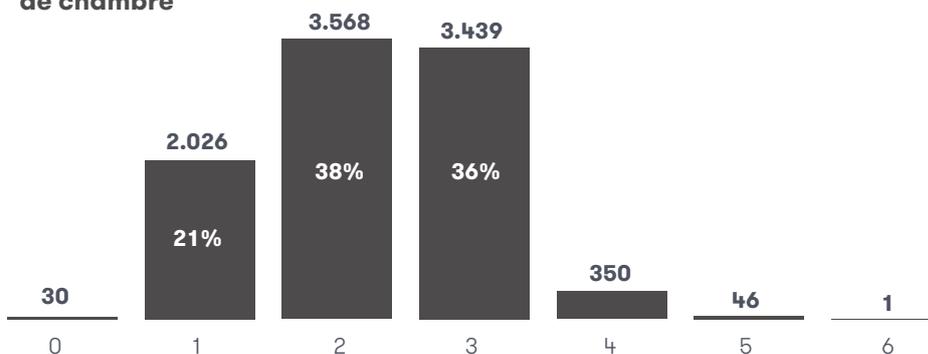
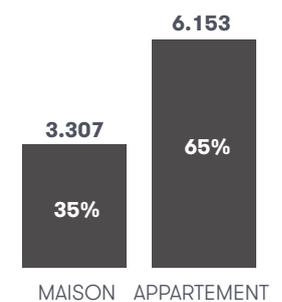
79

## ADAPTABLE

67

## ACCESSIBLE

94

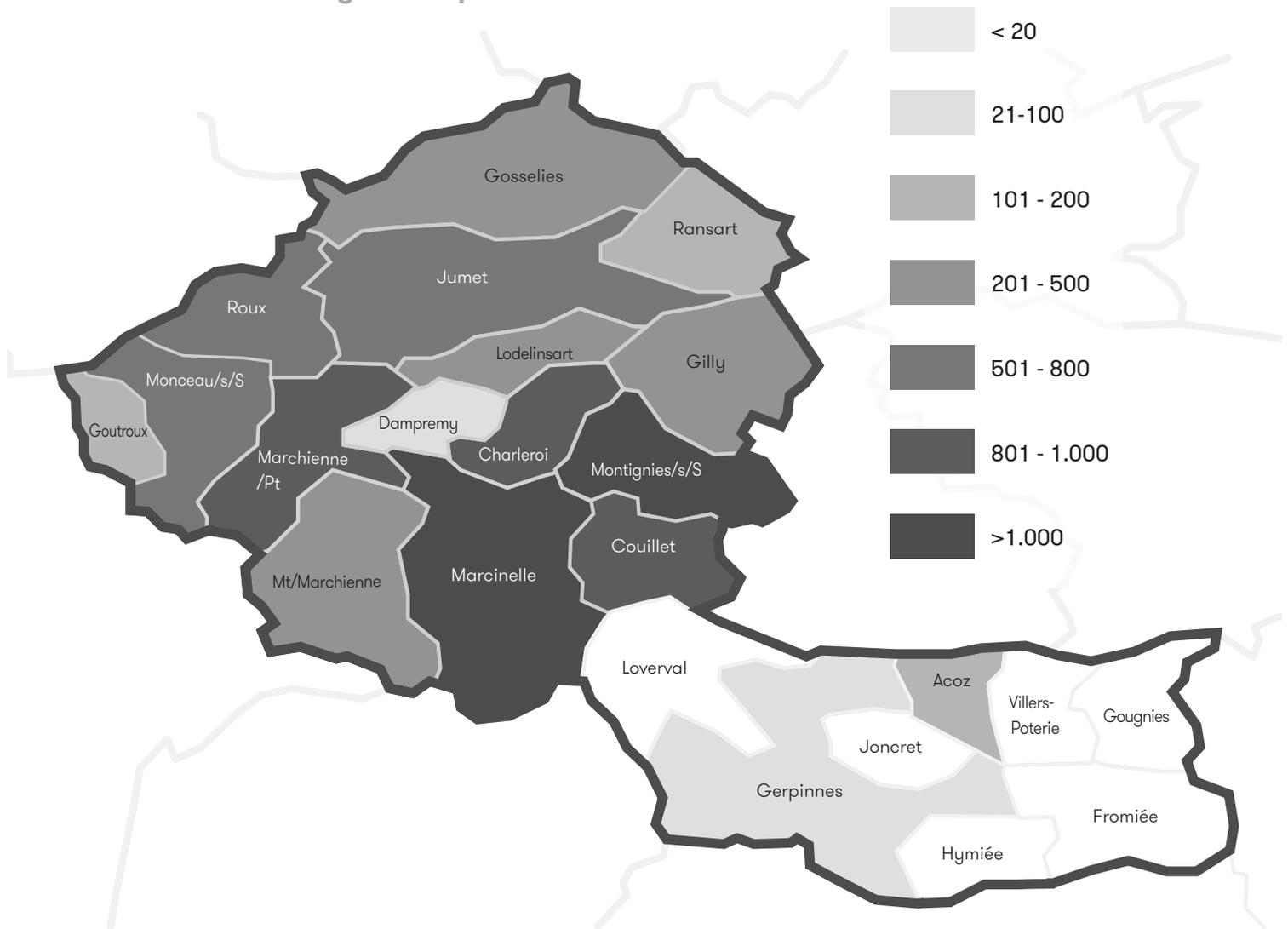
Par nombre  
de chambreRépartition maison  
vs appartement

## Nombre de biens par type

Type de logement	La Sambrienne	Art 131 pris en gestion	Art 132 donné en gestion	Total
Logement	9.278	172	10	9.460
Garage	2.008	5	0	2.013
Local association	59	1	0	60
Local commercial	11	8	0	19
Logement requalifié	12	6	0	18
Terrain	60	0	2	62
	<b>11.428</b>	<b>192</b>	<b>12</b>	<b>11.632</b>



## Nombre de logements par localité



## LOGEMENTS ADAPTÉS, ADAPTABLES ET ACCESSIBLES

Le CWHD définit les logements adaptés, accessibles et adaptables de la manière suivante :

- ▶ **Adapté** : logement dont la configuration permet une occupation adéquate par un ménage en raison du handicap d'un de ses membres selon l'article 1, 16° du CWLH ; Apparaissent notamment dans cette catégorie les logements ayant fait l'objet d'aménagements spécifiques par les locataires avec ou sans aides financières de l'AViQ.
- ▶ **Accessible** : logement dont les parkings, les voies d'accès, les portes, les couloirs, les cages d'escalier, le niveau des locaux et les ascenseurs répondent aux caractéristiques techniques selon l'article 1, 16<sup>ter</sup> du CWHD ;
- ▶ **Adaptable** : logement accessible pouvant être aisément transformé en logement adapté aux besoins spécifiques d'une personne à mobilité réduite de manière à lui permettre d'y circuler et d'en utiliser toutes les fonctions de manière autonome selon l'article 1, 16<sup>bis</sup> du CWHD.

En plus de ces 3 catégories, il existe des logements pour personnes âgées de plus de 65 ans. Ils sont soit conçus spécifiquement pour ce public (financements vieux conjoints), soit de plain-pied, soit situés au rez-de-chaussée lorsqu'il s'agit d'appartements, accessibles sans escalier et sans ascenseur.

Le patrimoine compte 693 logements pour personnes âgées de plus de 65 ans dont 39 présentent au moins une caractéristique d'adaptation (adapté, adaptable ou accessible).

Description du logement	65 ans						Total
	-	Adapté	Adaptable	Adapté	Adaptable	Accessible	Caractéristiques
<b>65 ans</b>	654						<b>654</b>
<b>Adapté</b>		12		48			<b>60</b>
<b>Adaptable</b>					42		<b>42</b>
<b>Accessible</b>		4	23	15	2	50	<b>94</b>
<b>Total caractéristiques</b>	<b>654</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>63</b>	<b>44</b>	<b>50</b>	<b>850</b>
<b>Total logements</b>		<b>65 ans : 693</b>		<b>Adaptations : 196</b>			

196 logements présentant au moins une caractéristique d'adaptation :

- ▶ 79 sont adaptés dont 48 sans autre caractéristique, 15 sont accessibles en plus d'être adaptés, 12 sont pour + 65 ans en plus d'être adaptés et 4 sont adaptés, accessibles et pour + 65 ans,
- ▶ 67 sont adaptables dont 42 sans autre caractéristique, 2 sont accessibles en plus d'être adaptables et 23 sont adaptables, accessibles et pour + 65 ans,
- ▶ 94 sont accessibles, dont 50 sans autre caractéristique.
- ▶ On compte également 2 emplacements de parking adaptés PMR rue Nestor Bal à Mont-sur-Marchienne.

## LA REMISE EN ÉTAT LOCATIF DE LOGEMENTS VIDES

La remise en état locatif de logements vides est un objectif prioritaire pour La Sambrienne. Elle dépend essentiellement des plans de rénovation mis en œuvre ou en attente de mise en œuvre.

Les logements sont remis dans le circuit locatif soit immédiatement après leur libération soit après intervention des équipes de La Sambrienne et/ou des sous-traitants.

En 2022 les équipes internes de La Sambrienne (Logements Inoccupés, Direction Technique) ont rénové et remis dans le circuit locatif 491 logements pour un coût total de 527.42.68€ soit 1,075€ par logement contre 490 logements pour un coût total de 858.522 € soit 1.752€ par logement en 2021.

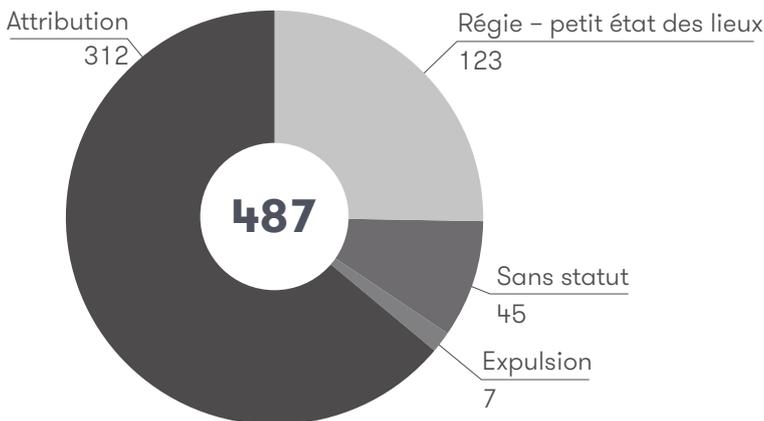
En 2022, les sous-traitants de La Sambrienne (Direction Immobilière) ont rénové et remis dans le circuit locatif 133 logements pour un coût total de 4.002.409,87€ soit 30.093€ par logement révision incluse.

Taux d'occupation

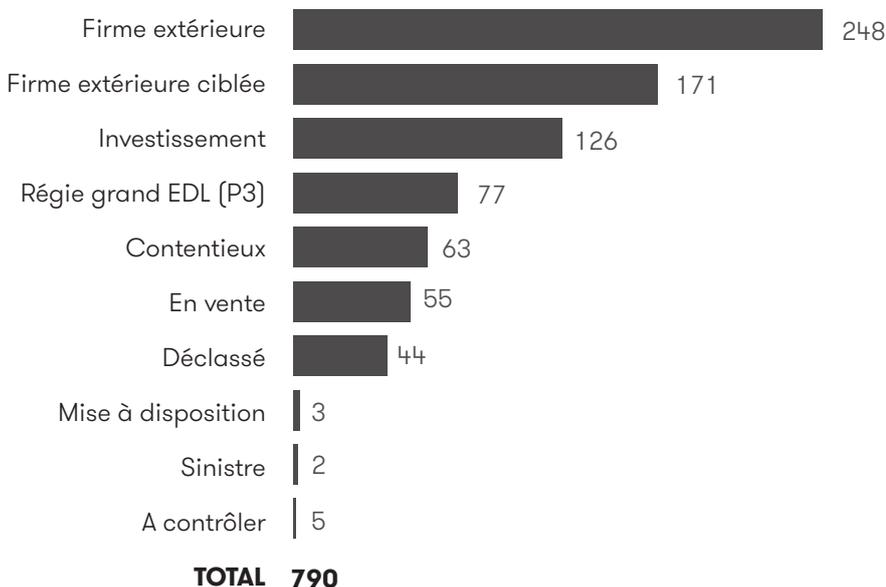
# 94,4%

### Taux d'occupation des logements

#### Nombre d'inoccupés en cours de relocation

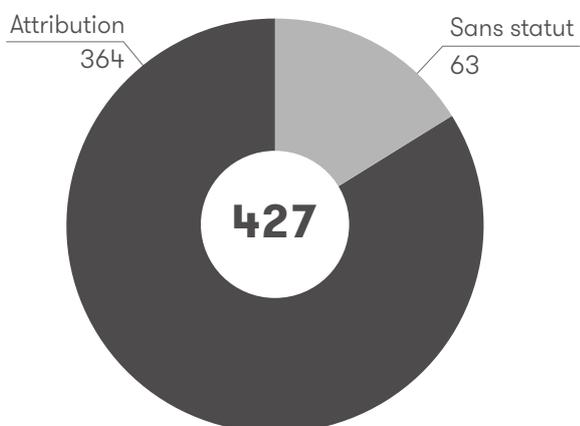


#### Nombre d'inoccupés en cours de travaux



## Taux d'occupation des garages

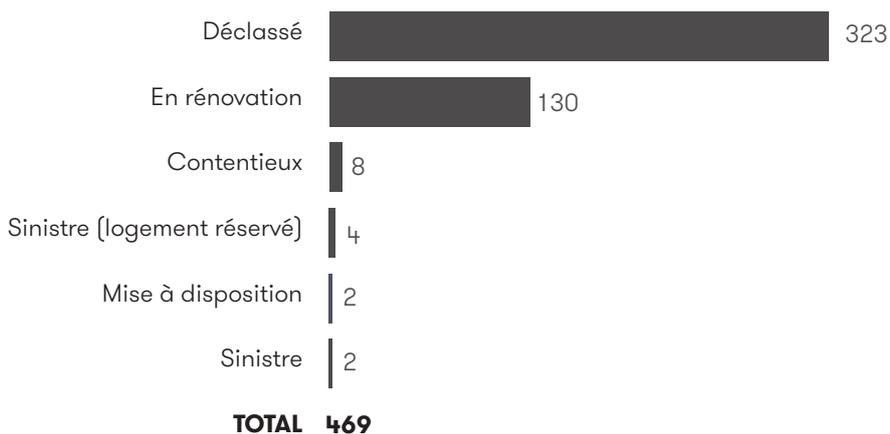
### Nombre d'inoccupés en cours de relocation



Taux d'occupation  
des garages

**72,34%**

### Nombre d'inoccupés en cours de travaux



## LE PLAN D'ENTRETIEN

Le plan d'entretien des équipements se focalise principalement sur la gestion des équipements (collectifs et individuels) visant à maintenir leur sécurité et assurer leur bon fonctionnement au sein des logements et des espaces communs.

Le plan englobe notamment les contrôles de conformité, d'entretiens obligatoires préventifs et les interventions techniques en dépannage :

### **LES CONTRÔLES DE CONFORMITÉ ET D'ENTRETIENS OBLIGATOIRES PRÉVENTIFS**

Les contrôles de conformité et d'entretiens obligatoires préventifs sont uniquement pris en charge par des sous-traitants.

#### ***Installations de détection incendie***

Toutes les installations de détection incendie ont été remplacées par la société GIMI dans la cadre du marché public de remplacement et de maintenance full omnium pour les bâtiments hauts, moyens et bas.

Le nombre de centrales incendie dans le parc de la Sambrienne est de 175 actuellement. Le marché a été attribué à la société GIMI depuis le 22/07/2016, à raison d'un contrôle par an, et prendra fin en 22/07/2026.

Les logements de la Ville de Charleroi, repris en gestion par La Sambrienne, sont équipés au fur et à mesure de ces mêmes équipements.

L'uniformisation de nos équipements permettra ainsi, non seulement un meilleur service tant au niveau qualité qu'au niveau rapidité d'intervention de dépannage mais également une meilleure transparence et équité en matière de charges locatives liées à la sécurité.

#### ***Portes coupe-feu et sorties de secours***

La société CPI Technologies a pour mission le contrôle de conformité annuel et la maintenance des portes coupe-feu et des sorties de secours des parties communes des immeubles à appartements de La Sambrienne.

Elle effectue un contrôle annuel pour un nombre de portes de 2.950 portes RF. Ceci depuis décembre 2020 et jusqu'à décembre 2024, à raison d'un contrôle par an en plus de la maintenance.

#### ***Coupoles et exutoires de fumée***

En 2020, la société CGMI a démarré le marché de contrôle annuel, d'entretien et de maintenance des coupoles et exutoires de fumée. Le marché a été attribué à la société CGMI pour un total de 316 coupoles de désenfumage, jusqu'en janvier 2024.

#### ***Matériel de lutte contre l'incendie***

La société SICLI a, depuis 2016 et pour une durée de 8 ans, pour mission le contrôle annuel et la maintenance des extincteurs et dévidoirs présents dans les immeubles pour lesquels ces équipements doivent être présents. En plus que ce que prévoit la législation, un second contrôle annuel est opéré pour les bâtiments hauts, moyens et bas mais aussi un troisième passage spécifique sur les immeubles élevés, étant donné le risque accru pour ce type d'immeuble.

Le marché prendra fin en avril 2024.

### ***Eclairage de sécurité, bloc de secours***

En 2022, la société CGMI a démarré le marché de contrôle annuel, d'entretien et de maintenance des éclairages de secours.

Marché établi pour une durée de 4 ans ayant commencé fin 2022 pour se terminer en septembre 2026 (soit 4850 appareils).

### ***Protection foudre***

Contrôle de conformité réalisé par l'organisme BTV en janvier 2021 et mise en conformité par la société GRENSON et FILS en août 2022.

Un contrôle périodique est en cours de préparation et portera sur 16 installations de parc immobilier.

L'organisme de contrôle en radioactivité Be.Sur a identifié un paratonnerre à démanteler, rue Jules Loriaux 9 à Jumet, dont la commande a été passée en 2022 pour une prestation en 2023.

### ***Installation photovoltaïque bureaux administratifs***

Actuellement, le patrimoine de La Sambrienne compte 3 installations photovoltaïques, sur nos bâtiments administratifs, conformes jusque 2036.

En 2022, un marché pour l'entretien et la maintenance de ces panneaux a été passé pour une prestation à réaliser en 2023. Le contrôle périodique reste encore à programmer.

### ***Conformité électrique***

Suite à l'acquisition des 3 derniers étages du site, le marché de contrôle de conformité de l'installation électrique Boulevard Jacques Bertrand 48 à Charleroi a été attribué à l'organisme PROCONTROL. La périodicité du contrôle est de 5 ans.

### ***Installations de détection gaz***

La société GIMI a pour mission le contrôle de conformité annuel et la maintenance des Installations de détection gaz.

53 centrales gaz sont concernées, à raison d'une fois par an, jusqu'en août 2024.

### ***Ascenseurs et appareils de levage***

Le patrimoine de La Sambrienne compte 178 ascenseurs et appareils de levage, 1 harnais de sécurité, 1 potence et 2 portes automatiques.

La société BTV réalise les inspections semestrielles et la société FAIN (anciennement RENSONNET) opère les entretiens périodiques et assure les interventions en cas de panne.

## ***Ascenseurs et appareils de levage***

Le patrimoine de La Sambrienne compte 15,6 km de voiries à caractère publique à rétrocéder dans le domaine public de la Ville de Charleroi. Il s'agit d'anomalie cadastrale et/ou d'oubli à régulariser vu leur usage public.

En 2022, aucun transfert n'a été opéré.

Plusieurs dossiers sont cependant prêts mais nécessite une décision formelle par la Ville de Charleroi : Cité des Hamendes, rue Gaston Hercot à Lodelinsart, rue de la Houillerie, rue des Chiffoniers, rue du Pays Noir, rue Veine Chauwe à Marchienne-Docherie, Allée des Cytises, Rue de la Sidérurgie, Allée des Mélèzes, Allée des Thuyas à Monceau et Rue Constant Renchon à Mont/Marchienne.

## ***Remplacement des détecteurs incendies***

Les détecteurs individuels autonomes qui équipent les logements ont une durée de vie maximum de 10 ans. En 2018, nos équipes techniques ont commencé leur remplacement. Fin 2022, 9.429 logements étaient équipés de nouveaux détecteurs d'une durée de vie de 10 ans.

La mise en conformité s'est terminée en juin 2022.

## ***Appareil de chauffage individuels et collectifs***

Le patrimoine de La Sambrienne compte 147 installations de chauffages collectifs (gaz, mazout, pellet) et 4.760 installations de chauffages individuels. 2.347 logements ne sont pas équipés de système de chauffage. Il appartient dès lors dans ce cas aux locataires d'y apporter leur propre système conforme et d'assurer son contrôle et son bon état de fonctionnement.

Les installations collectives doivent être contrôlées et entretenues annuellement alors que les installations individuelles le sont tous les 1 ou 3 ans en fonction de leurs caractéristiques.

En 2022, la société JORDAN, en charge de l'entretien des installations de chauffages collectifs a procédé à 97% des contrôles.

Au niveau des équipements individuels, 2.663 installations ont été entretenues conjointement par la société JORDAN et par la Société Température Idéale.

Afin d'éviter le gaspillage énergétique, La Sambrienne a installé des régulations climatiques sur les chaufferies collectives encore non équipées. La sonde extérieure permette aux chaufferies gaz d'avoir un ralenti nocturne et un arrêt complet du chauffage en été. Pour les chaufferies mazout, pour éviter des condensats acides où il n'est pas possible de placer une régulation climatique, un régulateur permet une programmation horaire avec un ralenti nocturne et un mode été/hiver. L'adaptation de la régulation impacte directement 2.490 logements. La régulation des bureaux de La Sambrienne a également été adaptée en diminuant la consigne de température intérieure de 1 degré ainsi que l'adaptation de la chaufferie des bureaux du Boulevard Jacques Bertrand.

### ***Petite infrastructure sportive et communautaire (PISC)***

La Ville de Charleroi et La Sambrienne ont signé plusieurs conventions particulières portant sur l'entretien des petites infrastructures sportives et communautaires (PISC) installées par la ville sur des terrains appartenant à la SLSP :

- ▶ Charleroi, Terre Al Danse, Alouette,
- ▶ Gilly, Rambulant,
- ▶ Marchienne-au-Pont, Tenret, Spignat,
- ▶ Marcinelle, Berceau, CECA,
- ▶ Mont-sur-Marchienne, Renchon,
- ▶ Roux, Cité de La Lâche et Cité de la Paix,
- ▶ Gosselies, Hubinon,
- ▶ Jumet, Allée Verte,
- ▶ Montignies/Sambre, Cité Poffé.

Une analyse de risque a été réalisée par l'organisme de contrôle BTV en 2022, portant sur 20 PISC.

Le suivi des travaux sera réalisée par La Sambrienne dans le cadre d'un marché mise en conformité et entretien, attribué à la société KRINKELS.

La Sambrienne est par ailleurs propriétaire de certaines aires de jeux également concernées par ce programme d'entretien.

## LES INTERVENTIONS TECHNIQUES EN DÉPANNAGE

Les interventions techniques dans les logements occupés sont prises en charge tant par les équipes de La Sambrienne que par les sous-traitants pour mieux répondre aux nombreuses sollicitations.

### *L'accueil*

En 2022, **37.729 appels** ont été reçus pendant les heures d'ouverture des bureaux et **4.625 appels** en dehors pour une prise en charge par l'équipe de garde de La Sambrienne.

Afin d'améliorer la qualité des contacts avec les locataires et candidat-locataires, une adaptation de l'organisation du travail a été mise en place avec entre-autre **l'ouverture du nouvel espace d'accueil unique** au Boulevard Jacques Bertrand à Charleroi.

### *Les dépannages*

En 2022, **20.903 bons d'interventions** ont été créés majoritairement pris en charge par les équipes internes de La Sambrienne :

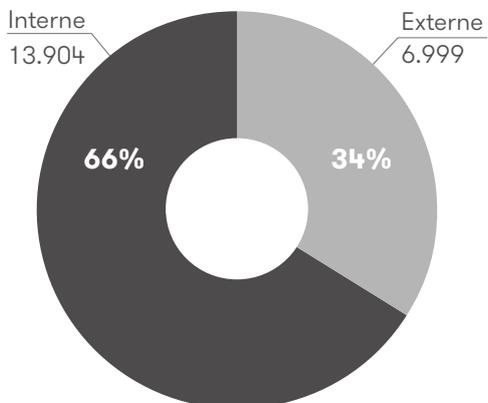
- ▶ Logements occupés : 12.175 bons
- ▶ Espaces communs : 1.102 bons
- ▶ Logements inoccupés : 491 bons
- ▶ Autres : 136 bons
- ▶ Firmes extérieures : 6.999 bons

La proportion du nombre de bons internes/externes reste sensiblement constante.

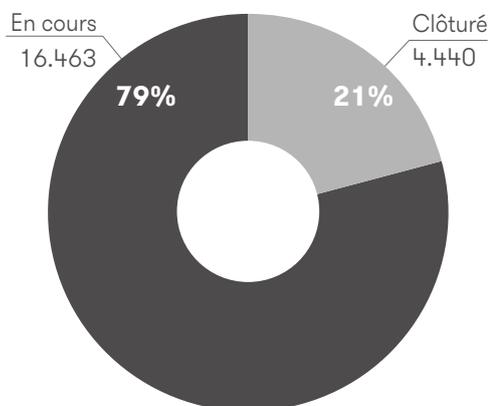
Pour une meilleure gestion et un meilleur suivi des interventions, des nouvelles catégories de bons ont été mises en place. Ce changement a permis de regrouper les bons et d'obtenir une diminution de plus ou moins 23% du nombre total de bons créés en 2022 par rapport à 2021.



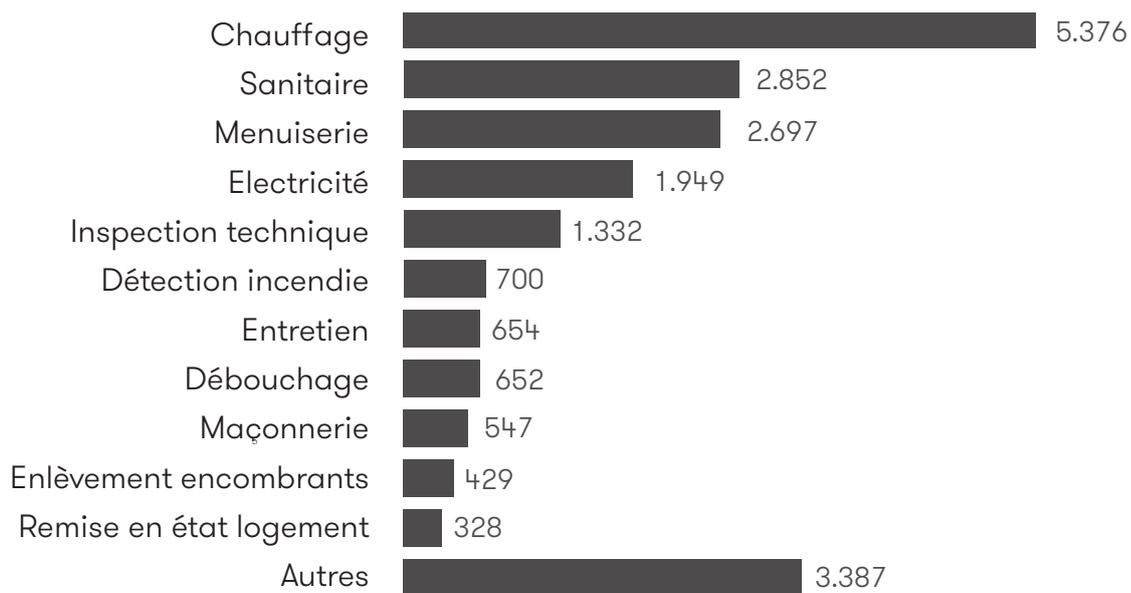
### Nombre d'interventions par type de prise en charge



### Nombre d'interventions par statut



### Nombre d'interventions par catégorie



## LE PLAN DE SÉCURISATION ET D'EMBELLISSEMENT

Les interventions techniques dans les espaces communs sont prises en charge tant par les équipes de La Sambrienne que par les sous-traitants pour mieux répondre aux nombreuses sollicitations.

Le programme régional de sécurisation et d'embellissement a été lancé afin d'améliorer la qualité des espaces collectifs et renforcer la sécurité des abords et des espaces communs internes.

Ciblé sur le bien-être, il complète le plan régional de rénovation 2020-2024 et son approche principalement axée sur la performance énergétique et la salubrité des bâtiments.

Concrètement, ce plan, qui permet d'améliorer le sentiment de sécurité et de lutter contre les incivilités, se décline en trois plans :

- ▶ La sécurisation des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs ;
- ▶ L'embellissement des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs et logements ;
- ▶ La gestion des consommations énergétiques des communs d'immeubles collectifs et logements. SWDE

La Sambrienne s'est vue octroyer un subside de 2.555.573€, accompagné d'avances SWL d'un montant de 851.858€ (25%), soit un total financé de 3.407.431€.

### LE PLAN DE SÉCURISATION DES ESPACES COMMUNS

En 2022, les marchés publics du plan de sécurisation et d'embellissement ont été exécutés conformément au planning :

- ▶ **Des caméras ont été installées dans les espaces communs de 16 immeubles concernant 440 logements.** Les travaux ont été réalisés dans le cadre du marché attribué à DSC SECURITY. Les immeubles dit hauts sont prioritairement équipés.

Cela porte à 804 logements équipés sur un total de 1.499 logements à équiper.

Il reste cependant à formaliser la relation entre la Ville de Charleroi, la Police Locale et TIBI notamment afin de permettre aux agents constatateurs et sanctionneurs d'utiliser les images du dispositif.

