



Rapport de gestion 2024

Rapport de gestion 2024

Rapport de l'Organe d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire du 10 juin 2025 couvrant la période comptable du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024

La Sambrienne

Boulevard Jacques Bertrand 48 à 6000 CHARLEROI

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

Société civile sous forme de société 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 28 novembre 2023 suivant procès-verbal dressé par Geneviève LEMAIRE, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi, publié au Moniteur Belge du 29 décembre 2023 suivant sous le numéro 0167576.



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 €

Edito

A l'attention des actionnaires,

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

A l'aboutissement de la mise en œuvre du Contrat d'Objectifs 2020-2025, le présent rapport de gestion revient sur les événements importants de l'année écoulée et permet d'attirer l'attention sur la gestion, les perspectives mais également sur les risques et incertitudes.

Il aborde, avec un regard transversal sur les aspects Environnemental, Social et de Gouvernance, les thématiques réparties en 4 volets :

- Accompagnement social
- Patrimoine immobilier
- Administration générale
- Finances

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

- **L'exercice 2024 se solde par une perte comptable de 462.527€ contre une perte de 1.754.697€ pour l'exercice précédent.** 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 en cours, soit 2,6 mio€ de sous-versement. **Globalement, la trésorerie s'est dégradée de -4,1 mio€ comparativement à la situation au 31 décembre de l'année précédente et doit rester un point d'attention majeur. 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 (+1,1 mio€).**



- 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.

- Dans le cadre du Plan de construction 2020-2025 visant l'expansion du parc immobilier et la création de logements de qualité :
 - L'attribution du lot 2 du marché de travaux pour la **construction de 24 logements avenue du Centenaire à Montignies-sur-Sambre,**
 - L'attribution du marché de mission globale de services d'architecture pour la construction d'un immeuble de **20 kots étudiants rue de la Régence, la transformation de deux immeubles en 70 et 73 kots étudiants rue Averroès et Boulevard Jacques Bertrand à Charleroi.**

- Dans le cadre du Plan de rénovation 2020-2025 visant l'amélioration de la qualité des logements et à la réduction de la consommation énergétique :
 - L'attribution du marché de services pour la mission globale de services d'architecture en vue de l'étude et du contrôle de la réalisation de travaux de rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de **402 logements à Mont/sur-Marchienne, Charleroi et Gosselies** (PR03 et PR08),
 - L'attribution du marché de travaux de rénovation énergétique, de salubrité et de sécurisation de **96 logements sociaux avenue de l'Europe (Janson) à Montignies-sur-Sambre,**
 - L'attribution du marché de travaux visant la rénovation énergétique de **48 logements sociaux rue Tenret à Marchienne-au-Pont.**

- En 2024, **quatre chantiers de rénovation ont été réceptionnés** :
 - Le projet du plan de sécurisation et d'embellissement des espaces communs, principalement axés sur la pose de caméras pour 596.848 € et pour le solde des installations de portes sécurisées, la remise en peinture des communs et le remplacement des boîtes aux lettres pour 1.373.578€,
 - Le projet de sécurisation multi-sites a été partiellement réceptionné. Notamment pour les immeubles terminés, rue Alfred Georges 81 à 99 à Lodelinsart et rue de Villers 66 et 68 à Couillet pour 3.884.060€,
 - Le projet de rénovation de 93 logements sociaux à Goutroux pour un montant de 6.638.601€,
 - Le projet de remplacement des portes RF pour un montant de 799.505€.

Concluons avec deux de nos principaux indicateurs :

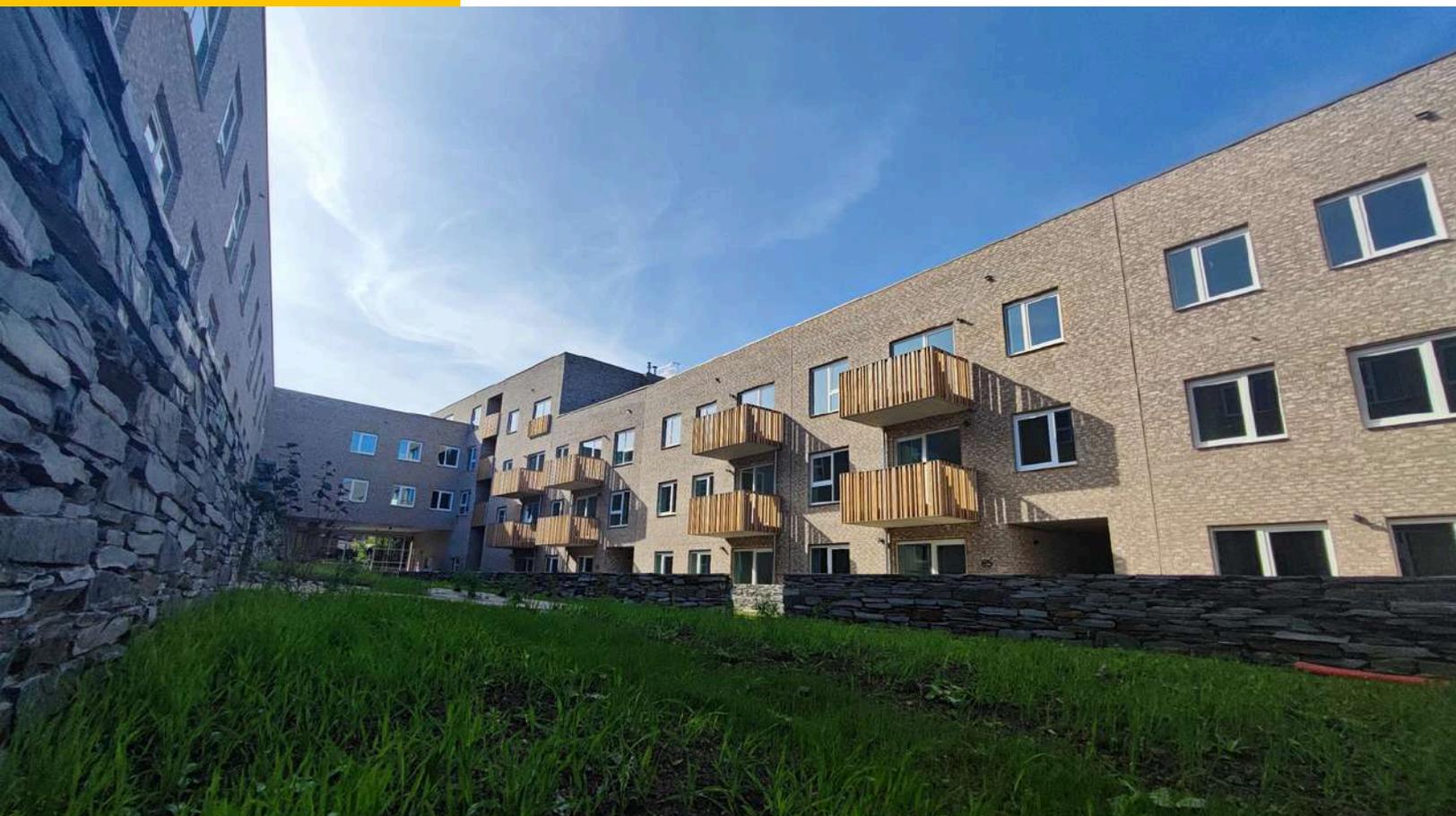
- Le **contentieux locatif** augmente de manière conséquente puisque le solde débiteur des ménages en place et ayant quitté la société atteint 2.660.156€ soit une dégradation globale de 474.473€ par rapport à 2023. Notre rôle et toutes les mesures d'accompagnement social mises en place prennent encore plus leur sens dans pareille situation.
- **560 attributions** de logement ont eu lieu. Principalement des logements sociaux (447) au bénéfice de ménage à revenus précaires (62%) 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.



Fadel AZZOUZI
Directeur-Gérant



Haci KAYA
Président



Sauf mention contraire, les données présentées le sont à la date du 31 décembre 2024.



Table des matières



12 La Sambrienne

Qui sommes-nous ?

La responsabilité sociétale de l'entreprise

Les organes de gestion

la gestion quotidienne

Le Contrat d'Objectifs 2020-2025

Le développement durable

26 Accompagnement social

Les événements marquants

L'accueil et la communication

L'aide au relogement

Les baux et contrats en cours

La prévention du contentieux locatif

La pédagogie de l'habiter

Le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP)

La Chambre de recours de la SWL

Les projets spécifiques

80 Patrimoine immobilier

Les événements marquants

Le patrimoine immobilier

La remise en état locatif de logements vides

Le plan d'entretien

Le plan de sécurisation et d'embellissement

Le plan de rénovation

Le plan de construction

Le plan d'accès à la propriété

Les acquisitions

Table des matières

121 Administration générale

Les événements marquants

Les Ressources Humaines

Les organes de concertation sociale

Les marchés publics

Le Règlement Général sur la Protection des Données

Les appels à projets en cours

152 Finances

Les événements marquants

Le bilan

Les comptes de résultats

Proposition à l'Assemblée Générale

Les prévisions budgétaires 2024

188 Divers

Les données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice

Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité

Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société

Recherche et développement

Collaboration professionnelle avec le commissaire

Indications relatives à l'existence de succursale

Risques et incertitudes

Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers

Honoraires du commissaire

Evolution de quelques indicateurs

197 Annexes

Comptes annuels au format BNB

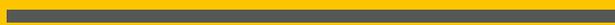
Rapport du commissaire



Cité Parc à Marcéville



La Sambrienne



QUI SOMMES-NOUS ?

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

Elle gère 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 Gerpinnes. Au sein du **territoire de Charleroi Métropole**, La Sambrienne est l'un des 28 opérateurs logements, parmi lesquels les Agences Immobilières Sociales, 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 majeur 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 social** 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-efficients**.

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.



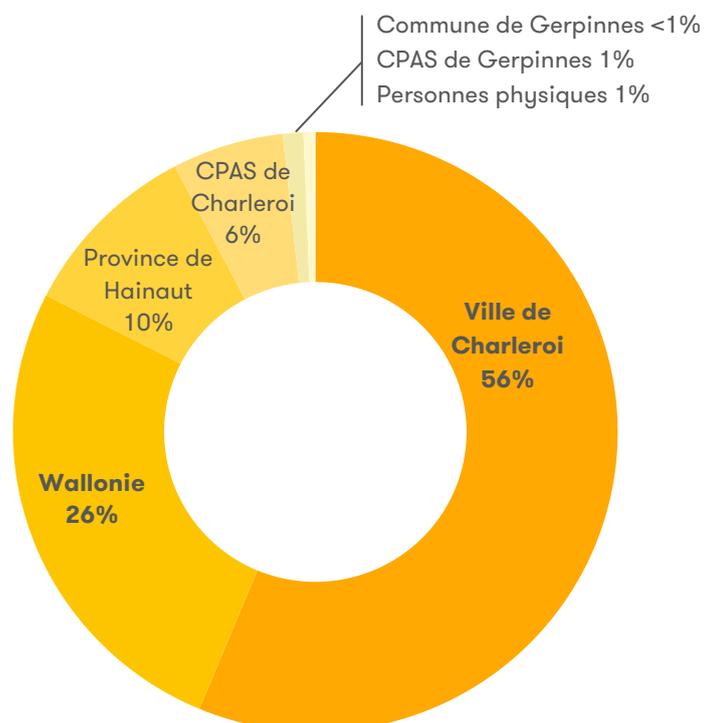
Les organes de gestion

L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Capital

99% du capital de la société est détenu par des personnes morales de droit public.



L'ORGANE D'ADMINISTRATION

L'Organe d'Administration est composé de membres représentant les actionnaires 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

Président	FELON Maxime (jusqu'au 11/02/2025)
Vice-Président	LECHAT Julien
Administrateurs	ANCIAUX Cédric BLANCHART Natacha (à partir du 08/10/2024 et jusqu'au 18/03/2025) BONINSEGNA Pauline BUYLE Benjamin DELBEQUE Benoit FOTIA Dominique GRECO Isabella (jusqu'au 24/09/2024) HELLALET Salim HEMBISE Philippe KADIM Mohamed KINANA Mehdi KINDT Françoise LALIEUX Lisiane LAURENT Eric MANCA Carlo MANOUVRIER Line MICHAUX Justine QUAIRIAUX Claude (jusqu'au 20/02/2025) RATY Hugues REMACLE Maryse (jusqu'au 20/02/2025)

LE COMITE DE GESTION

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

Liste des membres

Président	FELON Maxime (jusqu'au 11/02/2025)
Administrateurs	BLANCHART Natacha (à partir du 08/10/2024 et jusqu'au 18/03/2025) BONINSEGNA Pauline BUYLE Benjamin FOTIA Dominique GRECO Isabella (jusqu'au 24/09/2024) 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 l'Organe d'Administration.

Liste des membres

Président	BEUMIER Claude
Membres	BURTON Axelle DEWINTER Nancy DUBOIS Denis DUPARQUE Monique GAILLY Bernard GHISLAIN Isabelle (à partir du 02/05/2024) GONZE Annie LEMMENS Lieve Marie SCHEUER Vincent

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.

Commissaire	POIVRE Bernard
--------------------	----------------

L'ÉVALUATION DES ORGANES DE GESTION

L'Organe 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.

	Organe d'Administration	Comité de Gestion	Comité d'Attribution
Participation			
Nombre de séances	11	8	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%	73%	83%
Administration			
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%
Gestion des conflits			
Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêt déclarée	0	0	0
Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêt suffisamment important pour être pris en compte au sens de l'Art. 5:76 du CSA	0	1 (1)	0
Nombre de situations de conflit d'intérêt ayant abouti à l'ajournement du point	0	0	0
Nombre de recours introduits par le Commissaire SWL	0	0	0

(1) Rapport spécial relatif au conflit d'intérêt déclaré en page suivante

RAPPORT SPÉCIAL RELATIF AU CONFLIT D'INTÉRÊT DÉCLARÉ

Art 5:76 du CSA - Rapport spécial du Comité de Gestion du 27/11/2024

Contexte

Lors du comité de gestion du 27 novembre 2024, un administrateur a déclaré un conflit d'intérêt en raison d'un lien de parenté (cousine germaine) avec la personne que la société envisageait de rembourser. Conformément aux bonnes pratiques de gouvernance et aux dispositions légales, l'administrateur concerné n'a pas participé aux débats ni pris part au vote sur la décision en question.

Le point portait notamment sur le remboursement d'un montant de 2.000€ au bénéfice de Mme Laura Simone. Madame est la cousine de Monsieur Philippe Hembise, membre du Comité de gestion.

Dans le cadre du chantier de rénovation énergétique, de salubrité et de sécurité des 81 appartements sis avenue du Chili 2 à 6001 Marcinelle dont la référence SWL est 124862, plusieurs locataires ont constaté des surconsommations d'eau à la suite de la réception de leur facture de régularisation SWDE anormalement élevée. En effet, en septembre 2023, les groupes de surpression sanitaires faisaient l'objet de remarques à lever ; plusieurs groupes de sécurité sanitaire rejetaient de l'eau à cause d'un mauvais réglage de ceux-ci par l'entreprise BEMAT en charge des travaux. Après réception de plaintes des locataires, un courrier a été adressé en date du 7/05/24 à la société BEMAT afin d'obtenir le remboursement.

La Sambrienne s'est chargé de rembourser les locataires et de réclamer le montant à l'entreprise.

Mme Simone s'est manifestée auprès de La Sambrienne, étant impactée par la même problématique. Mais dès lors que le montant de l'intervention est supérieur aux délégations de pouvoir accordées par l'Organe d'Administration, à savoir plus de 4 fois le montant du loyer net, la décision de remboursement, dans le cas qui nous occupe, de paiement puisque Madame n'est plus locataire relève de l'approbation du Comité de Gestion.

Décision prise par le Comité de Gestion

Après délibération, et tenant compte de la déclaration de conflit d'intérêt, le comité de gestion a pris la décision suivante à l'unanimité des voix présentes ou représentées (5 oui, 0 non, 0 abstention) :

- Déléguer au Directeur Gérant la signature des extraits de procès-verbaux de la présente décision, en vertu des dispositions du CSA et du CWHD, en son article 152bis.
- Approuver la méthodologie de calcul des montants à rembourser aux locataires ayant subi des surconsommations, afin d'anticiper les futurs dossiers et demandes de remboursement.
- D'autoriser La Sambrienne à prendre en charge le paiement de la somme de 2.000€ facturé à Mme De Simone Laura directement auprès de la SWDE afin de s'assurer de l'apurement exact de la somme litigieuse.

Analyse

Le CSA en son Article 5:76 précise que "Lorsque l'organe d'administration est appelé à prendre une décision ou se prononcer sur une opération relevant de sa compétence à propos de laquelle un administrateur a un intérêt direct ou indirect de nature patrimoniale qui est opposé à l'intérêt de la société, et que plusieurs administrateurs sont chacun individuellement compétents pour administrer ou représenter la société, l'administrateur en question doit en informer les autres administrateurs. Sa déclaration et ses explications sur la nature de cet intérêt opposé doivent figurer dans le procès-verbal d'une réunion de ces autres administrateurs. Les autres administrateurs peuvent prendre la décision ou réaliser l'opération eux-mêmes. Dans ce cas, l'administrateur qui a le conflit d'intérêts ne peut prendre part aux délibérations des autres administrateurs concernant cette décision ou opération."

En substance, plusieurs éléments sont à mentionner :

- L'administrateur a clairement informé le Comité de l'existence d'un conflit d'intérêt potentiel et de la nature de celui-ci.
- Le conflit ne porte pas sur le patrimoine direct de l'Administrateur.
- La Sambrienne ne fait que jouer un rôle d'intermédiaire dans la transaction et a facturé le montant remboursé à l'entrepreneur, en l'occurrence la société Bemat (facture N°1 journal 230 du 14/11/2024).

Ces éléments confirment que même si l'on considère l'existence d'un conflit d'intérêts, celui-ci est, en tout état de cause, clairement mineur.

Conclusion

Ce rapport spécial a pour but de documenter le conflit d'intérêt déclaré et de détailler les décisions prises par le comité de gestion en réponse à ce conflit. La procédure suivie est conforme aux dispositions du CSA et à notre engagement envers une gouvernance transparente et éthique.

Rédigé à Charleroi, le 9 janvier 2025.
Bernard Vanhemeseel

JETONS DE PRÉSENCES, ÉMOLUMENTS ET RÉMUNÉRATIONS

En 2024, le total des émoluments bruts du Président et du Vice-président l'Organe d'Administration s'élève à 29472,92€ et 13498,36€. Le total des jetons de présences versés est de 55.323,8 €.

Au 31 décembre 2024, le montant brut par séance des jetons de présence s'élève à 185,99€ et la rémunération du Directeur Gérant est liée au niveau du barème A2 du Service public de Wallonie.

