



Synthèse du Rapport de gestion

2024

La Sambrienne SRL
Boulevard Jacques Bertrand 48 - 6000 Charleroi
www.lasambrienne.be

2024

en quelques chiffres

Baux et contrats locatifs actifs	9.503
Attributions de logements	560
Travailleurs	175
Loyer brut	49,4 millions €
Réductions de loyers	10,6 millions €
Locataires bénéficiant d'un loyer limité	87%
Loyer moyen d'un logement social	369€
Ménages en place dans les logements sociaux	7.788
Locataires en place en retard de paiement	20%
Investissements	20,9 millions €
Total du bilan	621 millions €
Perte comptable	0,4 million €
Déficit en trésorerie	4,1 millions €

LA SAMBRIENNE

L'année 2024 a de nouveau été riche en projets et en réalisations.

Quelques projets peuvent être considérés comme marquants et méritent une mise en évidence :

- La participation à divers **appels à projets**, pour contribuer à l'amélioration de l'efficacité énergétique, la diversification du parc immobilier et augmenter l'offre de logements disponibles pour les locataires :
 - PRW243 visant l'acquisition de logements privés,
 - RepowerEU visant le placement de panneaux photovoltaïques et de pompes à chaleur.
- La participation au financement de la **réécriture du logiciel Aigles**, afin d'améliorer l'efficacité des processus internes et de mieux gérer les données des locataires.
- Le suivi de la **mission d'audit du SPW** et la réception du rapport définitif, pour assurer la transparence et la conformité des opérations de La Sambrienne.



Accompagnement social

La **réforme locative**, via la modification des AGW locatifs et du CWHD, a impacté La Sambrienne et a nécessité d'importants ajustements dans les politiques de gestion locative, notamment concernant :

- L'octroi de droits supplémentaires, conditionnés, aux occupants **en cas de décès du locataire** en titre,
- Le renforcement du dispositif de mise en **location des logements à loyer d'équilibre**, par plus d'ouverture concernant les conditions d'admission, une augmentation du nombre de logements concernés et une diminution des retours financiers puisque les loyers sont désormais plafonnés à 95% de la fourchette base des loyers tels que calculés par la grille indicative du CEHD en Wallonie,
- De nouvelles conditions pour la mise à disposition des logements visés par l'**article 132** du code,
- Le choix désormais contraignant pour les SLSP entre **maison et appartement** pour les candidat-locataires.

Loyer moyen des logements sociaux	369 €
Locataires bénéficiant d'un loyer limité	87%
Ménages accompagnés	324

L'organisation transversale de l'accompagnement social au sein de La Sambrienne a permis de soutenir les processus d'accompagnement individuel, dans les matières relevant de l'aide au relogement, de la pédagogie de l'habiter et de lutte contre les impayés :

- **324 ménages ont été accompagnés** pour diverses problématiques dont 103 dans le cadre du dispositif régional des ménages accompagnés portant à 181 périodes le nombre de période d'accompagnement de 6 mois,
- **Le contentieux locatif augmente de manière conséquente** puisque le solde débiteur des ménages en place et ayant quitté la société atteint 2.660.156€ soit une dégradation globale de 474.473€ par rapport à 2023. Notre rôle et toutes les mesures d'accompagnement social mises en place prennent encore plus leur sens dans pareille situation.

En termes de communication, la présentation des nouvelles fonctionnalités du **site Internet** de La Sambrienne a permis d'améliorer l'accessibilité et l'interactivité du site, facilitant ainsi la communication avec les locataires et les partenaires :

- Création d'une **base de connaissance** (FAQ) de 172 questions et réponses,
- Mise en place d'un **chatbot** déclaratif, permettant d'accéder aux principaux formulaires,
- Développement et mise en place d'un chatbot prédictif permettant d'accéder aux principaux formulaires et aux questions de la FAQ avec **reconnaissance de texte basée sur l'IA**,
- Renforcement des formulaires en ligne, avec création d'un formulaire « central » précisant les demandes avant leur introduction vers les services compétents.



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 :

- Relogement de candidats-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 ».

Attributions aux candidats externes

354

Inscrits à la Sambrienne

347

Inscrits autres SLSP

7

Domiciliés à Charleroi

220

Domiciliés à Gerpinnes

2

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

560 attributions de logement ont eu lieu. Principalement des logements sociaux (446) au bénéfice de ménage à revenus précaires (68%) mais également 94 attributions de logements moyens ou à loyer d'équilibre pour tenter d'améliorer la mixité sociale en termes de revenus dans nos quartiers.