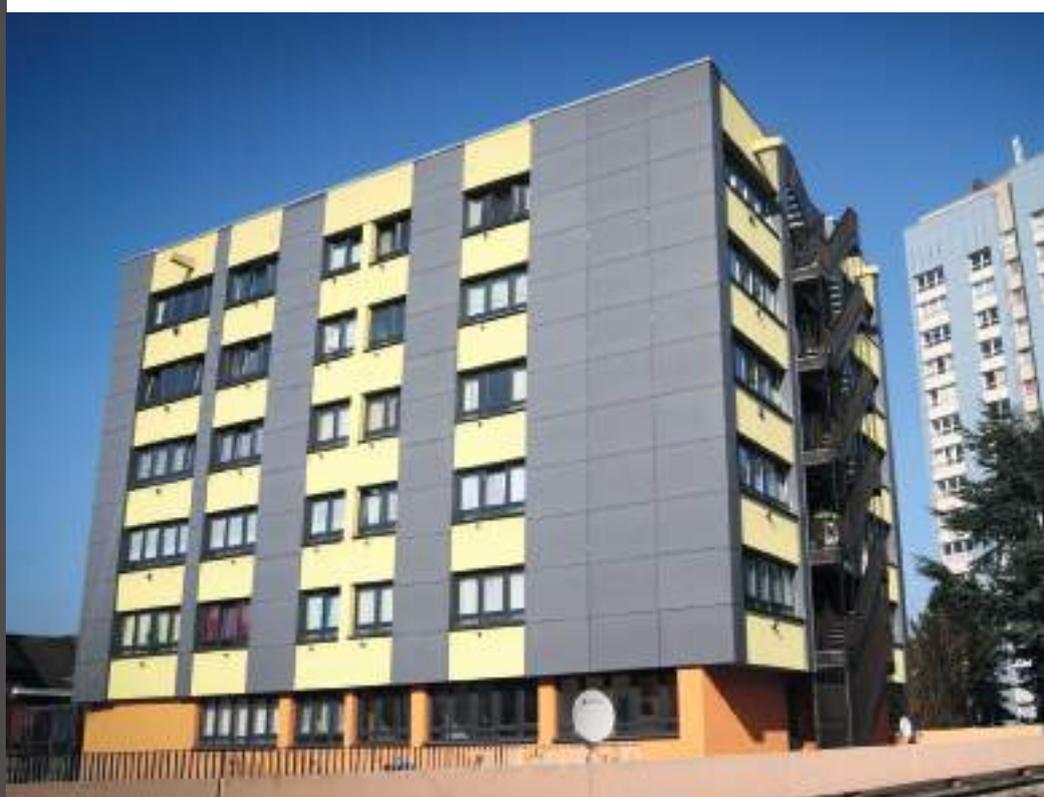
Localité	Adresse	Nombre de logements	Type étage
Jumet	Loriaux 5-7	66	Haut
Montignies	Hotyat 3-4	104	Haut
Montignies	Yernaux 1-2	104	Haut
Gilly	Pont d'Arcole 222-224-226	51	Haut
Gilly	Rambulant 80-82-84-86-88-90-92	51	Haut

**440**

- **Les portes d'entrée des espaces communs de 28 immeubles concernant 674 logements** ont été remplacées par des portes de sécurité équipées d'une parlophonie sans fil et de ventouses électro-magnétiques. Les travaux ont été réalisés dans le cadre du marché attribué à BEMAT. Les immeubles dits hauts et moyens sont prioritairement équipés.

Cela porte à 1.978 logements équipés sur un total de 3.237 logements à équiper.

Localité	Adresse	Nombre de logements	Type étage
Jumet	Loriaux 5-7-9-11	130	Haut
Jumet	Loriaux 13	21	Moyen
Charleroi	Terre l Danse 53	25	Moyen
Charleroi	Warmonceau 186	16	Moyen
Charleroi	Montagne 77	6	Moyen
Charleroi	Mayence 3-65	38	Moyen
Charleroi	Alouette 14-16-18	36	Moyen
Charleroi	Ferrer 11	15	Moyen
Couillet	Sarts 42-44-46-48	80	Moyen
Couillet	Peuplier 2	20	Moyen
Marchienne au pont	Beaumont 264	12	Moyen
Mont sur Marchienne	Moria 23-25	47	Moyen
Mont sur Marchienne	Ruhl 2	20	Moyen
Montignies sur Sambre	Hotyat 3-4	104	Haut
Montignies sur Sambre	Yernaux 1-2	104	Haut
		<b>674</b>	



CHARLEROI – TERRE AL DANSE 53

► **Les appareils d'éclairage des couloirs ont été remplacés par des plafonniers leds secourus à faible consommation d'énergie dans 48 immeubles concernant 1.076 logements.** Les travaux ont été réalisés dans le cadre du marché attribué à BEMAT.

Cela porte à 2.903 logements équipés sur un total de 3.237 logements à équiper.

Localité	Adresse	Nombre de logements	Type étage
Jumet	Loriaux 9	32	Haut
Jumet	Loriaux 13	21	Moyen
Charleroi	Alouette 14-16-18	36	Moyen
Gilly	Pont d'Arcole 222-224-226	51	Haut
Gilly	Pont d'Arcole 363-365	24	Moyen
Lodelinsart	Alfred Georges 81-83-85-87-89- 91-93-95-97-99	119	Moyen
Lodelinsart	Chausteur 28-30-32-24	63	Moyen
Montignies sur Sambre	Decooman 12-16-20	125	Haut
Montignies sur Sambre	Porions 1-2-3-4	160	Haut
Montignies sur Sambre	Hotyat 3-4	104	Haut
Montignies sur Sambre	Yernaux 1-2	104	Haut
Mont sur Marchienne	Moria 23-25	47	Moyen
Mont sur Marchienne	Ruhl 2	20	Moyen
Charleroi	Mayence 3-65	38	Moyen
Charleroi	Carena 1-3	16	Bas +
Charleroi	Montagne 77	6	Moyen
Charleroi	Warmonceau 186	16	Moyen
Couillet	Villers 66-68	82	Moyen
Marchienne au pont	Beaumont 264	12	Moyen
		<b>1076</b>	



COUILLET – RUE DE VILLERS 68

- Les ensembles de boîtes aux lettres extérieures des immeubles ont été remplacés dans 46 immeubles concernant 931 logements. Les travaux ont été réalisés dans le cadre du marché attribué à BEMAT.

Cela porte à 1.741 logements équipés sur un total de 3.237 logements à équiper

Localité	Adresse	Nombre de logements	Type étage
Charleroi	Alouette 14-16-18	36	Moyen
Gilly	Pont d'Arcole 222-224-226	51	Haut
Gilly	Pont d'Arcole 363-365	24	Moyen
Lodelinsart	Alfred Georges 81-83-85-87-89- 91-93-95-97-99	119	Moyen
Lodelinsart	Chausteur 28-30-32-24	63	Moyen
Montignies sur Sambre	Porions 1-2-3-4	160	Haut
Montignies sur Sambre	Hotyat 3-4	104	Haut
Montignies sur Sambre	Yernaux 1-2	104	Haut
Mont sur Marchienne	Moria 23-25	47	Moyen
Mont sur Marchienne	Ruhl 2	20	Moyen
Charleroi	Mayence 63-65	38	Moyen
Charleroi	Carena 1-3	16	Bas +
Charleroi	Montagne 77	6	Moyen
Charleroi	Warmonceau 186	16	Moyen
Charleroi	Ferrer 11	15	Moyen
Couillet	Sarts 42-44-46-48	80	Moyen
Couillet	Peuplier 2	20	Moyen
Marchienne au pont	Beaumont 264	12	Moyen
		<b>931</b>	



LODELINSART – RUE CHAUSTEUR

## LE PLAN PROPRETÉ DES ESPACES COMMUNS

Améliorer la qualité des espaces collectifs implique également d'améliorer la propreté des abords, des espaces verts et des espaces communs internes pour favoriser le bien-être des locataires.

En 2022, dans le cadre du plan propreté de La Sambrienne :

- **La mise en peinture a été réalisée dans 55 immeubles concernant les espaces communs de 1.254 logements.** Les travaux ont été réalisés dans le cadre du marché attribué à BEMAT et via les chantiers confiés à la Régie des Quartiers de Charleroi.

Cela porte à 2.218 équivalent-logements sur un total de 1.618 équivalent-logements à remettre en peinture (50% des immeubles hauts et moyens sur la période 2020-2030).




RÉGIE DES  
QUARTIERS  
DE CHARLEROI

Localité	Adresse	Nombre de logements	Type étage
Charleroi	Alouette 14-16-18	36	Moyen
Gilly	Pont d'Arcole 222-224-226	51	Haut
Gilly	Pont d'Arcole 363-365	24	Moyen
Lodelinsart	Alfred Georges 81-83-87-89-91-93-95-97-99	107	Moyen
Lodelinsart	Chausteur 28-30-32-24	63	Moyen
Montignies sur Sambre	Porions 1-2-3	120	Haut
Montignies sur Sambre	Hotyat 3-4	104	Haut
Montignies sur Sambre	Yernaux 1-2	104	Haut
Mont sur Marchienne	Moria 23-25	47	Moyen
Mont sur Marchienne	Ruhl 2	20	Moyen
Charleroi	Mayence 63-65	38	Moyen
Charleroi	Montagne 77	6	Moyen
Charleroi	Warmonceau 186	16	Moyen
Couillet	Sarts 42-44-46-48	80	Moyen
Couillet	Peuplier 2	20	Moyen
Jumet	Loriaux 5-7-9-11	130	Haut
Jumet	Loriaux 13	21	Moyen
Couillet	Villers 66-68	82	Moyen
Lodelinsart	Terry Mouchon 170-172- 174	48	Moyen
Montignies sur Sambre	Decooman 12 16 20	125	Haut
Marchienne au pont	Beaumont 264	12	Moyen
		<b>1.254</b>	

- ▶ Une convention a été signée entre Tibi et La Sambrienne pour la réalisation de **3 espaces de tri grillagés** pour une meilleure gestion du tri et de l'enlèvement des déchets ménagers.

Tibi a fourni les containers et La Sambrienne a réalisé les travaux de gros œuvre, le placement des grillages et des accès sécurisés via le plan d'embellissement sur les sites suivants :

- ▷ Villers 66 et 68 à Couillet,
- ▷ Centenaire 125 127 129 131 à Montignies-sur-Sambre.

L'organisation suivante a été mise en place avec Tibi :

- ▷ Rencontre des locataires pour présenter le projet (Tibi La Sambrienne) sur quelques sites,
- ▷ Distribution des badges et des clés des espaces de tri (La Sambrienne),
- ▷ Récolte hebdomadaire des déchets dans les espaces de tri (Tibi),
- ▷ Récolte des déchets non conformes placé dans les containers rouges après chaque passage de Tibi (La Sambrienne).

Il reste cependant à formaliser la mise à disposition de ces parcelles de terrains au bénéfice de la Ville de Charleroi afin d'envisager une gestion globale des déchets à l'échelle des quartiers et non pas limité aux seuls logements publics.



- **37 opérations Cité Propre ont été organisées**  
 au bénéfice de 72% du patrimoine de la société soit  
 7.001 ménages qui en ont profité pour vider greniers,  
 caves et débarras de leurs encombrants.



La  
**Ressourcerie**  
 du Val  
 de Sambre

73,6 tonnes d'objets encombrants ont ainsi été récupérés par nos équipes avec un pourcentage de reprise par la Ressourcerie du Val de Sambre de plus de 52,7 tonnes.

Le "récolté" total hors OPC est de 1.205 tonnes

Commune	Site	Poids déchets Ressourcerie (kg)	Poids déchets Régie interne (kg)
Marcinelle	Cité Parc	4460	1720
Jumet	Allée Verte	960	280
Jumet	Hamendes	2220	540
Charleroi	Charleroi Nord	2880	910
Marcinelle	Berceau	1800	820
Gosselies	Cité Blanche	3460	1260
Charleroi	Harmegnies	560	160
Couillet	Villers et Armée Française	1540	620
Couillet	Sarts	980	330
Lodelinsart	Hamendes, TM, Chausteur	1320	660
Lodelinsart	Climbias	1520	760
Marchienne Docherie	Acacias	1400	700
Monceau	Malghem	1250	620
Ransart	Tolaire	1680	860
Montignies	Delvaux	1780	980
Marchienne Docherie	Egalité	1200	612
Gilly	Gayolle	840	520
Roux	La Lâche	900	390
Gerpennes	Acoz	820	280
Monceau	Anglo-Germain	880	420
Goutroux	Goutroux	2100	790
Gilly	Germinal	2160	980
Marcinelle	Cité Parc	2840	920
Gosselies	Cité Blanche	1080	410
Marcinelle	Berceau	760	280
Montignies s/s	Yernaux	1150	390
Marchienne au pont	Europe	1900	810
Marchienne au pont	Spignat	1880	116
Marcinelle	Ceca	1900	840
Dampremy	Moret	920	440
Mont sur Marchienne	Moria	1560	660
Mont sur Marchienne	Renchon	2000	822
	<b>TOTAL</b>	<b>52.700</b>	<b>20.900</b>

- ▶ Au vu de l'expérience positive réalisée à Marcinelle, un développement de la **gestion différenciée des espaces verts** sur d'autres sites importants en matière d'entretien a été étendu à la Cité de l'Égalité à Marchienne-Docherie, Cité des Climbias à Lodelinsart, Cité du Spignat à Marchienne-Au-Pont.
- ▶ Lancement d'un projet de **réaménagement des espaces verts** de l'Allée Verte à Jumet. La ligne directrice de la réflexion vise à diminuer le sentiment d'insécurité en améliorant les abords et faisant rentrer un maximum de lumière naturelle sur les cheminements.
- ▶ La **renumérotation des appartements** se poursuit en aval du processus mené par la Ville de Charleroi, conformément à la réglementation en vigueur.

1.125 appartements disposent de leur nouvelle numérotation sur les 6.616 concernés.

La situation est cependant difficile car les services communaux travaillent sur base des mouvements d'entrée de locataire plutôt que globalement par immeuble. La Sambrienne souhaite anticiper ce travail pour éviter les conflits, les risques d'erreurs et réduire sa charge administrative mais est dépendante de la Ville de Charleroi.



## LE PLAN DE RÉNOVATION

La Sambrienne a élaboré, en concertation avec les services de la SWL, la planification des investissements à 5 ans. Les projets y figurant sont soit à l'étude, soit en cours, soit en projet et serviront de base dans la sélection des chantiers à venir.

En 2022, aucun chantier de rénovations n'a été réceptionné.

Par ailleurs, afin notamment de limiter la charge financière supportée par les SLSP face à la hausse importante des prix des matériaux et de l'énergie, le Gouvernement a décidé de reporter au 31/12/2025 (au lieu du 31/12/2024) l'échéance du plan de rénovation pour le dépôt de l'ensemble des résultats de mise en concurrence des travaux à la SWL.

Au 31 décembre 2022 :

- ▶ Treize chantiers de rénovation sont à l'étude. Ils concernent 2.729 logements et représentent un montant total de 154.865.359€,
- ▶ Cinq chantiers de rénovation sont en cours de travaux pour un montant total de 27.477.994€. Un chantier concerne la rénovation de 81 logements sociaux avenue du Chili 2 à Marcinelle. Les quatre autres concernent la rénovation d'équipements dans des espaces communs.



## LES CHANTIERS DE RÉNOVATION À L'ÉTUDE

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de lgts	Montant du projet	% financement par subside
124.861	2019ENERG046	Rénovation énergétique	Bargibant, Coquelicot, Foyer, Finet, Genevrier, Giroflés, Capouillet, Leernes, Anémones à Goutroux	95	8.347.484 €	26%
124.911	2019ENERG043	Rénovation énergétique	Tenret 46-48-50 à Marchienne-Au-Pont	48	3.708.601 €	25%
124.913	2019ENERG044/045	Rénovation énergétique	Paul Janson 32-34-36-38-40-42 à Montignies- sur-Sambre	96	7.594.994 €	66%
125.590	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Pouleur et Raguette à Acoz, et Sparmont, Bellevaux à Montignies-sur-Sambre	189	12.602.345 €	61%
125.594	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Allée Churchill, Brigade Pirons, mon Logis et Europe à Mont-sur-Marchienne	201	10.548.116 €	71%
125.597	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Matadi-Spignat et av. de l'Europe à Marchienne-au-Pont	252	13.882.391 €	75%
125.599	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Rue Noval, av. de l'Europe et Autequitte à Roux	272	14.988.828 €	75%
125.601	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Rue Hubinon, Wauters, et Lebon à Marcinelle	178	9.359.318 €	71%
125.603	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Bouleau-Congo-Tourterelles à Couillet et Celestat à Montignies-sur-Sambre	319	12.982.558 €	75%
125.605	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Cité Grand trieu à Monceau-sur-Sambre et Hamendes à Jumet	174	9.930.891 €	69%
125.606	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Alouette à Charleroi et Courtil Mouton à Gosselies	201	10.933.070 €	66%
125.607	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Rue du Berceau 1-1, allée B-D-G, rue des champs, rue R. Jacques, Ry Oursel, Ceca à Marcinelle et rue Célestat 34-44 à Montignies-sur-Sambre	511	30.217.961 €	73%
125.612	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Dr. Moret à Dampremy et Egalité à Marchienne-au-Pont	193	9.768.802 €	75%
				<b>2.729</b>	<b>154.865.359 €</b>	<b>68%</b>



*Cité Pouleur à Acoz*



*Rue Bargibant à Goutroux*



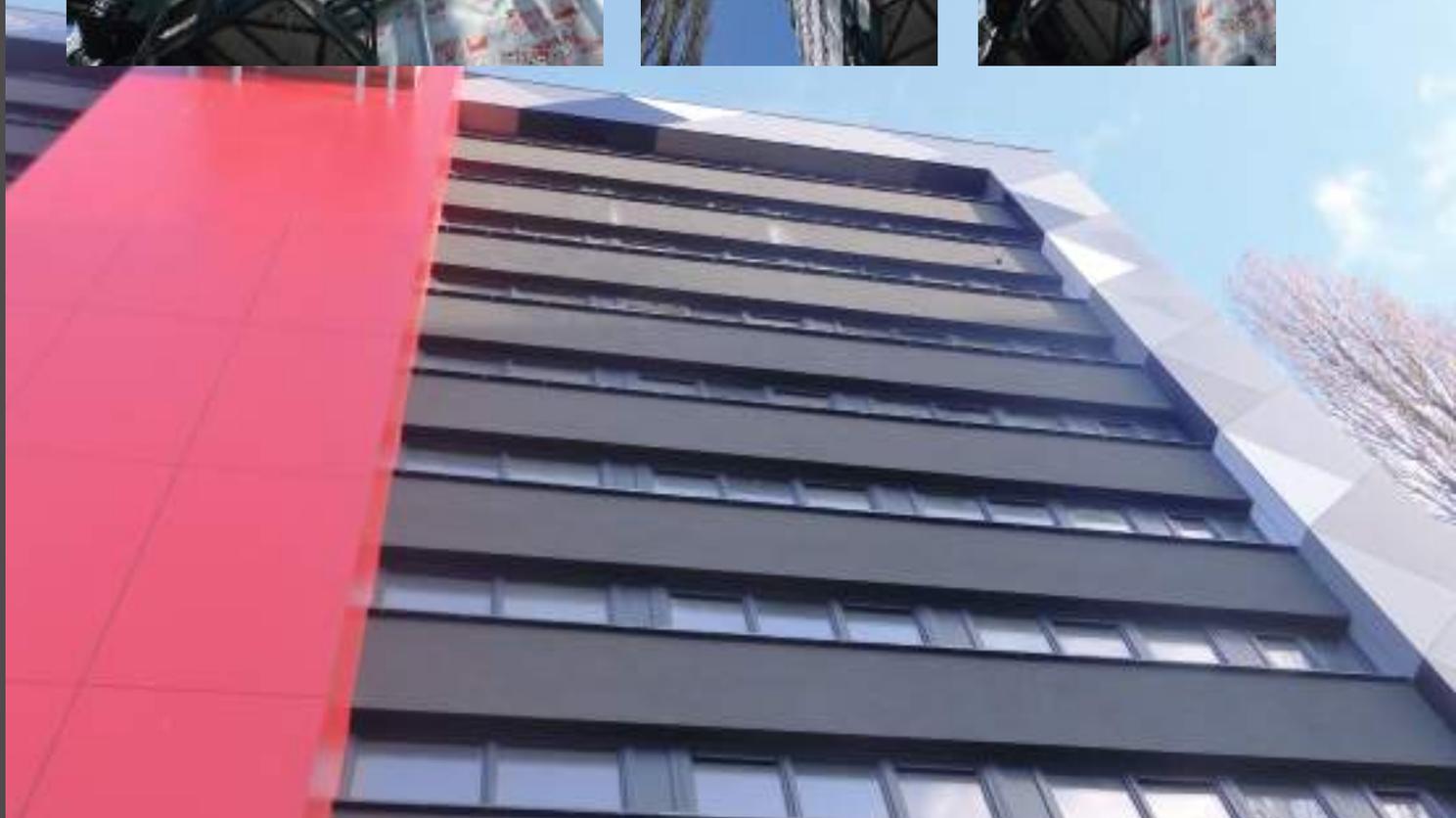
*Rue Alfred Tenret à Marchienne-au-Pont*



*Rue Paul Janson à Montignies-sur-Sambre*

## LES CHANTIERS DE RÉNOVATION EN COURS

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de lgts	Montant du projet	% financement par subside
122.373	Avance SWL	Sécurisation	Sécurisation – Multi-sites	407	13 948 646 €	0%
124.862	Pivert 2/074 - Spivert/0064 - 2018/INOC11	Rénovation énergétique	Chili 2	81	6 419 315 €	59%
125.165	2020/REN/PLAN EMBEL SECU 2020		Plan d'embellissement (Travaux) – Multi-sites	1.484	4 969 196 €	51%
125.708	Avance SWL		Portes RF – Marcinelle	509	506 000 €	0%
125.983	Avance SWL		Compteurs eau SWDE – Multi-sites	3.483	1 634 837 €	0%
				<b>5.964</b>	<b>27.477.994 €</b>	<b>23%</b>

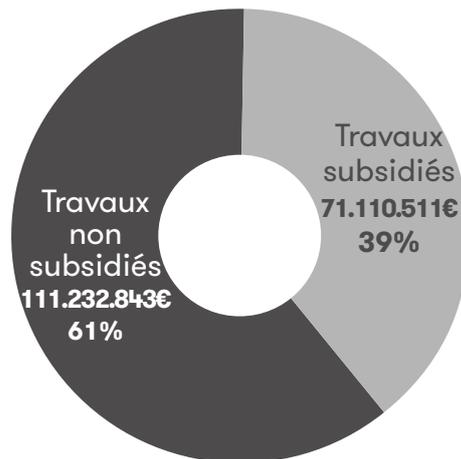


## LES CHANTIERS DE RÉNOVATION RÉCEPTIONNÉS

En 2022, aucun chantier de rénovations n'a été réceptionné.

## LES FINANCEMENTS

La mise en œuvre des travaux de rénovation (à l'étude, services, en cours et réceptionnés) souffre d'un manque de financement par subside au 31/12/2022. Seul 61% des montants sont en effet subsidiés, 39% devront être remboursés et généreront des avances productrices d'intérêts.



### Utilisation des financements obtenus

Intitulé du programme	Nombre de logements	Montant programmé	Montant engagé	Montant liquidé
<b>PEI</b>	11.222	138 285 321 €	120 232 682 €	119 004 540 €
<b>PIVERT 1</b>	298	6 408 603 €	5 072 249 €	5 072 249 €
<b>PIVERT 2</b>	1.271	22 279 030 €	21 916 148 €	19 793 830 €
<b>CPIV</b>		976 667 €	976 656 €	309 989 €
<b>Autres subsides - ZIP</b>	743	2 488 403 €	2 169 441 €	2 169 441 €
<b>Autres subsides - CLIN</b>	594	9 000 000 €	6 194 926 €	6 194 926 €
<b>Autres subsides - CECO</b>	311	10 683 196 €	4 981 362 €	7 017 752 €
<b>Autres subsides - CRST</b>	2.484	87 002 100 €	22 243 524 €	22 243 524 €
<b>Autres subsides</b>		5 208 710 €	5 208 705 €	5 192 784 €
<b>Total</b>		<b>282.332.030 €</b>	<b>188.995.694 €</b>	<b>186.999.036 €</b>

Source : LTF SWL

## LES PROJETS DE RÉNOVATION

En 2020, le gouvernement wallon a adapté son plan régional visant la rénovation et l'embellissement de logements publics sur un programme s'étalant jusque 2030.

La Sambrienne s'est ainsi vue octroyer des financements pour rénover en profondeur 2.484 logements pour un total financé de 116.748.000€ pour et embellir et sécuriser les espaces communs de 1.484 logements pour un total financé de 3.407.431€.

Au vu des besoins importants du patrimoine de La Sambrienne, ces montants ne sont cependant pas suffisants et certains sites prioritaires n'ont pas été retenus et devront être intégrés dans un prochain plan, soit 510 logements :

- ▶ 139 logements de la rue Warmonceau à Charleroi ;
- ▶ 88 logements allée Verte à Jumet ;
- ▶ 48 logements rue Trieu Kaisin à Montignies-sur-Sambre ;
- ▶ 76 logements cité des Grand Trieux à Monceau-sur-Sambre ;
- ▶ 25 logements cité du Spinois à Gosselies ;
- ▶ 70 logements au Fiestaux à Gosselies ;
- ▶ 64 logements avenue de l'Europe à Marchienne-au-Pont.

## LE PLAN DE CONSTRUCTION

La Sambrienne a élaboré, en concertation avec les services de la SWL, la planification des investissements à 5 ans. Les projets y figurant sont soit à l'étude, soit en cours, soit en projet et serviront de base dans la sélection des chantiers à venir.

Dans un souci de diversification de son offre de logements, La Sambrienne doit continuer à promouvoir la création de logements. Cette volonté est indispensable, non seulement pour compléter des phases déjà en cours, mais également pour créer de nouvelles poches de logements dans les différents districts de la Ville de Charleroi et ainsi participer au renouvellement du bâti.

En 2022, les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- ▶ Le chantier de construction de 6 nouveaux logements de transit rue de Lodelinsart à Charleroi a été réceptionné.
- ▶ Le Gouvernement Wallon a approuvé la sélection du Plan de Relance de la Wallonie et a retenu deux des projets introduits par La Sambrienne :
  - ▷ La création de 50 logements à la rue Nestor Bal (Closières Bois) à Mont-sur-Marchienne pour un subside régional estimé à 8.700.000€,
  - ▷ La création de 14 logements à l'Avenue Pastur à Mont-sur-Marchienne pour un subside régional estimé à 2.436.000€.

Au 31 décembre 2022 :

- ▶ Six chantiers de construction sont à l'étude et représentent un total de 495 nouveaux logements.
- ▶ Quatre chantiers de construction sont en cours de travaux pour un total de 93 nouveaux logements.

Par ailleurs, La Sambrienne a également adhéré à l'accord-cadre SWL visant l'acquisition **d'habitats modulaires et légers** pour tous types de situations nécessitant un relogement d'urgence, dans l'attente à présent d'un programme de financement.

## LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION À L'ÉTUDE

N° SWL	Adresse	Localité	Nombre de logements						Montant de la commande hors taxes	% financement par subside	
			Total	Sociaux	Transit	Moyens	Equilibre	Autre			
124.071	Solaire - Eixample XII	Marcinelle	168	61		7	65	35	29.193.463 €	72%	
123.247	5E ELEMENT (Logements)	Charleroi	149	55	1		23	30	40	39.348.336 €	7%
123.247	5E ELEMENT (Bureau)	Charleroi	0							26.159.580 €	
125.068	Aux Parcs (Phase 2)	Charleroi	90				90			20.452.984 €	0%
125.052	Cité du Centenaire 121-133	Montignies/Sambre	24	24						5.337.600 €	34%
126.204	Closières Bois	Mont-sur-Marchienne	50				50			12.812.500€	68%
126.205	Pastur	Mont-sur-Marchienne	14				14			3.587.500€	68%
			<b>495</b>	<b>140</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>242</b>	<b>30</b>	<b>75</b>	<b>136.891.963 €</b>	<b>25%</b>



*Aux Parcs à Charleroi*



*Aux Parcs à Charleroi*



*Solaire Eixample XII à Marcinelle*

## Etat d'avancement du projet du 5E ELEMENT

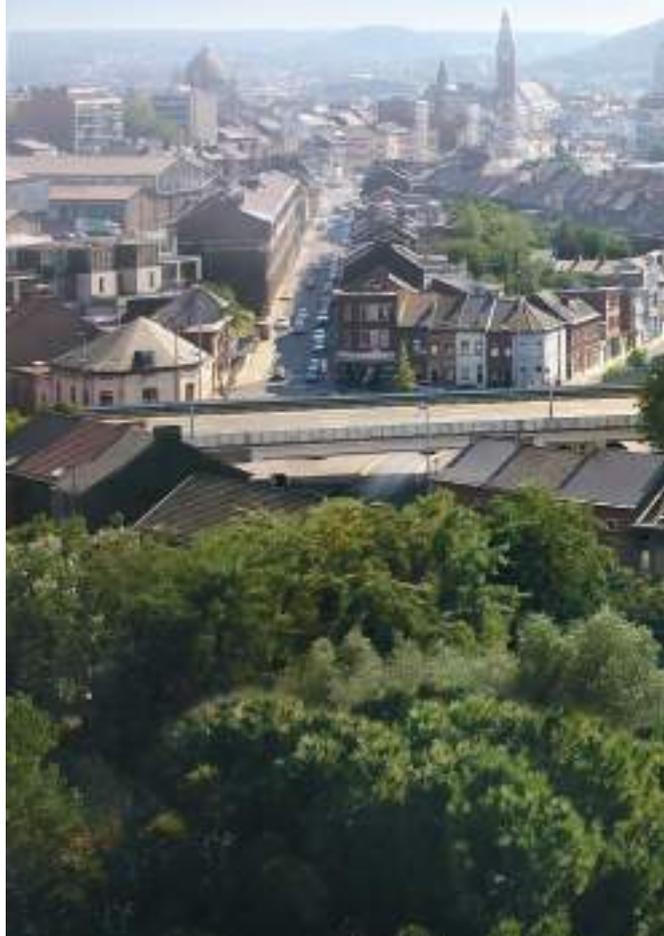
Le 5E ELEMENT est le projet immobilier de construction de logements le plus important de La Sambrienne. Outre le rassemblement du personnel sur un seul et unique site d'exploitation, il participera à la revitalisation en cours de la ville haute, entre la cité des métiers, le nouveau campus universitaire et le palais des congrès.