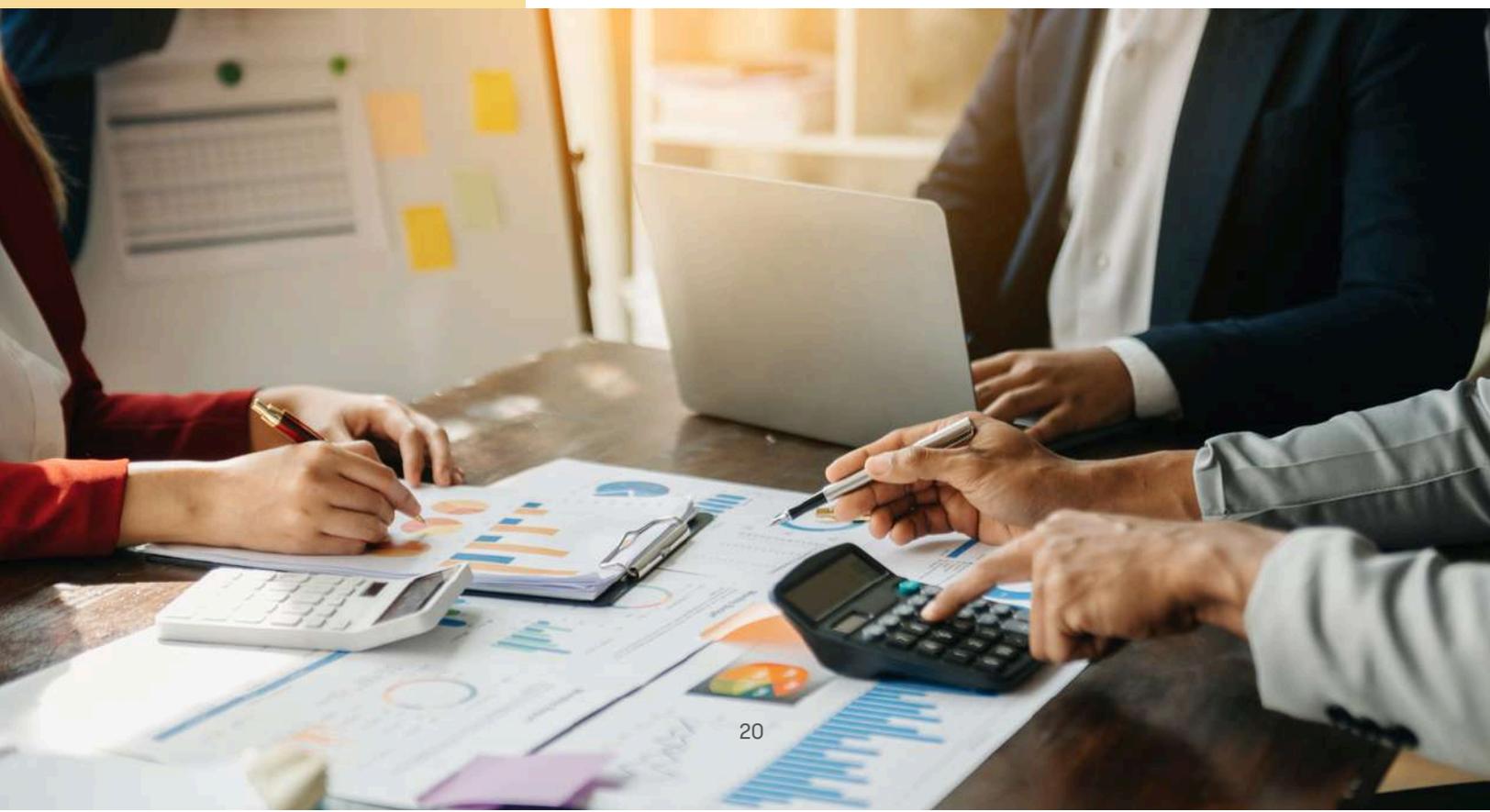
Les rémunérations de la société ont été indexées une fois au cours de l'année :

- Au 1/06/2024 (indice 2.0807)

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 L'Organe 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

Directeur-Gérant AZZOUZI Fadel

Membres

COPMANS Olivier
JACQMIN Fabrice
VANHEMMESEEL Bernard

L'ORGANIGRAMME

Organe d'Administration
Comité de Gestion
Comité de Direction

Directeur Manager Accompagnement social



Le contrat d'objectifs 2020-2025



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



Afin d'orienter le travail de ses équipes, L'Organe 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 candidats-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

3

AXES

10

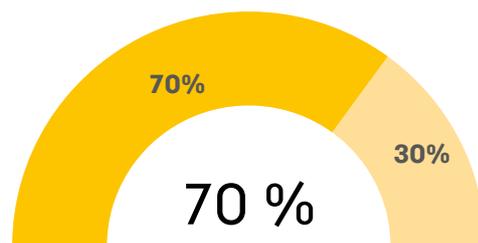
OBJECTIFS
STRATÉGIQUES

33

OBJECTIFS
OPÉRATIONNELS

ÉTAT D'AVANCEMENT

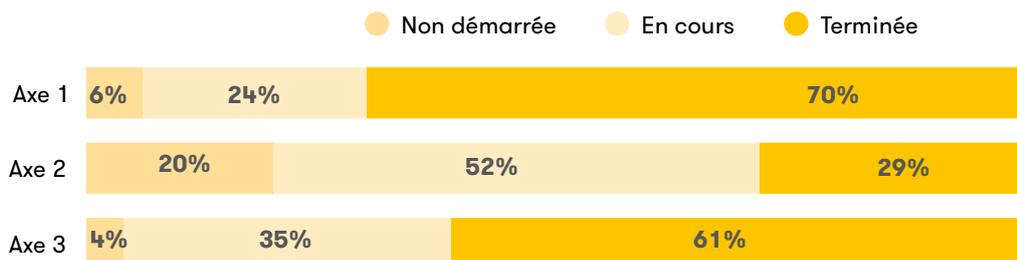
La mise en œuvre du Contrat d'objectifs 2020-2025 se poursuit et affiche un état d'avancement au 31/12/2024 de 70%, en avance sur le planning établi.



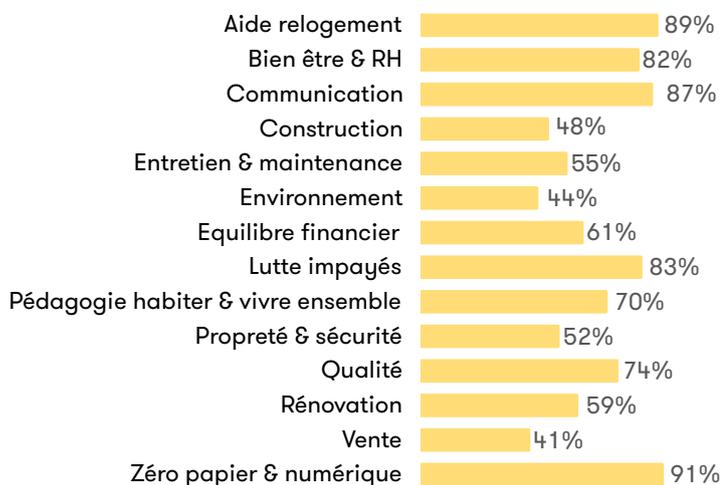
Un état d'avancement (EA) a été réalisé au 31/12/2024. Les principaux commentaires sont les suivants :

- 604 actions individuelles ont été identifiées pour mener à bien la réalisation des 10 objectifs stratégiques.
- L'état d'avancement général affiche 70%, sur base de l'état d'avancement des actions individuelles pondérées.
- Il est utile de préciser que l'indicateur de mesure utilisé de certains projets comme la rénovation 2020-2025 du parc immobilier qui affiche un état d'avancement de 59% ou la construction 2020-2025 de nouveaux logements d'utilité publique qui affiche un état d'avancement de 48% se base sur les montants facturés. La plupart des marchés sont toujours en phase d'auteur de projet. Dès que les marchés de travaux seront attribués, l'avancement va s'accélérer au même rythme que la réalisation des travaux. Il est à noter que si les actions qui permettent d'atteindre les objectifs opérationnels sont pondérées, les objectifs eux ne le sont pas à ce stade.

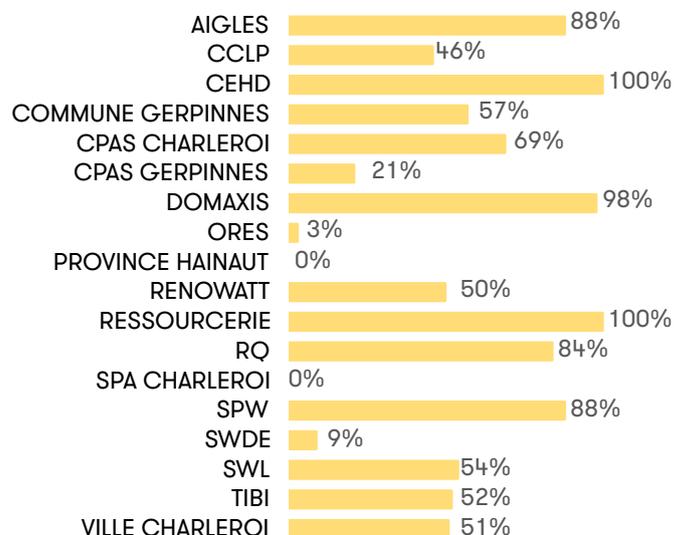
Par axes



Par projet



Par support externe



Le développement durable

Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre à leurs propres besoins. Autrement dit, une société se développe « durablement » si les activités qu'elle initie concilient de manière intégrée et équilibrée les aspects économiques, environnementaux et sociaux.

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE





LES ENGAGEMENTS DE LA SAMBRIENNE

Depuis 2023, La Sambrienne a remporté, avec 33 autres lauréats, un appel à candidatures de la Wallonie afin de bénéficier de l'aide d'un coach pour faciliter sa transition vers un développement durable et intégrer les concepts des 17 objectifs de développement durable (ODD) de l'ONU pour l'humanité, la planète et la prospérité.



Lors de cet accompagnement, un état des lieux de l'impact de ses activités a été réalisé et un diagnostic a été posé avec le support de quelques partenaires externes. Ce travail a abouti à la sélection de 5 des 17 ODD et identifiés comme directement influencés par ses actions :

- Pas de pauvreté (ODD 1) ;
- Énergie propre et d'un coût abordable (ODD 7) ;
- Villes et communautés durables (ODD 11) ;
- Paix, justices et institutions efficaces (ODD 16) ;
- Partenariats pour la réalisation des objectifs (ODD 17).



Une Eco-Team interne a été mise en place et une feuille de route cohérente et un plan d'actions détaillé ont été approuvés pour que La Sambrienne puisse intégrer, à présent ou pour l'avenir, le langage du développement durable dans tous ses projets et développements.



Accompagnement social

2024

en quelques chiffres

Candidats locataires à un logement social	5.809
Logements attribués	560
Baux et contrats locatifs actifs	9.503
Locataires d'un logement	8.251
Locataires en place en retard de paiement	20%
Loyer moyen des logements sociaux	369 €
Locataires bénéficiant d'un loyer limité	87%
Chefs de ménage âgés de plus de 50 ans	64%
Ménages accompagnés	324

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 :

- 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.
- 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'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,
 - **560 attributions** de logement ont eu lieu. Principalement des logements sociaux (447) au bénéfice de ménage à revenus précaires (62%) 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,
 - 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.

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

- 169 visites EDL ont été réalisées 6 mois après l'entrée dans le logement par le locataire. Dans les cas de constatation de difficultés rencontrées lors de ces visites, le relais est passé à un référent social qui assure un suivi et propose un accompagnement personnalisé,
- La poursuite des **misés 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'Entreprise à But d'Emploi, l'ASBL Espace P et l'ASBL Intelligence Collective et Créativité,
- La désignation de La Sambrienne comme SLSP chef de file pour les plateformes provinciales de **mise en réseau des Référents sociaux** renforce le rôle de La Sambrienne dans la coordination des services sociaux et l'amélioration du soutien aux locataires,
- La convention cadre signée avec l'**ASBL Le Regain** vise à renforcer les actions sociales et à offrir un soutien accru aux personnes en difficulté notamment par les attributions et possibles dérogations via l'article 23 et l'accompagnement des ménages dans le cadre du programme financé régional des ménages accompagnés.

- Le partenariat avec le **bureau du commerce de Charleroi Centre-ville**, incluant les primes et les occupations éphémères, stimule l'économie locale et favorise l'intégration des commerces dans le tissu urbain,
- La Sambrienne s'est associée avec la Ville de Charleroi pour mener le projet « **Eté Solidaire, je suis partenaire** » dans plusieurs quartiers de La Sambrienne. Les projets ont été encadrés par plusieurs associations partenaires : l'AMO Point Jaune à Gilly autour du Rambulant, la Régie des Quartiers à Charleroi-Nord, Dampremy et Marchienne-Docherie, et la Maison des Jeunes de Couillet à la rue de Villers à Couillet,
- Pour la cinquième fois, la **Compagnie des Nouveaux Disparus** s'est installée sur une de nos parcelles de la Cité Parc à Marcinelle afin d'y implanter son dispositif théâtral itinérant et d'y mener 10 représentations théâtrales animant le quartier,
- Pour la cinquième année consécutive, **L'EDEN**, Centre Culturel de Charleroi, a organisé une série d'événements culturels dans nos quartiers. **Le festival Quartiers Libres** est une collaboration entre La Sambrienne, la Ville de Charleroi et l'Eden, visant à faire sortir la culture des murs du centre culturel. Ainsi, l'Eden a organisé 3 journées de fête populaire et de représentations artistiques dans les quartiers de La Sambrienne lors des congés scolaires de mai :
 - Rue des Sarts à Couillet,
 - Place des Porions à Montignies-sur-Sambre,
 - Cité de l'Egalité à Marchienne-Docherie (annulé pour cause d'intempéries),
- 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 2024, telles que :
 - **Charleroi District Cup** avec le retour des tournois de mini-foot dans les quartiers,
 - **Cinéma Plein Air** avec plusieurs projections de séances cinéma.

L'accueil et 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.





L'ACCUEIL

En 2023, le nouvel espace d'accueil unique a été officiellement inauguré au Boulevard Jacques Bertrand 48 à Charleroi. Il permet de recevoir le public dans un environnement professionnel et ouvre également la possibilité à nos partenaires d'organiser une partie de leur accompagnement social dans nos locaux.

Quelques chiffres permettent d'illustrer l'importance du travail accompli durant cette année :

- 18.938 personnes se sont présentées à l'accueil et ont été reçues individuellement ;
- 72.250 appels entrants ont été comptabilisés durant les heures d'ouverture des bureaux, dont 55.941 ont reçu une réponse ;
- 44.650 appels ont été dispatchés aux gestionnaires d'accueil de la Sambrienne dont 32.202 ont reçu une réponse et 27.600 au call center externe ;
- 4.383 appels ont été pris en charge par le call center de garde ;
- 18.223 emails techniques et 18.252 emails locatifs ont été traités.

La 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 2024, **585 entretiens** de ce type ont été réalisés.



SERVICES EN LIGNE

Complémentairement aux autres moyens de communication, La Sambrienne développe des services en ligne en s'appuyant sur son site Internet www.lasambrienne.be.

En janvier 2024, La Sambrienne a publié son nouveau site internet. Après 5 ans avec le site précédent, il fallait revoir cet espace d'accueil et y ajouter de nouveaux services. Cette réflexion a mené à la mise en ligne d'un nouveau site. Conçu dans le cadre d'un marché commun avec la société coopérative Domaxis et 8 autres sociétés de logements de service public, ce site a été étudié en commun.

Le site a été pensé pour correspondre aux besoins des usagers. Nous avons ainsi veillé à ce que le site soit plus accessible aux moins voyants, plus compréhensible pour tous. Et 80% des visiteurs consultant notre site sur smartphone, nous avons développé l'interface pour ce canal en particulier. Le formulaire de candidature est par exemple maintenant entièrement utilisable sur mobile, sans devoir imprimer ou scanner.

De plus, une attention particulière a été portée à la simplification des contenus, prenant en compte le fait que La Sambrienne fait un métier technique, dans un secteur aux règles complexes qui nécessite un vrai effort de pédagogie. L'immense majorité des contenus ont donc été raccourcis, simplifiés et explicités, pour fournir à l'utilisateur l'information dont il a besoin, sans se perdre en complexité administratives. De nouveaux accès aux informations ont aussi été mis en place :

- 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.

En plus de ces contenus « fixes », La Sambrienne publie aussi régulièrement des actualités. En 2024, les 42 actualités publiées sont réparties comme suit :

- 4 publications de magazine,
- 6 actualités sur la vie de la société,
- 11 actualités immobilières,
- 12 actualités sur la vie des quartiers et actions partenariales,
- 9 actualités purement "pédagogiques" sur les bons gestes.

Site Internet

Nombre de visiteurs uniques	69.000
Nombre de visites	265.000
Nombre de pages vues	629.000
Nombre d'actualités publiées	42
Nombre de formulaires en ligne jotform reçus	29.190
Nombre d'emails technique reçus	18.938
Nombre d'emails locatifs reçus	18.252

Newsletter

Nombre d'abonnés aux newsletters	5.582
Nombre de newsletters envoyées	6
Nombre d'ouvertures des newsletters	12.255
Nombre de clics sur les newsletters	2.545



Retrouvez tous les services en ligne sur le portail locataire

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 2024, soit 45.203 SMS envoyés via le logiciel AIGLES et 2.128 SMS envoyés via le logiciel QMatic pour les prises de rendez-vous à l'espace d'accueil du Boulevard Bertrand.

Communications par SMS	Nbre	%
Direction technique - Interventions équipements collectifs	26.302	55,6%
Direction locative et sociale - Contentieux	9.843	20,8%
Direction locative et sociale - Candidat	5.217	11,0%
Direction locative et sociale - Location	2.995	6,3%
Direction locative et sociale - Accueil RDV QMatic	2.128	4,5%
Direction immobilière - Suivi patrimoine	812	1,7%
Direction technique - Visite domiciliaire	34	0,1%
Total	47.331	

COMMUNICATION POSITIVES VERS LA PRESSE

La stratégie de communication externe positive est confiée à un référent social, titulaire d'un master en journalisme. Remplissant la fonction de porte-parole, il met l'image de la société et ses outils de communication au service et en support de l'accompagnement social de nos locataires :

- En contribuant à l'image de la société à l'extérieur : Il limite alors les perceptions négatives des habitants sur la société qui les loge et les quartiers qu'ils habitent,
- En relayant les initiatives sociales positives : Il promeut une cohésion de quartier, attire de nouveaux services et contribue à une dynamique positive dans les quartiers,
- En réagissant aux interpellations de type « faits divers » : Il met à chaque fois en avant les droits et devoirs liant société et habitants,
- En relayant les défis et innovations de la SLSP : Il joue alors le rôle d'ambassadeur de la SLSP et du secteur.

En plus de la gestion des sollicitations de la presse concernant des dossiers « négatifs », de type « faits divers » (pannes, incivilités, conflits de voisinage, ...). Le porte-parole mène une politique pro-active, mettant en avant les initiatives positives de La Sambrienne.

En 2024, cela a permis :

- La diffusion de 23 communiqués de presse, de façon large, ainsi que le relais de ces communiqués vers nos autres canaux de communication (site, newsletter, intranet, LinkedIn),
- L'organisation de 9 événements destinés à la presse (inaugurations, visites de chantier, conférence de presse, etc), ainsi que la diffusion des invitations à la presse et l'accueil de la presse lors de ces événements.