Sur les 560 attributions de logement, 446 concernaient des logements sociaux dont 354 l'ont été au bénéfice de candidats externes et 92 au bénéfice de locataires en demande de transfert.

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.

1.713 locataires en place sont en retard de paiement, soit 20% des locataires en place. Ce taux est légèrement en hausse par rapport à l'année précédente.

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

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

- La **procédure interne de prévention** 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,
- La multiplicité des **moyens de paiement** mis à disposition des locataires constitue également un élément important dans la prévention contre le contentieux locatif,
- L'accompagnement dans la récolte des documents pour le calcul des loyers,
- La bonne **collaboration avec le CPAS de Charleroi** dans le cadre de la lutte contre les impayés.

Logements attribués

560

Locataires en place en retard

1.713



Rue du Spignat à Marchienne-au-Pont



Cité de l'égalité - rue Jules Destree à Marchienne-Docherie



Rue des Hamendes à Lodelinsart



En savoir plus sur le
projet 5E ELEMENT



Patrimoine immobilier

Rénovation

7	chantiers en préparation pour 66 mio€
8	chantiers à l'étude pour 105 mio€
4	chantiers en cours de travaux pour 12 mio€
4	chantiers réceptionnés pour 12 mio€

Biens

11.782

Construction

4	chantiers en préparation 185 logements
6	chantiers en cours d'étude pour 402 logements
3	chantiers en cours de travaux pour 98 logements
1	chantier de 12 logements réceptionnés
2.390	potentiel en création de logements

Chantiers de rénovation en préparation, à l'étude ou en cours

19

Sécurisation des espaces communs

17	immeubles équipés de portes d'entrée sécurisées
17	immeubles équipés de nouvelles boîtes aux lettres extérieures

Chantiers de construction en préparation, à l'étude ou en cours

14

Le plan de sécurisation et d'embellissement des espaces communs

Les marchés publics du plan ont été exécutés conformément au planning :

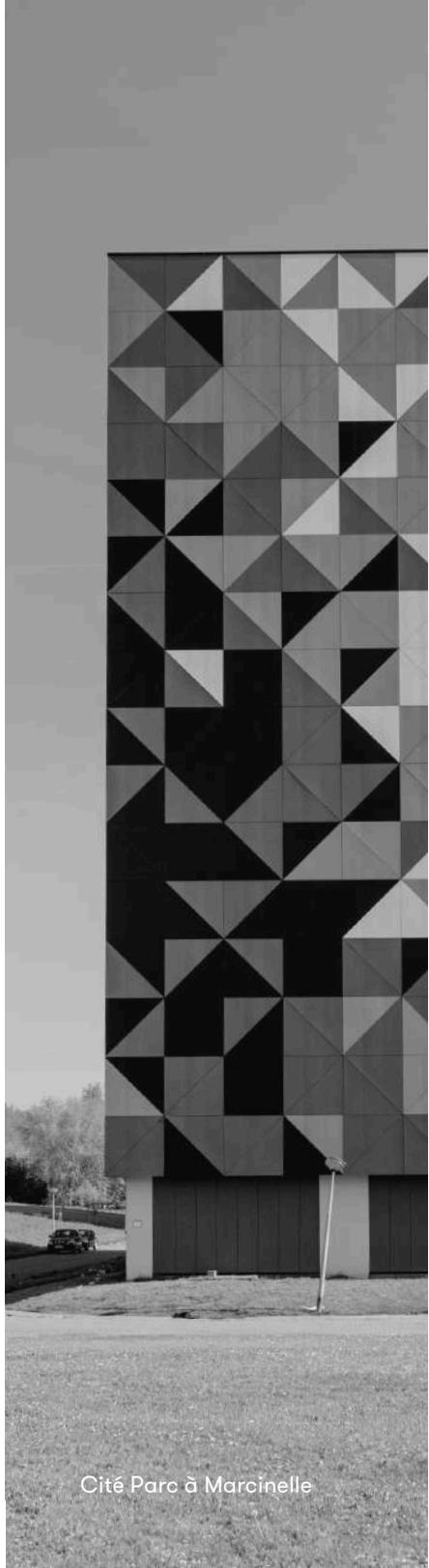
- Les portes d'entrée des espaces communs de 17 immeubles concernant 139 logements ont été remplacées par des portes de sécurité équipées d'une parlophonie sans fil et de ventouses électro-magnétiques,
- Des parlophones sans fils complétés par des ventouses électromagnétiques sans remplacement de porte ont également été placés dans 17 immeubles concernant 119 logements,