A ce stade, les auteurs de projet ont introduit la demande de permis.

Identité :

- ▶ Quartier de la Brouchetterre, rue de la Garenne, Charleroi Centre-Ville
- ▶ Nom du projet : 5E ELEMENT
- ▶ Auteurs de projet : LAN / BLOW / BASE / PIRNAY / POLYTECH
- ▶ Collaboration entre la Ville (foncier), La Sambrienne (immobilier), la Wallonie (financement) et l'association temporaire d'auteurs (expertise technique)
- ▶ 149 logements passifs et basse énergie :
  - ▷ 30 logements étudiants à louer
  - ▷ 55 logements sociaux à louer
  - ▷ 1 logements de transit à louer
  - ▷ 23 logements à loyer d'équilibre à louer
  - ▷ 40 logements passifs destinés à la vente
- ▶ 7000m<sup>2</sup> de bureaux NZEB :
  - ▷ Siège social de La Sambrienne
  - ▷ Bureaux de l'AIS Charleroi Logement
  - ▷ Commerces et associations
- ▶ Planning :
  - ▷ 2018 : fin de la déconstruction
  - ▷ 2019 : désignation des auteurs du projet
  - ▷ 2020 : obtention du permis d'urbanisme
  - ▷ 2024 : début des travaux
  - ▷ 2026 : fin des travaux
- ▶ Budget : 65,5 millions €
- ▶ Superficie du site : 2Ha 22ca

**En savoir plus sur  
le projet 5E ELEMENT**





## LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION EN COURS

### Nombre de logements

N° SWL	Adresse	Localité	Total	Sociaux	Transit	Moyens	Equilibre	Autre	Acquisitif	Montant de la commande hors taxes	% financement par subside
123.671	Rue de l'Armée Française	Couillet	14				14			2.011.848 €	0%
124.783	Place de la Queue	Couillet	6				6			1.303.937 €	5%
124.389	Cueilleurs Coupeurs	Jumet	12				12			2.305.844 €	5%
123.589	Aux Parcs (Phase 1)	Charleroi	61	44	5		12			15.074.303 €	33%
			<b>93</b>	<b>44</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>44</b>			<b>20.695.932€</b>	<b>25%</b>

## LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION RÉCEPTIONNÉS

### Nombre de logements

N° SWL	Adresse	Localité	Total	Sociaux	Transit	Moyens	Equilibre	Autre	Acquisitif	Montant de la commande hors taxes	% financement par subside
123.670	rue Pierre Paulus	Charleroi	6		6					926.006 €	65%
			<b>6</b>		<b>6</b>					<b>926.006€</b>	<b>65%</b>



Aux Parcs à Charleroi



Rue de l'Armée Française à Couillet



Place de la Queue à Couillet



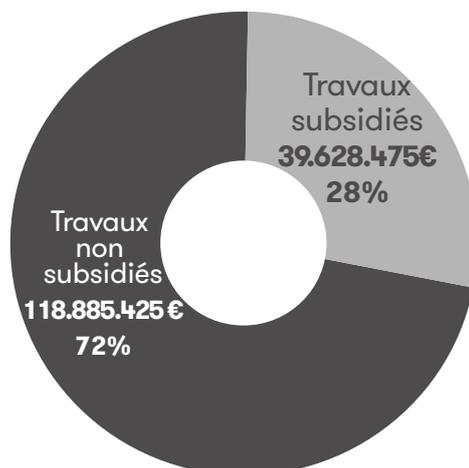
Rue Pierre Paulus à Charleroi



Cueilleurs Coupeurs à Jumet

## LES FINANCEMENTS

La mise en œuvre des travaux de construction (à l'étude, en cours et réceptionnés) souffre d'un manque de financement par subside. Seul 28% des montants sont en effet subsidiés, 72% devront être remboursés et généreront des avances productrices d'intérêts.



### Coût du chantier

158.513.900 €

### Solde à financer

76.377.708 €

### Financement prêt

31.381.250 €

### Financement par subside

44.371.860 €

## Utilisation des financements obtenus

Intitulé du programme	Nombre de logements	Montant programmé	Montant engagé	Montant liquidé
PEXR	168	1.222.222 €	1.222.222 €	0 €
CPIV	168	666.666 €	666.666 €	0 €
Ancrage 2009-2010	165	21.455.555 €	8.694.842 €	8.094.310 €
Ancrage 2012-2013	80	6.977.000 €	6.869.598 €	6.869.598 €
Ancrage 2014-2016	161	13.568.000 €	4.674.250 €	2.090.737 €
Ancrage 2020-2024	10	1.450.000 €	1.300.000 €	1.058.009 €
Recapitalisation	40	7.000.000 €	0 €	0 €
Art54	163	16.958.739 €	13.620.290 €	13.620.290 €
LMOY	42	5.091.000 €	2.742.000 €	2.567.112 €
CRAC	72	10.925.555 €	5.903.555 €	3.348.000 €
EQUI	462	5.626.957 €	5.228.559 €	2.399.441 €
CHP	64	11.136.000 €	11.136.000 €	0 €
<b>Total</b>		<b>102.077.697 €</b>	<b>62.057.985 €</b>	<b>40.047.500 €</b>

Source : LTF SWL

## LES PROJETS DE CONSTRUCTION

La Sambrienne est propriétaire d'une grande quantité de terrains valorisables pouvant accueillir des projets de construction de logements. La SWL et la Ville de Charleroi ont également été sollicitées pour certaines de leurs parcelles. Lorsqu'un projet est envisageable, il a été intégré dans notre plan.

Les sites suivants peuvent être valorisés par la construction de plus de 2.461 logements.

Aucun financement n'est cependant obtenu.

Localité	Adresse	Potentiel logement	Projet	Droit réel
Charleroi	rue Averroès (33 logements)	70	UMONS	
Charleroi	rue de la Régence	25	UMONS	SWL
Charleroi	rue Warmonceau 298-300-302 / rue Joseph Wauters 154-156 (139 logements)	100	AUX PARCS	
Couillet	rue de Villers	200		
Couillet	rue des Hauchies	56		
Couillet	rue Ferrer	89		
Couillet	rue Joseph Wauters	148		
Dampremy	rue de Gohyssart	20	SACRE FRANCAIS	Ville Charleroi
Dampremy	rue de Gohyssart	0	SACRE FRANCAIS	Valimo
Gilly	rue du Fayt	180		
Gilly	rue du Pont d'Arcole	20		
Gilly	rue Pirotia	25		Ville Charleroi
Gosselies	rue des Gallières	225		Ville Charleroi
Gosselies	rue des Gallières	25		
Gosselies	rue Saint Eloi	5		Ville Charleroi
Goutroux	rue des Genévriers / rue de Leernes	160		
Jumet	allée Verte / barre du bas	88		
Jumet	allée Verte / box garage	20		
Lodelinsart	chaussée de Bruxelles	12		Ville Charleroi
Lodelinsart	rue des Hamendes	16		
Marchienne/Pont	avenue de l'Europe 5-6-7-8-9- 10-11-12 (64 logements)	64		
Marchienne/Pont	rue du Pays Noir	12		
Marchienne/Pont	rue Emile Royer	12		
Marchienne/Pont	rue Lieutenant Général Gillain	40		Ville Charleroi

<b>Localité</b>	<b>Adresse</b>	<b>Potentiel logement</b>	<b>Projet</b>	<b>Droit réel</b>
Marcinelle	avenue du Chilli	40		
Marcinelle	avenue du Chilli / rue de l'Asie	20		
Marcinelle	cours Garibaldi	4		
Marcinelle	rue Chèvrefeuille	24		
Marcinelle	Rue des Hiercheuses	0	HIERCHEUSES	Vandezande
Marcinelle	rue du Chemin Vert	150		SWL
Monceau/Sambre	chemin de la Falgeotte / cité du Hameau	25		
Mont/Marchienne	rue Constant Renchon	20		
Mont/Marchienne	rue du Longtry	40		
Mont/Marchienne	rue Nestor Bal	28	CLOSIERES BOIS	SWL
Mont/Marchienne	rue Nestor Bal	36	CLOSIERES BOIS	SWL
Mont/Marchienne	rue Nestor Bal	26	CLOSIERES BOIS	SWL
Mont/Marchienne	rue Nestor Bal	16	CLOSIERES BOIS	SWL
Mont/Marchienne	rue Winston Churchill	51	CLOSIERES CHAMPS	SWL
Mont/Marchienne	rue Winston Churchill	17	CLOSIERES CHAMPS	SWL
Montignies/ Sambre	avenue de la Crèche	24		
Montignies/ Sambre	rue Trieu Kaisin 30-32-96-98- 116-118 (48 logements)	48		
Ransart	rue Roitelets / rue Tayant / rue Pré Pouillet	150		
Roux	rue des Prés / champ du Charney	50		
Roux	rue du Prince	40		
Roux	rue du Prince / Chapelle	40		

**2.461**

## LE PLAN D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

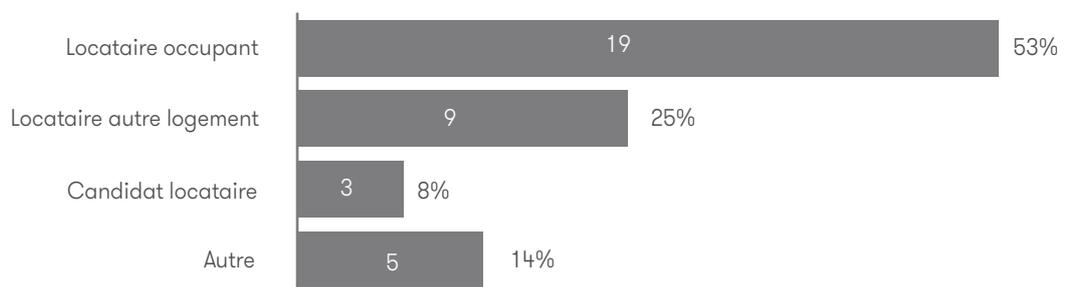
Le plan d'accès à la propriété doit être considéré comme un complément des plans immobiliers de rénovation et de construction et de la politique sociale d'aide au logement. Il vise l'accomplissement de trois objectifs stratégiques : **développer le patrimoine immobilier, favoriser l'accès à la propriété et tendre vers l'équilibre financier.**

Lancé en 2021, le plan d'accès à la propriété pour la période 2020-2025 a été poursuivi en 2022 et concerne 403 logements sociaux :

- ▶ Les locataires en place concernés ont tous été contactés par courrier. En cas d'absence de réaction, la procédure d'accompagnement social a été activée avec soit un contact par téléphone soit une visite au domicile par un travailleur de La Sambrienne. Les logements inoccupés ont été mis en vente.
- ▶ **Le total des biens vendus a permis de générer 2.911.763€ de produits bruts, directement reversés auprès de la SWL :**
  - ▷ 15 maisons sociales inoccupées ont été vendues pour un montant total de 1.423.762€,
  - ▷ 19 maisons sociales occupées ont été vendues aux locataires en place pour un montant total de 1.452.000€,
  - ▷ 2 parcelles de terrain ont été vendues pour un montant de 36.001€.

Au 31 décembre 2022, 337 logements, 1 garage et 2 terrains sont inscrits au plan d'accès à la propriété 2020-2025.

### Nombre d'actes par catégories d'acquéreur



#### TOTAL VENTE

2.911.763 €

#### MAISONS VENDUES

34

#### TERRAINS VENDUS

2

#### LOGEMENTS INSCRITS AU PLAN DE VENTE

337

## LISTE DES BIENS VENDUS

### Logements inoccupés vendus

ADRESSE	LOCALITÉ	ACQUÉREUR CATEGORIE	PRIX DE VENTE RÉALISÉ
Rue Filias Capouillet 84	Goutroux	1 - locataire autre logement	95.000 €
Cité Malghem 14	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	90.000 €
Rue Finet 11	Goutroux	1 - locataire autre logement	111.000 €
Rue Acacias 47	Marchienne Docherie	1 - locataire autre logement	118.000 €
Rue Cerisiers 22	Marchienne Docherie	2 - candidat locataire	89.000 €
Rue Peetermans 6	Marchienne Docherie	2 - candidat locataire	73.000 €
Cité Hameau 26	Monceau Sur Sambre	2 - candidat locataire	61.000 €
Rue Acacias 9	Marchienne Docherie	1 - locataire autre logement	127.661 €
Rue de la Cité 26	Charleroi	6 - autre	64.000 €
Rue Acacias 2	Marchienne Docherie	1 - locataire autre logement	122.000 €
Rue Bargibant 15	Goutroux	1 - locataire autre logement	120.600 €
Cité Jacmin 35	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	135.000 €
Rue Jean Ester 245	Marchienne Docherie	6 - autre	65.000 €
Rue Latérale 9	Charleroi	6 - autre	72.500 €
Rue Latérale 13	Charleroi	1 - locataire autre logement	80.001 €
<b>Total</b>			<b>1.423.762 €</b>



RUE DES ACACIAS 9 – À MARCHIENNE DOCHERIE

### Logements occupés vendus

ADRESSE	LOCALITÉ	ACQUÉREUR CATEGORIE	PRIX DE VENTE RÉALISÉ
Rue Finet 6	Goutroux	1 - locataire occupant	85.000 €
Rue Vandervelde 47	Lodelinsart	1 - locataire occupant	52.000 €
Rue Peetermans 25	Marchienne Docherie	1 - locataire occupant	75.000 €
Rue Herbert Hoover 36	Mont Sur Marchienne	1 - locataire occupant	65.000 €
Rue Filias Capouillet 56	Goutroux	1 - locataire occupant	95.000 €
Rue Octave Germain 10	Jumet	1 - locataire occupant	80.000 €
Rue Victor Hachez 26	Marchienne Docherie	1 - locataire occupant	80.000 €
Rue de Waldkirch 1	Montignies Sur Sambre	1 - locataire occupant	75.000 €
Rue Vandervelde 9	Lodelinsart	1 - locataire occupant	65.000 €
Rue Peetermans 18	Marchienne Docherie	1 - locataire occupant	80.000 €
Rue Motte 86	Charleroi	1 - locataire occupant	75.000 €
Rue Acacias 41	Marchienne Docherie	1 - locataire occupant	75.000 €
Rue Peetermans 35	Marchienne Docherie	1 - locataire occupant	75.000 €
Avenue Houtard 78	Monceau Sur Sambre	1 - locataire occupant	75.000 €
Rue Lorsignol 30	Monceau Sur Sambre	1 - locataire occupant	75.000 €
Rue Acacias 29	Marchienne Docherie	1 - locataire occupant	85.000 €
Rue Paul Pastur / Sélestat 55	Montignies Sur Sambre	1 - locataire occupant	78.000 €
Rue Acacias 1	Marchienne Docherie	1 - locataire occupant	80.000 €
Rue Union 84	Jumet	1 - locataire occupant	82.000 €
<b>Total</b>			<b>1.452.000 €</b>

### Terrains vendus

ADRESSE	LOCALITÉ	ACQUÉREUR CATÉGORIE	PRIX DE VENTE RÉALISÉ
Rue Terre des Bois	Couillet	6 - autre	26.001 €
Ruelle de la Docherie	Dampremy	6 - autre	10.000 €
<b>Total</b>			<b>36.001 €</b>

### Constructions neuves vendues

Néant.

### Autres bâtiments vendus

Néant.

## LES ACQUISITIONS

Néant.



# Administration générale

## LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- ▶ Suite à sa participation à l'appel à candidat pour un **accompagnement en développement durable**, La Sambrienne a été sélectionnée et fait partie des 33 organisations choisies pour un accompagnement dans le cadre de la « 3ème édition de l'appel vers des organisations durables ».
- ▶ Le marché public, conjoint avec les SLSP Centr'Habitat, Toit et Moi, le Foyer de la Région de Fléron, Habitation Jemeppienne, de **fourniture d'électricité 100% renouvelable et de gaz naturel**, a été attribué à ENGIE ELECTRABEL mais en excluant la fourniture des points de fourniture des chaudières collectives au gaz. Aucune offre ne nous est en effet parvenue suite à la problématique de non-application du tarif social. ORES est finalement devenu le fournisseur par défaut pour ces fournitures en garantissant l'application du tarif social pour nos locataires concernés.
- ▶ **La fin des mesures sanitaires liées à la crise du Covid19** a été actée. Celles apportant une plus-value organisationnelle ont été intégrées dans les processus internes :
  - ▷ Concernant l'accueil des locataires et des candidats locataires :
    - o Organisation de l'accueil unique uniquement sur rendez-vous au rez-de-chaussée du boulevard Jacques Bertrand à Charleroi,
    - o Utilisation renforcée des outils en ligne via le site Internet [www.lasambrienne.be](http://www.lasambrienne.be).
  - ▷ Concernant les membres du personnel et l'organisation interne :
    - o Installation complète du télétravail structurel suite à la signature de la convention collective d'entreprise afin d'améliorer le bien-être des travailleurs, diminuer l'absentéisme et favoriser une utilisation rationnelle des espaces de bureaux partagés,
    - o Mise en place d'un nouvel horaire pour le personnel employé élargissant les périodes de flexibilité et l'application d'un horaire d'été après mise à jour du règlement de travail,
    - o Démarrage d'une phase test de retour au domicile avec les véhicules de service pour certaines équipes du personnel ouvrier pour augmenter la productivité au travail et diminuer les déplacements.
- ▶ Suivant l'accord interprofessionnel 2021/2022, la sous-commission paritaire a signé une convention collective de travail concernant le pouvoir d'achat et la marge salariale. La convention collective sectorielle a ainsi été signée le 16/05/2022 et a permis une revalorisation des salaires de 0,4%. Un effet rétroactif applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2021 a été versé à l'ensemble du personnel sous forme de prime.

Par ailleurs, il peut également être fait mention de ce qui suit :

- ▶ **25 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000€ htva ont été attribués** (hors reconduction) dont des marchés de travaux pour un montant total de plus de 9 millions € pour notamment :
  - ▷ La construction de 2 immeubles de 6 logements à Jumet,
  - ▷ La rénovation énergétique, de salubrité et de sécurisation de 95 logements à Goutroux.
- ▶ La centrale d'achat DOMAXIS a attribué un marché de service de **logiciel comptable, de gestion des achats et de gestion des stocks** à la société EASI et sa solution ADFINITY.
- ▶ Quatre membres du Comité d'Attribution ont été désignés : Denis DUBOIS, en qualité de membre représentant le PS, Vincent SCHEUER, en qualité d'observateur représentant le MR, Axelle BURTON, en qualité de membre représentant le CDH, Nancy DEWINTER, en qualité de membre représentant le PS.

## LES RESSOURCES HUMAINES

L'année 2022 a été marquée par la fin des mesures sanitaires liées à la crise du Covid19. Celles apportant une plus-value organisationnelle ont été intégrées dans les processus internes :

- ▶ Concernant l'accueil des locataires et des candidats locataires :
  - ▷ Organisation de l'accueil unique uniquement sur rendez-vous au rez-de-chaussée du boulevard Jacques Bertrand à Charleroi,
  - ▷ Utilisation renforcée des outils en ligne via le site Internet [www.lasambrienne.be](http://www.lasambrienne.be).
- ▶ Concernant les membres du personnel et l'organisation interne :
  - ▷ Installation complète du **télétravail structurel** suite à la signature de la convention collective d'entreprise afin d'améliorer le bien-être des travailleurs, diminuer l'absentéisme et favoriser une utilisation rationnelle des espaces de bureaux partagés,
  - ▷ Mise en place d'un **nouvel horaire** pour le personnel employé élargissant les périodes de flexibilité et l'application d'un horaire d'été après mise à jour du règlement de travail,
  - ▷ Démarrage d'une phase test de **retour au domicile avec les véhicules de service** pour certaines équipes du personnel ouvrier pour augmenter la productivité au travail et diminuer les déplacements.

Suivant l'accord interprofessionnel 2021/2022, la sous-commission paritaire a signé une convention collective de travail concernant le **pouvoir d'achat et la marge salariale**. La convention collective sectorielle a ainsi été signée le 16/05/2022 et a permis une revalorisation des salaires de 0,4%. Un effet rétroactif applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2021 a été versé à l'ensemble du personnel sous forme de prime.

Au vu de la forte inflation, l'indice pivot a été dépassé 5 fois dans le courant de l'année 2022 entraînant 5 **augmentations des rémunérations** :

- ▶ Au 01/02/2022 : salaire précédent X 1,02 (indice 1.7758),
- ▶ Au 01/04/2022 : salaire précédent X 1,02 (indice 1.8113),
- ▶ Au 01/06/2022 : salaire précédent X 1,02 (indice 1.8475),
- ▶ Au 01/09/2022 : salaire précédent X 1,02 (indice 1.8846),

Au 01/12/2022 : salaire précédent X 1,02 (indice 1.9221).

Il est également à noter que :

- ▶ 24 nouveaux collègues sont venus rejoindre les équipes de La Sambrienne dont 15 contrats à durée indéterminée,
- ▶ une période de maintenance des fonctions a débuté dans le courant de l'année 2022, ce qui a engendré la mise à jour de 12 fonctions et l'entrée de 3 nouvelles fonctions dans la classification de fonction propre à l'entreprise.

Mouvements d'entrées

# 56

CDI  
**15**

CDR  
**7**

CDD  
**34**

Mouvements de sorties

# 50

Fin de contrat  
**4**

Pension  
**3**

Autre  
**43**

Nombre de travailleurs

# 181

## LE PLAN DE FORMATION

De nombreuses formations ont été organisées dans le courant de l'année 2022, tant en présentiel qu'en distanciel (via des outils tels que Teams, Zoom, etc) pour le personnel de La Sambrienne.

Les formations informatiques ont été principalement axées sur l'utilisation de Microsoft 365. La société NSI a été sollicitée afin d'organiser des ateliers de mise en pratique pour la réception et le traitement du courrier et du courrier entrant (IGUANA).

Un catalogue d'e-formations via la plateforme ENI a également été mis à disposition des membres du personnel. Une licence MOOC Office 365 a été accordée à l'ensemble des employés leur permettant de suivre des formations, des vidéoconférences, des tutoriels, des cas d'usage, des ateliers découvertes et des webinars relatifs à l'utilisation de Microsoft 365 et plus particulièrement Sharepoint, Teams, Planner, etc.

Au total, ce sont 110 formations qui ont pu être suivies durant l'année 2022. Celles-ci ont bénéficié à la quasi-totalité du personnel et sont réparties comme suit :

Type de formation	Nombre	Nombre de travailleurs bénéficiaires
<b>Formations techniques et métiers</b>	91	164
<b>Formations informatiques</b>	9	30
<b>Formations de management</b>	4	19
<b>Formations de développement personnel</b>	5	10
<b>Formations en sécurité</b>	1	17

Les formations techniques et métiers ont été principalement axées sur le développement des compétences en matière de marchés publics, de ressources humaines, du RGPD, de sécurité informatique, de comptabilité et de fiscalité.

Des formations internes ont été dispensées par les Managers de service aux membres du personnel de toutes les directions afin de donner les principes de base des matières telles que l'utilisation de certains outils informatiques (tablettes, aigles, etc), le logiciel de gestion des rendez-vous pour l'accueil (Q MATIC), la législation relative aux attributions, le fonctionnement et la procédure des gestionnaires d'appels et également du calcul des loyers et des provisions 2023.

Les formations en management ont abordé les thèmes tels que : la gestion des conflits, la gestion d'entretien difficile et le management à distance.

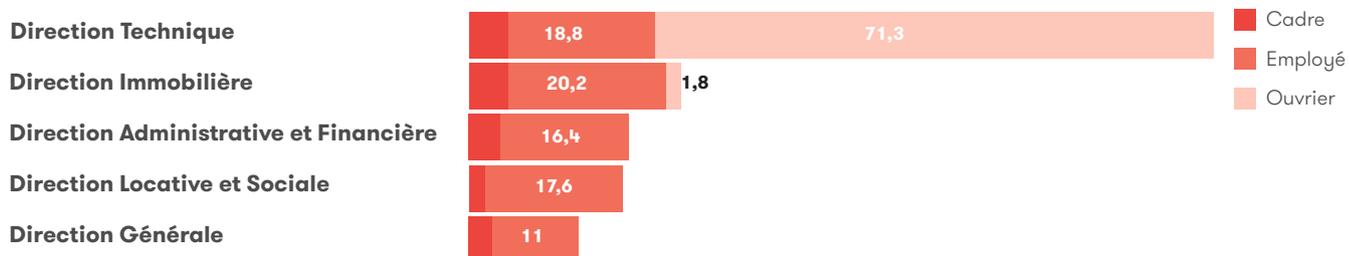
Les formations de développement personnel ont porté sur les thèmes suivants : la confiance en soi, la gestion du stress, s'organiser et fixer ses priorités et sur la communication et l'assertivité.

Enfin, relativement à la Sécurité, le processus de formations s'est poursuivi par les recyclages des membres des services de lutte contre l'incendie.

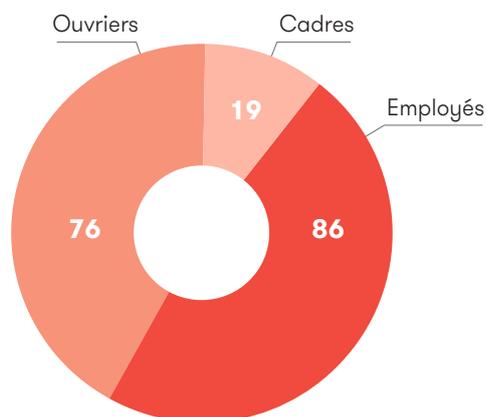
## LES STATISTIQUES RH

### Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel

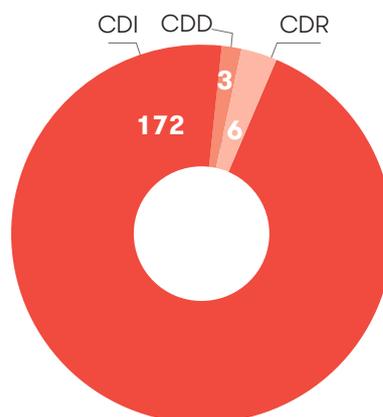
#### ETP par direction



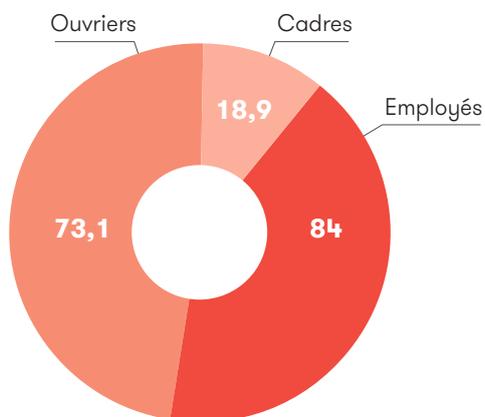
#### Travailleur par statut



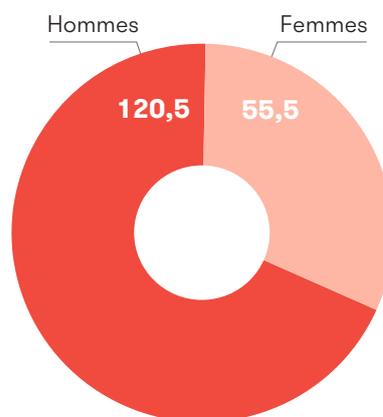
#### Travailleur par contrat



#### ETP par statut



#### ETP par sexe



**ETP par service**

<b>Services</b>	<b>Cadre</b>	<b>Employé</b>	<b>Ouvrier</b>	<b>Total général</b>
ADMINISTRATION IMMOBILIERE	0,90	6,40	0,00	7,30
ADMINISTRATION TECHNIQUE	1,00	12,00	0,00	13,00
CANDIDATURE	1,00	9,80	0,00	10,80
COMPTABILITE	1,00	5,00	0,00	6,00
CONSEILLER EN PREVENTION	0,00	1,00	0,00	1,00
CONSTRUCTION RENOVATION	1,00	2,00	0,00	3,00
CONTRÔLE CONFORMITE BATIMENTS	0,00	2,00	0,00	2,00
DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	1,00	1,00	0,00	2,00
DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE	1,00	0,80	0,00	1,80
DIRECTION GENERALE	1,00	0,00	0,00	1,00
DIRECTION IMMOBILIERE	1,00	0,00	0,00	1,00
DIRECTION TECHNIQUE	1,00	0,00	0,00	1,00
ESPACES COMMUNS	1,00	4,00	24,49	29,49
INOCCUPES	1,00	0,00	19,80	20,80
JURIDIQUE	1,00	6,80	0,00	7,80
LOCATION	1,00	7,00	0,00	8,00
MAGASIN	0,00	0,00	2,50	2,50
MARCHES PUBLICS	1,00	5,00	0,00	6,00
OCCUPES	1,00	2,80	24,50	28,30
ORGANES DE GESTION	0,00	1,00	0,00	1,00
PARTERNARIAT ET COMMUNICATION EXTERNE	0,00	1,00	0,00	1,00
PROMOTION	0,00	0,80	0,00	0,80
RELOCATION	1,00	8,80	1,80	11,60
RESSOURCES HUMAINES	1,00	2,80	0,00	3,80
SYSTEMES D'INFORMATION	1,00	3,00	0,00	4,00
VENTE	0,00	1,00	0,00	1,00
<b>Total général</b>	<b>18,90</b>	<b>84,00</b>	<b>73,09</b>	<b>175,99</b>

## Pyramide des âges

Âge	Femme	Homme
65-69	0	1
60-64	4	9
55-59	5	24
50-54	15	21
45-49	7	21
40-44	11	15
35-39	5	12
30-34	8	12
25-29	2	8
20-24	1	0

## Nombre de travailleurs par site

Charleroi	51
Monceau-sur Sambre	35
Montignies-sur-Sambre	95

## Nombre de travailleurs sortis par type de départ

Type de départ	Total
Fin de contrat	4
Pension	3
Autre	43
	<b>50</b>



## LES ORGANES DE CONCERTATION SOCIALE

### LE COMITÉ POUR LA PRÉVENTION ET LA PROTECTION AU TRAVAIL

Le Comité pour la Prévention et la Protection au Travail (CPPT) a comme mission fondamentale de rechercher et proposer tout moyen pour que le travail s'effectue dans les meilleures conditions de sécurité, de santé et de bien-être.