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.



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 ».

Logements attribués

560

En 2024, 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 **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.

Les référents sociaux ont accompagné de manière individuelle et soutenue 221 ménages locataires :

- 88 ménages ont été soutenus par la direction technique, principalement pour des questions de conflit de voisinage, de non-respect du ROI ou de problèmes comportementaux,
- 61 ménages ont été accompagnés par l'administration immobilière, principalement pour des demandes d'aménagement, des arrêtés d'inhabitabilité, de sinistres ou de chantiers en site occupé,
- 72 ménages ont été soutenus par le service candidature, principalement pour des suivis de mutations sur base de l'article 23 pour cohésion ou urgence sociale.

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 2024, 5.809 dossiers de candidature à un logement social renseignent Charleroi ou Gerpennes comme commune souhaitée soit un accroissement de 33% par rapport à 2023.

74% se sont inscrits directement auprès des services de La Sambrienne, soit 4.321 ménages. Les autres sont inscrits via la candidature unique auprès d'une autre SLSP.

75% de ces candidats-locataires disposent de revenus précaires inférieurs à 15.500€.

Quelques chiffres peuvent être mis en évidence pour l'année 2024 :

- 354 logements sociaux ont été attribués par point de priorité régionale à des candidats externes,
- 68% des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats bénéficiant de revenus précaires,
- Seul 1,18% des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats à revenus moyens,
- 5 logements ont été attribués sur base de la force majeure,
- 5 logements ont été attribués sur base de la chambre des recours.

Attributions externes de logements sociaux

Charleroi	Nombre
Candidats revenus Précaires	230
Candidats revenus Modestes	101
Candidats revenus Moyens	4
Candidats Cohésion sociale	1
Candidats Urgence sociale	2
Chambre des recours	5
Force majeure	5
Total	348

Gerpennes	Nombre
Candidats revenus Précaires	2
Candidats revenus Modestes	1
Candidats revenus Moyens	1
Candidats Cohésion sociale	1
Total	5

Montigny-le-Tilleul	Nombre
Candidats revenus Modestes	1

Attributions aux
candidats externes

354

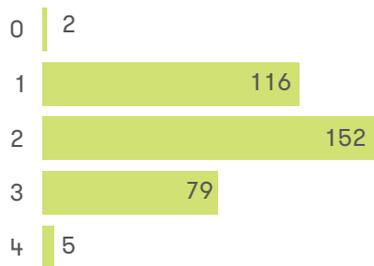
Inscrits à la
Sambrienne
347

Inscrits
autres SLSP
7

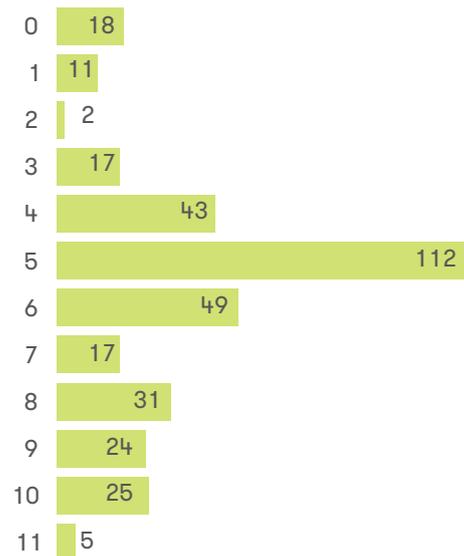
Domiciliés à
Charleroi
220

Domiciliés à
Gerpennes
2

Attribution par nombre de chambres



Attribution par point de priorité régionale



Attribution par type de priorité régionale

Priorités	Nombre de points	Total
Ménage victime d'un événement calamiteux ou sans-abri	5	146
Revenus issus du travail ...	4	96
Membres du ménage avec handicap	3	62
Victime de violences familiales ...	5	24
Ménage occupant un logement de transit ou d'insertion ...	5	19
Perte d'emploi dans les 12 derniers mois ...	3	16
Revenus exclusivement issus de pension(s) légale(s) ...	3	9
Logement déclaré inhabitable, surpeuplé ou en expropriation	4	8
Ménage occupant une caravane, un chalet ou un abri précaire (phase 1) ...	5	3
Bail résilié pour occupation personnelle par le propriétaire ou pour travaux importants	4	2
Membres du ménage ne pouvant plus travailler ...	3	2
Enfant mineur mis en autonomie ...	3	1
Nbre priorités par points		388

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 le 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 2024, 4 candidats externes se sont vu attribuer un logement conformément à ce dispositif, 2 en situation d'urgence sociale et 2 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 2024, **19 logements de transit** ont été attribués.

	Total
Nombre d'entrées	19
Nombre de sorties	14

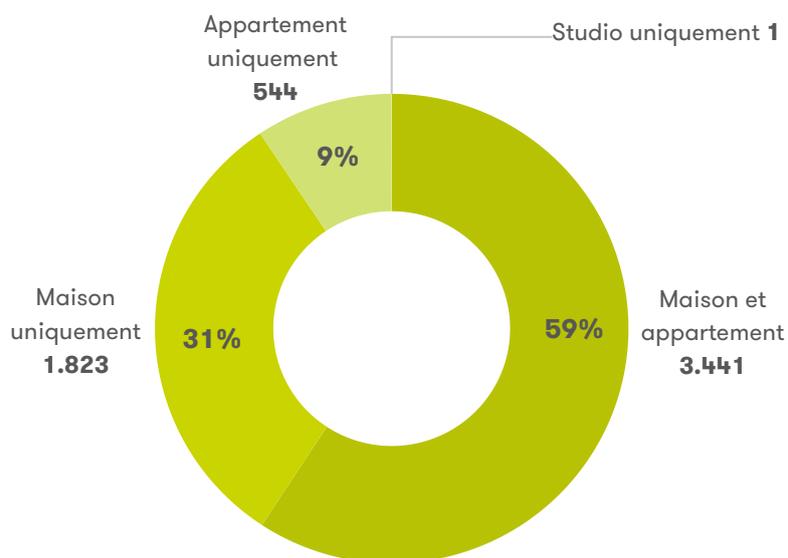
Les logements moyens et à loyer d'équilibre

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

En 2024, 17 logements moyens et 77 logements à loyer d'équilibre ont été attribués.

Statistiques sur les candidats-locataires à un logement social

Logements demandés



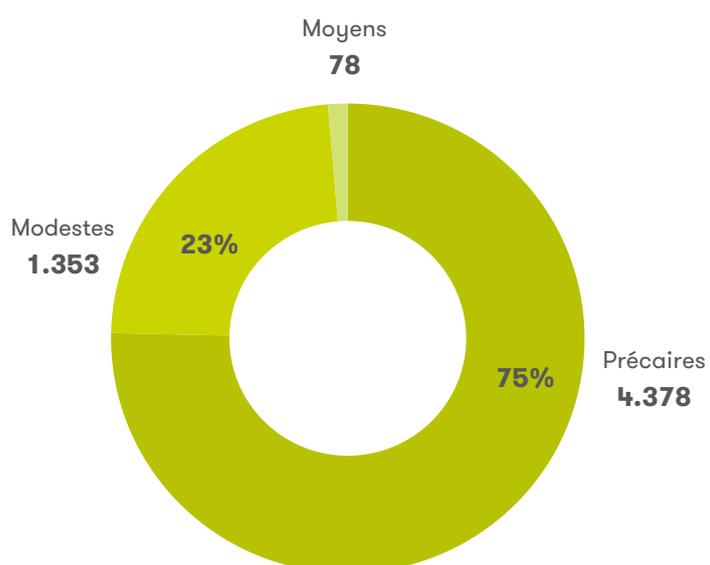
Candidats

5.809

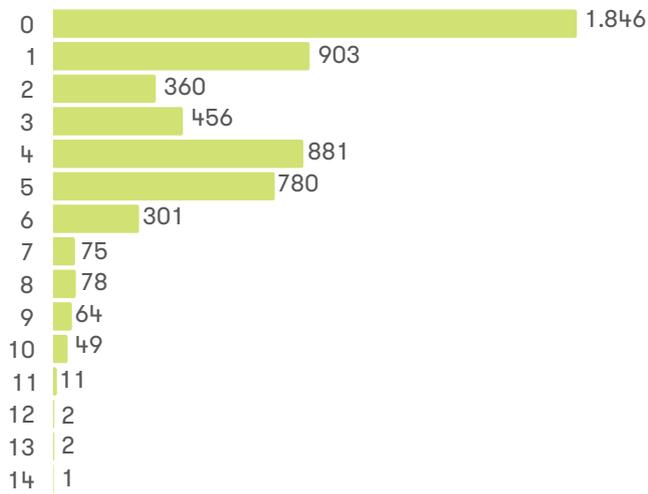
Inscrits à La
Sambrienne
4.321

Inscrits
autres SLSP
1.488

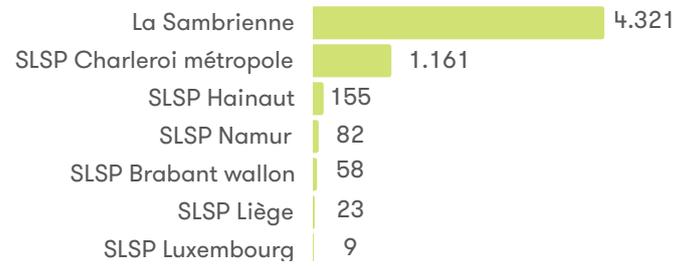
Catégories de revenus



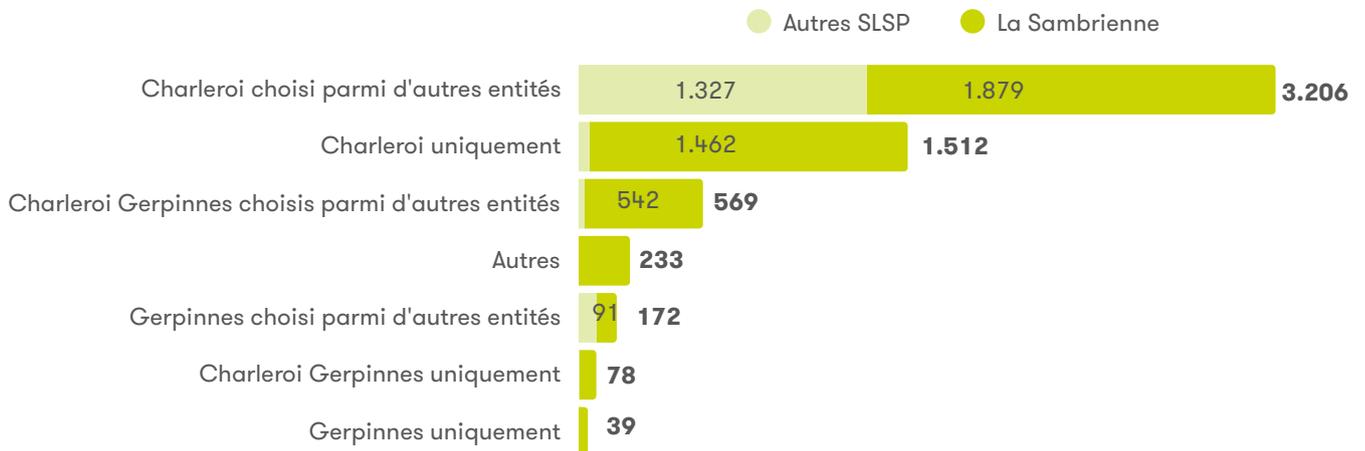
Points de priorité



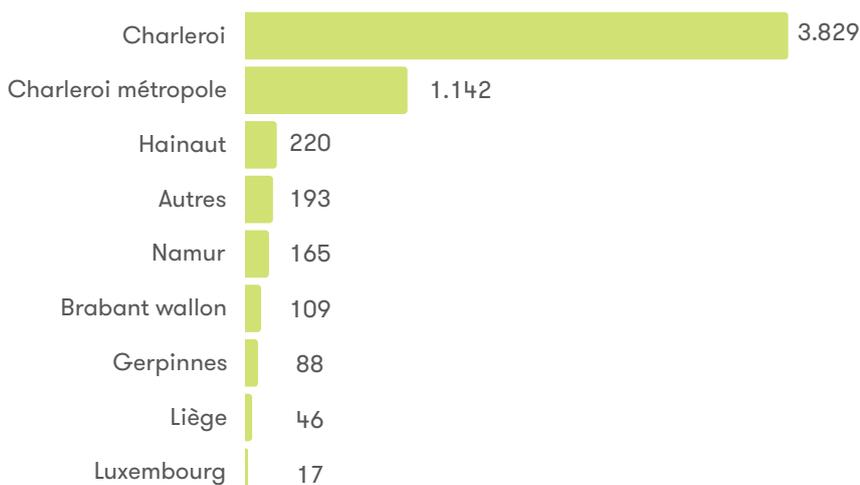
SLSP de référence



Localités demandées



Domicile du candidat



L'ALLOCATION D'ATTENTE LOGEMENT

L'allocation d'attente logement (AAL) est une aide financière mensuelle octroyée, par la Wallonie, depuis le 1er janvier 2023, à des ménages avec des revenus précaires, titulaires d'un bail d'habitation privée et en attente d'un logement social depuis plus de 18 mois.

La Sambrienne propose à ses candidat-locataires de s'inscrire pour obtenir cette aide et encode les demandes en assurant un accompagnement social de première ligne.

En 2024, 1.944 candidats ont introduit une demande d'allocation d'attente logement.

LES TRANSFERTS INTERNES AUX LOGEMENTS SOCIAUX PAR PRIORITÉ RÉGIONALE

Seuls 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.

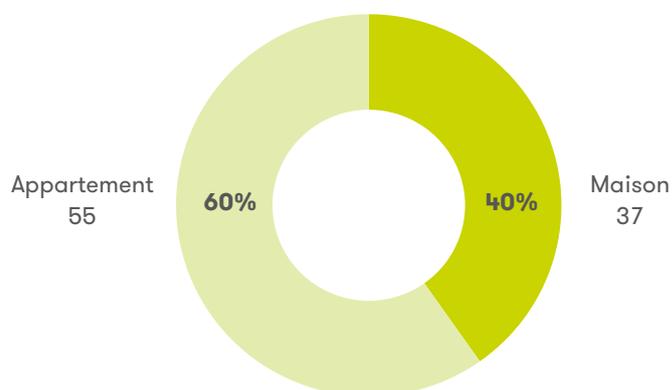
Transferts

92

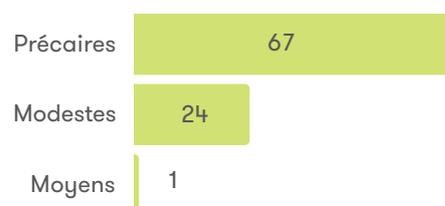
Les logements sociaux par point de priorité régionale

En 2024, 92 locataires ont bénéficié d'un transfert vers un autre logement.

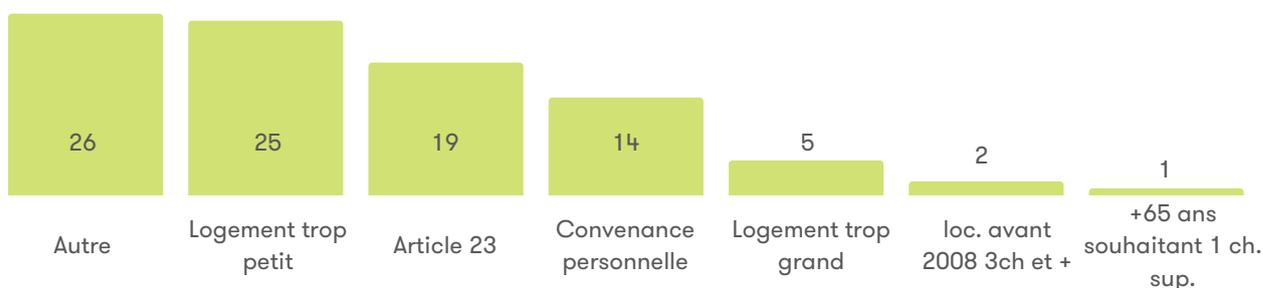
Transfert par type de logement



Transfert par catégorie de revenus



Transfert par motivation



Les transferts pour raison technique émanant de la Direction technique et plan de vente

9 ménages locataires ont été transférés vers un autre logement de La Sambrienne pour raison technique de dossiers émanant de la Direction technique.

Les transferts pour raison technique émanant de la Direction immobilière, dont les arrêtés d'inhabitabilité

14 ménages locataires ont été transférés vers un autre logement de La Sambrienne pour raison technique de dossiers émanant de la Direction immobilière.

24 dossiers pour arrêtés d'inhabitabilité ont été traités par la direction immobilière en collaboration avec les locataires ainsi qu'avec La Ville de Charleroi. Sur ces 24 dossiers, 4 d'entre eux ont donné lieu à une mutation technique et l'un d'entre eux ira très probablement jusqu'à l'expulsion pour cause de refus de l'accompagnement technico-social par la locataire qui préfère quitter les lieux et ne pas recevoir de visite (dossier au juridique).

34 dossiers pour sinistres ont été traités en collaboration avec les locataires ainsi que les compagnies d'assurances. Sur ces 34 dossiers, 2 d'entre eux ont donné lieu à une mutation des suites de ces sinistres qui ne relevaient pas de la responsabilité des locataires concernés.

10 dossiers pour problème de stabilité du bâtiments (fissures importantes et risques d'effondrement potentiel) ont été traités. Sur ces 10 dossiers, l'un d'entre eux a donné lieu à un placement en maison de repos, 8 autres ont donné lieu à des mutations. Le dernier dossier étant lui-même toujours en cours de mutation (courant 2025).

Les transferts via l'article 23

En 2024, **46 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 **27 transferts réalisés**.

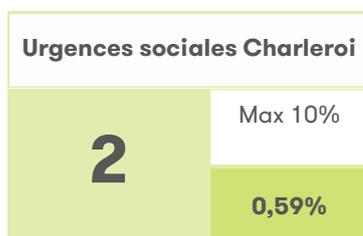
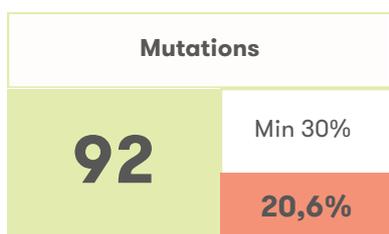
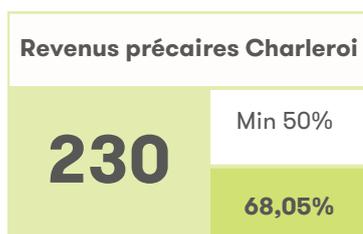
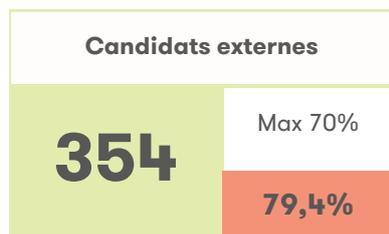
	Nombre de ménages accompagnés
Urgence sociale	2
Cohésion sociale	5
Problèmes médicaux	39
Total	46

Les référentes sociales qui accompagnent les ménages locataires font face à de nombreuses difficultés/freins aux déménagements :

- Logements disponibles ne sont pas toujours adaptés aux problèmes de santé des locataires,
- Travail de conscientisation sur la législation en vigueur (le logement proposé doit être proportionné à la composition de ménage, le souhait d'une maison n'est pas une obligation pour les SLSP ...),
- Choix géographique souvent trop restreint,
- Rareté des grands logements dans le patrimoine de La Sambrienne (4/5 chambres),
- Etc...