Le plan de rénovation

- Sept chantiers de rénovation sont en préparation. Ils concernent 1.275 logements et représentent un montant total de 66.109.035 €,
- Huit chantiers de rénovation sont en cours d'étude. Ils concernent 1.279 logements et représentent un montant total de 104.524.599 €,
- Quatre chantiers de rénovation sont en cours de travaux pour un montant total de 52.881.888 €,

Le plan de construction

- Quatre chantiers de construction sont en préparation et représentent un total de 185 nouveaux logements,
- Six chantiers de construction sont en cours d'étude et représentent un total de 402 nouveaux logements,
- Trois chantiers de construction sont en cours pour 98 nouveaux logements.



Le plan d'accès à la propriété

Le total des biens vendus (17 maisons sociales inoccupées, 3 maisons sociales occupées et 4 parcelles de terrain) a permis de générer 1.914.037€ de produits bruts, directement reversés auprès de la SWL.

La gestion des déchets et propreté

- 37 opérations « Cité Propre » ont été organisées au bénéfice de 83.01% du patrimoine de la société soit 7.837 ménages qui en ont profité pour vider greniers, caves et débarras de leurs encombrants. 76,80 tonnes d'objets encombrants ont ainsi été reprises par nos équipes et 59.98 tonnes ont été récupérées par la Ressourcerie du Val de Sambre,
- 1.383 tonnes de déchets ont été ramassés par notre équipe propreté lors des tournées hebdomadaires au cœur des cités,
- Dans le cadre de la convention signée entre TIBI et La Sambrienne pour la réalisation d'**espaces aériens de tri grillagés**, en 2024, 33 sites équipés ont été mis en service et 21 sites ont été équipés et mis en service. Au total, 68 sites sont en fonctionnement et 2.182 locataires bénéficient de ces espaces de tri. La réussite de l'opération repose sur l'accompagnement social mis en œuvre.



Cité du Centenaire à Montignies-sur-Sambre



Cité Europe à Montignies-sur-Sambre



rue des Cueilleurs Coupeurs à Jumet



Place de la Queue à Couillet



Solaire - Eixample XII à Marcinelle



Finances

L'exercice 2024 se solde par une perte comptable de 462.527€ contre une perte de 1.754.697€ pour l'exercice précédent.

L'augmentation des produits des ventes et prestations (+2,4 mio€) est parvenue cette année à compenser l'augmentation des coûts des ventes et prestations (+0,2 mio€).

Loyer brut	49,4 millions €
Réductions de loyers	10,6 millions €
Investissements	20,9 millions €
Total du bilan	620,6 millions €
Perte comptable	0,4 millions €
Déficit en trésorerie	4,1 millions €

LES COMPTES DE RÉSULTATS

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Total des produits	58.533.379	59.135.177	-601.798
Ventes et prestations	49.369.043	46.986.741	+2.382.302
Produits financiers	8.392.201	8.929.407	-537.206
Produits exceptionnels	772.136	3.217.153	-2.445.017
Impôts sur le résultat	0	1.876	-1.876
Total des charges	58.995.907	60.889.874	-1.893.967
Coût des ventes et prestations	49.441.040	48.388.528	+1.052.512
Charges financières	8.356.833	8.271.322	+85.511
Charges exceptionnelles	1.197.108	4.229.579	-3.032.471
Impôts sur le résultat	926	445	+481
Prélèvement sur les impôts différés	0	0	0
Prélèvement sur les réserves immunisées	0	0	0
Bénéfice/Perte de l'exercice	-462.527	-1.754.697	+1.292.170



La Sambrienne SRL
Boulevard Jacques Bertrand 48 - 6000 Charleroi
Ed. responsable : Fadel AZZOUZI - Directeur Gérant

© 2025 La Sambrienne. Tous droits réservés.



Le rapport est consultable dans son intégralité
sur www.lasambrienne.be/rdg2024



La Sambrienne SRL

Boulevard Jacques Bertrand 48 - 6000 Charleroi
Ed. responsable : Fadel AZZOUZI – Directeur Gérant

© 2025 La Sambrienne. Tous droits réservés.