Le CPPT s'est réuni à 13 reprises.

4 accidents de travail ont été constatés dont 3 avec incapacité temporaire pour un total de 55 journées calendrier perdues et 1 avec incapacité permanente de 45 jours de travail perdue.

Dans le cadre du plan d'actions annuel 2022 du Plan Général de Prévention et de Protection au Travail, 27 actions ont été finalisées incluant notamment des mesures qui ont été prises pour promouvoir ou assurer la protection des travailleurs, comme :

- ▶ Réaliser une étude de la faisabilité et du coût pour l'installation d'une climatisation centralisée sur le site du Bertrand
- ▶ Sensibiliser aux conditions appropriées au télétravail
- ▶ Appliquer à chaque stagiaire la fiche métier – accueil sécurité personnalisé
- ▶ Compléter l'inventaire outillage par les machines plus conséquentes
- ▶ Réaliser une analyse de risque aspect psychosocial

Dans le cadre de l'Art. I.2-8.- du Code du bien-être, le plan global de prévention 2023-2027 a été approuvé par le Comité en date du 12 décembre 2022. Celui-ci comprend 17 objectifs répartis sur 5 ans et basés sur une checklist reprenant toutes les obligations légales dans les 7 domaines du Bien-être au Travail.

La collaboration transversale du service interne de prévention et du service des ressources humaines a également été renforcée en 2022 par la mise en place d'un accueil intégré des nouveaux travailleurs.

Le SIPP a également assuré la coordination de l'ECOTEAM, un groupe de travail regroupant 15 membres du personnel sur les problématiques environnementales.

Le CPPT a fixé un nombre maximum de personnes par locaux et salles de réunions sur base d'un rapport du Conseiller en Prévention.

### Liste des membres

Les membres effectifs représentant la Direction :

- ▶ F. AZZOUZI, Directeur Gérant
- ▶ B. VANHEMMESEEL, Directeur Administratif et Financier
- ▶ N. FONTAINE, Manager Ressources Humaines

Les membres effectifs représentant le personnel :

- ▶ C. DELFOSSE, employée – gestionnaire intervention
- ▶ P. ADAM, ouvrier, Technicien polyvalent
- ▶ R. CHIF, ouvrier, Technicien propreté
- ▶ R. FROIDBISE, employé, Administrateur réseau
- ▶ V. LIESSE, employée, Gestionnaire comptable
- ▶ I. ADAM, ouvrier, Technicien propreté

Conseillère en prévention interne :

- ▶ C. WARZEE (Conseiller en prévention niveau II)

Conseiller en prévention – médecin du travail :

- ▶ Annick DURANT (CESI)

Conseiller en prévention – Aspects psychosociaux

- ▶ Alloua SORAYA (CESI)

Personne de confiance :

- ▶ SEPP CESI

Nombre d'accidents  
de travail

4

## LE CONSEIL D'ENTREPRISE

Les compétences du Conseil d'Entreprise (CE) peuvent être regroupées en six grands chapitres que sont l'organisation de l'information, la situation économique et financière, l'emploi et la formation, l'organisation et les conditions de travail, la politique du personnel et finalement les relations entre l'employeur et les travailleurs.

Le CE s'est réuni à 10 reprises durant l'année 2022.

Le CE s'est également réuni à 2 reprises lors de séances extraordinaires.

Le Conseil d'entreprise a notamment approuvé la modification du règlement de travail et marqué son accord sur la désignation du Commissaire Réviseur pour les exercices 2022, 2023 et 2024.

### Liste des membres

À la suite des élections sociales organisées en 2020 et à l'installation des nouveaux membres en 2021, la liste des membres effectifs se présente comme suit :

Les membres effectifs représentant la Direction :

- ▶ F. AZZOUZI, Directeur Gérant
- ▶ B. VANHEMMESEEL, Directeur Administratif et Financier
- ▶ N. FONTAINE, Manager Ressources Humaines

Les membres effectifs représentant le personnel :

- ▶ J. HINYOT, employé – gestionnaire marchés publics
- ▶ C. DELFOSSE, employée – gestionnaire demandes d'intervention
- ▶ E. MARTIN, employé – gestionnaire Juridique
- ▶ F. ROSI, technicien – technicien électricien
- ▶ R. CHIF, ouvrier – technicien propreté
- ▶ D. ADAMS, ouvrier – technicien électricien

## LES MARCHÉS PUBLICS

25 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000€ htva ont été attribués (hors reconduction) en 2022 dont des marchés de travaux pour un montant total de plus de 9 millions € pour notamment :

- ▶ La construction de 2 immeubles de 6 logements à Jumet, :
- ▶ La rénovation énergétique, de salubrité et de sécurisation de 95 logements à Goutroux. :

Le marché public, conjoint avec les SLSP Centr'Habitat, Toit et Moi, le Foyer de la Région de Fléron, Habitation Jemeppienne, de fourniture d'électricité 100% renouvelable (lot 1) et de gaz naturel (lot 2), a été attribué à ENGIE ELECTRABEL mais en excluant la fourniture des points de fourniture des chaudières collectives au gaz. Aucune offre ne nous est en effet parvenue suite à la problématique de non-application du tarif social. ORES est finalement devenu le fournisseur par défaut pour ces fournitures en garantissant l'application du tarif social pour nos locataires concernés.

Par ailleurs, il peut également être fait mention que La Sambrienne fait de plus en plus appel aux marchés passés par les centrales d'achat et notamment en 2022 :

- ▶ SPW :
  - ▷ Boissons, denrées et produits d'accompagnement,
  - ▷ Matériel d'entretien et produits de nettoyage et d'entretien,
  - ▷ Abonnement téléphonie mobile,
  - ▷ Achat de GSM, smartphones, tablettes,
  - ▷ Achat de matériel informatique et de logiciel,
  - ▷ Gestion des trousseaux de secours.
- ▶ DOMAXIS :
  - ▷ Acquisition d'un logiciel comptable, de gestion des achats et de gestion des stocks,
  - ▷ Renouvellement du portefeuille d'assurances.

La relation avec la centrale de marchés DOMAXIS doit être soulignée pour sa qualité et permet, en plus de mettre en commun des services de support entre les SLSP, de véritablement apporter une plus-value aux marchés attribués.

## LISTE DES MARCHÉS PUBLICS ATTRIBUÉS POUR UN MONTANT SUPÉRIEUR À 22.000€ HTVA

### Marchés de services d'entretien

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Entretien et la maintenance des blocs d'éclairages de secours dans les parties communes des bâtiments	128.067,96 €	13/10/22	52 mois (fin 31/12/2026)	CGMI-PROTECT
Désignation d'un prestataire pour effectuer les analyses de risques et les contrôles périodique des aires de jeux	39.432,45 €	20-04-22	4 ans	BTV Hainaut
<b>Reconduction</b>				
Entretien et maintenance des chaudières collectives	249.588,66 €	16-02-22	1 an (2ème)	ENTREPRISE JORDAN
Désinsectisation et dératisation	73.997,59 €	15-02-22	1 an (1ère)	ANIMAL PEST CONTROL sprl
Débouchage et curage de réseaux d'égouttage	225.568,20 €	12-09-22	1 an (3ème)	RIO-CONSTRUCT
Entretien et maintenance des coupoles dans les communs	48.666,32 €	14-09-22	1 an (2ème)	CGMI-PROTECT



## Marchés de services

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Désignation géomètre expert – lot 1 (vente de logements)	40.982,70 €	04-02-22	1+3*1 an	BONTEMPI JEREMIE
Inventaire amiante destructif plan rénovation – Lot 3	113,361,27 €	23-02-22	4 ans	SPRL COREPRO
Inventaire amiante destructif plan rénovation – Lot 1	69.411,65 €	23-02-22	4 ans	SGS BELGIUM
Inventaire amiante destructif plan rénovation – Lot 2	62,578,78 €	23-02-22	4 ans	SGS BELGIUM
Inventaire amiante destructif plan rénovation – Lot 4	44.438,46 €	23-02-22	4 ans	SGS BELGIUM
Audit Process P2P	34.848,00 €	01-06-22	1 an	DELOITTE CONSULTING & ADVISORY
Désignation d'une société de services de recrutement et de placement d'intérimaires		08-06-22	1+3*1 an	RANDSTAD BELGIUM ACTIEF INTERIM (2 <sup>e</sup> adjudicataire)
Réalisation de relevés cadastraux de logements	56.032,44 €	13-06-22	1+2*1 an	ABYSSE
Récupération de créances de locataires partis		11-08-22	4 ans	EURO FIDES SA
Déménagement des locataires et location de lifts lors d'expulsion	301.858,70 €-	20-09-22	4 ans	DEMENAGEMENTS PIERSON
Désignation d'un réviseur d'entreprises en qualité de commissaire	68.062,50 €	08-09-22	3 ans	JOIRIS ROUSSEAUX & Co
Gestion des flux du courrier sortant - lot 1	135.223,55 €	15-11-22	1+3*1 an	QUADIENT
<b>Reconduction</b>				
Estimation de biens immobiliers	25.607,23 €	07-02-22	1 an (1 <sup>re</sup> )	TECCON
Gardiennage	83.683,60 €	21-02-22	1 an (3 <sup>e</sup> )	CENTRE REGIONAL DE SECURITE D'AMICO
Magazine de la société et diverses brochures	45.502,90€	12-09-22	1 an (1 <sup>re</sup> )	BIETLOT
Gestion de comptes office 365 et consultance	35.452,27 €	19-09-22	1 an (3 <sup>e</sup> )	NSI
Désignation géomètre expert – lot 1 (vente de logements)	40.982,70 €	19-09-22	1 an (1 <sup>re</sup> )	BONTEMPI JEREMIE
Missions de conseils et de représentation juridiques - lots 2, 3, 4		12-10-22	1 an (3 <sup>e</sup> )	SRL RESOLVED AVOCATS
Missions de conseils et de représentation juridiques – lot 1	-	12-10-22	1 an (3 <sup>e</sup> )	CABINET D'AVOCATS LEMAIRE – VAN HOESTENBERGHE & LAMBERT

## Marchés de travaux

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Construction de 2 immeubles de 6 logements à Jumet	1.962.925,87 €	12-05-22	450 JC*	CBD
Rénovation de gros œuvre extérieur de logements occupés	103.541,57 €	20-05-22	1 an	KRINKELS S.A.
Rénovation de toiture dans le cadre de logements occupés	147.176,23 €	09-06-22	1 an	SI RENOVE SPRL
Rénovation énergétique, de salubrité et de sécurisation de 95 logements situés à Goutroux	7.087.413,56 €	23-11-22	450 JC*	S.S.M BEMAT S.S - MOURY S.A.
<b>Reconduction</b>				
Rénovation dans le cadre de divers dépannages de logements occupés				
Lot 2 Gros œuvre intérieur		04-02-22	1 an (2 <sup>e</sup> )	MIGNONE
Lot 3 Electricité		04-02-22	1 an (2 <sup>e</sup> )	MIGNONE
Lot 5 Menuiserie intérieure		04-02-22	1 an (2 <sup>e</sup> )	DUMAY ET CANARD
Lot 6 Menuiserie extérieure		04-02-22	1 an (2 <sup>e</sup> )	DUMAY ET CANARD
Rénovation de logements inoccupés				
Lot 2 Toiture	243.809,34 €	05-04-22	1 an (2 <sup>e</sup> )	SOLABEL
Lot 4 Electricité	203.454,28 €	05-04-22	1 an (2 <sup>e</sup> )	SORWA
Lot 5 Chauffage & sanitaire	606.228,84 €	05-04-22	1 an (2 <sup>e</sup> )	ENTREPRISE JORDAN
Rénovation de menuiseries extérieures dans le cadre de logements inoccupés	186.692,50 €	05-04-22	1 an (2 <sup>e</sup> )	MENUISERIE KENAN
Rénovation de chauffage individuel/sanitaire dans le cadre de logements occupés	127.258,57 €	23-06-22	6 mois (2 <sup>e</sup> )	LA TEMPERATURE IDEALE
Rénovation de chauffage individuel/sanitaire dans le cadre de divers dépannages de logements occupés				
Lot 1 Zone 1		23-06-22	6 mois (3 <sup>e</sup> )	ENTREPRISE JORDAN
Lot 2 Zone 2		23-06-22	6 mois (3 <sup>e</sup> )	ENTREPRISE JORDAN
Démolition et parachèvement intérieur de logements inoccupés	3.747.556,36 €	05-07-22	1 an (2 <sup>e</sup> )	MIGNONE (1 <sup>er</sup> adjudicataire) SCTD (2 <sup>e</sup> adjudicataire)

## Marchés de fournitures

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Outillage a mains et échelles	190.136,25 €	24-03-22	4 ans	OUTIMEX SA
Meubles de cuisine et éviers	198.616,42 €	06-09-22	4 ans	SUPERSANIT S.A.
Achat de produits et de matériel de peinture	363.048,15 €	29/09/22	4 ans	PPG COATINGS BELGIUM
Achat de carburants par cartes magnétiques		14-11-22	4 ans	Q8
Leasing automobile – marché subséquent n°3 (2 véhicules)	118.601,76 €	23-11-22	4 ans	J&T AUTOLEASE
Achat d'électricité 100% renouvelable (lot 1) (Marché conjoint)		28-11-22	1 an	ENGIE ELECTRABEL
Achat de gaz naturel (lot 2) (Marché conjoint)		28-11-22	1 an	ENGIE ELECTRABEL
<b>Reconduction</b>				
Serrureries	113.892,34 €	20-05-22	1 an (1ère)	DESSART

## LISTE DES MARCHÉS PUBLICS ATTRIBUÉS PAR LA CENTRALE DE MARCHÉS DOMAXIS UTILISÉE PAR LA SAMBRIENNE POUR UN MONTANT SUPÉRIEUR À 22.000€ HTVA

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Désignation de certificateur CertIBEau		03-05-22	4 ans	Srl H&S Belgique
Acquisition d'un logiciel de comptabilité générale, analytique et budgétaire		27-05-22	4+2*2ans	EASY
Recrutement et conseils en gestion des Ressources Humaines, médiation, assessments et outplacement		27-05-22	1+3*1an	PROSELECT
Chèques-repas, écochèques, chèques-cadeaux et chèques sport et culture		28-06-22	1+3*1an	SODEXO
Application de signature électronique		06-10-22	1+3*1an	SIGNHERE
Fourniture, l'installation et la maintenance de terminaux de paiement fixes et mobiles	2.444 €	22-11-22	4 ans	KEYWARE
Renouvellement du portefeuille d'assurances - Lot 1				
Volet 1 – assurances de dommages				
Volet 2 – Assurances accidents	615.143,97 €	22-11-22	1+3*1an	ETHIAS
Volet 3 – Assurances de responsabilité				
Volet 4 – Assurances automobile				

## RECOURS DEVANT LE CONSEIL D'ÉTAT

En 2022, aucun recours n'a été introduit devant le Conseil d'Etat contre La Sambrienne en matière de marchés publics.

Par contre, le recours introduit en 2020 par l'association momentanée ALLIANCE « KOEKELBERG / SIA / ST.AR.TECH MANAGEMENT GROUP / BSOLUTIONS / ROOM'S » est toujours en cours. Le Conseil d'Etat n'a toujours pas fixé les audiences de plaidoiries. Pour rappel, l'association avait déposé un recours en annulation devant le Conseil d'Etat dans le cadre du marché public de « conception et exécution de travaux à la cité Parc à Marcinelle - Solaire Eixample 12 » - lots 3 et 5.

## JUGEMENTS DEVANT LE TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE

En 2022, deux jugements ont été rendu pour des recours introduits contre La Sambrienne :

- ▶ Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division de Charleroi, arrêt n° A/19/02897 du 2/02/2022. Dans cet arrêt, La Sambrienne est opposée à la SA EURO BUROTIC et à la SA ATLANCE. Le Tribunal :
  - ▷ Condamne SC LA SAMBRIENNE à payer à la SRL TRANSPORTS FOSSOUL la somme de 25.000,00€, à majorer des intérêts judiciaires à dater de la citation introductive d'instance jusqu'à complet paiement ;
  - ▷ Déboute la SRL TRANSPORTS FOSSOUL du surplus de ses prétentions ;
  - ▷ Condamne la SC LA SAMBRIENNE aux trois quarts des dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure, liquidés dans le chef de la SRL TRANSPORTS FOSSOUL à la somme de 3.883,37€, selon son état comme tel non contesté, soit la somme de 2.912,53€ ;
  - ▷ Délaisse à la SRL TRANSPORTS FOSSOUL un quart de ses propres dépens ;
  - ▷ Condamne la SC LA SAMBRIENNE au paiement à l'Etat belge des droits de mise au rôle, fixés par la loi à somme de 165,00€ ;

La SAMBRIENNE n'a pas fait appel du jugement.

- ▶ Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division de Charleroi, arrêt n° A/21/00703 du 9/12/2022. Dans cet arrêt, La Sambrienne est opposée à la SRL TRANSPORT FOSSOUL. Le Tribunal condamne :
  - ▷ la SA ATLANCE à payer à la SCRL LA SAMBRIENNE la somme de 10.066,33€, majorée des intérêts judiciaires aux divers taux légaux successifs depuis le 20/11/2018, jusqu'à parfait paiement ;
  - ▷ la SA ATLANCE aux frais et dépens de l'instance en faveur de la SCRL LA SAMBRIENNE, liquidés provisoirement à l'indemnité de procédure de base de 1.540,00€ et réserve la partie des dépens relative aux frais de citation, non liquidés à défaut de relevé détaillé ;
  - ▷ la SCRL LA SAMBRIENNE aux dépens de l'instance en faveur de la SA EURO BUROTIC, liquidés pour elle à la somme de 1.540,00€ (indemnité de procédure de base).

## LE RÈGLEMENT GÉNÉRAL SUR LA PROTECTION DES DONNÉES

La Sambrienne accorde une grande importance à la protection des données à caractère personnel qu'elle est amenée à traiter dans le cadre de l'exécution de son activité et de ses missions réalisées en tant que société de logement de service public agréée par la SWL. Il en va de même quant au respect des réglementations applicables en la matière, dont le RGPD et la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

De manière générale, le niveau de conformité de La Sambrienne au RGPD ne cesse de s'améliorer depuis 2018. Cette progression fait suite aux différentes mesures mises en place telles que la réalisation d'un travail d'inventaire des activités de traitement de données, la mise en place d'un registre d'activités de traitement, la désignation d'un délégué à la protection des données (DPO) ainsi qu'à la mise en œuvre opérationnelle d'un plan d'action).

### DATA PROTECTION OFFICER

A la suite du renouvellement du marché public de service DPO en 2021, la mission de DPO externe a été confiée à la société Octogone Consulting SRL. Dans la pratique, la fonction de DPO est exercée par Raphaël Huwaert.

Les missions principales du DPO sont celles déterminées à l'article 39 du RGPD et notamment :

- ▶ Informer et conseiller le responsable du traitement et les employés qui procèdent au traitement sur les obligations qui leur incombent en matière de protection des données à caractère personnel,
- ▶ Contrôler le respect de la réglementation et des règles internes du responsable du traitement en matière de protection des données à caractère personnel, y compris en ce qui concerne la répartition des responsabilités, la sensibilisation et la formation du personnel participant à des opérations de traitement, et les audits s'y rapportant,
- ▶ Dispenser des conseils, sur demande, en ce qui concerne l'analyse d'impact relative à la protection des données et vérifier l'exécution de celle-ci en vertu de l'article 35 du RGPD,
- ▶ Coopérer avec l'autorité de contrôle compétente,
- ▶ Faire office de point de contact pour l'autorité de contrôle compétente sur les questions relatives au traitement, y compris la consultation préalable visée à l'article 36 du RGPD, et mener des consultations, le cas échéant, sur tout autre sujet.

Conformément à l'article 38.6 du RGPD, le DPO peut également exécuter d'autres missions et tâches pour autant que ces missions et tâches n'entraînent pas de conflit d'intérêts.

Le DPO est indépendant, il ne peut recevoir aucune instruction en ce qui concerne l'exercice de ses missions. Ce dernier fait directement rapport au niveau le plus élevé de la direction du responsable du traitement ou du sous-traitant.

## PRINCIPALES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

En prenant en compte le travail réalisé précédemment au sein de La Sambrienne et du plan d'actions mis en place par le précédent DPO, une roadmap RGPD a été initiée. Elle reprend les actions et recommandations à mettre en œuvre par La Sambrienne dans le cadre de son travail de mise en conformité.

Les principales actions suivantes ont été initiées et/ou mises en œuvre en 2022 :

- ▶ Politique de conservation des données : Evaluation et poursuite du travail initié, Implémentation opérationnelle d'une politique de conservation de données ;
- ▶ Formation continue du personnel : Sensibilisation des services de première ligne sur de bonnes pratiques en lien avec la protection des données et la sécurité de l'information ;
- ▶ Procédures RGPD : Poursuite et finalisation de certaines procédures RGPD afin de compléter la documentation de La Sambrienne ;
- ▶ Site internet : Accompagnement opérationnel dans la mise en place d'un nouveau site internet (Privacy by design) ;
- ▶ Établissement d'une procédure de gestion des violations de données à caractère personnel ;
- ▶ Mise en place d'une « équipe RGPD » (équipe multidisciplinaire composée de personnes compétentes et désignées par la Direction capable d'intervenir rapidement en cas de besoins) ;
- ▶ Mise en place d'une adresse générique partagée « rgpd@lasambrienne.be » accessible aux membres de l'équipe RGPD de La Sambrienne ;
- ▶ Initialisation d'un plan d'amélioration de la sécurité des données et des accès informatiques.

## GESTION DES INCIDENTS & VIOLATIONS DE DONNÉES

En 2022, aucun incident de sécurité interne pouvant avoir un impact sur la protection des données à caractère personnel n'a été identifié et/ou détecté par La Sambrienne et traité par le DPO.

Le DPO a eu à connaître une situation relevant d'une information communiquée par un prestataire en relation avec un incident survenu dans son chef. A la suite à cette information de suspicion de violation de données, le DPO a mis à jour le registre permettant de documenter les incidents de sécurité et les violations de données.

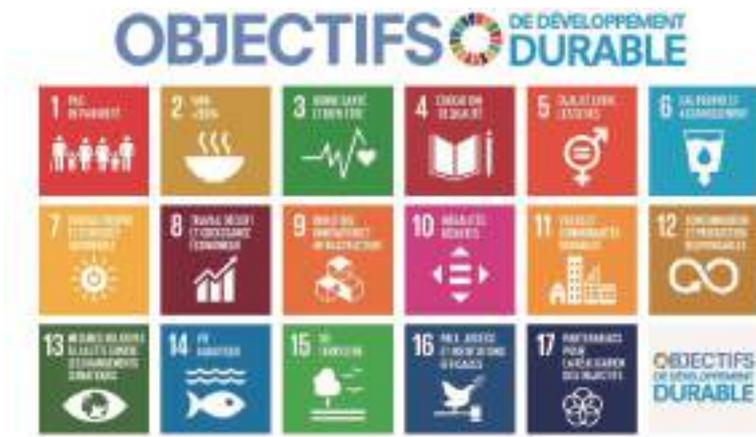
## GESTION DES DROITS DES PERSONNES CONCERNÉES

Au niveau de la gestion des droits des personnes concernées, aucune demande d'exercice des droits n'a été relevée en 2022 par La Sambrienne et/ou reçue par le DPO.

## LES APPELS À PROJETS

### ACCOMPAGNEMENT EN DÉVELOPPEMENT DURABLE

Suite à sa participation à l'appel à candidat pour un accompagnement en développement durable, La Sambrienne a été sélectionnée par la Wallonie et fait partie des 33 organisations choisies pour un accompagnement dans le cadre de la « 3ème édition de l'appel vers des organisations durables ».



### APPEL À PROJETS VISANT LA CRÉATION DE 800 LOGEMENTS PUBLICS À HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

La Sambrienne s'est inscrite dans l'appel à projet visant la création de 800 logements publics à haute qualité environnementale (HQE). Ce projet fait partie du volet wallon du plan national de relance et de résilience européen (PNRR).

L'appel à projets vise la conception-construction (Design & Build) de logements préfabriqués 2D ou 3D à haute performance environnementale (HPE) avec une mise en œuvre rapide et facilitée par un accord-cadre de conception-construction porté par la SWL.

Le Gouvernement Wallon a approuvé la sélection du Plan de Relance de la Wallonie et a retenu deux des projets introduits par La Sambrienne :

- ▶ La création de 50 logements à la rue Nestor Bal (Closières Bois) à Mont-sur-Marchienne pour un subside régional estimé à 8.700.000€,
- ▶ La création de 14 logements à l'Avenue Pastur à Mont-sur-Marchienne pour un subside régional estimé à 2.436.000€.

### PROJET ETE SOLIDAIRE, JE SUIS PARTENAIRE

La Ville de Charleroi et La Sambrienne ont mené, en collaboration avec les associations de quartier, le projet Été Solidaire.

Le financement obtenu par la Ville lui a permis de couvrir une partie de la rémunération des étudiants. Les jeunes ont pu bénéficier de l'accompagnement de plusieurs associations locales : Le Comité Solidarité Jeunesse, l'AMO Point Jaune, Charleroi Nature et la Régie des Quartiers de Charleroi qui a elle seule a encadré 3 projets.



## LA RECAPITALISATION PAR LA WALLONIE

Dans le cadre de l'opération de recapitalisation des sociétés les plus en difficultés, le Gouvernement a décidé en juillet 2013 de réserver 22 millions € au bénéfice de La Sambrienne pour le financement d'opérations immobilières rentables : 7 millions € de subsides et 15 millions € en avances ont permis de financer en partie les projets suivants.

Ils visent d'une part, la construction de 132 logements à loyer d'équilibre et d'autre part, le regroupement de tous les travailleurs de La Sambrienne sur un site d'exploitation unique.

Projets	Logements	Financement subside	Financement avance	Etat de liquidation
5E ELEMENT	23		7.096.000€	15%
Solaire - Eixample XII, Marcinelle	45	7.000.000€		0%
Aux parcs, Charleroi	32		3.200.000€	9%
Armée Française, Couillet	14		1.974.000€	93%
Cueilleurs Coupeurs, Gilly	12		1.740.000€	26%
Queue, Couillet	6		990.000€	96%
	<b>132</b>	<b>7.000.000€</b>	<b>15.000.000€</b>	<b>21%</b>







# 2022

## en quelques chiffres

<b>Loyer brut</b>	<b>42,8 millions €</b>
<b>Réductions de loyers</b>	<b>10,3 millions €</b>
<b>Investissements</b>	<b>18,1 millions €</b>
<b>Total du bilan</b>	<b>612 millions €</b>
<b>Bénéfice comptable</b>	<b>3,1 millions €</b>
<b>Déficit en trésorerie</b>	<b>8,3 millions €</b>

## LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

L'exercice 2022 se solde par un **bénéfice comptable de 3.117.988€** contre une perte de 3.457.364€ pour l'exercice précédent.

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

Ayant un impact positif sur le résultat :

- ▶ La reprise de provision pour risques et charges (travaux de remise en état des logements (-4.427.676€)\*,
- ▶ La modification de la méthode de désaffectations liées à l'activation des rénovations (3.701.013€)\*,
- ▶ Le nombre de ventes logements qui dégage d'importantes plus-values (2.635.931€),
- ▶ L'augmentation des loyers des logements sociaux (1.379.963€),
- ▶ L'augmentation des loyers des logements à loyers d'équilibre (195.097€),
- ▶ L'augmentation des produits financiers (808.144€)\*,
- ▶ La reprise de provision pour créances douteuses (402.273€)\*.

Ayant un impact négatif sur le résultat :

- ▶ L'augmentation de la dotation aux amortissements (5.274.693€)\*,
- ▶ L'augmentation du poste rémunérations (1.877.280€),
- ▶ L'augmentation du précompte immobilier (339.132€),
- ▶ L'augmentation de la moins-value sur créances locataires (304.219€).

Toutes ces variations ne modifient pas nécessairement la trésorerie de l'entreprise et celle-ci continue de se dégrader et doit rester un point d'attention majeur pour la société dans l'avenir.

La Sambrienne n'a pas pu respecter son obligation de verser à la SWL le minimum de recettes locatives servant notamment à rembourser ses crédits, soit 8,1 mio€ de sous-versement.

La Sambrienne n'a pas pu respecter son obligation de verser à la SWL le minimum de recettes locatives notamment destinés à rembourser les crédits contractés, soit 8,1 mio€ de sous-versement.

Globalement, la situation de trésorerie s'est dégradée de 8,3 mio€ comparativement à la situation au 31 décembre de l'année précédente.

---

\* Les règles d'évaluation ont été modifiées suite d'une part, à un contrôle fiscal ayant amené à revoir la méthode d'évaluation des investissements en cas de désaffectation et d'autre part, afin que les comptes représentent l'image fidèle de la réalité économique en modifiant notamment les dotations aux amortissements sur les constructions et rénovations de 2% à 3% et en adaptant la règle de provision pour risques et charges.