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



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

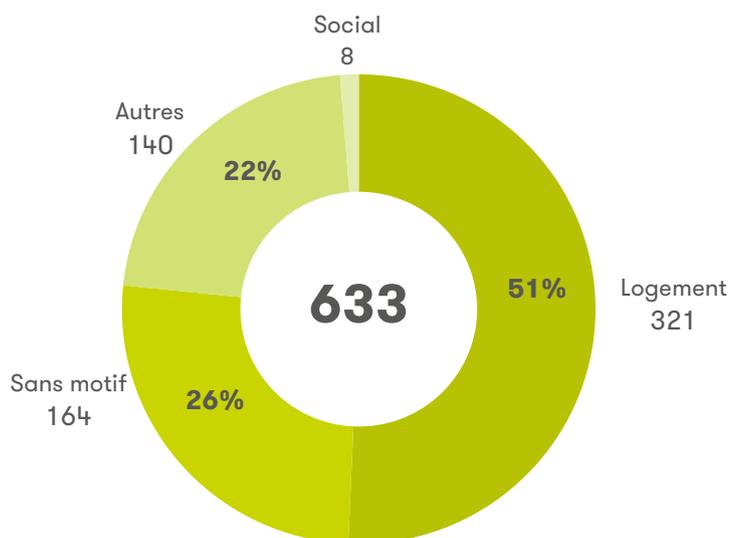
1 attribution de logement situé sur la commune de Montigny-le-tilleul (candidat)

LES REFUS DE LOGEMENTS SOCIAUX

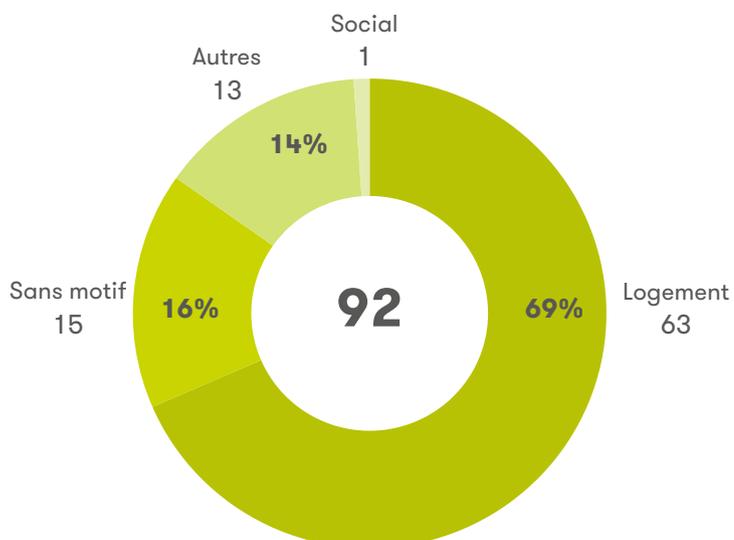
Malheureusement, un nombre important de logements sociaux sont refusés par les candidats lors du processus d'attribution.

En 2024, pour **446 logements sociaux attribués**, **633 refus** ont été comptabilisés pour des **candidats externes** et **92 refus** concernant les **mutations**, principalement motivés par l'inadéquation des attentes par rapport au logement (51% pour les candidats externes et 68% pour les locataires en demande de mutation).

Raison des refus des candidats externes suite aux propositions de logement



Raison des refus des locataires suite aux propositions de transfert



Les baux et contrats en cours



Au 31 décembre 2024, 9.503 baux et contrats locatifs sont actifs au sein de La Sambrienne dont 7.788 pour un logement social.

18.482 membres de ménage occupent un logement.

Nombre de baux et de contrats en cours, par type

Type	Nombre	%
Social	7.788	81,95%
Moyen	232	2,44%
A l'équilibre	180	1,89%
Civil	20	0,21%
Transit	16	0,17%
Logement Conventionné	15	0,16%
Locaux d'activités	79	0,83%
Garage	906	9,53%
Garage seul	225	2,37%
Terrain/toiture	42	0,44%
Total	9.503	100,00%

Locations

9.503

Loyer moyen hors charges et charges comprises

Type	Loyer moyen hors charges	Loyer moyen charges comprises	Nombre de locations
Social	369 €	463 €	7.788
Moyen	640 €	730 €	232
A l'équilibre	639 €	711 €	180
Civil	552 €	552 €	20
Transit	284 €	296 €	16
Conventionné	472 €	493 €	15
Commerce	795 €	817 €	11
Association	335 €	401 €	38
Association gratuit	0 €	0 €	30
Garage	46 €	46 €	1.131
Terrain/toiture	0 €	0 €	40
Terrain	255 €	309 €	2
Moyenne / Total	335 €	417 €	9.503

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 151,58€,
- 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 2024, concernant les ménages de logements sociaux :

- 86% 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.

Chefs de ménage en
logements sociaux
inactifs

6.665

Chefs de ménage en
logements sociaux
+60 ans

3.342

Limitations des loyers de logements sociaux

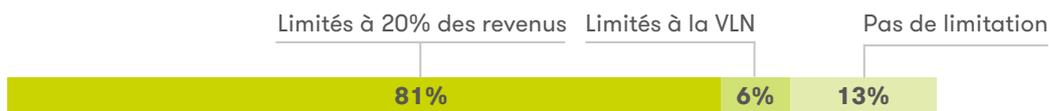
Nombre de limitations

Limité à 20% des revenus	6.290
VLN	564
ADeL	0
PAC	3.704
Spécial	20

Limitation moyenne

Limité à 20% des revenus	87,49 €
Limité à la VLN	148,29€

Pourcentage de loyers limités

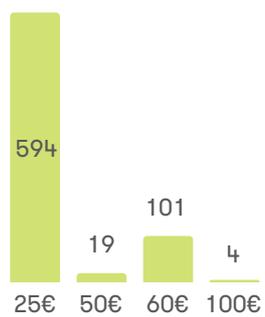


Majoration des loyers de logements sociaux

Majorations

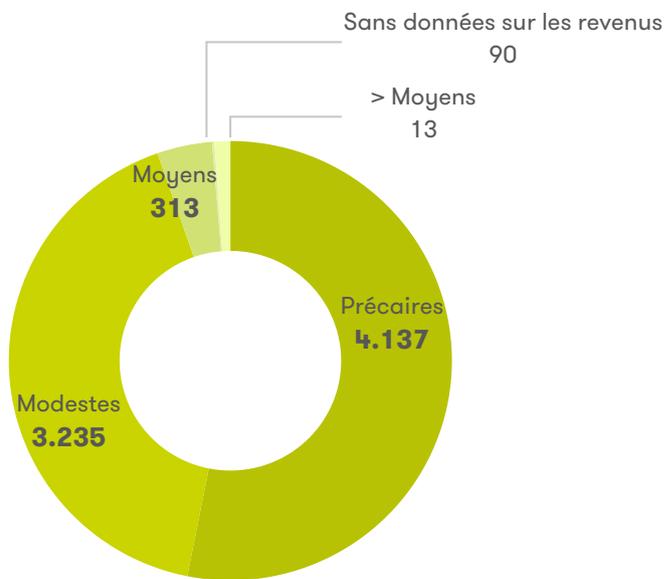
Déplafonné	3
Loyer maximum	94
Loyer minimum	0
Chambre excédentaire	718

Surloyer pour chambre excédentaire

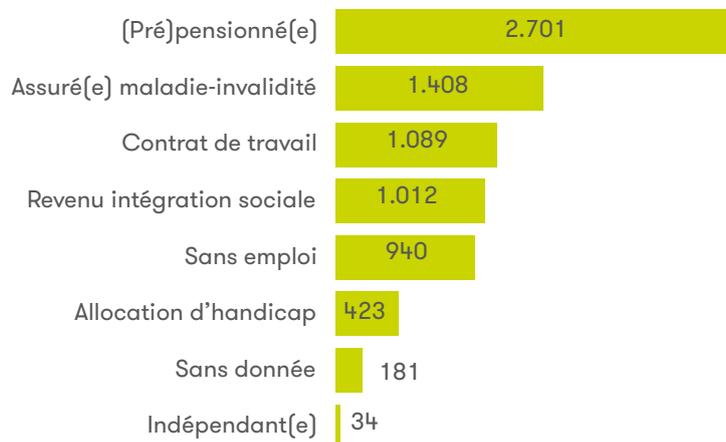


Revenus des locataires de logements sociaux

Catégories de revenus



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 2024, la valeur locative normale moyenne des logements sociaux s'élève à 582€, contre 546€ fin 2023 soit 6,51% d'augmentation, et se répartit comme suit :

	Maison	Appartement	Moyenne
Sans chambre	-	391 €	391 €
1 chambre	446 €	462 €	460 €
2 chambres	582 €	577 €	578 €
3 chambres	648 €	630 €	642 €
4 chambres	728 €	719 €	726 €
5 chambres	788 €	658 €	779 €
Moyenne	632 €	555 €	582 €

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 suroccupation 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 les 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 2024 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.

Nombre de chambres requises par rapport au nombre de chambres effectives

Le ménage a droit à ...	Le logement comporte						Total
	Pas de chambre - studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et plus	
1 chambre	21	915	441	343	17	1	1.738
2 chambres	6	681	1.948	1.085	95	7	3.822
3 chambres		26	386	1.020	66	6	1.504
4 chambres		3	68	397	71	10	549
5 chambres et plus		2	10	105	43	15	175
Total	27	1.627	2.853	2.950	292	39	7.788

Ménages en place occupant un logement social

Le logement est ...	Le logement comporte						Total
	Pas de chambre - studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et plus	
Trop petit	6	712	464	502	43	0	1.727
Proportionné	21	915	1.948	1.020	71	15	3.990
Trop grand	0	0	441	1.428	178	24	2.071
Total	27	1.627	2.853	2.950	292	39	7.788

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 2024, 232 logements sont loués selon le régime des logements moyens. Ils sont uniquement situés sur la commune de Charleroi.

Au 31 décembre 2024, 180 logements sont loués selon le régime des logements à loyer d'équilibre. Il s'agit uniquement de logements sociaux sur la commune de Charleroi.

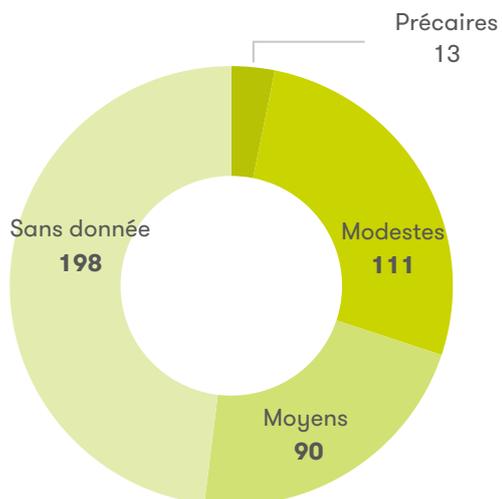
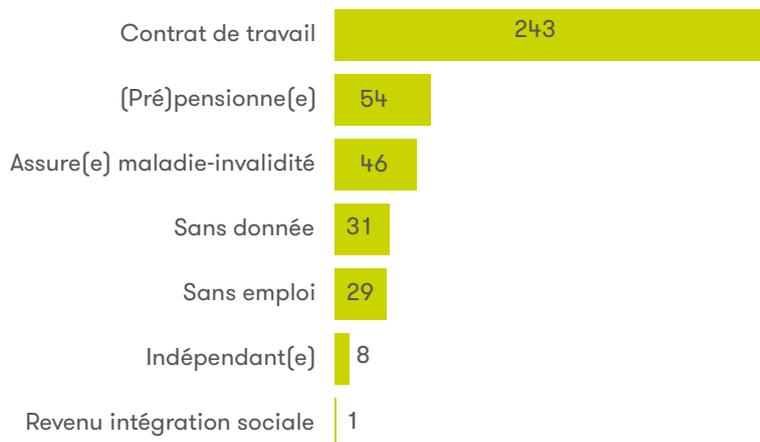
Le loyer moyen réclamé pour ces deux types de logements est de 639€ hors charges locatives.

L'Organe d'Administration du 08/10/2024 a par ailleurs délégué au Comité d'Attribution la requalification des logements sociaux et moyens dans le cadre de l'attribution des logements à loyer d'équilibre et a arrêté une liste de logements potentiellement à louer à selon le régime des logements à loyer d'équilibre :

- 841 pour le patrimoine logement à Charleroi
- 15 pour le patrimoine logement à Gerpennes,

En 2024, la location de ces logements selon le régime à loyer d'équilibre a généré un chiffre d'affaires supplémentaire de 583.046€ en comparaison aux loyers qui auraient été perçus si loués selon le régime loyer social.

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

Le CPAS de Charleroi et La Sambrienne ont conclu une convention de partenariat portant sur les logements de transit.

Les équipes du CPAS de Charleroi prennent en charge l'encadrement et l'accompagnement social nécessaire alors que les équipes de La Sambrienne s'occupe de la gestion administrative des locataires et technique des bâtiments.

- 27 logements sont actuellement visés par cette convention :

8 appartements - 2 chambres	Dampremy
2 maisons - 2 chambres	Jumet
6 appartements - 2 chambres	Marcinelle
6 maisons - 2 chambres	Charleroi Nord
2 appartements - 3 chambres	« Aux Parcs » Charleroi Nord
2 appartements - 2 chambres	« Aux Parcs » Charleroi Nord
1 appartement - 1 chambre	« Aux Parcs » Charleroi Nord

En 2024, les événements suivants peuvent être considérés comme marquants :

- Deux éducateurs de l'équipe des logements accompagnés du Pôle Logement et Hébergement du CPAS de Charleroi et un référent social de La Sambrienne étaient jusqu'ici impliqués dans le processus d'attribution et de suivi des ménages. Avec l'apport de 5 nouveaux logements, une éducatrice supplémentaire du CPAS de Charleroi a été associée aux suivis. Les travailleurs servent d'interface entre les 2 institutions, avec des relais vers les différents services impliqués.
- 78 demandes ont été introduites pour un total de 175 personnes, l'ensemble des candidats étant en situation de précarité et en difficulté de logement.

L'ensemble des ménages ont été accompagnés par le CPAS de Charleroi et ses partenaires du réseau associé aux suivis : Solidarités Nouvelles, l'Ilot, Relogeas, le Centre d'Aide aux victimes, le Service Familial de Charleroi. 11 ménages ont quitté le dispositif au terme de la convention :

- 5 sont entrés dans des logements publics dont 3 de la Sambrienne,
- 3 sont entrés dans des logements gérés par l'AIS,
- 1 est entré en logement privé,
- 1 personne est retournée chez ses parents,
- 1 personne est allée s'installer chez sa compagne.

L'indemnité mensuelle forfaitaire moyenne d'un logement de transit s'élève 296€, charges d'entretiens incluses.



CENTRE PUBLIC
D'ACTION SOCIALE
CHARLEROI



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 associations et commerces. 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 2024, la grille des loyers et des réductions a été actualisée pour prendre en compte les hausses des coûts et indexations survenues depuis la mise en place de cette politique et simplifier les critères de réductions. Les loyers associatifs vont désormais de 180€ à 660€ hors charges, avec des réductions pouvant aller jusqu'à 200€ mensuels, jusqu'au loyer minimum incompressible de 180€.

La Sambrienne a entamé une collaboration avec le Bureau du Commerce de la Ville de Charleroi. Ce partenariat permet une meilleure promotion de nos locaux, des mises à disposition de courte durée et la perception de primes à l'installation pour les commerces créés dans nos quartiers.

En 2024, plusieurs associations et services ont rejoint nos locaux d'activité :

Locataire	Type d'occupation	Objet	Quartier
Entreprise de pédicure médicale	Commerciale	Commerciale	Activité commerciale
Entreprise à But d'Emploi	Associative avec réduction	Associative avec réduction	Entreprise d'insertion socio-professionnelle, liée au projet Territoire Zéro Chômeur de Charleroi
ASBL Espace P	Associative avec réduction	Associative avec réduction	Service social accompagnant les travailleurs.sex du sexe
ASBL Intelligence Collective et Créativité	Associative avec réduction	Associative avec réduction	Association d'éducation permanente fournissant divers ateliers au public et aux professionnels de l'accompagnement

En 2024, plusieurs associations et services ont également quitté nos locaux d'activité :

Locataire	Objet	Quartier
Ville de Charleroi	Fin de la mise à disposition gratuite d'un local destiné à l'ASBL D'Cole	Rue Jules Loriaux, Jumet
Ville de Charleroi	Fermeture du co-accueil	Rue des Cerisiers, Mont-sur-Marchienne
ASBL Teen Challenge	Fermeture d'une boutique de seconde main	Rue Decooman, Montignies-sur-Sambre

En 2024, plusieurs associations et services ont déménagé dans d'autres locaux d'activité :

Locataire	Objet	Quartier
AIS Charleroi Logement	Prise en gestion de logements privés	Boulevard Jacques Bertrand à Charleroi
ASBL La Faim du Mois	Distribution de colis alimentaire	De rue de Marcinelle, Charleroi vers de nouveaux locaux à Charleroi-Nord
ASBL Formidable	Vestiboutique, Jardin partagé, Formi Market	De avenue du Chili, Marcinelle vers d'autres locaux à Marcinelle

En plus de ces occupations de longue durée, La Sambrienne a aussi consenti des occupations de courte durée pour des tournages de cinéma, soit deux logements inoccupés pour la série "Pays Noir" de la RTBF et un logement inoccupé pour le court-métrage « BUNKER » de Colin Javaux.

Au 31 décembre 2024, La Sambrienne compte 96 locaux d'activité. 17 sont inoccupés et 79 sont occupés selon la répartition suivante :

- 9 à la Ville de Charleroi (dont 6 mis gratuitement à disposition),
- 14 pour la Régie des Quartiers de Charleroi mis gratuitement à disposition,
- 6 pour le CCLP mis à disposition gratuitement,
- 26 pour des associations bénéficiant d'un tarif réduit,
- 24 pour des associations ou commerces sans réduction de loyers.

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.

Le solde débiteur des ménages en place et ayant quitté la société atteint respectivement 1.329.162€ et 1.330.994€ soit une dégradation globale de 474.473€ (20%) par rapport à 2023.

Le solde comptable des arriérés de 2.660.156€ majoré des retards de garantie locative de 33.911€ atteint 2.694.067€.

Sur ces montants impayés, 1.498.200€ ont déjà été pris en charge comme provision sur réduction de valeur, soit 558 locataires, soit une couverture de 57%.