## LE BILAN

Au 31 décembre 2022, le total du bilan s'élève à 612.881.709€.

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Total de l'actif</b>	<b>601.881.709</b>	<b>601.082.004</b>	<b>+11.799.705</b>
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>400.067.586</b>	<b>388.161.639</b>	<b>+11.905.947</b>
Frais d'établissement	0	0	0
Immobilisations incorporelles	150.707	197.175	-46.468
Immobilisations corporelles	399.900.867	387.948.452	+11.952.415
Immobilisations financières	16.012	16.012	0
<b>Actifs circulants</b>	<b>212.814.122</b>	<b>212.920.365</b>	<b>-106.243</b>
Créances à plus d'un an	65.561.313	73.535.930	-7.974.617
Stocks et commandes en cours d'exécution	813.856	1.334.364	-520.508
Créance à un an au plus	17.845.644	14.782.620	+3.063.024
Valeurs disponibles	37.554.785	39.438.666	-1.883.881
Comptes de régularisation	91.038.524	83.828.785	+7.209.739

### FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

Les frais d'établissement sont complètement amortis.

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

On y retrouve notamment les licences de programmes informatiques WinDev et les développements du site internet [www.lasambrienne.be](http://www.lasambrienne.be).

Aucun nouvel investissement en immobilisations incorporelles n'est à constater en 2022.

La variation est due aux amortissements annuels.

## IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>399.900.867</b>	<b>387.948.452</b>	<b>+11.952.415</b>
Terrains et constructions	366.213.122	374.129.009	-7.915.887
IMO	2.804	7.974	-5.170
Mobilier et matériel roulant	503.928	502.080	+1.848
Immobilisations en leasing	1.484.297	1.456.159	+28.138
Autres immobilisations	2	2	0
Immobilisations en cours	31.696.714	11.853.228	+19.843.486

Les immobilisations corporelles ont augmenté de 11.952.415€ par rapport à l'exercice 2021.

Cette variation s'explique principalement par :

- ▶ L'avancement de nombreux chantiers en cours (immobilisation en cours), notamment le projet « Aux Parcs » à Charleroi Nord, la rénovation du Chili 2 à Marcinelle, le plan d'embellissement ;
- ▶ Le transfert de la rubrique « immobilisation en cours » des principaux chantiers suivants (en réception provisoire) pour un montant total de 872.548€ :

Dossier	Description	€
123670	Construction de 6 logements de transit Paulus-Lodelinsart	826.509
123181	Rénovation de 324 logements - Chili 4-6-8-12	37.171
124069	Rénovation de 26 maisons Cité Belle-Vue - Jumet	557
124074	Remplacement menuiseries extérieures - 74 logements	838
123182	Rénovation de 213 logements Harmegnies - Charleroi - Solde chantier	7.473
		<b>872.548</b>



- ▶ Les désaffectations liées à l'activation des rénovations des logements inoccupés et aux ventes pour 4.088.575€ ;

Par désaffectation, on entend l'extourne de la valeur comptable de l'immobilisé remplacé. Si la valeur comptable du bien remplacé n'est pas connue, ou difficile voire impossible à déterminer, l'extourne est calculée à partir d'une quote-part du coût du nouvel investissement désactualisée. La désactualisation se basait sur les coefficients d'actualisation de la SWL utilisés pour le calcul du loyer (cfr. Règles d'évaluation). Mais, à la suite d'un accord obtenu avec l'Administration fiscale pour le secteur, cette règle de désaffectation a été modifiée au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (cfr. Circulaire SWL 2022/24 du 19/12/2022) en utilisant l'indice ABEX en lieu et place du coefficient d'actualisation.

- ▶ Les rénovations ponctuelles de gros œuvre sur certains de nos logements et immeubles sur fonds propres pour 1.469.924€, et 5.528.092€ de rénovations sur le marché des inoccupés financés par avance de la SWL (dossier SW 125.000) ;
- ▶ L'installation ponctuelle de chauffage et chaudières sur fonds propres pour la somme de 643.338€ et de 943.965€ dans le cadre de la rénovation des inoccupés financés par avance de la SWL (dossier SWL 125.000) ;
- ▶ La modernisation des ascenseurs rue du Berceau à Marcinelle, Rue Pont d'Arcole, Selestat, Paul Janson à Montignies/Sambre financée sur fonds propres pour 107.525€ ;
- ▶ L'installation ponctuelle de chauffe-bains, chauffe-eau sur fonds propres pour la somme de 55.039€ et de 8.411€ dans le cadre de la rénovation des logements inoccupés financés par avance de la SWL (dossier SW 125.000) ;
- ▶ La mise en conformité des paratonnerres et parafoudres pour 50.843€ ; les rénovations dans certains bâtiments administratifs pour la somme de 200.522€ ;
- ▶ Le remplacement d'équipements collectifs tels que des groupes hydrophores, adoucisseurs d'eau, ... pour la somme de 156.821€ ;
- ▶ Les rénovations ponctuelles dans certains bâtiments administratifs tels que le placement de caméras et de bornes électriques pour la somme de 43.641€ ;
- ▶ l'achat de mobilier de bureau pour 32.685€ ;
- ▶ l'achat de matériel informatique pour 35.131€ ;
- ▶ l'achat de 2 véhicules de service pour 36.913€.

Relativement aux rubriques « Installation Machine Outillage » et « Mobilier et Matériel roulant »

- ▶ L'achat d'une graveuse pour le service Espaces Communs pour 15.106€ ;
- ▶ L'achat de matériels informatiques pour 34.071€ ;
- ▶ L'achat de 4 véhicules de service pour 101.722€.

La rubrique des immobilisations est à mettre en étroite relation avec la partie du rapport de gestion – Plan de rénovation & Plan de construction.

Les règles d'évaluation des dotations aux amortissements sur les constructions et rénovations ont été modifiées pour la première fois depuis 2013. En effet, la nécessité d'avoir une image fidèle des comptes au plus proche de la réalité économique a nécessité une réflexion sur la durée d'amortissement des bâtiments. Ainsi, la durée d'amortissement des immeubles était fixée à 50 ans depuis la fusion, mais les besoins en rénovations avant cette période de 50 ans confirme que cette vision n'est pas tout à fait conforme à la réalité. Dès lors, la dotation aux amortissements sur les constructions et rénovations est calculée à concurrence de 3% au lieu de 2%, précédemment, et ce, à partir de 01/01/2022.

### Tableau marquant la différence entre les taux d'amortissement de 2% et 3%

<b>Dotation 2022</b>			
<b>Ammortissements</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>Différence en compte de résultat</b>
Logements moyens	392.688	589.032	196.344
Logements sociaux	8.858.469	13.279.359	4.420.890
Garages	73.945	111.519	37.574
Logements de transit	35.332	52.998	17.666
Autres droits réels sur construction	31.478	47.217	15.739
Construction détenues en LF	43.669	65.503	21.834
	<b>9.435.581</b>	<b>14.145.629</b>	<b>4.710.048</b>

La différence entre les deux méthodes d'amortissements s'élève à 4.710.048€.

De manière générale, le tableau suivant indique les dotations aux amortissements 2022 :

Logements sociaux	13.279.359 €
Installation chauffage	1.152.621 €
Logements moyens	589.032 €
Autres	213.030 €
Ascenseurs	373.571 €
Bâtiments administratifs	227.604 €
Chauffe-bain, chauffe-eau	130.089 €
Espaces verts, abords	47.539 €
Garages	111.519 €
Autres bâtiments	44.155 €
Ateliers	35.112 €
Autres droits réels	47.217 €
Logements de transit	52.998 €
Protection incendie	26.131 €
Logiciels	46.467 €
Equipements	24.646 €
Systèmes d'alarme	10.501 €
Frais de fusion	0 €

**16.466.973 €**

Les chantiers réceptionnés seront incorporés à la valeur des logements, ce qui influence directement le calcul des loyers de base (pour 40% dans le calcul du loyer réclamé au locataire).

En ce qui concerne les immobilisations en cours, il s'agit principalement des montants engagés dans le cadre des plans de rénovation et de construction de logements non encore réceptionnés. Lors de la réception provisoire, ces investissements sont transférés en constructions et amortis comme tels.

Les immobilisations en cours s'élèvent, au 31/12/2022, à 31.696.714€, soit une augmentation des travaux en cours de 19.843.486€.

<b>Dossier</b>	<b>Libellé</b>	<b>Total</b>
119167	Carrières - Couillet 48 maisons	1.651.330€
120828	Queue - Couillet 12 appartements	145.341€
122373	Marché Stock - 39 appartements - Sécurisation incendie	1.470.031€
123180	Champs charbonnières - 59 maisons tft 123167	1.924€
123247	5E Element	1.820.633€
123589	Aux Parc - Charleroi 61 appartements	11.178.032€
123671	Armée Française - Queue - Couillet 6M 14A - FRANCO20	2.126.310€
124070	Centenaire - 36 appartements	92.020€
124071	Solaire Eixample XII	189.575€
124389	Coupeurs-Cueilleurs - Gilly 12 appartements	477.125€
124783	Place de la Queue	941.310€
124861	Bargibant	85.054€
124862	Chili 2	7.942.685€
124911	Tenret Marchienne au pont 48 logements sociaux	36.979€
124913	Janson Montignies sur Sambre 96 logements sociaux	73.467€
125052	Centenaire	119.734€
125068	Aux Parcs 2	285.142€
125165	Plan d'embellissement - divers sites	2.170.620€
125590	PR 2020-2025 - 189 maison(s) - projets 5 et 30 - site divers - ACOZ	164.00€
125606	PR 2020-2025 - 68 maison(s) - 127 appartement(s) - projets 24 25 26 divers - Charleroi	16.124€
125607	PR 2020-2025 - 511 appartement(s) - projets 2 3 6 8 10 Renowatt divers - Marcinelle (Charleroi)	29.855€
125708	PORTES RF	468.944€
125983	Remplacement compteurs d'eau - divers sites	97.026€
999999	Sécurisation et détection incendie Bertrand	47.480€
BERTRAND	Sécurisation et détection incendie Bertrand	65.894€

**31.696.714€**

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Immobilisations financières</b>	<b>16.012</b>	<b>16.012</b>	<b>0</b>

Ce poste est composé des parts détenues dans la SCRL Aigles pour 4.958€ et de la souscription de parts sociales liées à l'affiliation à la centrale d'achats DOMAXIS pour 9.500€.

## CRÉANCES À PLUS D'UN AN

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Créances à plus d'un an</b>	<b>65.561.313</b>	<b>73.535.930</b>	<b>-7.974.617</b>

Ce poste comprend exclusivement les subsides PEI et PIVERT à recevoir, ainsi que ceux relatifs au financement CRAC.

Pour rappel, les subsides obtenus ont été comptabilisés sur base des notifications reçues. En d'autres termes, les subsides PEI, PIVERT et CRAC comptabilisés correspondent exclusivement aux chantiers et aux dépenses pour lesquels une autorisation de passer commande a été donnée par la tutelle.

Cette créance à long terme devra faire l'objet d'un reclassement au même titre que les avances PEI, PIVERT et CRAC qui échoiront au cours de l'année.

La rubrique se compose comme suit :

Subside PEI	47.787.092€
Subside Pivert	15.573.090€
Subside CPivert	206.400€
Subside CRAC	1.994.732€
	<b>65.531.313€</b>

Les subsides non encore affectés et non encore liquidés sont comptabilisés en classe 49 afin de respecter l'équilibre bilantaire (voir "Comptes de régularisation").

Aucune notification n'a été reçue concernant un PEI, un Pivert ou un CRAC en 2022.

## STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXÉCUTION

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>	<b>813.856</b>	<b>1.334.364</b>	<b>-520.508</b>

D'une part, le poste 'stocks' diminue de 131.359€ et atteint 446.957€ au 31 décembre 2022 contre 578.316€ au 31 décembre 2021.

Conformément aux règles d'évaluation, une réduction de valeur a été comptabilisée pour 71.945€ sur les précédents stocks ne tournant plus depuis plus de deux ans.

Une perte de stock de 5.027€ a également été actée à la suite de vandalisme ou vols dans trois camionnettes.

De plus, le dossier 121.146 Les Closières - Constructions - Ventes est inclus dans cette rubrique. Ce dossier comporte la construction de 51 logements, dont 35 maisons et 16 appartements. La phase relative à la construction des 35 maisons a été réceptionnée en 2015, et celle relative à la construction des 16 appartements a été réceptionnée en 2016.

Les 35 maisons ont été vendues ainsi que 2 appartements, les 14 appartements restants ont été mis en location et reclassés en immobilisations corporelles en 2018.

Une réduction de valeur de 449.386€ avait été actée sur le schéma directeur relatif à la construction de 146 logements sur le site des Closières en 2021 car aucun projet n'était encore concrétisé.

Un projet de construction de 50 logements en haut potentiel énergétique a été validé fin 2022, une réduction de valeur complémentaire a été actée en 2022 sur le schéma directeur pour 350.521€ car aucun autre projet n'est prévu sur ce site à l'heure actuelle.

Cette rubrique contient également :

- ▶ Le chantier relatif au Community Land Trust (CLT) dossier 124.391. Ce chantier vise la construction de 5 logements pour 24.042€;
- ▶ Le chantier relatif la construction-vente sur le projet Solaire - Eixample XII (dossier 124.071) pour 169.260€.

## CRÉANCES À UN AN AU PLUS

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Créances à un an au plus</b>	<b>17.845.644</b>	<b>14.782.620</b>	<b>+3.063.024</b>

- ▶ Créances commerciales : 1.018.933€

Le solde du compte locataires s'élève à 706.214€ contre 609.839€ au 31 décembre 2021.

Conformément aux règles d'évaluation, il a été acté 680.603€ (contre 376.384€ en 2021) en moins-values sur créances locataires.

Il a été acté une provision pour réductions de valeur de 1.106.700€ contre 1.508.973€ en 2021. Une provision de 61% des créances locatives est ainsi constituée.

Le poste comprend également un ensemble de notes de crédit fournisseurs en attente pour un montant de 72.174€, des notes de débit à établir aux locataires pour 8.050€, des régularisations de précomptes immobiliers à recevoir du SPW pour 137.499€.

► Autres créances : 16.860.398€

Ce poste comprend essentiellement :

Subsides de la SWL à recevoir à court terme	12.266.590€
Débiteurs qui ont acquis des logements et dont les paiements nous parviennent en 2023	3.524.276€
Créances sur réductions pour personnes à charges	580.770€
Divers autres produits à recevoir dont 254.421€ relatifs au CRAC	412.771€
Créances diverses comprenant notamment des éléments restant ouverts relatifs à l'ex-Versant Est pour 254.421€ sur lequel une réduction de valeur a été comptabilisée pour le même montant	300.412€

Quant aux subsides à recevoir, la variation est due d'une part, au reclassement au même titre que les avances PEI, PIVERT, CRAC qui échoiront au cours de l'année et d'autre part, à des subsides dont les travaux n'ont toujours pas débuté ou seront liquidés en 2023.

## VALEURS DISPONIBLES

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Valeurs disponibles</b>	<b>37.554.785</b>	<b>39.438.666</b>	<b>-1.883.881</b>

La détention de trésorerie sur les comptes bancaires classiques, soit en dehors des comptes courants ouverts à la SWL, affiche un solde de 1.129.846€. Ce type de trésorerie (hors SWL) est strictement règlementé par la SWL dans le sens où les loyers perçus doivent en priorité être reversés à la SWL afin notamment de couvrir les remboursements de crédits. Le non-respect de ces règles peut entraîner l'application d'amendes financières.

Les comptes courants ouverts à la SWL sont également utilisés comme crédit « fond de roulement » pour les chantiers de rénovation en cours. Ils sont destinés à être entièrement dépensés :

Compte courant CAN	0€
Compte courant CPI	0€
Compte courant CLIN	2.805.074€
Compte courant Vente Maisons	4.391.100€
Compte courant Impulsion logement	7.609.966€
Compte courant CCST – Appel à projet	1.057.778€
Compte courant CASO	142.698€
Compte CRST – Plan de rénovation	22.197.968€

**36.202.584€**

### Situation de trésorerie

Le compte courant CCO ouvert à la SWL présente un solde de -48.139.028€ et un subside de 7.000.000€ versés dans le cadre de l'opération de la recapitalisation par la Wallonie.

La Sambrienne n'a pas pu respecter son obligation de verser à la SWL le minimum de recettes locatives notamment destinés à rembourser les crédits contractés, soit 8,1 mio€ de sous-versement.

Globalement, la situation de trésorerie s'est dégradée de 8,3 mio€ comparativement à la situation au 31 décembre de l'année précédente.

Plan de rénovation 2020-2024 (CRST)	64.758.576€
Ancrage communal	4.179.954€
CECO	4.779.203€
PIVERT	2.822.567€
CRAC	2.555.556€
PEI	1.228.142€
CPivert	666.677€
Art.58	175.194€
	<b>81.165.858€</b>

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>91.038.524</b>	<b>83.828.785</b>	<b>+7.209.739</b>

Il s'agit essentiellement de la comptabilisation des subsides non encore affectés et non encore liquidés et principalement la comptabilisation du subside relatif au plan régional de rénovation :

Plan de rénovation 2020-2024 (CRST)	64.758.576€
Construction à Haut Potentiel Energétique	11.136.000€
CECO	3.663.659€
Ancrage communal	2.825.503€
CRAC	2.555.556€
PIVERT	2.122.318€
PEI	1.222.222€
CPivert	666.677€
Art.58	174.887€
	<b>89.125.387€</b>

L'augmentation du poste provient de la notification du nouveau subside relatif à la construction à Haut Potentiel Energétique comptabilisée en décembre 2022 pour un montant de 11.136.000€.

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Total du passif</b>	<b>612.881.709</b>	<b>601.082.004</b>	<b>+11.799.705</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>163.661.396</b>	<b>162.467.524</b>	<b>+1.193.872</b>
Apports indisponibles	116.182	116.148	+34
Apports disponibles	134.104	134.157	-53
Apports disponibles (Réserves)	27.626.978	27.626.977	+1
Pertes reportées	-35.034.817	-38.152.805	+3.117.988
Subsides en capital	170.818.948	172.743.047	-1.924.099
<b>Provisions et impôts différés</b>	<b>8.351.697</b>	<b>13.418.168</b>	<b>-5.066.471</b>
<b>Dettes</b>	<b>440.868.616</b>	<b>425.196.312</b>	<b>+15.672.304</b>
Dettes à plus d'un an	247.099.666	251.873.301	-4.773.635
Dettes à un an au plus	93.634.913	81.185.309	+12.449.604
Comptes de régularisation	100.134.036	92.137.702	+7.996.334

## APPORTS INDISPONIBLES

Pour rappel, selon nos statuts actuels, la part fixe du capital est fixée à 193.102€. Aucune décision n'a encore été prise quant au choix de la forme juridique de la société.

Nous comptabilisons au 31 décembre 2022 un apport indisponible de 116.182€ et un apport disponible de 134.104€.

En 2022, deux coopérateurs privés pour 38 parts ont été remboursés.

## RÉSERVES INDISPONIBLES

Ce poste ne varie pas par rapport à l'année précédente et s'élève donc à 27.626.978€ principalement constituées de réserves indisponibles, ainsi que des anciennes primes d'émissions d'une ancienne société fusionnée.

## PERTES REPORTÉES COMPTABILISÉS

Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2021 de 38.152.805€, et après affectation du bénéfice de l'exercice 2022, la perte à reporter s'élèvera au 31 décembre 2022 à 35.034.817€.

Compte tenu de l'importance des réserves et de la hauteur des subsides en capital, il n'y a pas application de l'article 6:119 du CSA visant la continuité de l'exploitation.

## SUBSIDES EN CAPITAL

Ces subsides sont, conformément à la loi comptable, amortis au même rythme que les investissements auxquels ils se rapportent. Il s'agit de l'ensemble des subsides octroyés dans le cadre des rénovations et des constructions.

Les montants correspondent au montant de travaux engagés (contrepartie en immobilisation) à concurrence du montant des factures approuvées et subsidiées (payées).

Comme pour les dotations aux amortissements sur les constructions et les rénovations, le taux d'amortissement des subsides va suivre le même rythme, à savoir au taux de 3% à la place de 2% [voir rubrique « Immobilisations corporelles »].

### Tableau marquant la différence entre les taux d'amortissement de 2% et 3%

Amortissements subsides	Dotation 2022		Différence en compte de résultat en +
	2%	3%	
Subsides ZIP	43.389	65.083	21.694
Subsides Art 54	271.097	406.645	135.548
Subsides Logements moyens	47.280	70.920	23.640
Subsides PEI	2.924.597	3.443.614	519.017
Subsides PIVERT	469.812	704.718	234.906
Subsides CPIVERT (amorti à 5%)	15.499	15.499	-
Subsides CLIN	75.298	112.948	37.649
Subsides CRAC	66.960	100.440	33.480
Subsides divers	97.439	147.766	50.327
Subsides Ancrage	79.032	112.548	33.516
Subsides EQUI	47.072	70.607	23.536
	<b>4.137.475</b>	<b>5.250.790</b>	<b>1.113.315</b>

Le poste « subsides en capital » comprend les principaux subsides suivants :

ZIP	1.313.956€
PEI	80.429.566€
PIVERT	22.524.030€
Art.58 (construction logements moyens)	1.963.725€
Art.54 (construction/réhabilitation logements sociaux et bâtiments administratifs)	9.240.623€
Ancrage communal	9.222.984€
CRAC (construction logements moyens)	2.791.800€
CPivert	218.103€
CECO	7.019.537€
Autres subsides (SOWAER et autres)	3.058.905€
Subside Equipement	2.053.981€
CLIN	8.727.914€
Plan de rénovation 2020-2024 (CRST)	22.243.524€

**170.818.948€**

Le poste est mis en concordance sur base des informations de la SWL.

Il est à souligner que les capitaux propres s'élevant à 163.661.396€ englobent un montant de subsides en capital de 170.818.948€.



## PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Provisions et impôts différés</b>	<b>8.351.697</b>	<b>13.418.168</b>	<b>-5.066.471</b>

Ce poste se détaille comme suit :

La provision pour harmonisation des salaires comptabilisé en 2021 a été extournée pour 371.872€.

La provision pour grosses réparations et gros entretiens : conformément aux règles d'évaluation, la provision pour gros entretiens et réparations s'élève à 8.326.697€ contre 12.754.374 € en 2021, ce qui se traduit par une reprise de provision de 4.427.677€.

- ▶ Celle-ci se base d'une part sur les travaux de remise en location effectués par notre service interne estimé pour une durée de 17 ans à concurrence de 2.215€ par logement contre 3.761€ en 2021, tenant compte des attributions de logements durant l'année 2022 et des travaux d'entretien effectués par ce même service en 2022, et ce, pour un montant de 8.326.697€.

En 2021, le montant de 3.716€ tenait compte tant des travaux effectués par notre service interne que les travaux effectués par des firmes extérieures, ce qui n'est plus le cas en 2022, étant donné que ces travaux sont, pour la plupart, activés en investissements.

Il a également été tenu compte d'un taux d'actualisation de 0,0313 (taux OLO 10 ans) sur la durée estimée ainsi que d'un taux de révision sur les travaux de 5% limité à trois ans (indice au 31/12/2022).

Et il a été décidé pour 2022 de ne pas limiter la durée du programme de rénovation sur 10 ans mais de l'étendre sur une durée de 17 ans. Cette durée de 17 ans correspond au temps nécessaire pour rénover au moins une fois l'ensemble du patrimoine, compte tenu des critères ci-dessus ;

Pour information, une provision était constituée pour la remise en état de logements inoccupés nécessitant des travaux importants dont le programme courrait sur la durée du marché. Cette provision n'a plus été comptabilisée depuis 2019 car les rénovations programmées sur le nouveau marché affectent durablement l'état du logement et devaient donc être activées.

- ▶ Provision pour autres risques et charges : litige fournisseurs pour un montant global de 25.000€ contre 291.922€. Une reprise de provision a été comptabilisée pour 266.922€ à la suite de l'issue de plusieurs litiges ou de concordance comptable.

## LES IMPÔTS DIFFÉRÉS

L'évolution de ce poste suit en théorie l'évolution de la croissance des subsides comptabilisés, suivant les règles en vigueur, mais il a été décidé de transférer la totalité de ce poste vers la rubrique Subsides en Capital vu la situation fiscale (pertes fiscales) de la société.

## DETTES À PLUS D'UN AN

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Dettes à plus d'un an</b>	<b>247.099.666</b>	<b>251.873.301</b>	<b>-4.773.635</b>

Les dettes comptabilisées au 31/12/2022 correspondent aux extraits et documents délivrés par la SWL.

Les variations de ce poste s'expliquent par la technique de comptabilisation des subsides, qui apparaissent en dettes et créances se compensant l'un l'autre. Ils se composent comme suit :

- ▶ Les montants de crédits PEI s'élèvent à 46.458.409€ au 31/12/2022 contre 53.184.531€ au 31/12/2021 ;
- ▶ Les montants de crédits PIVERT s'élèvent à 20.762.785€ au 31/12/2022 contre 22.203.037€ au 31/12/2021 ;
- ▶ Les montants de crédits CRAC s'élèvent à 5.142.517€ au 31/12/2022 contre 5.547.602€ au 31/12/2021.

Le montant des autres crédits SWL s'élève à 174.731.327€ au 31/12/2022 contre 170.608.382€ au 31/12/2021.

Le montant des avances AAFS diminue à 5.297.102€ au 31/12/2022 contre 5.570.307€ au 31/12/2021.

Abstraction faite de ces nouveaux crédits SWL, nous constatons une diminution de la dette à long terme de la société due aux remboursements.

D'autre part, les emprunts SWL – Avances spéciales s'élèvent à 40.091.893€ au 31 décembre 2022 contre 32.897.382€ au 31 décembre 2021.



### Principaux emprunts SWL

N° SWL	Description	Montant
123181	Rénovation de 324 appartements - Avenue du Chili n°4, 6, 8, 12 à Marcinelle	4.606.128€
121146	Construction de 35 maisons et 16 appartements pour la vente – Site Les closières à Mont/Marchienne	3.889.622€
123182	Rénovation de 213 appartements - Rue de Lodelinsart 90, 92 et 94, 96 et rue Caréna 5 et 7 à Charleroi	3.493.691€
120305	Rénovation de 208 appartements - rue E. Yernaux et rue F. Hotyat à MSS	3.183.944€
122813	Rénovation de 65 Ascenseurs	2.992.282€
123612	Marché stock pour l'entretien du patrimoine	2.159.676€
122674	Rénovation de 139 maisons et 96 appartements - Cité de la Lâche à Roux	1.986.543€
119531	Rénovation de 55 maisons et 64 appartements – Cité des Gayolles à Gilly	1.397.152€
119093	Rénovation de 119 appartements - Avenue CECA à Marcinelle	1.224.289€
120311	Rénovation de 32 appartements - Avenue du Centenaire n°121 à 133 à Montignies/Sambre	1.038.648€
118970	Rénovation de 131 appartements - Cité Decooman à Montignies/Sambre	960.136€
123167	Rénovation de 48 maisons - Rue Champs des Charbonnières (Cité Moria)	932.786€
124935	Acquisition de bâtiments - Boulevard Jacques Bertrand - CHARLEROI (CHARLEROI)	897.013€
119165	Rénovation de 86 maisons et 16 appartements – rue Armée Française-Ethiope-22 Août-Ville à Couillet	880.330€
120456	Rénovation de 60 maisons à Gosselies	616.631€
119532	Rénovation de 82 maisons et de 24 appartements - Cité Tollaie à Ransart	598.157€
118693	Démolition des logements rue Motte à Charleroi	522.106€
118969	Rénovation de 60 maisons à Marchienne/Pont	495.990€
123247	Construction de 120 maisons - 30 studios- 1 siège social à Charleroi (5° Elément)	487.826€
121900	Rénovation - Avenue du Chili à Marcinelle	484.117€
119785	Rénovation de 120 appartements - Cité Sélestat à Montignies/Sambre	462.368€
118971	Construction de 30 maisons - rue de la Crèche à Montignies/Sambre	445.292€
121453	Rénovation des chaufferies des immeubles Versant Est	436.447€
122429	Construction de 12 appartements - rue de la Raguette à Gerpinnes	435.081€
121945	Rénovation de 20 appartements - rue des Sarts 42 à Couillet	426.285€
121455	Rénovation de 216 appartements - Cité de l'Europe, Lefèbvre et Trieu Kaisin à Montignies-Sur-Sambre	399.043 €

En 2022, 4 nouveaux financements ont été contractés pour l'achat de nouveaux véhicules de service pour un montant total de 67.012€.

En 2022, les nouveaux financements SWL suivants ont été contractés pour nos projets immobiliers pour un montant total de 11.782.225€

### Nouveaux emprunts SWL

Dossier	Objet	Financement	Total	Taux	Durée	Fin
120311	Rénovation de 32 appartements à l'Avenue du Centenaire n°121 à 133 à Montignies-Sur-Sambre	SWL	460€	2,07%	20	2041
123182	Rénovation de 213 appartements, rue de Lodelinsart 90, 92 et 94, 96 et rue Caréna 5 et 7 à Charleroi	SWL	1.080.000€	1,87%	20	2041
123670	Construction de logements de transit - 6 maisons et 6 appartements, rue Ferrer à Marcinelle et Pierre Paulus à Charleroi	SWL	363.138€	1,18%	20	2041
123181	Rénovation de 324 appartements à l'avenue du Chili n°4, 6, 8, 12 à Marcinelle	SWL	4.805.074€	1,94%	20	2041
123167	Rénovation de 48 maisons aux rue Champs des Charbonnières (Cité Moria)	SWL	977.482€	0,93%	20	2041
123182	Rénovation de 213 appartements, rue de Lodelinsart 90, 92 et 94, 96 et rue Caréna 5 et 7 à Charleroi	SWL	3.645.687€	1,87%	20	2041
120311	Rénovation de 32 appartements à l'avenue du Centenaire n°121 à 133 à Montignies-Sur-Sambre	SWL	5.920€	5,55%	7	2028
120311	Rénovation de 32 appartements à l'avenue du Centenaire n°121 à 133 à Montignies-Sur-Sambre	SWL	-12.500€	5,55%	7	2028
124069	Rénovation de 26 maisons à la Cité Belle Vue 1 à 26 à Jumet	SWL	557€	1,3329%	9	2030
124074	Rénovation de 74 appartements - diverses rues	SWL	838€	1,3329%	9	2030
124862	Rénovation de 81 appartements à l'avenue du Chili n° 2 à Marcinelle	SWL	68.883€	1,3329%	9	2030
124862	Rénovation de 81 appartements à l'avenue du Chili n° 2 à Marcinelle	PIV	846.687€	1,3329%	9	2030

**11.782.225€**

Il est à noter que ces avances complémentaires ont été sollicitées d'une part pour faire face à des travaux complémentaires imprévus, mais également pour combler la forte augmentation des révisions de prix (de l'ordre de 35%).