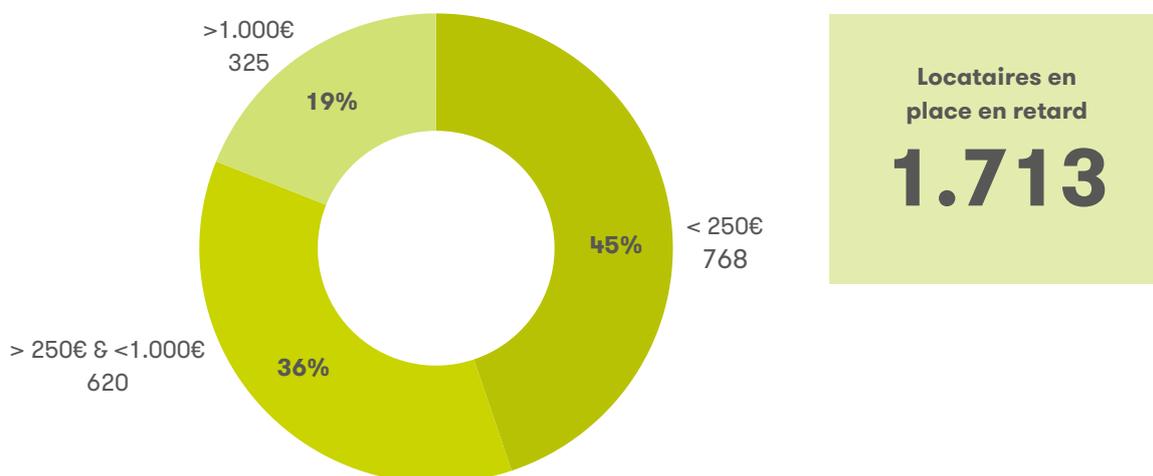
1.713 locataires en place sont en retard de paiement au 31 décembre 2024, soit 20% des locataires en place. Ce taux est légèrement en hausse par rapport à l'année précédente.

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

À la suite de l'application des règles d'évaluation, 147 créances de locataires irrécouvrables ont été passées en moins-values pour un montant de 372.205€. 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 2024, arrivés en fin de procédure en justice, 59 expulsions de locataires ont dû être effectuées.

Locataires en place en retard de paiement



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

Locataires en place en retard de paiement

Type de retard	Total	Nombre
Montants < 250€	56.440 €	768
Montants > 250€ & < 1.000€	331.417 €	620
Montants > 1.000€	94.1305 €	325
	1.329.162 €	1.713

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€	5.178 €	55
Montants > 250€ & < 1.000€	46.710 €	82
Montants > 1.000€	1.279.105 €	256
	1.330.994 €	393

Situation comptable 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	282
Nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix	161
Nombre de jugements d'expulsion signifiés par huissiers de justice	142
Nombre de jugements d'expulsion exécutés par huissiers de justice	59

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	7.480
Nombre de rappels par SMS	8.551
Nombre de locataires sous plan d'apurement au 31/12/2024	654

En plus de ces envois, les candidats-locataires et les locataires en demande de transfert 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 candidats-locataires	409
Nombre de courriers aux locataires ayant fait une demande de transfert	520

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 31/12/2024, 1.615 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	18.009	8.160.121 €
Relance de domiciliation	568	278.482 €
Terminaux de paiement	865	426.112,94 €
Site internet de la société	153	71.370,55 €

ACCOMPAGNEMENT DANS LA RÉCOLTE DES DOCUMENTS POUR LE CALCUL DES LOYERS

Afin de calculer le nouveau loyer au 1er 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 consistent 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 AIGLES 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 8.537 ménages sollicités, 7.605 ont communiqué l'ensemble des documents demandés. Au 1^{er} janvier 2024, le loyer maximum a été appliqué à 415 locataires, contre 338 en janvier 2023.

Le formulaire accessible via le site Internet de la société a bien fonctionné (877 dossiers remis). 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	3.977
Nombre de second rappel par courrier simple	2.844
Nombre de dernier rappel par courrier recommandé	1.541
Nombre de rappel par SMS	2.380

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	98
Nombre de refus	23
Montant total prise en charge	227.103,07 €

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.

53 locataires ont été concernés par la trêve hivernale 2023-2024 et 4 réunions ont été organisées afin de les recevoir. Ces réunions ont été tenues en présence du locataire, d'un représentant du service juridique de La Sambrienne et de deux représentants du CPAS de Charleroi.

Sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés, afin de bénéficier de la trêve hivernale, 92% d'entre eux ont, au 31/12/2024, respecté les engagements pris.

Nombre de réunions organisées afin de recevoir les locataires concernés par la trêve hivernale	4
Nombre de locataires convoqués	53
Nombre de locataires qui ont pris contact en vue de participer aux réunions	17
Nombre de locataires qui se sont effectivement présentés aux réunions	12
Nombre de locataires qui ont pris un engagement de règlement de l'arriéré	12
Nombre de locataires pour lesquels aucun accord n'a pu intervenir	0
Nombre de locataires qui ont, au 31/12/2024, respecté leur engagement	11
Taux de réponses positives	32%
Pourcentage de réussite sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés aux réunions	92%



CENTRE PUBLIC
D'ACTION SOCIALE
CHARLEROI

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 des référents sociaux 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.

Les chiffres-clés de l'année 2024

Accompagnement social ménages accompagnés	120 périodes d'accompagnements réalisées pour 103 ménages
	81 ménages, bénéficiant de 96 périodes ménages accompagnés en interne
	22 ménages bénéficiant de 24 périodes accompagnés par nos partenaires
Accompagnement social individuel (hors ménages accompagnés)	221 ménages avec accompagnement personnalisé
Accueil des ménages locataires entrants	187 nouveaux ménages rencontrés dans le cadre des visites de bienvenue
	5 ménages en difficulté dès leur emménagement

LES MÉNAGES ACCOMPAGNÉS ET SOUTENUS

En 2024, La Sambrienne, grâce à sa transversalité de l'accompagnement social mise en place en 2021 et l'augmentation de son nombre de référents sociaux, constatait une augmentation dans le nombre de ménages pouvant bénéficier d'un accompagnement, La Sambrienne sollicitait la SWL pour le financement de 181 périodes d'accompagnement de 6 mois, pour 155 ménages, dont 156 périodes d'accompagnement (pour 136 ménages) réalisées en interne.

En 2025, La Sambrienne sollicitera la SWL pour le financement de 120 périodes pour 103 ménages.

3 partenaires seront subventionnées pour l'accompagnement effectué dans le cadre de notre convention-cadre :

- Le Relais Social du Pays de Charleroi (Housing First) : 11 périodes pour 9 ménages,
- L'APL Relogeas : 6 périodes pour 6 ménages,
- L'APL Comme Chez Nous : 7 périodes pour 7 ménages.

Les 96 périodes d'accompagnement restantes (pour 81 ménages) serviront à financer l'accompagnement fourni par La Sambrienne.

En opposition à la diminution du nombre de ménages accompagnés, il est important de noter l'augmentation du nombre de ménages soutenus, passant de 121 en 2023 à 221 en 2024.

- 88 ménages ont été soutenus par la référente sociale attachée à la direction technique, principalement pour des questions de conflit de voisinage, de non-respect du ROI ou de problèmes comportementaux.
- 61 ménages ont été accompagnés par la référente sociale attachée à l'administration immobilière, principalement pour des demandes d'aménagement, des arrêtés d'inhabitabilité, de sinistres ou de chantiers en site occupé.
- 72 ménages ont été soutenus par les référentes sociales attachées au service candidature, principalement pour des suivis de mutations sur base de l'article 23 pour cohésion ou urgence sociale.

Les ménages soutenus sont des ménages bénéficiant d'un accompagnement social individualisé et pérenne par un référent social. Si cet accompagnement représente une charge de travail importante et amène de réelles améliorations pour les ménages concernés, il ne correspond pas exactement aux conditions de subventionnement du ménage accompagné. Il s'agit donc d'un travail non subventionné, bien que capital pour les ménages concernés.

En 2023, nous avons accompagné et soutenu 273 ménages. En 2024, 324 ménages ont bénéficié de cet accompagnement par nos référents sociaux. Nous fournissons donc plus d'accompagnement social, mais en étant moins subsidiés. En effet, les ménages soutenus ne répondent pas exactement à la définition de ménages accompagnés aux termes de l'AGW^[1] et, à ce titre, ne peuvent être subsidiés.

Pour rappel, la réglementation wallonne fixe un quota de 80 périodes subventionnées pour les sociétés de plus de 7.500 logements. Ces seuils n'étant pas adaptés à une société de la taille de La Sambrienne et au travail effectué, il convient de solliciter la SWL pour une dérogation à ces seuils et un subventionnement supplémentaire.

Ce problème de seuil a aussi un impact sur le nombre de référents sociaux subventionnés. La Sambrienne, comme une société de 7.501 logements, peut faire subsidier l'engagement de 3 référents sociaux. Le plan de transversalité de l'accompagnement social a mené à la désignation de 7 référents sociaux.

De plus, si le travail mené nous semble considérable, il nous revient aussi qu'il n'est clairement pas suffisant par rapport à la masse de nos locataires. 7 référents sociaux, même avec un réseau de partenaires aussi dense que le nôtre, ne peuvent simplement pas accompagner 18.000 membres de ménages. Certaines situations nous parviennent ainsi alors que les difficultés se sont déjà multipliées. Un travail de détection tôte des événements pouvant mener à l'impayé, au décrochage ou à la mauvaise gestion du logement pourrait être un atout supplémentaire, mais nécessite une équipe dont nous ne disposons pas.

Partant de ce constat, La Sambrienne sollicitera aussi le ministre en vue de l'arrêté afin d'obtenir un subventionnement supplémentaire permettant :

- De couvrir les frais de rémunération des 7 référents sociaux,
- De couvrir les 40 périodes complémentaires d'accompagnement

[1] Le ménage doit avoir la qualité de locataire, faire face à une multiplicité de problématiques nécessitant un accompagnement et l'accompagnement doit se faire en sollicitant le réseau d'organismes avec lesquels une convention cadre a été signée et s'étaler sur une période certaine. Si un de ces quatre critères n'est pas rempli, l'accompagnement ne peut être subsidié par le dispositif.

L'ACCOMPAGNEMENT DU PLAN DE RÉNOVATION 2020-2024

Dans le cadre du plan de rénovation 2020-2024, le service de l'Administration Immobilière intervient en matière d'accompagnement technico-social dans un premier dossier (125590) pour des travaux prévus en 2025 à Acoz et Montignies-sur-Sambre.

Les maisons des rues Raguette et Pouleur à Acoz, qui feront l'objet de rénovations énergétiques plus importantes ont été sélectionnées dans un premier temps. 109 courriers recommandés ont été envoyés aux locataires concernés afin de proposer à ceux qui le souhaitent un accompagnement technico-social avant, pendant et après rénovation, avec les prestataires sélectionnés via le marché cadre mis à disposition par le Société Wallonne du Logement.

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 ainsi que les prestataires externes qui exercent en matière d'accompagnement individuel (analyse des factures 6 mois avant, pendant et après rénovations, ...) et collectif (ateliers d'information pratique, conseils sur l'utilisation des nouvelles technologies installées, ...).

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

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 sur Acoz.

Nous avons entretenu le contact avec les ménages via des visites sur place, des appels téléphoniques, des courriers d'information et de relance afin de maintenir leur intérêt et leur implication.

Des réunions d'information et d'échanges avec les membres de notre CCLP ont également été organisées dans le courant de l'année 2022, 2023 et 2024.

Après concertation avec nos prestataires externes spécialisés dans les matières d'accompagnement technico-social, qui interviennent dans le dossier 125590, les ménages de la Cité Follonica à Montignies-sur-Sambre ont également été intégrés à l'accompagnement technico-social collectif. Bien que les travaux de rénovation énergétique y soient moins conséquents, il nous semble essentiel de leur permettre de bénéficier également de cet accompagnement, pour ceux qui le souhaitent.

Un premier courrier aux habitants a été envoyé afin de les informer des travaux à venir et de solliciter leur intérêt pour bénéficier d'un accompagnement. 15 ménages de la Cité Follonica sont demandeurs, soit au total, 36 ménages seront suivis de façon individuelle et collective sur les deux sites.

En juin 2024, une réunion préparatoire a été tenue avec les différents intervenants (CPAS, CCLP, Auteurs de projets, partenaires technico-sociaux externes, nos équipes sociales et la maîtrise d'ouvrage) en vue d'établir la mise en place et le déroulement de cet accompagnement ; les différents thèmes des ateliers qui seront abordés en collectif ont été définis :

Thématiques proposées : une animation = 1/2 journée

- Explication du plan de rénovation (répercussions sur l'usage du logement + confort) (2 séances),
- Discussion avec occupants sur les difficultés rencontrées pendant le chantier (le but est de partager sur comment le voisin a géré – effet de groupe),
- Consommations/ factures et contrat d'énergie – expliquer le tarif social (comment choisir son fournisseur, type de contrat ...),
- Vérifier si le locataire a droit au tarif social (plan PAPE),
- Comportement et attitude parcimonieux (usage adéquat),
- Eau chaude sanitaire.

Des outils pédagogiques seront développés et mis à disposition des habitants leur permettant d'assimiler au mieux le fonctionnement et l'usage des nouvelles technologies disponibles dans leur habitation.



Dès que le marché de travaux sera attribué, nous pourrons planifier toutes les étapes de manière concrète et prévoyons qu'une fois l'accompagnement technico-social lancé, d'autres ménages manifesteront un intérêt et viendront se greffer aux autres, ce qui contribuera positivement tant au déroulement et à la planification des travaux qu'aux différents accès qui sont à donner par les habitants aux entreprises.

L'estimation du planning des travaux de rénovation prévoyait le démarrage de ce projet (125590) pour fin 2024 et est reporté à mi 2025.

Les occupants concernés par les dossiers 125601, 125612, 125594, 125606, dont le début des travaux est estimé à courant 2026 ont été informés des rénovations, toutefois, nous communiquons avec parcimonie et mettons l'accompagnement technico-social en place progressivement.

Le projet de rénovation des immeubles rue du Berceau (125 appartements) et les Allées (128 appartements) (125607) à Marcinelle se déroulera en site inoccupé et devra prévoir des opérations "tiroirs" avec mutations de locataires. En 2023, les situations des ménages (âges des locataires, aménagements Aviq présents, nombre de personnes dans le ménage, etc) ont été analysées pour envisager au mieux les mesures d'accompagnement social.

L'accompagnement technico-social a pour objectif d'informer, d'expliquer l'usage des nouvelles technologies, de faciliter la lecture et la compréhension des factures d'énergie, d'encourager le contrôle des consommations, ... et agit également en tant que facilitateur en termes de communication, de relai et triangule l'information entre les différents intervenants.

L'ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DU PLAN DE SÉCURISATION ET D'EMBELLISSEMENT

La Sambrienne a mis en place, dans le cadre du plan de sécurisation et d'embellissement un accompagnement majoritairement collectif visant à informer et solliciter les avis des locataires concernés. Le CCLP a été étroitement associé à la mise en place du plan. Les locataires ont été informés principalement par courrier et sms du début et de l'évolution des travaux. Plus généralement ces informations ont également été relayées dans le magazine.

Plus spécifiquement, afin de permettre aux habitants de s'approprier leurs espaces, La Sambrienne a organisé plusieurs réunions sur site relativement à l'installation et la mise en place des espaces tris.

L'ACCOMPAGNEMENT AUX ÉTATS DES LIEUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont des moments importants dans la vie locative. Accompagner nos locataires dans ce cadre fait partie intégrante de la politique d'accompagnement social de La Sambrienne.

Ces visites sont réalisées par les gestionnaires d'état des lieux qui ont pu suivre un cycle de formations technico-sociales grâce à deux partenariats. L'un avec l'ASBL Espace Environnement dans le cadre d'ateliers de sensibilisation et de gestion durable du logement et l'autre avec RELOGEAS dans le cadre de la mise en place d'ateliers de « home-coaching » visant à sensibiliser les techniciens aux problématiques sociales.

Pré-visites aux états des lieux de sortie

Depuis 2023, des pré-visites ont été mises en place préalablement à la réalisation de l'état des lieux de sortie.

Celles-ci ont pour but d'informer les locataires sur les postes et les montants qui pourraient leur être facturés lors de l'état des lieux de sortie s'ils laissent le logement dans l'état où il se trouve. Cette initiative devrait permettre au locataire d'appréhender au plus tôt ses obligations dans le cadre de l'état des lieux de sortie et, de cette manière, de lui permettre de réaliser les travaux nécessaires en vue de diminuer les frais de réparations à sa charge lors de sa sortie effective.

108 visites ont eu lieu en 2024.

Post-visites aux états des lieux d'entrée

Des post-visites ont été mises en place 6 mois après l'entrée dans le logement par le locataire. 169 visites ont eu lieu en 2024.

Dans les cas de constatation de difficultés rencontrées lors de ces visites, le relais est passé à un référent social qui assure un suivi et propose un accompagnement personnalisé.

LE PROJET HOUSING FIRST

La Sambrienne a conventionné avec le Relais Social du Pays de Charleroi autour de l'accompagnement du projet Housing First (décision du Comité de Gestion du 07/05/2018).

Ce projet, visant à reloger des personnes sans-abri ayant un long parcours en rue et des problématiques de santé mentale, est un succès en matière d'accompagnement social. Cette collaboration entre La Sambrienne et le Relais Social a d'ailleurs été reconnue à l'échelle wallonne, dans un premier temps avec la reconnaissance d'un projet spécifique permettant une dérogation aux règles d'attribution. De récentes modifications à l'AGW du 06/07/2007 ont également consolidé les dispositions au bénéfice du projet Housing First.

Ce projet est aussi salué par notre tutelle et la méthode élaborée essaime en Wallonie. De nombreuses autres SLSP et communes ont en effet sollicité notre expérience afin de les aider dans la mise en place d'un projet Housing First sur leur territoire. Dans ce cadre, l'AGW du 06/09/2007 a figé les règles du dispositif en ses articles 36 et suivants.

Il s'agit d'un projet win-win-win, bénéfique tant à La Sambrienne qu'à son partenaire et qu'aux nombreuses personnes accompagnées dans ce projet. Afin de le pérenniser, La Sambrienne a donc sollicité la SWL pour une extension de son projet spécifique, souhaitant augmenter le nombre de suivis actifs de 24 à 36 ménages (décision de l'Organe d'Administration du 04/06/2024). Le 21 février 2025, le Conseil d'Administration de la Société Wallonne du Logement a accédé à cette demande et autorise La Sambrienne à :

- Déroger aux règles d'attribution pour une durée indéterminée mais dans les limites toutefois de la période de subventionnement du Relais Social de Charleroi reconnu pour assurer l'accompagnement Housing First ;
- Déroger aux règles d'attribution, pour autant d'attributions de logements proportionnés que nécessaires, afin de permettre l'accompagnement intensif de 12 personnes supplémentaires en continu, via le projet Housing First.