## DETTES À UN AN AU PLUS

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Dettes à un an au plus</b>	<b>93.634.913</b>	<b>81.185.309</b>	<b>+12.449.604</b>

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année : 18.789.517€ au 31/12/2022 contre 17.806.481€ au 31/12/2021..

Dettes financières : 55.985.651€

Le poste le plus important dans cette rubrique est le compte courant ordinaire de la société auprès de la SWL. Le solde de ce compte s'élève à -41.139.028€ au 31 décembre 2022 contre -32.017.070€ au 31 décembre 2021. Il est également notable de constater que la Région Wallonne a déjà versé les 7.000.000€ de subsides Recapitalisation sur le compte courant ordinaire SWL, et ceux-ci n'ont pas encore été utilisés dans les projets. Il convient dès lors de corriger le solde du compte courant en tenant compte de cette remarque. Le solde corrigé s'élève donc à -48.139.028€.

Dettes commerciales : 11.676.047€

Le poste dettes commerciales/fournisseurs a augmenté de 4.133.145€. Il s'agit principalement de factures à payer via des financements en attente d'obtention auprès de la tutelle (4.569.953€).

Dettes fiscales, sociales et salariales : 1.991.933€

Les dettes fiscales, salariales et sociales se composent comme suit :

TVA à payer	620.359€
Impôts et précomptes à payer	9.903€
O.N.S.S.	87.178€
Rémunérations	11.535€
Prov. Pécules de vacances	1.095.970€
Autres	2.585€

Dettes diverses : 5.191.768 €

Les autres dettes diverses comprennent principalement le trop-perçu de charges locatives 2022 des locataires pour 2.084.125€ ainsi que les locataires en avance pour 1.909.786€.

Dans cette rubrique, apparaît également la dette envers la Ville de Charleroi concernant la gestion d'immeubles, propriétaire de ceux-ci, pour 510.933€ contre 374.449€ au 31/12/2021.

On retrouve également une dette TVA à rembourser à la SWL lié au dossier 121.146 Les Closières (249.488€).

Le solde est composé de diverses garanties locatives à rembourser et de précompte immobilier.

## COMPTES DE RÉGULARISATION

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>100.134.036</b>	<b>92.137.702</b>	<b>+7.996.334</b>

Les comptes de régularisation se composent comme suit :

- ▶ Les subsides PEI et autres restant à consommer au 31 décembre 2021 s'élevaient à :

PEI	1.222.222€
PIVERT	2.122.318€
Art.58	174.887€
Art.54	0€
Ancrage communal	2.825.503€
CRAC	2.555.556€
CPivert	666.677€
CECO	3.663.659€
Autres subsides (SOWAER et autres)	15.921€
Subside de recapitalisation	7.000.000€
Subside Equipement	2.829.118€
CLIN	0€
Plan de rénovation 2020-2024	64.758.576€
Construction haut potentiel énergétique	11.136.000€
	<b>98.970.427€</b>

- ▶ La comptabilisation de produits à reporter pour 613.210€, principalement constitués des produits liés aux loyers des antennes GSM et du subside d'accompagnement social lié au plan d'embellissement de 558.900€ à recevoir (la première tranche de 186.300€ ayant été versée en 2021);
- ▶ La comptabilisation de charges à imputer pour 550.399€, principalement représentées par les estimations des factures d'énergie.





## LES COMPTES DE RÉSULTATS

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Total des produits</b>	<b>53.921.625</b>	<b>49.943.402</b>	<b>+3.978.223</b>
Ventes et prestations	41.500.813	40.900.437	+600.376
Produits financiers	8.328.319	7.520.175	+808.144
Produits exceptionnels	4.092.492	1.522.790	+2.569.702
Impôts sur le résultat	0	0	0
<b>Total des charges</b>	<b>50.803.637</b>	<b>53.400.766</b>	<b>-2.597.129</b>
Coût des ventes et prestations	42.266.134	40.919.797	+1.346.337
Charges financières	7.809.929	8.062.129	-252.200
Charges exceptionnelles	727.050	4.414.484	-3.687.434
Impôts sur le résultat	524	4.356	-3.832
Prélèvement sur les impôts différés	0	0	0
Prélèvement sur les réserves immunisées	0	0	0
<b>Bénéfice/Perte de l'exercice</b>	<b>+3.117.988</b>	<b>-3.457.364</b>	<b>+6.575.352</b>

L'exercice 2022 se solde par un bénéfice de 3.117.988€ contre une perte de 3.457.364€ l'année précédente.

## VENTES ET PRESTATIONS

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Ventes et prestations</b>	<b>41.500.813</b>	<b>40.900.437</b>	<b>+600.376</b>
Loyers	42.848.662	41.468.699	+1.379.963
Adaptation et réduction de loyers	-10.051.167	-9.927.572	-123.595
Provisions	4.541.937	5.488.630	-946.693
Frais récupérés	654.145	753.849	-99.704
Variation de stocks produits finis	0	0	0
Production immobilisée	16.530	283.195	-266.665
Autres produits d'exploitation	3.490.707	2.833.636	+657.071
<b>Coût des ventes et prestations</b>	<b>42.266.134</b>	<b>40.919.797</b>	<b>+1.346.337</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-765.321</b>	<b>-19.360</b>	<b>-745.961</b>

Le total des ventes et prestations atteint 41.500.813€, soit une augmentation de 600.376€ par rapport à l'exercice précédent expliquée par les éléments suivants :

### Loyers

Le loyer des logements sociaux augmente de 500.037€ pour la part liée au logement et de 531.506€ pour la part liée aux revenus. Ce poste est à mettre en corrélation avec la limitation à 20% des revenus qui augmente également (+57.824€).

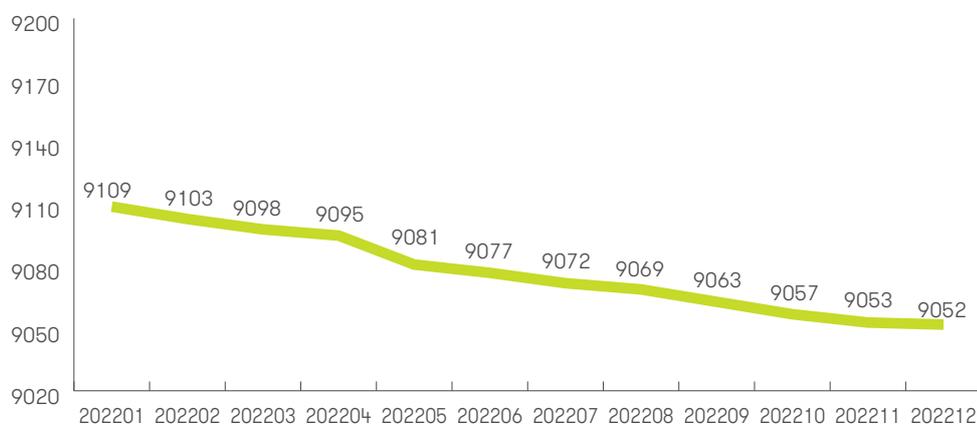
L'augmentation des loyers liés aux revenus s'explique en grande partie par l'augmentation des allocations.

Le loyer des logements à loyers d'équilibre augmente quant à lui de 195.097€ vu l'augmentation du nombre de logements de ce type loués.

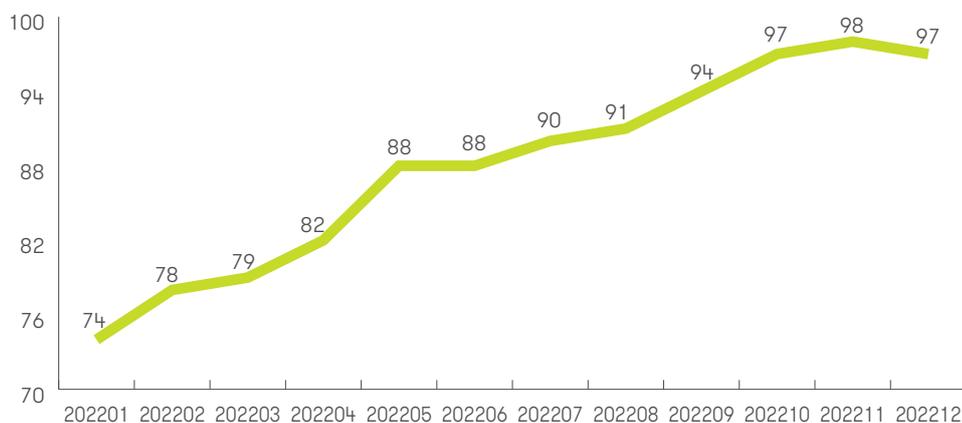
### Détail des loyers

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
Logements sociaux PLL	20.744.291€	20.244.253€	+500.037€
Logements sociaux PLR	19.041.693€	18.510.187€	+531.506€
Logements transit	57.735€	60.478€	+2.743€
Logements moyens	1.081.520€	1.052.662€	+28.858€
Logements à loyers d'équilibre	523.864€	328.767€	+195.097€
Locaux et commerces	208.891€	193.870€	+15.021€
Logements autres	232.022€	172.359€	+59.663€
Garages	958.645€	906.122€	+52.523€
Vente de logements	0€	0€	0€
	<b>42.848.662€</b>	<b>41.468.699€</b>	<b>+1.379.963€</b>

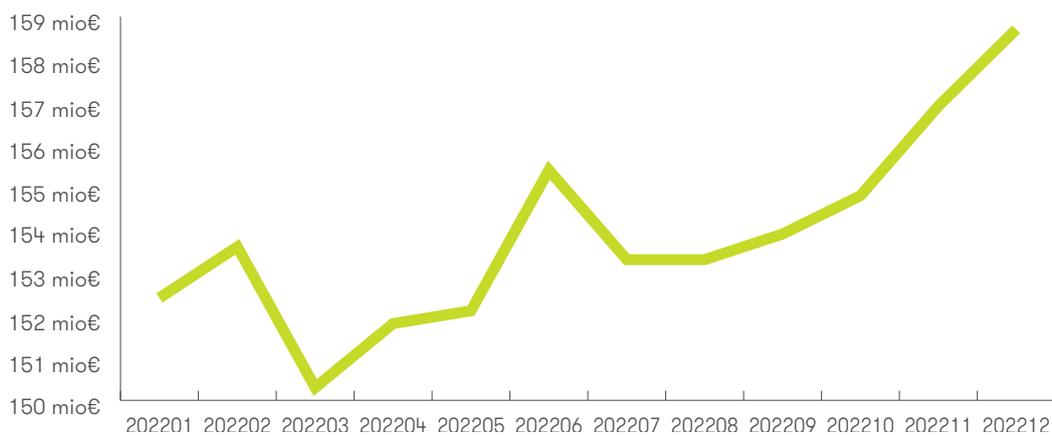
### Evolution du nombre de logements sociaux en 2022



### Evolution du nombre de logements à loyers d'équilibre en 2022



### Evolution des revenus pris en compte pour le calcul des loyers sociaux en 2022



### **Adaptation et réduction de loyers**

Le montant du surloyer réclamé pour les chambres excédentaires diminue de 11.895€.

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
Chambres excédentaires	257.260€	245.365€	11.895€

Les limitations de loyers des logements sociaux diminuent de 20.686€.

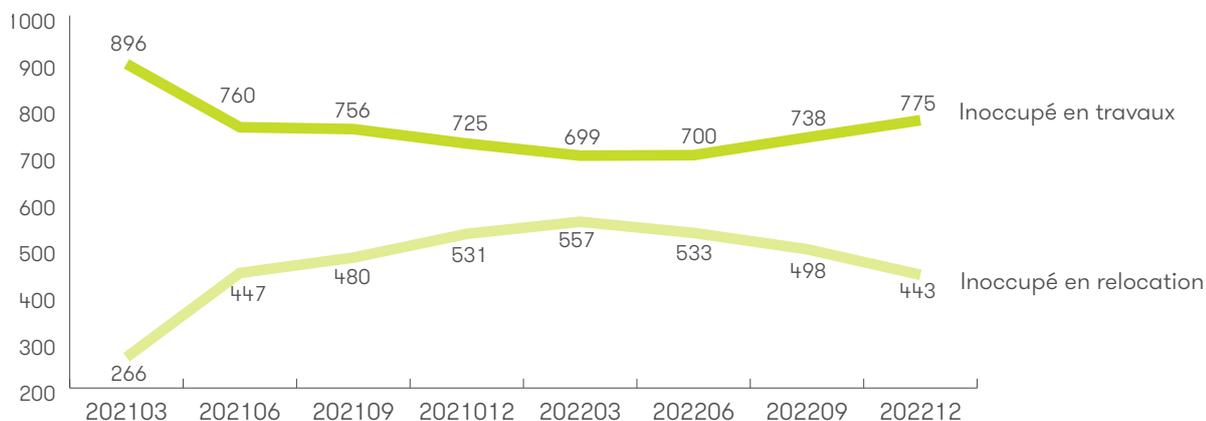
	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
Limitation à 20% des revenus	-5.839.209€	-5.781.384€	57.824€
Limitation à la VLN	-1.041.002€	-1.119.512€	-78.510€
			<b>-20.686€</b>

Les logements et garages inoccupés diminuent le chiffre d'affaires théorique de 150.321€ par rapport à 2021.

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
Logements sociaux	-2.741.222€	-2.615.962€	125.259€
Logements transit	-13.815€	-14.317€	-6.145€
Logements moyens	-78.833€	-119.019€	-40.185€
Logements à loyers d'équilibre	-113.414€	-63.475€	41.033€
Logements Concierges	0€	0€	0€
Magasins et autres	-250€	-163€	87€
Garages	-411.065€	-395.342€	15.723€
			<b>150.321€</b>

## Evolution du nombre de logements sociaux inoccupés

Le nombre de logements sociaux inoccupés en cours ou nécessitant des travaux (et donc inoccupables) diminue en 2022, à contrario le nombre de logements sociaux en cours de relocation (occupables) augmente. Ces logements sociaux occupables sont majoritairement en cours d'attribution début 2023.



## Provisions

Les provisions réclamées pour les charges et les consommations diminuent de 946.693€. L'estimation du décompte de l'année 2022 se solde par un montant de 2.046.450€ en faveur des locataires. Les provisions liées aux consommations d'eau et de chauffage ont été calculées en 2022 sur base de la consommation réelle 2020 des locataires. Il subsiste également un impact lié au décompte de charges des années précédentes pour un montant de 557.319€.

## Frais récupérés

Le montant des prestations de notre service interne refacturé à nos locataires diminue de 92.145€.

La récupération de frais de justice est en diminution de 13.339€ par rapport à l'année 2021.

Les indemnités de relocation sont, quant à elles, en augmentation de 24.955€.

Il faut également souligner l'augmentation de commissions de gestion liées aux logements en gestion s'élevant à 152.933€ contre 140.089€. La variation s'explique par un nombre croissant de logements pris en gestion.

### **Variation de stocks produits finis**

La dernière maison du site des Closières a été vendue en 2020. Il n'y a donc aucun impact en 2022.

### **Production immobilisée**

La production immobilisée a diminué de 266.665€ pour un montant de 16.530€ contre 283.195€ en 2021. Il s'agit des frais administratifs et de surveillance de projets immobiliers comptabilisés suivant les règles de la SWL.

En effet, un seul chantier a été réceptionné en 2022, la construction de 6 logements de transit à Charleroi.

### **Autres produits d'exploitation**

Il faut souligner l'augmentation de l'allocation du fonds de solidarité SWL de 107.094€ (1.238.356€ contre 1.131.262€).

Pour rappel, les règles de calcul des loyers ne garantissent pas à La Sambrienne le loyer économique qui est nécessaire pour maintenir un équilibre financier et garantir la pérennisation du bâti.

Les autres produits d'exploitation sont principalement constitués des subventions APE pour 1.486.267€ qui augmentent de 644.032€ par rapport au 31 décembre 2022.

Il faut également souligner l'augmentation des remboursements de sinistres assurances de 76.587€.

La récupération auprès de la Ville de travaux effectués par notre régie technique dans les logements en gestion augmente de 13.180€ pour un total de 69.450€ au 31/12/2022 (contre 82.630€ au 31/12/2021).

D'autre part, les subsides spéciaux (SWL, RW) diminuent de 146.152€.

En 2021, il y avait notamment la réception en compte courant SWL de la première tranche de subside « Accompagnement social » lié au plan de rénovation 2020-2024 pour un montant de 186.300€.

Le solde de ce subside est versé au fur et à mesure des dépenses engagées.



## COÛT DES VENTES ET PRESTATIONS

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Ventes et prestations</b>	<b>41.500.813</b>	<b>40.900.437</b>	<b>+600.376</b>
<b>Coût des ventes et prestations</b>	<b>42.266.134</b>	<b>40.919.797</b>	<b>+1.346.337</b>
Matériaux et fournitures	801.771	797.048	+4.723
Services et biens divers	12.377.165	11.520.983	+856.182
Rémunérations et charges sociales	11.585.470	9.708.190	+1.877.280
Amortissements, réductions de valeurs, provisions	11.388.801	13.526.890	-2.138.089
Autres charges d'exploitation	6.112.927	5.366.686	+746.241
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-765.321</b>	<b>-19.360</b>	<b>-745.961</b>

Le total du coût des ventes et prestations (42.266.134€) présente une augmentation de 1.346.337€ expliquée par les éléments suivants :

### **Services et biens divers**

L'augmentation de 856.182€ des services et biens divers s'explique par l'augmentation générale des prix à la consommation et par les éléments suivants :

+363.304€	Les frais de consommation des inoccupés augmentent pour atteindre le montant de 735.528€ contre 372.225€ au 31 décembre 2021.
+211.312€	Les frais liés aux entretiens et réparations à charge de La Sambrienne dans les logements sont en augmentation. Ils s'élèvent à 2.383.500€ en 2022 contre 2.172.188€ en 2021.
+167.203€	Augmentation des travaux sur sinistres récupérés auprès des assurances.
+106.698€	Les frais des prestataires informatiques, le coût des abonnements aux logiciels informatiques et l'achat de fournitures informatiques sont en hausse.
+105.314€	Les frais de contentieux locataires augmentent de 67.272€. Les honoraires d'avocats liés aux litiges augmentent de 30.023€.
+94.591€	Les frais d'intérim augmentent en 2022 pour atteindre 239.595€ contre 145.005€ en 2021.
<b>+1.048.422€</b>	

À contrario, certaines rubriques diminuent telles que :

-290.458€	Les consommations d'énergie à charge des locataires sont en diminution, expliqué notamment par le contrat chez le fournisseur d'énergie à prix fixe encore en cours jusqu'au 31/12/2022.
-57.395€	Les frais d'entretien liés aux bâtiments administratifs sont en baisse. On observe une baisse régulière de ce poste qui s'élevait à 275.851€ en 2020, à 165.579€ en 2021 et à 109.166€ en 2022.
-49.347€	Les frais liés aux fournitures de bureau sont en baisse.
<b>-397.200€</b>	

La rubrique Services et Biens divers augmente de 7% par rapport à 2021.

## Rémunérations et charges sociales

Le poste Rémunérations et charges sociales est en augmentation de 1.877.280€ par rapport à l'année précédente. Cette augmentation représente 16%.

Nombre de travailleurs au 31/12/2021	175
Nombre d'entrées	56
Nombre de sorties	50
Nombre de travailleurs au 31/12/2022	181 (176 ETP)

Les évolutions du poste sont relatives à l'indexation des rémunérations au 1<sup>er</sup> février 2022, 1<sup>er</sup> avril 2022, 1<sup>er</sup> juin 2022, 1<sup>er</sup> septembre 2022 et 1<sup>er</sup> décembre 2022 pour une augmentation globale de 10% des rémunérations, aux évolutions barémiques (annales au 1<sup>er</sup> janvier 2022) et à l'entrée des nouveaux travailleurs (6).

Voir détail dans la partie "Les ressources humaines"

## Amortissements, réductions de valeurs, provisions

La variation du poste Amortissements, réductions de valeurs (RV), provisions est en diminution de 2.138.089€ par rapport à l'année précédente, ceci s'explique principalement par :

- ▶ D'une part, la reprise de provisions pour grosses réparations et gros entretiens de 4.427.676€ qui diminue la rubrique ;
- ▶ D'autre part, la modification des règles d'évaluation qui modifie le taux d'amortissements des constructions et rénovations de 2% à 3% et qui, à l'inverse, augmente la rubrique.

Les postes se détaillent comme suit :

+5.274.693€	Dotations aux amortissements de 16.466.973€ en 2022 contre 11.192.282€ en 2021
-402.273€	Dotation aux RV sur créances locatives pour 1.106.700€ et une reprise de 1.508.973€
+1.422€	Dotation aux RV sur autres créances commerciales pour 161.924€ et une reprise pour 160.502€
-98.569€	Dotation aux RV pour 350.521€ (schéma directeur des Closières), 71.945€ sur le stock et une reprise de 33.117€
-4.427.676€	Reprise de provisions pour gros entretiens et réparations (cf. rubrique Provisions)
-371.872€	Reprise de provision pour salaire : l'utilisation pour l'harmonisation salariale (assurance-groupe) pour 371.872€

### Autres charges d'exploitation

Le poste Autres charges d'exploitation est en augmentation de 746.241€ par rapport à l'année précédente.

Cette rubrique est principalement composée du précompte immobilier à charge de la société. Ce poste s'élève à 4.426.772€ contre 4.087.640€ en 2021, cette augmentation est due principalement à l'indexation du précompte immobilier que La Sambrienne subit pleinement.

La variation du poste est également la conséquence de l'augmentation des moins-values sur créances locatives (304.219€), passant de 376.384€ en 2021 à 680.603€ en 2022 (voir détail du point sur les créances à un an au plus).

La cotisation forfaitaire à verser au secteur via la SWL s'élève à 574.056€ contre 551.580€ au 31 décembre 2021, et la cotisation reçue du fonds de solidarité à 400.928€ contre 367.720€ au 31 décembre 2021.

### PRODUITS FINANCIERS

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Produits financiers</b>	<b>8.328.319</b>	<b>7.520.175</b>	<b>+808.144</b>
Intérêts sur compte courant	15.527	12.733	+2.794
Subsides en capital et en intérêts	4.869.083	4.503.531	+365.552
Subsides en capital PEI	3.443.614	3.003.909	+439.705
Autres produits financiers	95	2	+93
<b>Charges financières</b>	<b>7.809.929</b>	<b>8.062.129</b>	<b>-252.200</b>
Intérêts sur compte courant	114.477	88.009	+26.468
Intérêts sur emprunts	7.689.426	7.963.430	-274.004
Réd. de valeur sur actifs circulants autres que stocks	0	0	0
Autres charges financières	6.026	10.690	-4.664
<b>Résultat financier</b>	<b>+518.390</b>	<b>-541.954</b>	<b>+1.060.344</b>

Le résultat financier augmente de 1.060.344€.

Cette amélioration est la conséquence de l'augmentation des amortissements des subsides pour 1.078.577€, en effet, le taux d'amortissements des constructions et rénovations étant directement lié au taux d'amortissements des subsides liés à ces constructions et rénovations, les amortissements des subsides sont adaptés de la même manière. Le taux d'amortissements est de 3% pour la majorité des subsides hormis les subsides attribués à des bâtiments administratifs ou à des chaufferies.

Produits sur les subsides en intérêt :	<b>2.915.478€</b>
PEI	2.427.491€
PIVERT	399.718€
CRAC	83.193€
CPIVERT	5.075€

Produits sur les subsides en capital PEI :	<b>3.443.614€</b>
PEI	3.443.614€

Produits sur les subsides en capital hors PEI :	<b>1.953.605€</b>
Art.54	406.645€
PIVERT	704.718€
CRAC intervention	146.429€
divers	147.766€
CRAC	100.440€
ancrage	112.548€
Logements moyens	70.920€
ZIP	65.083€
EQUI	70.607€
CLIN	112.948€
CPIVERT	15.499€

## CHARGES FINANCIÈRES

Les charges financières diminuent par le remboursement effectif des emprunts contractés. Ce poste est composé comme suit :

Charges compensées par des produits :	<b>2.915.478€</b>
PEI	2.427.491€
PIVERT	399.718€
CRAC	83.193€
CPIVERT	5.076€

Charges non compensées par des produits :	<b>4.888.392€</b>
ex-SNL	2.511.760€
prêts SWL	1.350.119€
CRAC - partie non subs. interv	143.899€
CRAC - partie non subsidiée	146.429€
prêts SWL - LMOC	107.245€
PIVERT	133.239€
Prêt DOTR	130.947€
Prêt CREB	119.714€
Compte courant SWL	114.477€
Amortissement sur majoration	86.524€
Prêt CINO	18.554€
Art.54	11.595€
Leasing	11.702€
Intérêts - autres	2.186€

**Total** **8.717.496€**

Les intérêts sur compte courant SWL augmentent de 26.469€ dû au fait que, bien que le taux d'intérêt appliqué soit faible, le compte courant SWL atteint le solde de -41.139.028€ contre -32.017.070€ au 31 décembre 2021, conséquence directe des problèmes de carence en trésorerie de l'entreprise.

Ces charges représentent un poids important et ne facilitent pas le redressement financier de la société.

Aucune réduction de valeur sur actifs financiers n'a été comptabilisée en 2022.

## PRODUITS NON RÉCURRENTS (EXCEPTIONNELS)

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>4.092.492</b>	<b>1.522.790</b>	<b>+2.569.702</b>
Reprises d'amortissements, provisions	3.463	22.422	-18.959
Reprise prov. pour risques et charges	0	0	0
PV sur réalisations d'actifs	4.065.723	1.429.792	+2.635.931
Autres produits exceptionnels	23.307	70.576	-47.269
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>727.050</b>	<b>4.414.484</b>	<b>-3.687.434</b>
Désaffectations	653.705	4.354.718	-3.701.013
Provisions pour risques et charges except.	0	0	0
MV sur réalisation d'actifs	28.176	4.655	+23.521
Autres charges exceptionnelles	45.169	55.111	-9.942
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>3.365.442</b>	<b>-2.891.694</b>	<b>+6.257.136</b>

Les produits exceptionnels s'expliquent notamment par les plus-values actées sur les actes et compromis de vente de logements signés en 2022 pour 4.065.723€ (25 actes et 34 compromis) contre 1.429.792€ au 31 décembre 2021 (22 actes et 13 compromis).

2 terrains ont également été vendus pour une plus-value de 36.000€.

Un montant de 15.607€ a été porté en produits exceptionnels. Il s'agit de réductions de précompte immobilier accordées par le SPF Finances avant l'année 2021, année du transfert de compétence vers la Région Wallonne.

Une correction d'amortissements relatives aux années antérieures a été comptabilisée pour 3.463€.

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Le poste s'élève à 727.050€, dont :

- ▶ des amortissements exceptionnels pour 653.705€ sur les désaffectations des rénovations,
- ▶ des indemnités de procédure faisant à des jugements pour un montant de 30.526€,
- ▶ des désaffectations relatives à deux camionnettes volées et une vandalisée pour 5.027€.

## PRÉLÈVEMENTS SUR IMPÔTS DIFFÉRÉS, IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT ET PRÉLÈVEMENT SUR LES RÉSERVES IMMUNISÉES

	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>Prélèvements sur réserves et Impôts</b>	<b>-524</b>	<b>-4.356</b>	<b>+3.832</b>

La situation fiscale de la société (pertes fiscales) permet de justifier le solde de ce compte. En effet, depuis 2015, plus aucune taxation étalée ni impôts différés ne sont plus comptabilisés.

Ce poste est composé de l'impôt sur l'avantage en nature véhicules pour 524€.

## PROPOSITION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Il est proposé à l'Assemblée Générale de voter le résultat de +3.117.988€ en résultat reporté. Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2021, -38.152.805€, la perte à reporter s'élèverait ainsi à -35.034.817€.

## LES PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2023

<b>Ventes et prestations</b>	<b>49.227.839€</b>
Chiffre d'affaires	43.256.500€
Variation des produits finis	0€
Production immobilisée	525.868€
Autres produits d'exploitation	3.445.471€
Produits d'exploitation non récurrents	2.000.000€
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>48.962.634€</b>
Achats de marchandises	652.500€
Services et biens divers	14.340.739€
Rémunérations	12.589.092€
Amortissements	11.958.831€
Autres charges d'exploitation	6.263.396€
Charges d'exploitation non récurrentes	3.059.068€
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>+265.205€</b>
Produits financiers	7.108.592€
Charges financières	7.362.328€
<b>Résultat de l'exercice avant impôt</b>	<b>+265.205€</b>
Impôt sur le résultat	7.108.592€
<b>Résultat de l'exercice après impôt</b>	<b>+10.469€</b>

Le budget ci-dessus n'intègre pas encore la nouvelle règle d'évaluation en matière d'amortissements et subsides en capital.

# Divers

## LES DONNÉES SUR LES ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement important n'est à signaler.

## JUSTIFICATION ÉVENTUELLE DE L'APPLICATION DES RÈGLES COMPTABLES DE CONTINUITÉ

Le bilan de La Sambrienne faisant apparaître une perte reportée, les règles comptables de continuité peuvent être justifiées par les deux points suivants :

- ▶ La Sambrienne s'est engagée notamment dans un processus de réduction des coûts hors éléments exceptionnels et d'amélioration des encaissements des loyers, qui devrait continuer lors des exercices suivants,
- ▶ L'appui financier de l'Autorité publique, principal bailleur de fonds de La Sambrienne, ainsi que l'octroi de nouveaux subsides.

## CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'INFLUENCER LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

A notre connaissance et sous réserve d'autres éléments, il n'y aurait pas, à court terme, de circonstances susceptibles d'influencer notablement le développement de La Sambrienne.

## RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Durant l'exercice écoulé, aucune activité en matière de recherche et développement n'a été exercée directement par La Sambrienne.

## COLLABORATION PROFESSIONNELLE AVEC LE COMMISSAIRE

Au cours de cet exercice comptable, La Sambrienne n'a pas fait appel aux services de sociétés avec lesquelles le commissaire entretient des relations professionnelles pour des services autres que de contrôle et des services en conseils fiscaux.

## INDICATIONS RELATIVES À L'EXISTENCE DE SUCCURSALE

La société n'a pas de succursale.

## RISQUES ET INCERTITUDES

À la lecture du présent rapport, La Sambrienne encourt plusieurs risques et incertitudes majeurs :

### L'ÉTAT DU PATRIMOINE

Le patrimoine immobilier de La Sambrienne est depuis longtemps en sous-investissement en matière de rénovation. Depuis 2006, les plans d'investissements successifs tentent de rattraper ce retard. Grâce aux efforts de la Wallonie, les plans exceptionnels d'investissements permettent de nombreuses remises en conformité et des améliorations de performances énergétiques au sein des logements mais le retard pris est très important et constitue un risque important à signaler.

### LA SITUATION FINANCIÈRE

La situation financière de La Sambrienne est préoccupante et doit faire l'objet d'une attention particulière.

L'enveloppe financière de la recapitalisation par la Wallonie permettra, dès la réception des chantiers de construction de logements, de tendre vers l'objectif de redressement financier mais est clairement insuffisante pour retrouver l'équilibre structurel entre les charges et les produits.

De plus, le plan régional de rénovation, d'embellissement et de sécurisation des logements va indiscutablement participer à la pérennisation du patrimoine immobilier, et dès lors améliorer le bien-être et le pouvoir d'achat des locataires, mais continuer à endetter La Sambrienne et dégrader sa trésorerie. Seul 61% des montants du plan sont en effet subsidiés. Il en est de même avec le plan de construction de logement. Seul 28% des montants du plan sont en effet subsidiés. Les soldes devront être remboursés et généreront des avances productrices d'intérêts.

Finalement, l'augmentation des prix des matériaux et la hausse des coûts de l'énergie aura également un impact d'une part, sur les objectifs des plans de rénovation et construction et d'autre part, sur les retards de paiement par les locataires.

La hausse des rémunérations par l'impact important des index successifs est également de nature à dégrader la trésorerie.

L'absence de projets de réforme du calcul des loyers, de l'allocation de solidarité ou de la fiscalité sur le précompte immobilier représentent des opportunités non exploitées pour La Sambrienne.

La situation financière tant à court terme qu'à moyen et long terme constitue un risque important à signaler. Ce n'est qu'avec le soutien de la SWL et le crédit « fonds de roulement » que constitue le compte courant SWL que La Sambrienne parvient à répondre à son objet social.

### COMMUNICATION CONCERNANT L'UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers par La Sambrienne pour autant que cela soit pertinent pour l'évolution de son actif, de son passif, de sa situation financière et de ses pertes ou profits.

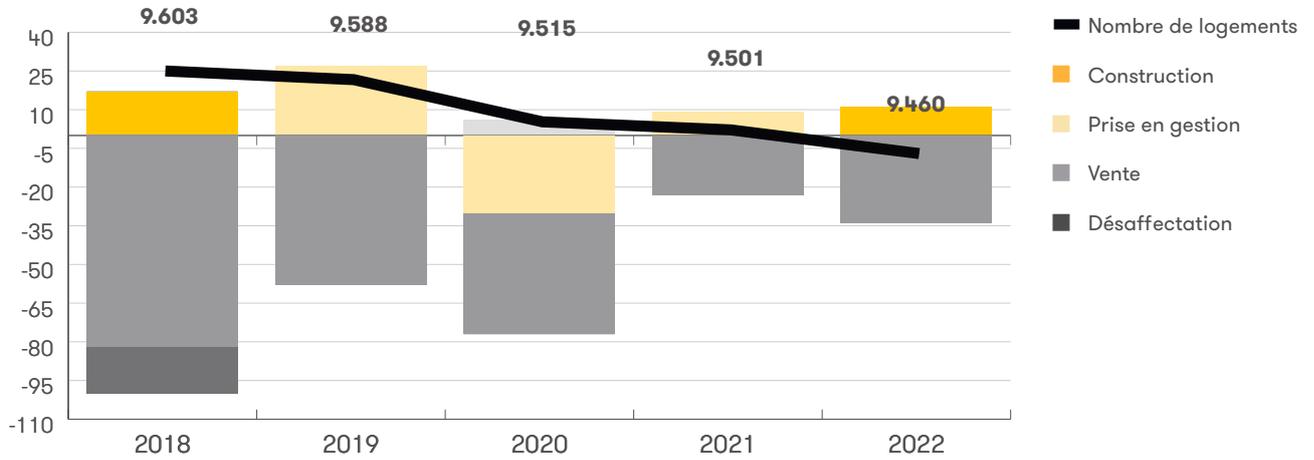
La Sambrienne n'utilise pas de tels instruments financiers.

### HONORAIRES DU COMMISSAIRE

Pour sa mission légale, les honoraires du commissaire Joiris – Rousseaux, Réviseurs d'entreprises Associés se sont élevés à 21.780€ TVAC.

## EVOLUTION DE QUELQUES INDICATEURS

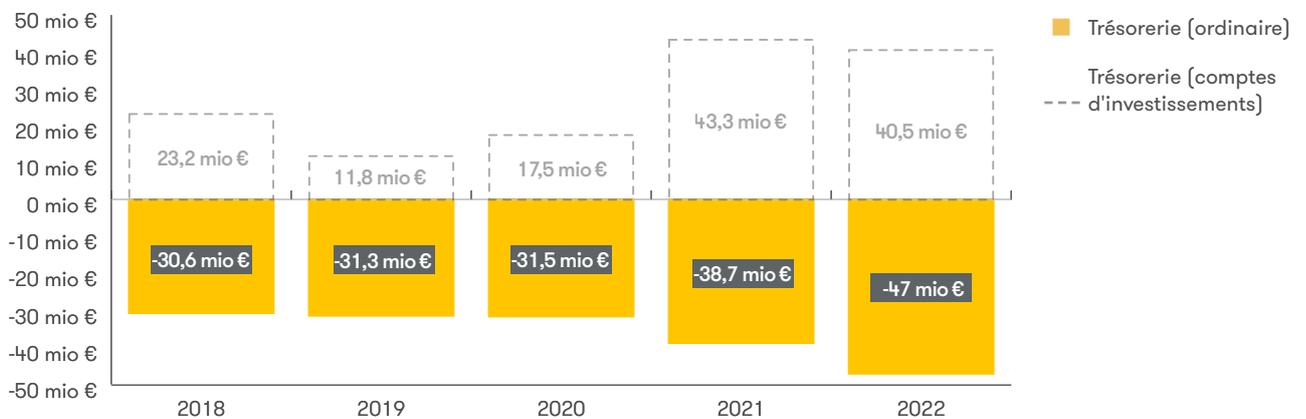
### EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS



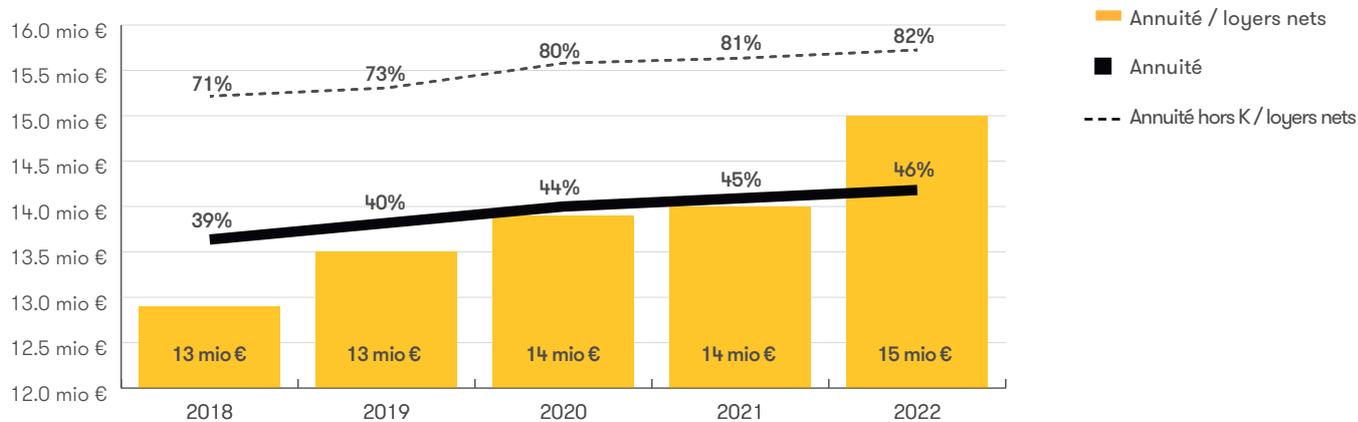
### EVOLUTION DES DETTES ET DES FONDS PROPRES



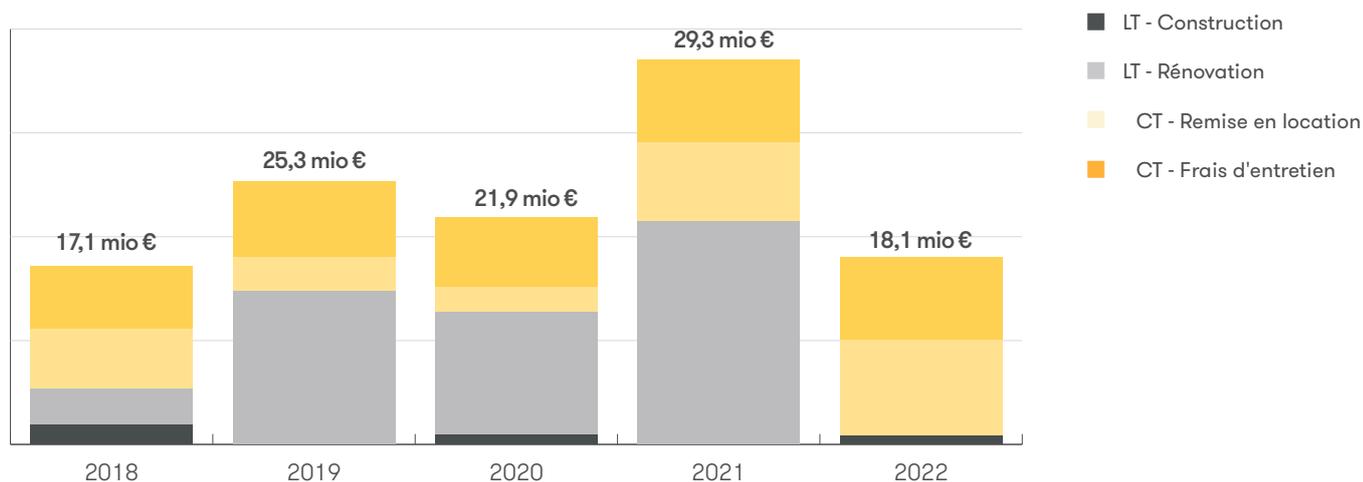
### EVOLUTION DE LA TRÉSORERIE



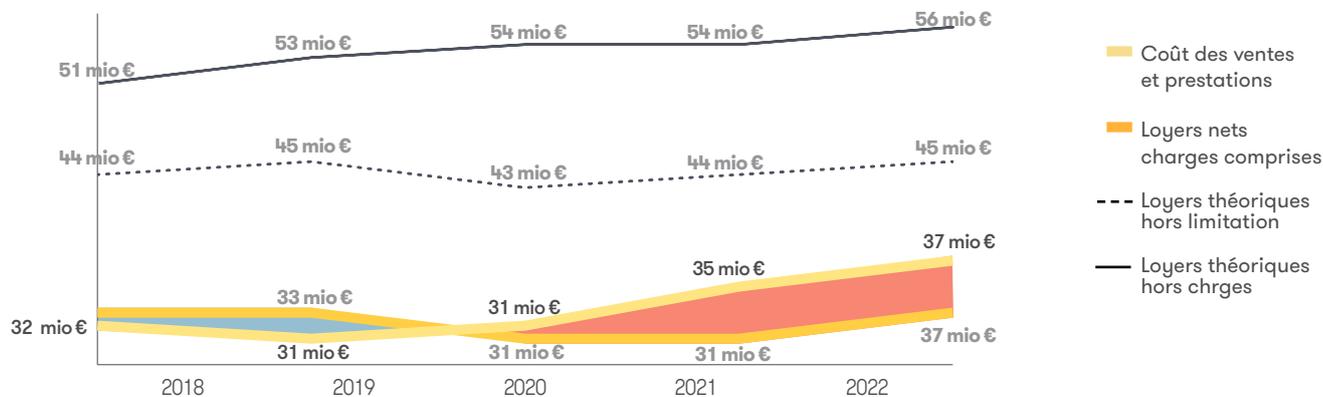
## EVOLUTION DE L'ANNUITÉ SWL ET DU RATIO ANNUITÉ SWL / LOYERS NETS



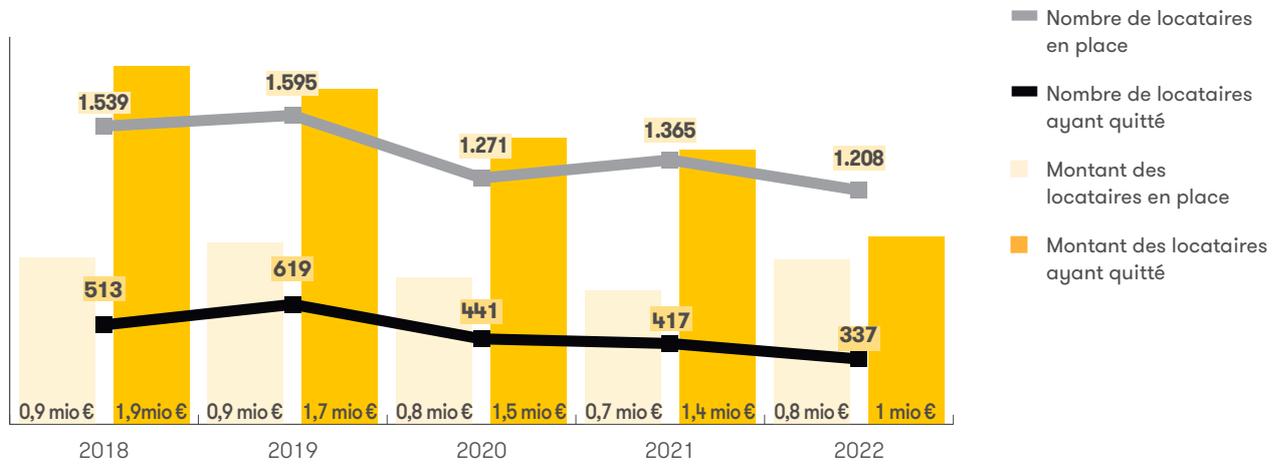
## EVOLUTION DES INVESTISSEMENTS



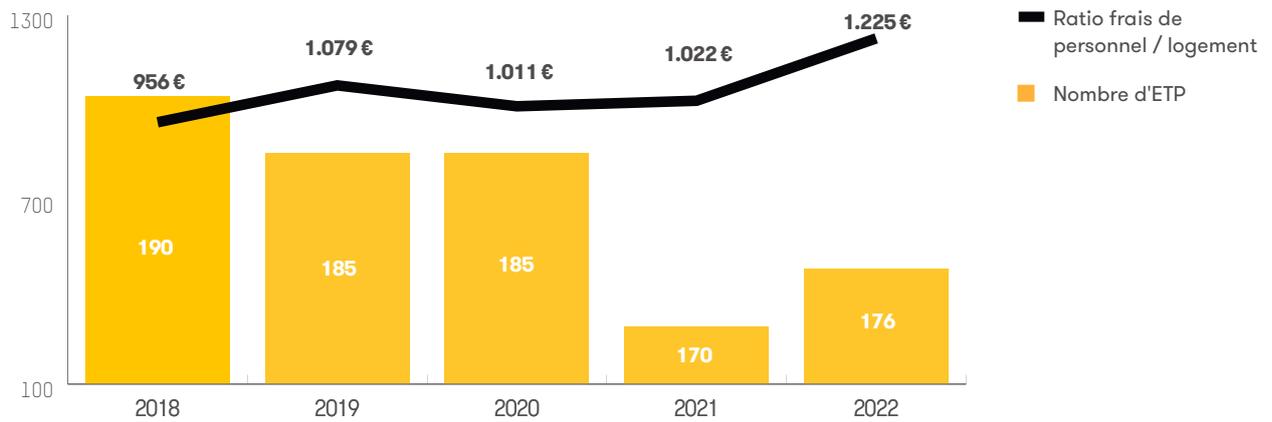
## EVOLUTION DES LOYERS NETS ET DES COÛTS DES VENTES ET PRESTATIONS



## EVOLUTION DU CONTENTIEUX LOCATIF



## EVOLUTION DU RATIO FRAIS DE PERSONNEL PAR LOGEMENT ET DU NOMBRE D'ETP



Pour le Conseil d'Administration,

Fadel AZZOUZI  
Directeur Gérant

Maxime FELON  
Président

# Annexes

# Comptes annuels au format BNB

xxxx-xxxxxxxx	0401661459	2022	EUR	22.18.19	m82-f	xx/xx/xxxx	46		C-app 1
---------------	------------	------	-----	----------	-------	------------	----	--	---------

**COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES  
DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU  
CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination : **LA SAMBRIENNE**

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Adresse : Rue Trieu Kaisin

N° : 70

Boîte :

Code postal : 6061

Commune : Montignies-sur-Sambre

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Hainaut, division Charleroi

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0401.661.459

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts

22-08-2019

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en **EURO** approuvés par l'assemblée générale du **13-06-2023**

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2022

au

31-12-2022

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2021

au

31-12-2021

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

C-app 6.2.1, C-app 6.2.2, C-app 6.2.4, C-app 6.2.5, C-app 6.4.1, C-app 6.4.2, C-app 6.5.1, C-app 6.5.2, C-app 6.7.2, C-app 6.8, C-app 6.15, C-app 6.17, C-app 6.18.1, C-app 6.18.2, C-app 7, C-app 8, C-app 9, C-app 11, C-app 12, C-app 13, C-app 14, C-app 15

**Ce document imprimé n'est pas destiné à être déposé auprès de la Banque nationale de Belgique.**

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION  
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT  
COMPLÉMENTAIRE**

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

**POIVRE BERNARD**

Commissaire

Rue du Centre 121  
6250 Aiseau-Presles  
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-03-01

Fin de mandat :

Commissaire

**BUYLE Benjamin**

Rue Volta 13  
6001 Marcinelle  
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

Début de mandat : 2017-09-11

Fin de mandat : 2019-06-18

Administrateur

**DELBEQUE Benoît**

Avenue des Genêts 8  
6001 Marcinelle  
BELGIQUE

Début de mandat : 2013-06-28

Fin de mandat : 2019-06-18

Vice-président du Conseil d'Administration

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**MANCA Carlo**

Avenue Elisabeth 26  
6001 Marcinelle  
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-07-02

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**QUAIRIAUX Claude**

Rue des Hauts Droits 39  
6280 Gerpinnes  
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-03-01

Administrateur

Début de mandat : 2019-03-18

Fin de mandat : 2019-06-18

Administrateur

**ANCIAUX Cédric**

Rue Jules Gottignies 2  
6030 Marchienne-au-Pont  
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**FOTIA Dominique**

Boulevard Joseph Tirou 6  
6000 Charleroi  
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-07-02

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**LAURENT Eric**

Route de Philippeville 385  
6010 Couillet  
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**KINDT Françoise**

Avenue du Vieux Frêne 1

6280 Gerpinnes

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Début de mandat : 2014-09-22

Fin de mandat : 2025-06-09

Fin de mandat : 2019-06-18

Administrateur

Administrateur

**RATY Hugues**

Sentier Saint Jacques 123

6060 Gilly (Charleroi)

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Début de mandat : 2016-02-01

Fin de mandat : 2025-06-09

Fin de mandat : 2019-06-18

Administrateur

Administrateur

**GRECO Isabella**

Boulevard Audent 39

6000 Charleroi

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**LECHAT Julien**

Rue Rossignol 9

6032 Mont-sur-Marchienne

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Début de mandat : 2013-06-28

Fin de mandat : 2025-06-09

Fin de mandat : 2019-06-18

Vice-président du Conseil d'Administration

Administrateur

**LALIEUX LISIANE**

RUE DE BIESMES 40

6280 Gerpinnes

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-06-19

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**MANOUVRIER Line**

Rue du Chenois 154

6042 Lodelinsart

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Début de mandat : 2013-06-28

Fin de mandat : 2025-06-09

Fin de mandat : 2019-06-18

Administrateur

Administrateur

**KADIM MOHAMED**

RUE CROIX DOMINUM 4

6041 Gosselies

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-10

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**REMACLE Maryse**

Rue Courtil Marchand 26

6280 Gerpinnes

BELGIQUE

Début de mandat : 2013-11-18

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

Administrateur

**FELON Maxime**

Rue Pierre Bauwens 42

6030 Marchienne-au-Pont

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Président du Conseil d'Administration

**KINANA Mehdi**

Rue du Moulin 76

6061 Montignies-sur-Sambre

BELGIQUE

Début de mandat : 2015-06-09

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

Administrateur



## DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

(\* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

**COMPTES ANNUELS**
**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>	6.1	20	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>400.067.586</u></b>	<b><u>388.161.639</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.2	21	<b>150.707</b>	<b>197.175</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.3	22/27	<b>399.900.867</b>	<b>387.948.452</b>
Terrains et constructions		22	366.213.122	374.129.009
Installations, machines et outillage		23	2.804	7.974
Mobilier et matériel roulant		24	503.928	502.080
Location-financement et droits similaires		25	1.484.297	1.456.159
Autres immobilisations corporelles		26	2	2
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	31.696.714	11.853.228
<b>Immobilisations financières</b>	6.4/6.5.1	28	<b>16.012</b>	<b>16.012</b>
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	16.012	16.012
Actions et parts		284	14.458	14.458
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	1.554	1.554

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>212.814.122</u></b>	<b><u>212.920.365</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29	<b>65.561.313</b>	<b>73.535.930</b>
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	65.561.313	73.535.930
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>813.856</b>	<b>1.334.364</b>
Stocks		30/36	813.856	1.334.364
Approvisionnements		30/31	375.012	544.999
En-cours de fabrication		32	438.844	789.365
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>17.845.644</b>	<b>14.782.620</b>
Créances commerciales		40	1.015.246	926.841
Autres créances		41	16.830.398	13.855.779
<b>Placements de trésorerie</b>	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>37.554.785</b>	<b>39.438.666</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	6.6	490/1	<b>91.038.524</b>	<b>83.828.785</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>612.881.708</b>	<b>601.082.004</b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		10/15	<b><u>163.661.394</u></b>	<b><u>162.467.524</u></b>
<b>Apport</b>	6.7.1	10/11	<b>250.286</b>	<b>250.305</b>
Disponible		110	134.104	134.157
Indisponible		111	116.182	116.148
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12		
<b>Réserves</b>		13	<b>27.626.977</b>	<b>27.626.977</b>
Réserves indisponibles		130/1	12.546.713	12.546.713
Réserves statutairement indisponibles		1311	62.428	62.428
Acquisitions d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	12.484.285	12.484.285
Réserves immunisées		132	15.080.264	15.080.264
Réserves disponibles		133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>-35.034.817</b>	<b>-38.152.805</b>
<b>Subsides en capital</b>		15	<b>170.818.948</b>	<b>172.743.047</b>
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		16	<b><u>8.351.697</u></b>	<b><u>13.418.168</u></b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		160/5	<b>8.351.697</b>	<b>13.418.168</b>
Pensions et obligations similaires		160		371.872
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	8.326.697	12.754.374
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	25.000	291.922
<b>Impôts différés</b>		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b>440.868.617</b>	<b>425.196.312</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.9	17	<b>247.099.666</b>	<b>251.873.301</b>
Dettes financières		170/4	246.983.767	251.761.309
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	338.371	348.305
Etablissements de crédit		173	241.366.584	245.746.463
Autres emprunts		174	5.278.812	5.666.541
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	115.899	111.992
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.9	42/48	<b>93.634.915</b>	<b>81.185.309</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	18.789.517	17.806.481
Dettes financières		43	55.985.651	49.661.546
Etablissements de crédit		430/8	55.985.651	49.661.546
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	11.676.046	7.542.901
Fournisseurs		440/4	11.676.046	7.542.901
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.991.933	1.436.856
Impôts		450/3	630.263	269.777
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.361.670	1.167.079
Autres dettes		47/48	5.191.768	4.737.525
<b>Comptes de régularisation</b>	6.9	492/3	<b>100.134.036</b>	<b>92.137.702</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>612.881.708</b>	<b>601.082.004</b>

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>		70/76A	<b>45.593.305</b>	<b>42.423.227</b>
Chiffre d'affaires				
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)(-)	6.10 70	37.993.576	37.783.606
Production immobilisée		72	16.530	283.195
Autres produits d'exploitation		6.10 74	3.490.707	2.833.636
Produits d'exploitation non récurrents		6.12 76A	4.092.492	1.522.790
<b>Coût des ventes et des prestations</b>		60/66A	<b>42.993.183</b>	<b>45.334.281</b>
Approvisionnements et marchandises		60	801.771	797.048
Achats		600/8	675.439	668.418
Stocks: réduction (augmentation)	(+)(-)	609	126.332	128.630
Services et biens divers		61	12.377.165	11.520.983
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)(-)	6.10 62	11.585.470	9.708.190
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	16.466.973	11.192.279
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)(-)	6.10 631/4	-11.702	415.467
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)(-)	6.10 635/8	-5.066.470	1.919.144
Autres charges d'exploitation		6.10 640/8	6.112.928	5.366.686
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649	-2	
Charges d'exploitation non récurrentes		6.12 66A	727.050	4.414.484
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)(-)	9901	<b>2.600.122</b>	<b>-2.911.054</b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits financiers</b>		75/76B	<b>8.328.319</b>	<b>7.520.175</b>
Produits financiers récurrents		75	8.328.319	7.520.175
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	15.527	12.733
Autres produits financiers	6.11	752/9	8.312.792	7.507.442
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>7.809.929</b>	<b>8.062.129</b>
Charges financières récurrentes	6.11	65	7.809.929	8.062.129
Charges des dettes		650	7.803.903	8.051.439
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	6.026	10.690
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	<b>3.118.512</b>	<b>-3.453.008</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	6.13 67/77	<b>524</b>	<b>4.356</b>
Impôts		670/3	524	4.356
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904	<b>3.117.988</b>	<b>-3.457.364</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	9905	<b>3.117.988</b>	<b>-3.457.364</b>

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-) 9906	<b>-35.034.817</b>	<b>-38.152.805</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	3.117.988	-3.457.364
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	-38.152.805	-34.695.441
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>	791/2		
sur l'apport	791		
sur les réserves	792		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-) (14)	<b>-35.034.817</b>	<b>-38.152.805</b>
<b>Intervention des associés dans la perte</b>	794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

**ANNEXE**
**ETAT DES FRAIS DE CONSTITUTION, D'AUGMENTATION DE L'APPORT, FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS ET FRAIS DE RESTRUCTURATION**
**Valeur comptable nette au terme de l'exercice**
**Mutations de l'exercice**

Nouveaux frais engagés

Amortissements

Autres

**Valeur comptable nette au terme de l'exercice**
**Dont**

Frais de constitution, d'augmentation de l'apport, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement

Frais de restructuration

Codes	Exercice	Exercice précédent
20P	XXXXXXXXXX	0
8002		
8003		
(+)/(-) 8004		
(20)	0	
200/2		
204		

**ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

**CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES**

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	XXXXXXXXXX	<b>664.824</b>
8022		
8032		
(+)/(-) 8042		
8052	<b>664.824</b>	
8122P	XXXXXXXXXX	<b>467.649</b>
8072	46.468	
8082		
8092		
8102		
(+)/(-) 8112		
8122	<b>514.117</b>	
211	<b>150.707</b>	

**ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8191P	XXXXXXXXXX	<b>563.136.399</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	9.267.764	
Cessions et désaffectations	8171	4.088.575	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8181	906.387	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8191	<b>569.221.975</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8251P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8241		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8251		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8321P	XXXXXXXXXX	<b>189.007.390</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8271	16.185.933	
Repris	8281	1.379	
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	2.183.091	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8311		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8321	<b>203.008.853</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22)	<b>366.213.122</b>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192P	XXXXXXXXXX	<b>101.302</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162		
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8182		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192	<b>101.302</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8242		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322P	XXXXXXXXXX	<b>93.328</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8272	5.170	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8312		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322	<b>98.498</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(23)	<b>2.804</b>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193P	XXXXXXXXXX	<b>2.923.799</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	165.176	
Cessions et désaffectations	8173	98.361	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193	<b>2.990.614</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8243		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323P	XXXXXXXXXX	<b>2.421.720</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8273	162.555	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	97.589	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323	<b>2.486.686</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(24)	<b>503.928</b>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8194P	XXXXXXXXXX	2.406.446
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164	125.929	
Cessions et désaffectations	8174	62.046	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8184		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8194	2.470.329	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>			
	8254P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8214		
Acquises de tiers	8224		
Annulées	8234		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8244		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8254		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
	8324P	XXXXXXXXXX	950.287
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8274	66.849	
Repris	8284		
Acquis de tiers	8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8304	31.104	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8314		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8324	986.032	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(25)	<u>1.484.297</u>	
<b>DONT</b>			
Terrains et constructions	250	1.484.297	
Installations, machines et outillage	251		
Mobilier et matériel roulant	252		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8195P	XXXXXXXXXX	<b>162.373</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165		
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8185		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8195	<b>162.373</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8245		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8255		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8275		
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8315		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8325	<b>162.371</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(26)	<b><u>2</u></b>	

**IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTE VERSÉS**

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	XXXXXXXXXX	11.853.228

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8166 20.749.873

Cessions et désaffectations

8176

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8186 -906.387

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

8196 31.696.714

**Plus-values au terme de l'exercice**

8256P	XXXXXXXXXX	
-------	------------	--

**Mutations de l'exercice**

Actées

8216

Acquises de tiers

8226

Annulées

8236

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8246

**Plus-values au terme de l'exercice**

8256

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

8326P	XXXXXXXXXX	
-------	------------	--

**Mutations de l'exercice**

Actés

8276

Repris

8286

Acquis de tiers

8296

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8306

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8316

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

8326

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

(27) 31.696.714

**ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8393P	XXXXXXXXXX	14.458
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8383		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8393	14.458	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>	8453P	XXXXXXXXXX	
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8443		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8453		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>	8523P	XXXXXXXXXX	
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8513		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8523		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>	(+)/(-) 8543	XXXXXXXXXX	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8553		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(284)	14.458	
<b>AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	285/8P	XXXXXXXXXX	1.554
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)/(-) 8623		
Autres	(+)/(-) 8633		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(285/8)	1.554	
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b>			
	8653		

**PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF**

**AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE**

**Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe**

- Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé
- Actions et parts - Montant non appelé
- Métaux précieux et œuvres d'art

**Titres à revenu fixe**

- Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

**Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit**

- Avec une durée résiduelle ou de préavis
  - d'un mois au plus
  - de plus d'un mois à un an au plus
  - de plus d'un an

**Autres placements de trésorerie non repris ci-avant**

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

**Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important**

- Charges à reporter: Intérêts sur majoration
- Charges à reporter
- Stock mazout
- Stock pellet
- Rééchelonnements intérêts
- Produits acquis
- Subsides à affecter

Exercice
550.660
178.386
137.680
3.927
943.867
98.617
89.125.387

**ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT**
**ETAT DE L'APPORT**
**Apport**

Disponible au terme de l'exercice

Disponible au terme de l'exercice

Indisponible au terme de l'exercice

Indisponible au terme de l'exercice

**Capitaux propres apportés par les actionnaires**

En espèces

dont montant non libéré

En nature

dont montant non libéré

Modifications au cours de l'exercice

Remboursement de parts

Actions nominatives

Actions dématérialisées

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXX	134.157
(110)	134.104	
111P	XXXXXXXXXX	116.148
(111)	116.182	
8790		
87901		
8791		
87911		

Codes	Montants	Nombre d'actions
	53	
8702	XXXXXXXXXX	38
8703	XXXXXXXXXX	

**Actions propres**

Détenues par la société elle-même

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Nombre d'actions correspondantes

**Engagement d'émission d'actions**

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant de l'apport

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant de l'apport

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

N° 0401661459

C-app 6.7.1

**Parts**

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

Exercice

**EXPLICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'APPORT (Y COMPRIS L'APPORT EN INDUSTRIE)**

**ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF**
**VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE**
**Dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	18.789.517
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	12.179
Etablissements de crédit	8841	18.777.338
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	

**Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

 (42) **18.789.517**
**Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir**

Dettes financières	8802	78.241.754
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	39.739
Etablissements de crédit	8842	76.355.357
Autres emprunts	8852	1.846.658
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	115.899

**Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir**

 8912 **78.357.653**
**Dettes ayant plus de 5 ans à courir**

Dettes financières	8803	168.742.013
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	298.632
Etablissements de crédit	8843	165.011.227
Autres emprunts	8853	3.432.154
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	

**Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir**

 8913 **168.742.013**

**DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)**

**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

- Dettes financières
  - Emprunts subordonnés
  - Emprunts obligataires non subordonnés
  - Dettes de location-financement et dettes assimilées
  - Etablissements de crédit
  - Autres emprunts
- Dettes commerciales
  - Fournisseurs
  - Effets à payer
- Acomptes sur commandes
- Dettes salariales et sociales
- Autres dettes

**Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

**Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société**

- Dettes financières
  - Emprunts subordonnés
  - Emprunts obligataires non subordonnés
  - Dettes de location-financement et dettes assimilées
  - Etablissements de crédit
  - Autres emprunts
- Dettes commerciales
  - Fournisseurs
  - Effets à payer
- Acomptes sur commandes
- Dettes fiscales, salariales et sociales
  - Impôts
  - Rémunérations et charges sociales
- Autres dettes

**Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société**

Codes	Exercice
8921	72.775.430
8931	
8941	
8951	
8961	72.775.430
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	<b>72.775.430</b>
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

**DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**

**Impôts (rubriques 450/3 et 179 du passif)**

- Dettes fiscales échues
- Dettes fiscales non échues
- Dettes fiscales estimées

**Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 179 du passif)**

- Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale
- Autres dettes salariales et sociales

Codes	Exercice
9072	
9073	630.263
450	524
9076	
9077	1.361.670

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

**Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important**

- Charges à imputer
- Produits à reporter
- Subsides non liquidés

Exercice
550.399
613.210
98.970.427

**RÉSULTATS D'EXPLOITATION**
**PRODUITS D'EXPLOITATION**
**CHIFFRE D'AFFAIRES NET**

Ventilation par catégorie d'activité

Loyers et redevances

Ventilation par marché géographique

**Autres produits d'exploitation**

Subsidés d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

**CHARGES D'EXPLOITATION**

Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

Codes	Exercice	Exercice précédent
	37.993.576	37.783.606
740	2.976.646	2.390.174
9086	181	155
9087	176	178
9088	233.744	231.156
620	8.096.980	7.316.489
621	2.225.593	1.617.480
622	864.195	459.682
623	398.702	314.539
624		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Provisions pour pensions et obligations similaires</b>			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635	-371.872	92.968
<b>Réductions de valeur</b>			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110	422.466	532.833
Reprises	9111	33.317	45.115
Sur créances commerciales			
Actées	9112	1.268.624	1.669.475
Reprises	9113	1.669.475	1.741.726
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Constitutions	9115	0	1.949.796
Utilisations et reprises	9116	5.066.470	30.652
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	4.439.081	4.103.075
Autres	641/8	1.673.847	1.263.611
<b>Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société</b>			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	10	14
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	17.002	17.698
Frais pour la société	617	239.595	123.951

**RÉSULTATS FINANCIERS**
**PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS**
**Autres produits financiers**

Subsidés accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats

Subsidés en capital

Subsidés en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Différences de change réalisées

Autres

**CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES**
**Amortissement des frais d'émission d'emprunts**
**Intérêts portés à l'actif**
**Réductions de valeur sur actifs circulants**

Actées

Reprises

**Autres charges financières**

Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances

**Provisions à caractère financier**

Dotations

Utilisations et reprises

**Ventilation des autres charges financières**

Différences de change réalisées

Ecart de conversion de devises

**Autres**

Frais de bancontact

Pénalités de retard

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	5.250.790	4.172.212
9126	3.061.907	3.335.228
754		
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		
	5.438	9.380
	588	1.305

**PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS NON RÉCURRENTS</b>	76	<b><u>4.092.492</u></b>	<b><u>1.522.790</u></b>
<b>Produits d'exploitation non récurrents</b>	(76A)	<b>4.092.492</b>	<b>1.522.790</b>
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760	3.462	22.422
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	4.065.723	1.429.792
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	23.307	70.576
<b>Produits financiers non récurrents</b>	(76B)		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
<b>CHARGES NON RÉCURRENTES</b>	66	<b><u>727.050</u></b>	<b><u>4.414.484</u></b>
<b>Charges d'exploitation non récurrentes</b>	(66A)	<b>727.050</b>	<b>4.414.484</b>
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	653.705	4.354.718
Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations)	(+)/(-) 6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630	28.176	4.655
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7	45.169	55.111
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6690		
<b>Charges financières non récurrentes</b>	(66B)		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations)	(+)/(-) 6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6691		

**IMPÔTS ET TAXES**
**IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT**
**Impôts sur le résultat de l'exercice**

Impôts et précomptes dus ou versés

Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif

Suppléments d'impôts estimés

**Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs**

Suppléments d'impôts dus ou versés

Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

**Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé**

Perte fiscale cumulée au 31/12/2022

Dépenses non admises au 31/12/2022

Codes	Exercice
9134	<b>504</b>
9135	504
9136	
9137	
9138	<b>20</b>
9139	20
9140	
	16.765.173
	360.511

**Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice**

Exercice

**Sources de latences fiscales**

Latences actives

Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs

Autres latences actives

Latences passives

Ventilation des latences passives

Dépenses non admises au 31/12/2022

Codes	Exercice
9141	16.765.173
9142	16.765.173
9144	360.511
	360.511

**TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS**
**Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte**

A la société (déductibles)

Par la société

**Montants retenus à charge de tiers, au titre de**

Précompte professionnel

Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	7.598	11.950
9146	2.549.928	1.494.931
9147	1.770.166	1.556.488
9148		

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

**GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS**

**Dont**

- Effets de commerce en circulation endossés par la société
- Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société
- Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société

**GARANTIES RÉELLES**

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société**

Hypothèques

- Valeur comptable des immeubles grevés
- Montant de l'inscription
- Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement
- Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

- La valeur comptable des actifs grevés
- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

- Le montant des actifs en cause
- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

- La valeur comptable du bien vendu
- Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	



N°	0401661459	C-app 6.14
----	------------	------------

**ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES**

Exercice

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

Litiges fournisseurs

Exercice
25.000

**RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS**

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

**PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME**

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Codes	Exercice
9220	

**NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, non pris en compte dans le bilan ou le compte de résultats**

Exercice

**ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT**

Exercice

**NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN**

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

**AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)**

Exercice

Garanties locatives SWL (en faveur des locataires)	5.206.651
Bail emphytéotique: Astrid - Fin 2095	0
Bail emphytéotique: Montagne - Fin 2101	0
Bail emphytéotique: Grimard-Crêche - Fin 2057	0
Bail emphytéotique: St Eloi - Fin 2047	0
Bail emphytéotique: Gohissart - Fin 2097	0
Bail emphytéotique: Decoux - Fin 2098	0
Bail emphytéotique: Cour Dejean - Fin 2057	0
Engagement emprunt PIVERT (partie non-subsidiée)	707.439
Caution fournisseur	2.543.986
Prêt pour plan de rénovation	64.758.576
Prêts non subsidiés	191.612.331
Bail emphytéotique: Jacqmain 118-120 - Fin 2096	0
Bail emphytéotique: Jacqmain 116 - Fin 2096	0

**RELATIONS FINANCIÈRES AVEC**

**LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES**

**Créances sur les personnes précitées**

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

**Garanties constituées en leur faveur**

**Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur**

**Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable**

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	95.807
9504	

**LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**

**Emoluments du (des) commissaire(s)**

**Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)**

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

**Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)**

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	21.780
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

**Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations**

**RÈGLES D'ÉVALUATION**

**REGLES D'EVALUATION EN VIGUEUR A PARTIR DU 01/01/2022**

**1. Immobilisations incorporelles**

1.1. Activation

Activation à 100 % de la totalité des dépenses.

1.2. Amortissement

Logiciels et software : linéaire 5 ans

**2. Immobilisations corporelles - terrains et constructions**

2.1. Activation

Les immobilisations sont évaluées à leur valeur d'acquisition.

La valeur d'acquisition comprend, en plus du prix d'achat, les frais accessoires tels que les frais de livraisons et d'installations, droit d'enregistrement et TVA, etc...

2.1.1 Le nouvel investissement

Il faut ici entendre une dépense ne portant pas sur le remplacement du bien immobilisé mais celle qui porte sur les actifs dont la durée d'utilisation escomptée est supérieure à un an. Il s'agit soit d'un nouvel immeuble soit d'un ajout à la valeur intrinsèque d'un immeuble à porter dans les comptes appropriés de l'actif sans extourne de la valeur d'aucun élément.

Activation à 100 % de la totalité des dépenses relatives au nouvel investissement.

2.1.2. Le remplacement avec plus-value apportée au logement

Il faut ici entendre les dépenses qui apporteront des avantages économiques futurs qui pourront bénéficier à la société, de même que les dépenses qui octroieront un niveau de performance accru, que ce soit en termes de confort, de durabilité ou d'économie d'énergie, par exemple.

2.1.2.1 Méthode d'évaluation

Activation à 100 % de la totalité des dépenses relatives à la rénovation et à la transformation des logements avec extourne, en parallèle, du prix de revient ou de la valeur d'acquisition de l'investissement initial.

**Si la valeur comptable du bien remplacé n'est pas connue, ou malaisée, voire impossible à déterminer, l'extourne est calculée à partir d'une quote-part du coût du nouvel investissement désactualisée d'après les coefficients de l'indice ABEX.**

**2.1.2.2. Méthode de calcul de l'extourne de la valeur comptable en cas de remplacement avec plus-value**

**L'estimation de la valeur historique comptable de l'immobilisation d'origine est désormais calculée comme suit :**

**Valeur du nouvel investissement x (indice ABEX de l'acquisition du bien à l'origine / indice ABEX de l'année en cours d'acquisition de l'investissement concerné)**

2.1.3. Les dépenses qui n'apportent pas de plus-value au logement

Ce sont les dépenses qui portent sur les installations qui existaient déjà avant les travaux et qui sont usagées.

Pour autant que les travaux réalisés ne correspondent pas à des dépenses de renouvellement, (voir 2.1.2), les dépenses concernées seront prises en charge directement par le compte de résultat. **Il s'agit en fait des dépenses d'entretien locatif.**

2.1.4. La déconstruction / démolition

Annulation complète de l'investissement.

2.2. Amortissement

2.2.1. Taux et durées d'amortissement

Terrains : non amortissables

**Immeubles : linéaire 33,3 ans**

**Garages : linéaire 33,3 ans**

Chauffage et ascenseur : linéaire 20 ans

Equipements logements et aménagement d'espaces verts : linéaire 10 ans

Bâtiment administratif : linéaire 33 ans

Bâtiment commerciaux et atelier : linéaire 20 ans

### 2.2.2. La détermination de l'amortissement cumulé

**Nb d'année d'amortissement x Taux d'amortissement x Estimation de la valeur historique comptable de l'investissement d'origine**  
%

**La différenciation des amortissements cumulés devra se faire sur base des taux réellement utilisés (avant 2022 et après 2022).**

### 3.0 Immobilisations corporelles – autres

#### 3.1. Activation

Tout bien dont la durée d'utilisation est supérieure à un an et dont la valeur est supérieure ou égale à 1000€ htva.

#### 3.2 Amortissement

- Installations, machines et outillages : linéaire 5 ans
- Mobilier : linéaire 10 ans
- Matériel de bureau : linéaire 10 ans – 20 ans
- Matériel informatique : linéaire 5 ans mais un amortissement plus court peut être sollicité s'il s'agit de matériel sujet à une dépréciation plus rapide
- Matériel roulant neuf : linéaire 5 ans
- Matériel roulant d'occasion : en fonction de la durée probable d'utilisation
- Location-financement et droits similaires : linéaire 20 ans - 33 ans – 50 ans
- Location-financement et droits similaires : linéaire 65 ans sur valeur initiale et 50 ans sur rénovations, ou à la valeur du canon

### 4. Stock

#### 4.1 Valorisation

Les stocks sont comptabilisés sur base de la méthode du **prix moyen pondéré**.

#### 4.2 Réduction de valeur

Il est acté une réduction de valeur de 100% sur les stocks sans mouvement depuis 2 ans.

### 5.0 Créances commerciales

Toute créance locative sera classée dans l'une des catégories suivantes :

- Catégorie 1 : locataires en place dont la créance n'est pas douteuse (balance créditrice ou débitrice de moins de 2 mois de loyer) ;

- Catégorie 2 : locataires en place dont la créance est douteuse ;

- Catégorie 3 : locataires partis dont la créance est douteuse.

Par arrangement, il faut entendre tant les arrangements amiables que les judiciaires.

Par loyer, il faut entendre le loyer incluant les provisions pour charges locatives.

Par créance nette, il faut entendre la créance après imputation du décompte de sortie.

Par arrangement non respecté, il faut entendre un arrangement où au minimum un défaut de paiement apparaît (montant ou délai).

#### 5.1 Valorisation

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale.

#### 5.2 Créance douteuse

Est considérée comme douteuse toute créance locative dont la balance est débitrice d'un montant supérieur ou égal à 2 loyers mensuels (charges locatives comprises).

#### 5.3 Créance irrécouvrable

Est considérée comme irrécouvrable, et fait l'objet d'une écriture de perte, toute créance, douteuse ou non, pour laquelle des éléments objectifs prouvent que les probabilités de recouvrement sont nulles ou quasiment nulles, et en particulier :

- Les créances nettes sur locataires partis depuis au moins 2 ans et pour lesquels plus aucun mouvement n'est enregistré depuis au moins 1 an ;

**- Les créances nettes sur locataires partis depuis moins de 2 ans et pour lesquels un jugement ou un huissier a établi soit l'insolvabilité soit la "disparition" ;**

- Les parties des créances sur locataires en place ayant fait l'objet d'une remise suite à une médiation de dette actée ;

- Les locataires partis depuis plus de 5 ans.

La créance sur un locataire en place ne bénéficiant pas d'une médiation ne peut jamais être considérée comme irrécouvrable.

En cas de réduction de créances suite par exemple à un jugement (perte de jouissance), un traitement comptable différent devra être appliqué.

#### 5.4 Réduction de valeur

Catégorie 1 : aucune réduction de valeur n'est actée.

Catégorie 2 :

- Si médiation de dette : le solde de la créance qui n'est pas remise par la médiation fait l'objet d'une réduction de valeur suivant les cas repris ci-dessous ;

- Si arrangement respecté et durée <= 24 mois : aucune réduction de valeur n'est actée ; - si arrangement respecté et durée > 24 mois : aucune réduction de valeur n'est actée ;

- Si arrangement non respecté ou absence d'arrangement et solde débiteur <= 3 mois de loyer : 70% ;

<p>- Si arrangement non respecté ou absence d'arrangement et solde débiteur &gt;= 3 mois de loyer : 70% ;            Catégorie 3 :            - Si médiation de dette : voir catégorie 2 ;            - Si arrangement respecté et durée &lt;= 24 mois : 90% ;            - Si arrangement non respecté ou absence d'arrangement ou durée &gt; 24 mois :                - Locataires partis &lt; 1 an : 90% ;                - Locataires partis &gt;= 1 an : 90% ;</p>
<p><b>6. Provisions pour grosses réparations et gros entretiens</b></p> <p>Les provisions pour grosses réparations et gros entretiens sont constitués suivant les règles du droit comptable.</p> <p>Cette provision est comptabilisée de la manière suivante :</p> <p><b>Dotations : les dotations sur base du coût réel annuel des remises en état locatives par les services internes telles que comptabilisées au 31/12/N ; Elles seront indexées à l'indice de révision de l'année N et actualisée sur base d'un taux d'actualisation sur la durée du programme de remise en état.</b></p> <p><b>Utilisation : l'utilisation sera déterminée sur base du coût réel annuel des remises en état locatives telles que comptabilisées au 31/12 /N.</b></p>
<p><b>7. Subsidés en capital</b></p> <p><b>L'amortissement des subsidés en capital suit le même rythme d'amortissement que le l'investissement y correspondant.</b></p> <p>Lors de la déconstruction de logements ou d'un site, le subside y relatif est annulé.</p>

Impact financier de la modification des règles d'évaluation au 01/01/2022 :

**1. Taux d'amortissement de tous les immeubles et garages**

Impact de la modification du taux d'amortissement sur le compte de résultat à la date de clôture du 31/12/2022 :

Amortissements	Dotations 2022		Différence en compte de résultat en -
	2%	3%	
Logements moyens	392 688,05	589 032,08	196 344,03
Logements sociaux	8 858 468,70	13 279 359,19	4 420 890,49
Garages	73 944,92	111 519,46	37 574,54
Logements de transit	35 331,93	52 997,89	17 665,96
Autres droits réels sur construction	31 478,15	47 217,22	15 739,07
Constructions détenues en LF	43 668,85	65 503,27	21 834,42
	<b>9 435 580,59</b>	<b>14 145 629,11</b>	<b>4 710 048,52</b>

Impact de la modification du taux d'amortissement des subsidés sur le compte de résultat à la date de clôture du 31/12/2022 :

Amortissements subsidés	Dotations 2022		Différence en compte de résultat en +
	2%	3%	
Subsidés ZIP	43 388,81	65 083,24	21 694,43
Subsidés Art 54	271 096,76	406 645,14	135 548,38
Subsidés Logements moyens	47 280,00	70 920,00	23 640,00
Subsidés PEI	2 924 596,62	3 443 614,34	519 017,72
Subsidés PIVERT	469 811,96	704 717,94	234 905,98
Subsidés CPIVERT (amorti à 5%)	15 499,46	15 499,46	-
Subsidés CLIN	75 298,51	112 947,77	37 649,26
Subsidés CRAC	66 960,00	100 440,00	33 480,00
Subsidés divers	97 439,36	147 766,49	50 327,13
Subsidés Ancrage	79 031,96	112 547,95	33 515,99
Subsidés EQUI	47 071,67	70 607,49	23 535,82
	<b>4 137 475,11</b>	<b>5 250 789,82</b>	<b>1 113 314,71</b>

**2. Méthode de calcul de l'extourne de la valeur comptable en cas de remplacement avec plus-value**

Impact de la nouvelle circulaire SWL 2022/24 sur le bilan et le compte de résultat à la date de clôture du 31/12/2022 :

<b>Circulaire 2022/24</b>	<b>Méthode ABEX</b>	<b>Méthode du coefficient d'actualisation</b>	<b>Impact financier</b>
Extourne de la valeur d'acquisition	1 955 831,64	3 270 099,72	<b>1 314 268,08</b>
Amortissements exceptionnels	650 918,30	767 135,43	<b>116 217,12</b>

La valeur d'acquisition extournée étant moindre, cette méthode aura un impact sur les prix de revient des logements et donc sur le calcul des futurs loyers de base.

Suite à ces 3 modifications, le compte de résultat est impacté, à la date de clôture du 31/12/2022, comme suit :

Dotations aux amortissements : 4.710.048,52€ de charges supplémentaires ;  
Amortissements des subsides : 1.113.314,71€ de produits supplémentaires ;  
Amortissements exceptionnels : 116.217,12€ de charges en moins ;

Impact global sur le résultat 2022 : 3.480.516,69€ de perte supplémentaire

N°	0401661459
----	------------

C-app 6.20

**AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE**

Le bilan de La Sambrienne faisant apparaître une perte reportée, les règles comptables de continuité peuvent être justifiées par les deux points suivants :

- La Sambrienne s'est engagée notamment dans un processus de réduction des coûts hors éléments exceptionnels et d'amélioration des encaissements des loyers, qui devrait continuer lors des exercices suivants,
- L'appui financier de l'Autorité publique, principal bailleur de fonds de La Sambrienne, ainsi que l'octroi de nouveaux subsides.

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES  
SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

**BILAN SOCIAL**

 Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:
 

---

**ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES**
**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL**
**Au cours de l'exercice**
**Nombre moyen de travailleurs**

Temps plein	1001	154	108	47
Temps partiel	1002	21	8	12
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	169	113	56

**Nombre d'heures effectivement prestées**

Temps plein	1011	216.225	150.010	66.215
Temps partiel	1012	17.519	6.787	10.732
Total	1013	233.744	156.797	76.947

**Frais de personnel**

Temps plein	1021	10.669.137	7.213.134	3.456.002
Temps partiel	1022	916.333	307.337	608.996
Total	1023	11.585.470	7.520.471	4.064.997

**Montant des avantages accordés en sus du salaire**

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	154	108	47
1002	21	8	12
1003	169	113	56
1011	216.225	150.010	66.215
1012	17.519	6.787	10.732
1013	233.744	156.797	76.947
1021	10.669.137	7.213.134	3.456.002
1022	916.333	307.337	608.996
1023	11.585.470	7.520.471	4.064.997
1033			

**Au cours de l'exercice précédent**

Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	178	118	60
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	231.156	152.612	78.544
Frais de personnel	1023	8.770.140	5.814.615	2.955.525
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	205.078	133.450	72.328

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	178	118	60
1013	231.156	152.612	78.544
1023	8.770.140	5.814.615	2.955.525
1033	205.078	133.450	72.328

**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL (suite)**

<b>A la date de clôture de l'exercice</b>	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	162	19	176
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110	153	19	167
Contrat à durée déterminée	111	3	0	3
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0
Contrat de remplacement	113	6	0	6
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes	120	115	8	121
de niveau primaire	1200	16	1	17
de niveau secondaire	1201	63	7	68
de niveau supérieur non universitaire	1202	27	0	27
de niveau universitaire	1203	9	0	9
Femmes	121	47	11	56
de niveau primaire	1210	1	2	2
de niveau secondaire	1211	18	2	19
de niveau supérieur non universitaire	1212	21	3	24
de niveau universitaire	1213	7	4	10
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130	18	1	19
Employés	134	76	10	84
Ouvriers	132	68	8	73
Autres	133	0	0	0

**PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ**

<b>Au cours de l'exercice</b>	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150	3	7
Nombre d'heures effectivement prestées	151	6.703	10.298
Frais pour la société	152	180.530	21.234

**TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE**
**ENTRÉES**

**Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice**

**Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	56	0	56
210	15	0	15
211	34	0	6
212	0	0	0
213	7	0	7

**SORTIES**

**Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice**

**Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

**Par motif de fin de contrat**

Pension

Chômage avec complément d'entreprise

Licenciement

Autre motif

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de la société comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	48	2	50
310	8	2	11
311	32	0	32
312	8	0	0
313	0	0	0
340	3	0	3
341	0	0	0
342	2	2	4
343	43	0	43
350	0	0	0

## RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5801	72	5811	49
Nombre d'heures de formation suivies	5802	1.042	5812	540
Coût net pour la société	5803	71.373	5813	28.121
dont coût brut directement lié aux formations	58031	72.573	58131	28.646
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	0	58132	0
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033	1.200	58133	525
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5821	96	5831	54
Nombre d'heures de formation suivies	5822	333	5832	385
Coût net pour la société	5823	9.057	5833	9.388
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5841	0	5851	0
Nombre d'heures de formation suivies	5842	0	5852	0
Coût net pour la société	5843	0	5853	0

# Rapport du commissaire

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SRL "LA  
SAMBRIENNE" POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

**SRL "Joiris, Rousseaux & Co – Réviseurs d'Entreprises Associés"**

Représentée par  
Bernard ROUSSEAU  
Actionnaire



ELSEN Pierre-Olivier  
GONET Sébastien  
PRUNEAU Alexis  
ROUSSEAU Bernard

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SRL "LA SAMBRIENNE" POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société "La Sambrienne" (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 14 juin 2022, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société pour la première fois au cours de cet exercice.

### **Rapport sur les comptes annuels**

#### ***Opinion sans réserve***

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2022, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 612.881.708,00 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de 3.117.988,00 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

#### ***Fondement de l'opinion sans réserve***

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.



ELSEN Pierre-Olivier  
GONET Sébastien  
PRUNEAU Alexis  
ROUSSEAU Bernard

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### ***Observation – Modification des règles d'évaluation***

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur l'annexe C-APP 6.19 des comptes annuels qui mentionne une modification survenue au cours de l'exercice et sans impact.

### ***Autre point***

Les comptes annuels de la société "La Sambrienne" pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été audités par un autre commissaire qui a exprimé dans son rapport en date du 14 mai 2022, une opinion sans réserve sur ces comptes annuels.

### ***Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels***

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.



ELSEN Pierre-Olivier  
GONET Sébastien  
PRUNEAU Alexis  
ROUSSEAU Bernard

### ***Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels***

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;

- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

### Autres obligations légales et réglementaires

#### **Responsabilités de l'organe d'administration**

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion et du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

#### **Responsabilités du commissaire**

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.



ELSEN Pierre-Olivier  
GONET Sébastien  
PRUNEAU Alexis  
ROUSSEAU Bernard

### **Aspects relatifs au rapport de gestion**

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### **Mention relative au bilan social**

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, §1er, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

### **Mention relative à l'indépendance**

- Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

### **Autres mentions**

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous avons évalué les conséquences patrimoniales de la décision prise en conflit d'intérêt par l'organe d'administration le 07/06/2022 telles que décrites dans le rapport de gestion en page 11 et nous n'avons rien à vous signaler.



ELSEN Pierre-Olivier  
GONET Sébastien  
PRUNEAU Alexis  
ROUSSEAU Bernard

- Nous n'avons pas à vous signaler d'autre opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations, hormis le point suivant:
  - Le non-respect de la procédure complète prévue par l'article 5:143 du Code des Sociétés et des Associations. Il est à préciser que le remboursement de coopérateurs s'élevait à 53 euros.

Le 2 mai 2023

La SRL "Joiris - Rousseaux & Co - Réviseurs d'entreprises associés"  
Représentée par

**Bernard Rousseaux**  
(Signature)

 Signature numérique de Bernard  
Rousseaux (Signature)  
Date : 2023.05.02 15:40:17 +02'00'

Bernard ROUSSEAU X  
Réviseur d'entreprises actionnaire

**La Sambrienne SCRL**  
**Rue Trieu Kaisin 70 - 6061 Charleroi**  
**[www.lasambrienne.be](http://www.lasambrienne.be)**

Ed. responsable : Fadel AZZOUZI – Directeur Gérant