Bilan 2024

Il convient donc d'en tirer le bilan succinct :

En 2024 :

- 52 personnes ont démarré un processus d'accompagnement auprès du projet Housing First,
 - 43 personnes ont été activement suivies par le projet Housing, dans un logement soit auprès de La Sambrienne, soit auprès de l'AIS de Charleroi, soit auprès d'un propriétaire privé,
 - 9 personnes qui doivent encore être relogées.
- Parmi les 43 suivis effectués en 2024, 31 ont été ou sont locataires de La Sambrienne.
 - 24 personnes occupent un logement de La Sambrienne tout en bénéficiant de l'accompagnement par les équipes d'Housing First,
 - 6 nouvelles attributions ont eu lieu, permettant l'entrée en logements de personnes accompagnées,
 - 9 accompagnements ont été clôturés :
 - 5 car les personnes ont terminé le processus d'insertion en logement, de mise en place des structures d'aide nécessaires et de gestion de leur dossier locatif. Leurs situations s'étant stabilisées, ces personnes restent dans le logement sans besoin d'accompagnement supplémentaire,
 - 4 pour cause de décès du locataire, en cours de location.
 - En plus, l'équipe a accompagné 3 personnes locataires d'un logement à La Sambrienne, dont l'accompagnement était clôturé mais qui ont de nouveau fait appel à ses services. L'accompagnement Housing First étant non limité dans le temps, l'équipe Housing First a de nouveau accompagné ces personnes, le temps nécessaire à un retour à la stabilité de leur situation.
- Le public proposé est de plus en plus « féminin » (pratiquement 60% des candidatures proposées sont des femmes).

Depuis le début du projet Housing First à Charleroi :

- 101 personnes ont été accompagnées,
- 94 personnes ont été relogées, dont 49 dans un logement de La Sambrienne,
- 11 personnes (sur 101) ont quitté leur logement pour retourner en rue,
- 53 fins de suivis dont 20 dans les logements de La Sambrienne, avec des causes multiples : fin résultant d'un accord de la personne et de l'équipe, décision de la personne seule, « disparition » de la personne, décès, etc.



AUTRES ACTIONS CONTRIBUANT À LA PÉDAGOGIE DE L'HABITER

Cette liste reprenant les actions reprises dans le rapport d'activités du référent social permet de se rendre compte de l'ampleur et la transversalité du travail d'accompagnement social réalisé par les équipes de La Sambrienne.

Accueil des candidats et des locataires entrants

- Entretien d'accueil personnalisé des candidats locataires par les gestionnaires candidatures,
- Accueil personnalisé par les référents sociaux pour les demandes de mutations en lien avec le système dérogatoire des articles 23,
- Accueil centralisé physique au Boulevard Jacques Bertrand,
- Accueil par le CCLP,
- Divers services en ligne (rentrée des revenus, dossiers de candidatures, base de connaissance, formulaires simplifiés, chatbot, ...),
- Edition des brochures d'accueil,
- Visite des logements destinés à être vendus,
- Pré-visite état des lieux,
- Visites après 6 mois d'entrée dans les logements.

Outils de communication

- Edition du magazine,
- Présence sur le Net : Site Web, Newsletter,
- Communications positives dans la presse,
- Edition de la brochure d'accueil,
- Plateforme interne des référents sociaux.

Accompagnements individuels en vue du maintien du locataire dans son logement et/ou de l'aide au relogement

- Aide à la conciliation lors de conflits de voisinage,
- Ménages soutenus :
 - Accompagnement individuel dans le cadre de la pédagogie de l'habiter et de la gestion du logement,
 - Accompagnement social individuel à la suite de sinistres,
 - Accompagnement social à la suite d'arrêtés d'inhabitabilité,
 - Accompagnement dans le cadre des demandes d'aménagement du logement par l'AViQ,
 - Accompagnement social dans le cadre d'une mutation technique,
 - Accompagnement social dans le cadre du suivi technico-social des travaux de rénovation.

Actions collectives

- Actions de propreté publique en partenariat avec TIBI,
- Règlement d'ordre intérieur,
- Articles de prévention dans le magazine,
- Eté Solidaire,
- Enlèvement des encombrants,
- Opérations Cité Propre et Cité Propre Plus,
- Mise à disposition de terrains,
- Mise à disposition de locaux d'activité,
- Actions partenariales :
 - Formation par le travail – collaboration avec la Régie des Quartiers de Charleroi,
 - Ecoles des Devoirs et ateliers créatifs offerts par nos partenaires,
 - Espace d'accueil pour les personnes en situation de handicap de l'ASBL Esenca,
 - Stages jeunes de l'ASBL TEP,
 - Espace de soutien à la parentalité de l'AJMO,
 - Espace d'éducation permanente de l'ASBL Intelligence Collective et Créativité,
 - Entreprise à but d'Emploi de Marchienne-au-Pont,
 - Accueil inconditionnel de l'AMO Point Jaune,
 - Maison de Quartier de l'ASBL Comité Solidarité Jeunesse,
 - Distribution de colis alimentaires et de repas par l'ASBL La Faim du Mois et de l'ASBL Formidable,
 - Magasins de seconde main et épiceries sociales,
 - Espace d'accueil de l'ASBL Espace P,
 - Permanences du COCAD,
 - Espace public Numérique de l'ASBL C-Prévu,
 - Espace polyvalent de l'ASBL les Amis de la Ruche Verrière,
 - Festival Quartiers Libres de l'Eden,
 - District Cup,
 - Cinéma en plein air,
 - Accueil de la Compagnie des Nouveaux Disparus,
 - Promotion des locaux via le Bureau du Commerce.

AUTRES ACTIONS CONTRIBUANT À LA PÉDAGOGIE DE L'HABITER

Les ateliers n'ont pas été organisés en 2024.

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.

Conformément à l'AGW du 31/01/2008, les élections des CCLP au sein des SLSP ont été organisées à partir du 6/02/2024.

21 locataires se sont portés candidats dont 12 nouveaux membres. Tous remplissaient les conditions d'admission. L'Organe d'Administration du 04/06/2024 a validé la liste des 21 membres qui ont donc été élus sans lutte.

Liste des membres élus

Président	LOSSIGNOL Serge *
Vice-Présidente	REMACLE Maryse **
Trésorier	LIONNET Daniel
Trésorier adjoint	BARBET Daniel
Secrétaire	ARCURI Michele
Secrétaire adjoint	BROLET Fabian
Membres	AMARA Latifa *** ARDIZZON Nathalie *** BIANCUCCI Mario BUELENS Sébastien CONTINO Karine COWEZ Joëlle *** FAUVERGENNE Christelle Marie GHISLAIN Bernard * LUNSU Nsiala *** MICHEZ BENTUNDO Bonto QUAIRIAUX Claude** SCARMUR Luc *** STEVENS Claudine VAN SCHOORS Christiane VARSALONA Giuseppe

Au 31/12/2024, 5 membres ont quitté le comité, portant le nombre de membres à 16.

* Membres représentants à l'Organe d'Administration (en attente de la désignation par le Gouvernement wallon)

** Membres représentants à l'Organe d'Administration (ancien CCLP)

*** Membres ayant démissionnés en 2024

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 2024, La Sambrienne et son CCLP ont rempli leurs objectifs en termes de fréquence des réunions et la collaboration a pu être adaptée. Le CCLP a, entre autres, ainsi soutenu les actions de La Sambrienne par l'accueil des nouveaux locataires, sa collaboration au comité de rédaction du magazine et diverses activités dans les quartiers.

La situation en trésorerie du CCLP affiche un compte créditeur de 9.087,63€.

Le versement du subside 2024 de 24.761,07€ a été effectué le 16/02/2024 pour les 5/12, soit 10.317,11€ et le 20/09/2024 pour les 7/12 restants, soit 14.443,96€, et représente 9.487 logements x 2,61€.

En cette année d'élection d'un nouveau CCLP, le compte bancaire a été clôturé au 07/07/2024. Le solde de 4.215,17€ a été versé à La Sambrienne dans l'attente de l'ouverture du nouveau compte bancaire. Le 16/09/2024, un nouveau compte bancaire a été ouvert par le nouveau comité et le montant de 4.215,17€ a été versé par la Sambrienne.

Le solde de la banque s'élève 9.087,63€ au 24/11/2024 et à 4.983,73€ au 31/12/2024

Dépenses réalisées en 2024

Frais de bureau	3.035€	13,47%
Abonnement internet des locaux CCLP	5.188€	23,02%
Frais de déplacement	2.408€	10,69%
Frais de téléphonie	3.309€	14,68%
Animation de quartiers	4.509€	20,01%
Frais de cantine pour réunions	2.917€	12,94%
Autres	1.168€	5,19%

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 candidats-locataires et les locataires à la suite de décisions contestées sur la procédure de candidature, d'attribution de logements, et sur la fixation du montant du loyer.

En 2024, 14 recours ont été introduits dans le cadre de radiation suite au refus d'attribution et de refus d'extension de bail, radiation suite non-renouvellement candidature ou non attribution d'un logement.



Recours introduits par des candidats-locataires

	Recevable et fondé	Recevable et non fondé	Non recevable
Non attribution d'un logement	1	0	0
Radiation suite refus d'attribution	0	3	1
Total	1	3	1

Recours introduits par
des candidats-
locataires

5

Recours introduits par des locataires

	Recevable et fondé	Recevable et non fondé	Non recevable
Refus extension de bail	5	3	0
Radiation suite refus d'attribution	0	1	0
Total	5	4	0

Recours introduits par
des locataires

9

Les projets spécifiques



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 2024, plusieurs nouvelles mises à disposition ont été conventionnées :

- De courte durée, au bénéfice de :
 - 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,
 - la Régie des Quartiers pour l'organisation de plusieurs fêtes de quartiers, chasse aux œufs et autres événements publics à destination des habitants,
 - Centre Culturel de Charleroi, l'Eden, pour l'organisation du festival Quartiers Libres, à Montignies-sur-Sambre, Couillet et Marchienne,
 - La Compagnies des Nouveaux Disparus, pour l'implantation d'un théâtre forain itinérant à Marcinelle
 - La Ville de Charleroi, pour l'organisation du Noël Solidaire à Jumet
 - Behive productions, pour la réalisation d'une série « Pays Noir », destinée à la RTBF, à Marcinelle.
 - L'ASBL C-Prévu pour l'organisation d'une fête de quartier à Montignies-sur-Sambre
 - L'association de fait « Marche du Sacré Cœur » pour l'organisation d'une brocante à Marcinelle
 - L'ASBL Marchienn'Arts pour l'organisation d'une brocante à Marchienne-au-Pont
 - L'ASBL Pôle de Reconversion pour l'organisation d'un événement de sensibilisation à Marchienne-au-Pont.
 - L'ASBL Formidable pour une fête de quartier à Marcinelle.
- De longue durée, au bénéfice de :
 - L'ASBL AJMO à Gosselies, pour la mise en place de bacs potagers publics.

ÉTÉ SOLIDAIRE, JE SUIS PARTENAIRE

En 2024, la Ville de Charleroi et La Sambrienne ont mené, en collaboration avec les associations de quartier, le projet Été Solidaire. 74 jeunes ont eu l'opportunité de travailler à l'amélioration de neuf quartiers (dont six 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 :

- La Régie de Quartier a encadré les projets de Charleroi-Nord, Dampremy et Marchienne-Docherie,
- L'AJMO a encadré le projet de Gosselies,
- L'AMO Point Jaune a encadré le projet de Gilly, autour du Rambulant,
- La Maison des Jeunes de Couillet a encadré un projet autour de la rue de Villers à Couillet.



FESTIVAL QUARTIERS LIBRES, ORGANISÉ PAR L'EDEN

Pour la cinquième année consécutive, L'EDEN, Centre Culturel de Charleroi, a organisé une série d'événements culturels dans nos quartiers. Le festival Quartiers Libres est une collaboration entre La Sambrienne, la Ville de Charleroi et l'Eden, visant à faire sortir la culture des murs du centre culturel.

Ainsi, l'Eden a organisé 3 journées de fête populaire et de représentations artistiques dans les quartiers de La Sambrienne lors des congés scolaires de mai :

- Cité des Sarts à Couillet,
- Place des Porions à Montignies-sur-Sambre,
- Cité de l'Égalité à Marchienne-Docherie (annulé pour cause d'intempéries).

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 les quartiers concernés, en impliquant les associations locales, les écoles et les groupes d'habitants.



Place des Porions à Montignies-sur-Sambre





Patrimoine immobilier

2024

en quelques chiffres

Patrimoine

9.462	logements
2.118	garages
97	locaux d'activités
20	maisons ou appartements vendus
4	terrains vendus

Biens

11.782

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€

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

19

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 construction en préparation, à l'étude ou en cours

14

Sécurisation des espaces communs

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

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 :
 - 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,
- 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.

Concernant 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 €.

Concernant 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.

Concernant 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.

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

- En matière de sécurisation, le plan d'actions visant la sécurisation du **site du Rambulant à Gilly** est réalisé. Il vise à améliorer la qualité de vie dans les espaces communs.
- En matière de 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.
- La Sambrienne a introduit 5 projets dans le cadre de l'appel à projets régional visant l'acquisition de logements privés et l'acquisition ou la valorisation de terrains (**PRW243**) :
 - Construction de 40 logements du projet du 5E ELEMENT,
 - Acquisition d'une parcelle cadastrale de 220 m² située rue de la Régence à Charleroi,
 - Acquisition de 36 logements privés clef sur porte à Gosselies via BEMAT,
 - Acquisition de 18 logements rue Georges Tourneur 12 et rue de Cartier 8 à Marchienne-au-Pont,
 - Acquisition d'un terrain rue du Long Try à Mont-sur-Marchienne.

Les 3 premiers projets ont été partiellement retenus.

- Le Gouvernement Wallon a approuvé le lancement du programme **REPowerEU** de déploiement d'unités de production d'énergie décarbonée, par installation photovoltaïque et par pompe à chaleur, sur le parc de logements d'utilité publique et a validé l'octroi d'un subside pour La Sambrienne qui bénéficie d'un droit de tirage d'un montant de 2.559.800€ pour l'équipement des logements ainsi qu'une enveloppe de 89.000€ pour l'accompagnement social des locataires des logements qui seront repris dans ce programme.
- La Sambrienne a marqué son intérêt et a répondu favorablement à l'appel à projets **WalCOM** de la Wallonie pour soutenir le partage d'électricité via la création de communautés d'énergies renouvelables et/ou citoyennes. Cet appel s'inscrit dans le Plan de relance de la Wallonie (PRW 76) et est doté d'un budget de 7.000.000€. La Sambrienne a été sollicitée par l'association Energie Commune pour participer à ce projet.
- La Sambrienne a participé à l'appel à projet **IREWAL - RENOBATEX** lancé par Wallonie qui vise à constituer un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050. Cet appel à projets soutient financièrement les projets ambitieux et innovants qui permettent de lever des freins à la rénovation énergétique du bâti wallon.
- La Sambrienne participe au projet **Interreg RENversC**, en collaboration avec l'ASBL Espace Environnement, visant à renforcer la rénovation efficiente du bâti sur le Hainaut transfrontalier en rassemblant un partenariat transversal agissant simultanément sur les 3 leviers que sont l'offre, la demande et la formation.
- Plus de 11.000 mètres carrés de pelouse ont été valorisés en pré-fleuri sont à présent entretenus dans le principe de **gestion différenciée**.
- 196 biens de la Ville de Charleroi sont pris en gestion par La Sambrienne conformément à l'article 131 du CWHD.

Le patrimoine immobilier



La Sambrienne gère un patrimoine de 11.782 biens principalement composés de logements mais qui compte également des locaux d'activité pour associations ou commerces, des garages et emplacements de parking ainsi que des terrains.

Par ailleurs 27 toitures sont mises à disposition pour les opérateurs télécom.

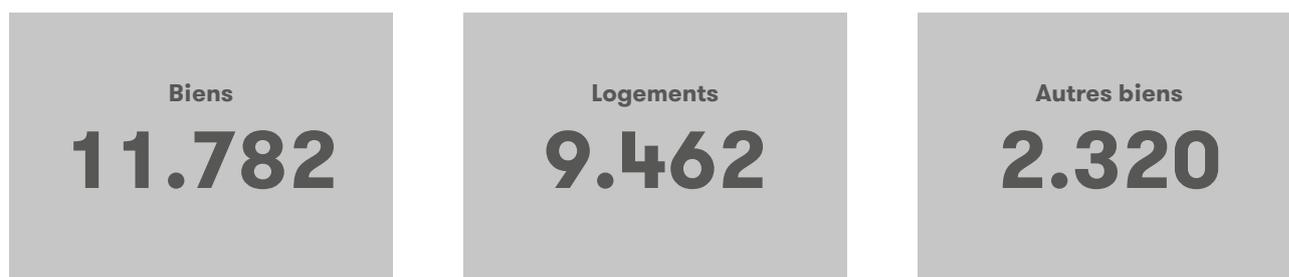
196 biens de la Ville de Charleroi sont pris en gestion par La Sambrienne conformément à l'article 131 du CWHD.

Dans le cadre de l'article 132 du CWHD, 9 logements sont donnés en gestion au CPAS de la Commune de Gerpinnes, 4 logements à l'asbl Comme chez nous et 5 logements à l'asbl Relogeas.

En 2024, il est important de mentionner les mouvements suivants en termes de nombre de biens :

Construction appartement	+12
Vente maison	-20
Vente terrain	-4
Prise en gestion logements et locaux	+4

DESCRIPTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

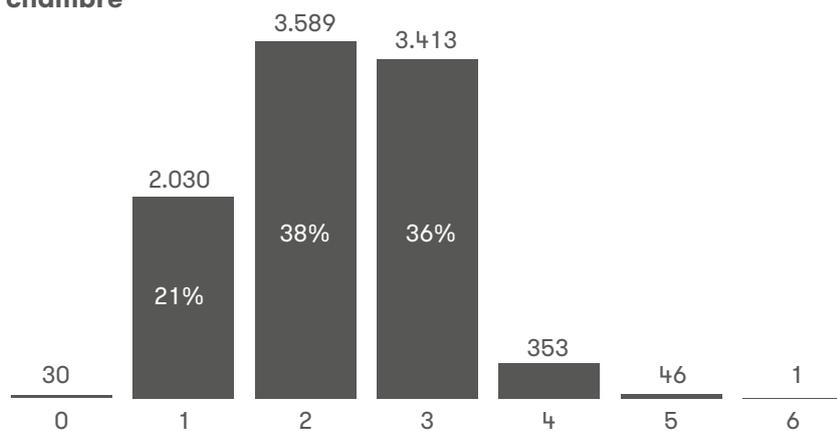


	Propriété propre	Art. 131 pris en gestion	dont Art. 132 donné en gestion
Maison	3.195	40	6
Appartement	6.081	137	3
Garage	2.113	5	0
Local activité	82	14	0
Divers	1	0	0
Terrain & toiture mis à disposition	104	0	0
Total	11.577	196	9

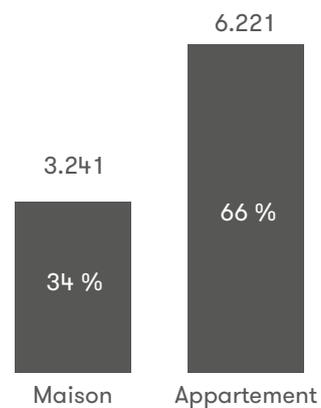
	Autres biens
Garage	2 118
Local association	64
Logement requalifié	12
Local commercial	21
Divers	1
Terrain	77
Toitures mis à disposition	27
Total	2.320

	Total
Social +65 ans	706
Adapté	110
Adaptable	70
Accessible	128

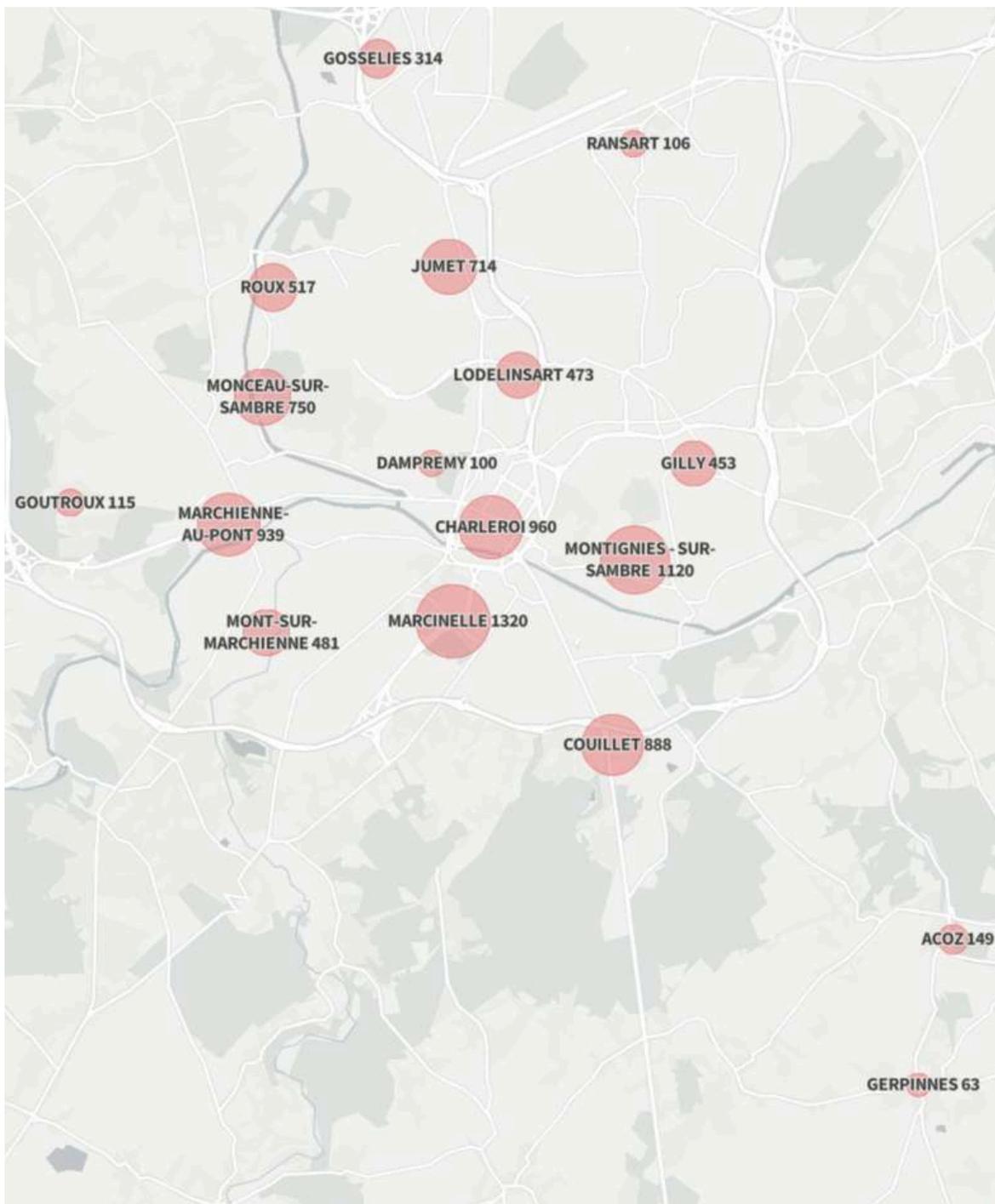
Par nombre de chambre



Répartition maisons vs appartements



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^{ter} 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^{bis} 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 706 logements pour personnes âgées de plus de 65 ans dont 53 présentent au moins une caractéristique d'adaptation (adapté, adaptable ou accessible).

Description du logement	65 ans			Adapté	Adaptable	Accessible	Total
	-	Adapté	Adaptable				
65 ans	653						653
Adapté		12		47			59
Adaptable					42		42
Accessible	1	17	23	14	5	51	111
Total logements	654	29	23	61	47	51	865

Total des caractéristiques :

- 706 logements **adapté aux personnes de + 65 ans**,
- 211 logements **adaptés, adaptables ou accessibles**.

211 logements présentant au moins une caractéristique d'adaptation :

- 90 sont adaptés dont 47 sans autre caractéristique, 14 sont accessibles en plus d'être adaptés, 12 sont pour + 65 ans en plus d'être adaptés et 17 sont adaptés, accessibles et pour + 65 ans,
- 70 sont adaptables dont 42 sans autre caractéristique, 5 sont accessibles en plus d'être adaptés, 23 sont adaptables, accessibles et pour + 65 ans,
- 111 sont accessibles, dont 51 sans autre caractéristique et 1 pour + 65 ans en plus d'être accessible.
- On compte également 19 emplacements de parking adaptés PMR, dont 2 rue Nestor Bal à Mont-sur-Marchienne et 17 rue Motte à Charleroi.

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 2024 les équipes internes de La Sambrienne (Logements Inoccupés, Direction Technique) ont rénové et remis dans le circuit locatif 342 logements pour un coût total de 885.969,61 € soit 2.590,55 € par logement.

En 2024, les sous-traitants de La Sambrienne (Direction Immobilière) ont rénové et remis dans le circuit locatif 150 logements pour un coût total de 3.636.805,72€ soit 24.245,37 € par logement.

D'une certaine manière, cela signifie que **chaque jour ouvrable, c'est près de 2,1 logements qui sont remis dans le circuit locatif** (Base annuelle de 253 jours ouvrables hors weekend et fériés légaux pour 521 logements).

Taux d'occupation

97,9%

Taux d'occupation des logements

Nombre d'inoccupés en cours de relocation

Attribution **181**

Nombre d'inoccupés en cours de travaux

Firme extérieure	232
Régie petit EDL (P0 P1 P2)	197
Firme extérieure ciblée	185
Régie grand EDL (P3)	85
Investissement	76
Contentieux	75
Déclassé	73
Sans statut	58
En vente	29
Expulsion	9
Sinistre	6
Mise à disposition	3
A contrôler	2

TOTAL 1.030

Taux d'occupation des garages

Taux d'occupation des garages

71,9%

Taux d'occupation des garages

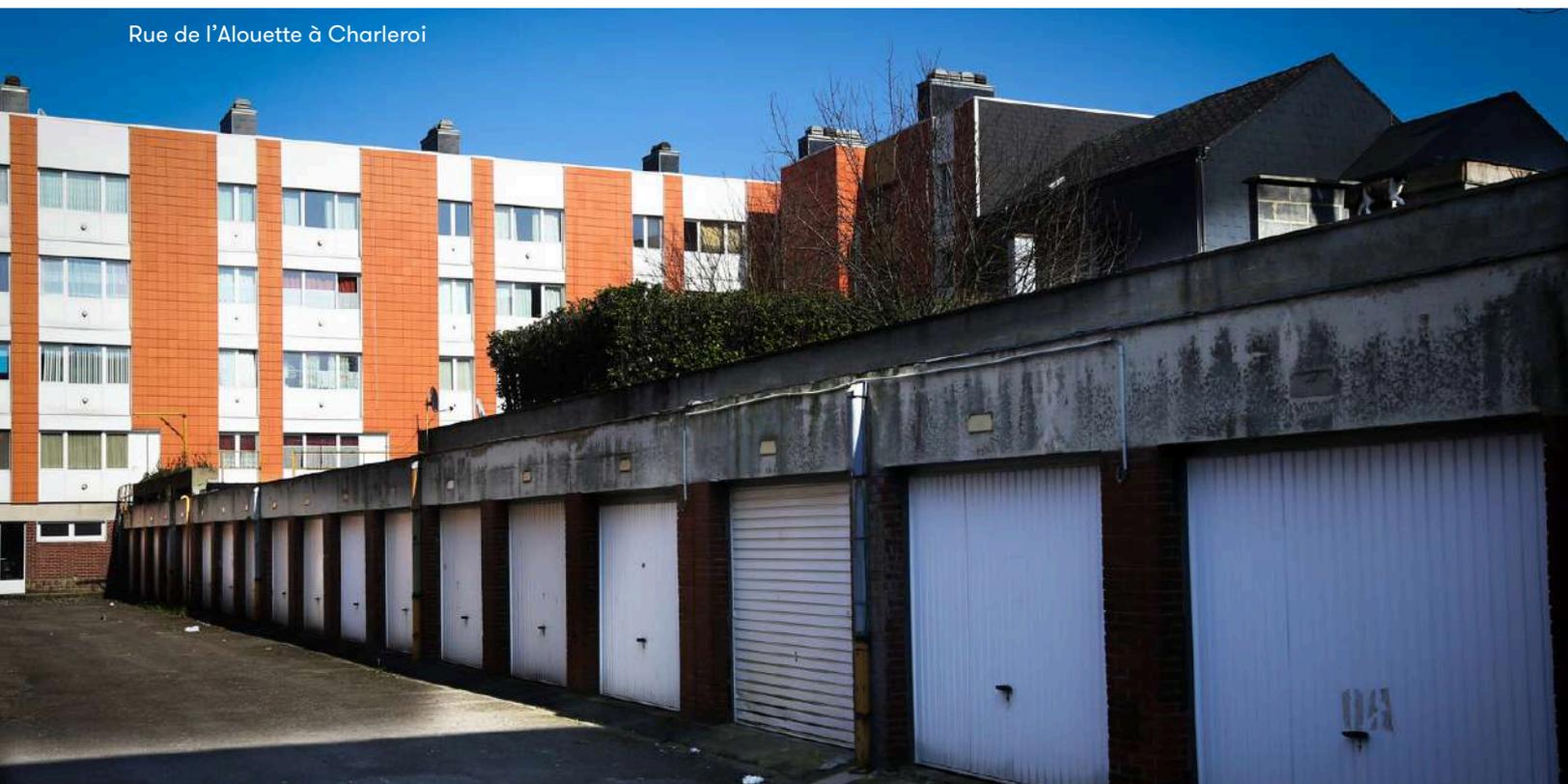
Nombre d'inoccupés en cours de relocation

Attribution **442**

Nombre d'inoccupés en cours de travaux

Déclassé	330
Régie petit EDL (P0, P1, P2)	123
Sans statut	65
En vente	9
En rénovation	7
Contentieux	4
Mise à disposition	4
Sinistre	2
Sinistre (logement réservé)	1
TOTAL	545

Rue de l'Alouette à Charleroi



Le plan d'entretien



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

Le plan englobe notamment les contrôles de conformité, les 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 (180 équipements au 31/12/2024) ont été remplacées par la société GIMI en juillet 2016 dans la cadre du marché de remplacement et de maintenance full omnium pour les bâtiments hauts, moyens et bas.

Le marché comprend un contrôle par an et prendra fin en juillet 2026.

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

L'uniformisation de nos équipements permet 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 CEPPI a pour mission depuis le 4 avril 2024 le contrôle de conformité annuel et la maintenance des portes résistante au feu (4.086 portes au 31/12/2024) et des sorties de secours des parties communes des immeubles à appartements de La Sambrienne.

Coupoles et exutoires de fumée

En septembre 2024, la société CGMI a démarré le marché de contrôle annuel, d'entretien et de maintenance des coupoles et exutoires de fumée (316 équipements au 31/12/2024) et ce pour une période de 4 ans (septembre 2028).

Matériel de lutte contre l'incendie

Le marché a pour mission le contrôle annuel et la maintenance des extincteurs et dévidoirs, à raison de 2 fois par an. Il est utilisé pour les immeubles élevés, moyens et bas, mais aussi pour notre service administratif et technique, qui comprend 2.928 extincteurs, 530 dévidoirs et 1.401 raccords DSP pompier.

La société SICLI étant tombée en faillite, la société ANSUL assurera si nécessaire le remplacement des extincteurs volés ou vidés, le temps de la transition avec le sous-traitant ayant remporté un nouveau marché public, dont la prise de fonction est prévue autour de mars 2025.

Eclairage de sécurité, bloc de secours

En 2022, la société CGMI a démarré pour une durée de 4 ans le marché de contrôle annuel, d'entretien et de maintenance des éclairages secours, soit 5.916 appareils au total au 31/12/2024 :

- 3.527 Eclairages secours normal
- 2.376 Eclairages automatiques hybrides de secours
- 13 Eclairages antidéflagrants

Protection foudre

La société LPS experts a en charge le contrôle et maintenance de nos 16 installations de protection contre la foudre. Le contrôle est réalisé une fois par an et ce pour une période de 4 ans.

Ce marché a débuté le 28/10/2024 pour se terminer le 27/10/2028.

Installation photovoltaïque bureaux administratifs

Actuellement, le patrimoine de La Sambrienne compte 3 installations photovoltaïques, sur nos bâtiments administratifs, conformes jusque 2036 suite au passage de l'organisme de contrôle OCB.

L'entretien et le nettoyage des panneaux est réalisé une fois tous les 5 ans ou avec un délai moins long à l'appréciation du manager.

Conformité électrique

Pour nos sites administratifs et techniques, un contrôle périodique est réalisé tous les 5 ans par un organisme agréé ainsi qu'une éventuelle mise en conformité.

En 2024, la société MIGNONE a procédé à une nouvelle mise en conformité pour nos sites de Monceau et Montignies-sur-Sambre.

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 aout 2025.

Ascenseurs et appareils de levage

Le patrimoine de La Sambrienne compte, au 31/12/2024, 179 ascenseurs et appareils de levage, 1 harnais de sécurité, 1 potence et 3 portes automatiques.

La société BTV réalise les inspections semestrielles pour les ascenseurs et trimestrielles pour les monte-charges. La société FAIN (anciennement RENSONNET) opère les entretiens périodiques et assure les interventions en cas de panne.

La modernisation des sites Decooman, Selestat et Janson à Montignies-sur-Sambre ainsi que du Berceau à Marcinelle, ont été réceptionnés en 2024.

La modernisation se poursuit sur le site Porions à Montignies-sur-Sambre.

De nouvelles analyses de risque ont été réalisées pour Trieu Kaisin 76 et 78, ainsi que Chaussée de Fleurus à Gilly en vue de la modernisation des équipements.

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. Dans ce cas, il appartient 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 appartenant à La Sambrienne le sont tous les 1 ou 3 ans en fonction de leurs caractéristiques.

En 2024, toutes les installations collectives ont été entretenues.

En 2024, au niveau des équipements individuels, des commandes pour l'entretien de 2.968 installations ont été envoyées à la société JORDAN et à la société TEMPERATURE IDEALE.

Les chaufferies collectives gaz ont fait l'objet d'une étude et d'un contrôle pour la réalisation de travaux de mise en conformité des chaufferies, soit 44 chaufferies gaz identifiées.

L'étude et le suivi des travaux est réalisé par la société LCTS sur une durée de 4 ans. La mission a débuté le 28/10/2024 et se terminera le 27/10/2028.

En ce qui concerne la ventilation, l'entretien a été réalisé pour :

- 9 installations collectives,
- 221 VMC individuelles.

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 sur 13 sites par la ville sur des terrains appartenant à la SLSP :

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

Après l'analyse de risque réalisée en 2022 par l'organisme de contrôle BTV, les équipes de La Sambrienne ont pris en charge les travaux d'entretien et l'important projet de mise en conformité.

Le total des frais relatifs au PISC pour l'année 2024 s'élève à 156.924,84€.

Comme la Ville s'y était engagée, les panneaux de signalisation indiquant la propriété des sites et les personnes responsables de l'entretien ont été installés.

LE TRANSFERT DE VOIRIES DANS LE DOMAINE PUBLIC

Le patrimoine de La Sambrienne compte 17,9 km de voiries à caractère public à rétrocéder dans le domaine public de la Ville de Charleroi.

Il s'agit d'anomalies cadastrales et/ou d'oublis lors de la réception des chantiers à régulariser vu leur usage public et conformément à l'article 75§1 du CWHD.

En 2024, aucune voirie n'a été rétrocédée.

Le total déjà transféré est de 3,3 km sur 17,9 km, soit 18%.

LES INTERVENTIONS TECHNIQUES EN DÉPANNAGE

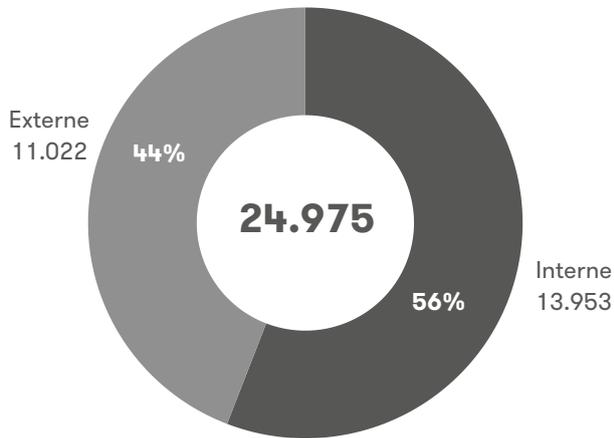
Les interventions techniques dans les logements occupés sont prises en charge tant par les équipes de La Sambrienne que par les sous-traitants pour mieux répondre aux nombreuses sollicitations.

En 2024, **24.975 bons d'interventions** ont été créés et majoritairement pris en charge par les équipes internes de La Sambrienne :

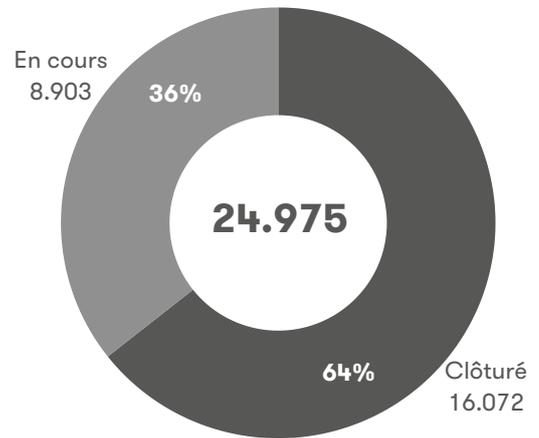
Nombre de bons d'intervention	
Logements occupés	10.177
Espaces communs	3.072
Logements inoccupés	446
Magasins	258
Firmes extérieures	11.022

La proportion du nombre de bons internes/externes (55,9%) diminue de 8,8% par rapport à l'année précédente.

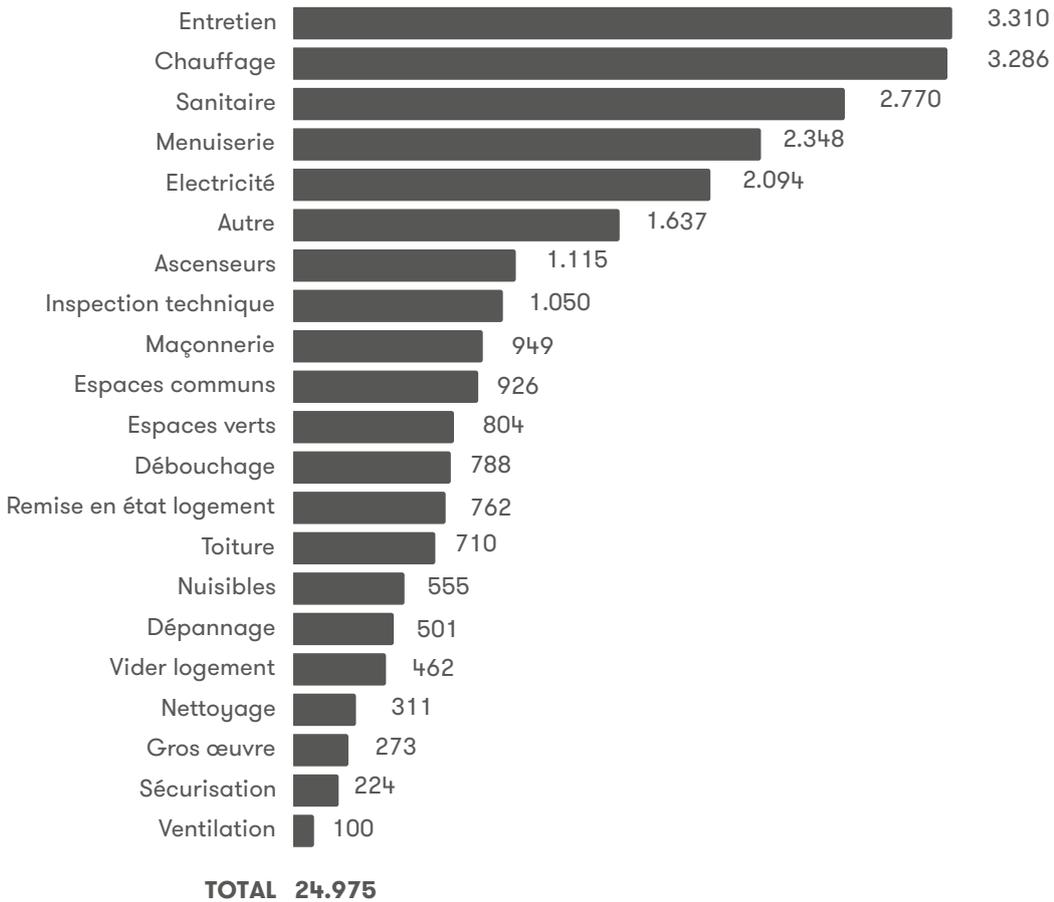
Interventions par type de prise en charge



Interventions par statut



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 axes :

- 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.

La Sambrienne s'est vu 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€. La SWL a accordé en 2024 une avance complémentaire de 1.807.367€ pour compléter le programme de sécurisation de La Sambrienne.

LE PLAN DE SÉCURISATION DES ESPACES COMMUNS

En 2024, les marchés publics du plan de sécurisation et d'embellissement ont été exécutés conformément au planning établis :

- **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 électromagnétiques.

Des parlophones sans fils complétés par des ventouses électromagnétiques sans remplacement de porte ont également été placés dans **17 immeubles concernant 119 logements**.

Les travaux ont été réalisés dans le cadre du marché attribué à BEMAT.

Actuellement, 2.784 logements dans 65 immeubles ont été équipés, sur un total de 3.237 logements à équiper.

Liste des logements où les portes d'entrée ont été remplacées :

Localité	Adresse	Nombre de logements
Lodelinsart	Hamendes 13-15-17-19-21-23-25-27-29	81
Montignies sur Sambre	Trieu Kaisin 72-74-80-82-84	40
Lodelinsart	Hamendes 33-35-37	18
		139

Liste des logements où des parlophones sans fils complétés par des ventouses électromagnétiques ont été placés :

Localité	Adresse	Nombre de logements
Marcinelle	CECA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-11-13-15-17-19-21-23-27	119



Rue Trieu Kaisin à Montignies-sur-Sambre

- **Les ensembles de boîtes aux lettres extérieures des immeubles ont été remplacés dans 17 immeubles concernant 139 logements.** Les travaux ont été réalisés dans le cadre du marché attribué à BEMAT.
Cela porte à 2.440 logements qui ont été équipés sur un total de 3.237 logements à équiper.

Localité	Adresse	Nombre de logements
Lodelinsart	Hamendes 13-15-17-19-21-23-25-27-29	84
Montignies-sur-Sambre	Trieu Kaisin 72-74-80-82-84	40
Lodelinsart	Hamendes 33-35-37	18
		139



Rue des Hamendes à Lodelinsart

- 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. Tous les sites mis en exploitation ont fait l'objet d'une invitation à une réunion en présence des équipes de La Sambrienne et de Tibi. Lors de ces réunions, le fonctionnement des espaces de tri a été présenté pour que les locataires adhèrent au projet.

Placement des containers en 2024 et mise en service en 2024

Localité	Adresse	Logements
Charleroi	Terre al danse 53-55	87
Jumet	Loriaux 5-7-9-11-13	151
Lodelinsart	Chausteur 28-30-32-34	63
Lodelinsart	Terry-Mouchon 170-172-174	48
Marchienne-au-Pont	Spignat 85-87-89-91-93-95	141
Marchienne Docherie	Jules Destrée 41-43	48
Mont-sur-Marchienne	Moria 23-25	47
Mont-sur-Marchienne	Vandervelde 2	20
Montignies-sur-Sambre	Hotyat 3-4	104
Montignies-sur-Sambre	Yernaux 1-2	104
Montignies-sur-Sambre	Porions 1-2-3-4	160
		973

Construction en 2024, placement des containers en 2024 et mise en service en 2024

Localité	Adresse	Logements
Montignies-sur-Sambre	Decooman 12-16-20	125
Charleroi	Warmonceau 302	40
Jumet	Allée verte bloc 5 b 194-233	40
Jumet	Allée verte bloc ii 1-39	38
Jumet	Allée verte bloc iii 114-145	32
Gilly	Pont d'Arcole 222-224-226	51
Gilly	Pont d'Arcole 363-365	24
Gilly	Rambulant 80-82-84-86-88-90-92	115
Mont-sur-Marchienne	Gerneveaux 2-4	60
		525

LE PLAN DE PROPRETÉ DES ESPACES COMMUNS

La propreté des espaces communs est un élément essentiel pour favoriser le bien-être de nos locataires.

En 2024, les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- **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. Ces dernières pourront ensuite être revalorisées.
- **1.383 tonnes de déchets** ont été ramassés par notre équipe propreté lors des tournées hebdomadaires au cœur de nos cités.

La récolte des déchets est prise en charge par l'intercommunale TIBI. La Sambrienne complète le dispositif communal, en soutien, lorsque les déchets sont présents sur les espaces privatifs. Certains sites de La Sambrienne sont par contre exclus du périmètre de ramassage des déchets commandées par la Ville de Charleroi à TIBI alors qu'ils devraient être inclus.

- **Plus de 11.000 mètres carrés de pelouse** ont été valorisés en prés fleuris et sont à présent entretenus de manière différenciée.

En 2024, les espaces verts suivants sont concernés : Cité Parc à Marcinelle, Cité de l'Égalité à Marchienne-Docherie, Cité des Climbias à Lodelinsart et Cité du Spignat à Marchienne-Au-Pont.

Courant 2025, devraient s'ajouter 4 nouveaux sites, à savoir, Allée verte à Jumet, la zone du Hameau à Monceau/Sambre, Cité des Hamendes à Lodelinsart et la cité de la Lâche à Roux.

Ce projet permet de réduire encore d'avantage notre empreinte carbone et renforcer notre positionnement en Développement Durable et Responsable.



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



Rue des Hamendes à Lodelinsart



Rue du Spignat à Marchienne-au-Pont

- Le chantier mis en œuvre par la Ville de Charleroi visant le **réaménagement complet des abords** tel que prévu sur le plan ci-après a démarré à la **cité Parc, Avenue du Chili à Marcinelle**. La Sambrienne se chargera de l'entretien du site.



Réaménagement des abords - Cité parc à Marcinelle



- **La renumérotation des appartements**, conformément à la réglementation en vigueur, se poursuit en aval du processus mené par la Ville de Charleroi qui éprouve beaucoup de difficulté à dégager des moyens humains pour la réalisation plus rapide de ce travail.

Seulement 1.391 renumérotations ont été réalisées en 2024, ce qui porte le nombre d'appartements disposant d'une nouvelle numérotation à 3.822 soit 57,7% des logements collectifs de l'ensemble du patrimoine (6.616 logements).

Les objectifs escomptés n'ont pas été atteints car une demande momentanée de stand-by a été sollicitée par le service de la Ville de Charleroi afin de préparer les envois de courrier concernant les élections.

- Les équipes des espaces communs ont participé au **nettoyage et au vidage de 210 logements** dans le cadre de certains états des lieux de sortie, d'expulsion de logement et de la gestion des squats,

Opérations Cité Propre organisées en 2024

Commune	Quartiers	Poids déchets	
		Régie interne (kg)	Ressourcerie (kg)
Marcinelle	Cité Parc	3.180	3.600
Jumet	Allée Verte	760	1.640
Jumet	Hamendes	280	640
Charleroi	Charleroi Nord	4.280	2.660
Marcinelle	Berceau	1.524	1.180
Gosselies	Cité Blanche	6.088	800
Charleroi	Harmegnies	720	1.220
Couillet	Villers et Armée Française	7.908	1.520
Couillet	Sarts	600	3.380
Lodelinsart	Hamendes, TM, Chausteur	3.606	1.220
Lodelinsart	Climbias	560	980
Marchienne-Docherie	Acacias	220	1.580
Monceau	Malghem	1.966	1.360
Ransart	Tolaire	840	1.660
Montignies	Delvaux	2.844	3.700
Marchienne-Docherie	Egalité	1.964	820
Gilly	Gayolle	1.724	2.420
Roux	La Lâche	2.724	2.240
Gerpinnes	Acoz	1.420	1.620
Monceau	Anglo-Germain	480	1.280
Goutroux	Goutroux	2.764	940
Gilly	Germinal	2.540	3.180
Marcinelle	Cité Parc	3.480	3.160
Gosselies	Cité Blanche	8.980	1.220
Marcinelle	Berceau	1.024	2.540
Montignies-sur-Sambre	Yernaux	880	1.160
Marchienne-au-Pont	Europe	1.700	1.800
Marchienne-au-Pont	Spignat	3.080	2.480
Marcinelle	CECA	1.560	1.940
Dampremy	Moret	1.280	1.620
Mont-sur-Marchienne	Moria	540	1.220
Mont-sur-Marchienne	Renchon	4.120	1.620
Montignies-sur-Sambre	Europe	1.160	1.580
Total		76.796	59.980

Spécificités des OPC +

Communes	Site	Associations partenaires
Gilly	Germinal	ASBL Régie des Quartiers de Charleroi Point Jaune Terre
Marcinelle	Cité Parc	ASBL Régie des Quartiers de Charleroi Formidable CCLP New Dance Ramdam Carolo Circus
Charleroi	Charleroi Nord	ASBL Régie des Quartiers de Charleroi Amis de la Ruche Ecole de Couture Chacha Coud sans cout La Faim du Mois
M/S/S	Porions	COCAD C-Prévu



Place des Porions à Montignies-sur-Sambre

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 en préparation, soit en cours d'étude, soit en cours de travaux, soit réceptionnés, soit en projet pour servir de base dans la sélection des chantiers à venir.

En 2024, quatre chantiers de rénovation ont été réceptionnés :

- Le projet du plan de sécurisation et d'embellissement des espaces communs, principalement axés sur la pose de caméras pour 596.848 € et pour le solde des installations de portes sécurisées, la remise en peinture des communs et le remplacement des boîtes aux lettres pour 1.373.578€,
- Le projet de sécurisation multi-sites a été partiellement réceptionné. Notamment pour les immeubles terminés, rue Alfred Georges 81 à 99 à Lodelinsart et rue de Villers 66 et 68 à Couillet pour 3.884.060€,
- Le projet de rénovation de 93 logements sociaux à Goutroux pour un montant de 6.638.601€,
- Le projet de remplacement des portes RF pour un montant de 799.505€.

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, et de permettre aux SLSP d'avancer dans leur programme, 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.

Face à la hausse des prix des matériaux et de l'énergie, le Gouvernement a également décidé de permettre aux SLSP de réduire leur programmation à 78 % des logements initialement programmés tout en maintenant le pourcentage initialement prévus de logements aux labels F et G.

Pour La Sambrienne, étant donné que le plan de rénovation de 2.484 logements comporte 1.465 logements avec label PEB F ou G, soit 59% :

- Le nouveau minimum total à atteindre est de 1.936 (78% de 2.484) ;
- Le nouveau minimum PEB label F et G à atteindre est de 1.465 (59% de 1.936).

Au 31 décembre 2024 :

- 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 €.

LES CHANTIERS DE RÉNOVATION EN PRÉPARATION

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logts	Montant estimé des travaux tous frais compris	% financement par subside
125597	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Avenue de Rome à Marchienne-au-Pont	172	10.117.283 €	75%
125599	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Rue Novale, av. de l'Europe et Autequitte à Roux	393	22.063.497 €	75%
125603	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Congo-Tourterelles à Couillet	174	7.581.470 €	75%
125605	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Cité Grand Trieux à Monceau-sur-Sambre et Hamendes à Jumet	174	9.930.891 €	69%
126248	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	CECA à Marcinelle	119	6.391.920 €	75%
126250	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Matadi-Spignat à Marchienne-au-Pont	80	3.765.108 €	0%
126251	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Bouleau à Couillet et Selestat à Montignies-sur-Sambre	163	6.258.866 €	75%
				1275	66.109.035 €	



Rue du Congo à Couillet



Rue du Bouleau à Couillet



Avenue de la CECA à Marcinelle



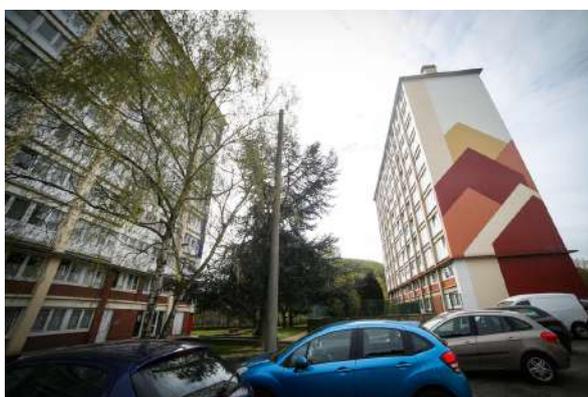
Avenue de Rome à Marchienne-au-Pont

LES CHANTIERS DE RÉNOVATION EN COURS D'ÉTUDE

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	Valeur d'acquisition TFC (25%)	% financement par subside
124911	2019ENERG043	Rénovation énergétique	Tenret 46-48-50 à Marchienne-Au-Pont	48	4.115.717 €	23%
125590	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	15.371.985 €	50%
125594	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Allée Churchill, Brigade Piron, mon Logis et Europe à Mont-sur-Marchienne	201	16.576.226 €	45%
125601	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Rue Hubinon, Wauters, et Lebon à Marcinelle	178	13.888.864 €	48%
125606	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%
125607	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Rue du Berceau1-1, allée B-D-G, rue des champs, rue R.Jacques, Ry Oursel et rue Sélestat 34-44 à Montignies-sur-Sambre	253	31.444.519 €	36%
125612	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	11.622.343 €	63%
126545	SUBSIDE LOGEMENTS INOCCUPES PRG 2024 + Avance SWL	Rénovation des inoccupés	Multi-sites	16	571.875 €	80%
				1.279	104.524.599 €	



Rue Alfred Tenret à Marchienne-au-Pont



Rue du Berceau à Marcinelle



Allée Mon Logis à Mont-sur-Marchienne

LES CHANTIERS DE RÉNOVATION EN COURS DE TRAVAUX

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	Valeur d'acquisition TFC (25%)	% financement par subside
122373	Avance SWL	Sécurisation	Sécurisation - Multi-sites	206	13.948.646 €	0%
124913	2019ENERG044/045	Rénovation énergétique	Paul Janson 32-34-36-38-40-42 à Montignies- sur-Sambre	96	8.808.242 €	57%
126398	Avance SWL + compte courant Vente CCV	Rénovation des inoccupés	Multi-sites	455	23.125.000 €	0%
126427	Avance SWL + compte courant Vente CCV	Rénovation HVAC des inoccupés	Multi-sites	130	7.000.000 €	0%
				887	52.881.888 €	

LES CHANTIERS DE RÉNOVATION RÉCEPTIONNÉS

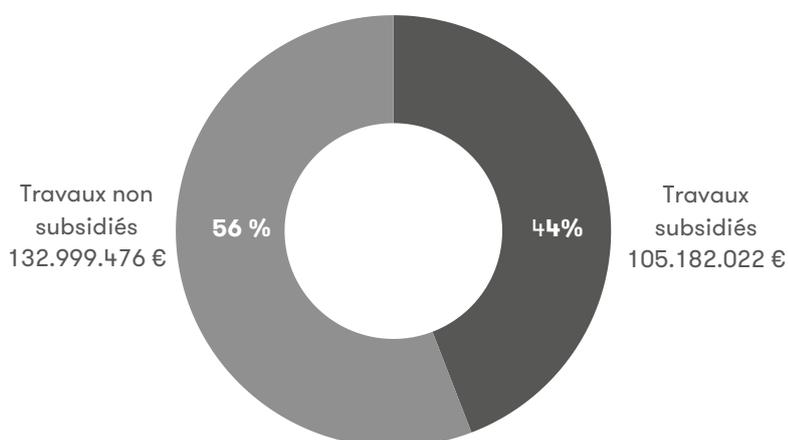
N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logts	Valeur d'acquisition	% financement par subside
122.373	Avance SWL	Sécurisation	Sécurisation - Multi-sites	201	3.884.060 €	0%
124.861	2019ENERG046	Rénovation énergétique	Bargibant, Coquelicot, Foyer, Finet, Genevrier, Giroflées, Capouillet, Leernes, Anémones à Goutroux	93	6.638.601 €	28%
125.165	2020/REN/PLAN EMBEL SECU 2020 + Avance SWL	Lot 2 : fourniture et placement de caméras	Plan d'embellissement (Travaux) - Multi-sites - Caméras	1.490	596.848 €	51%
125.708	Avance SWL	Portes RF	Mutli-sites	509	799.505 €	0%
				2293	11.919.014 €	



Rue des Giroflées à Goutroux

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 31/12/2024. Seul 44% des montants sont en effet subsidiés, 56% devront être remboursés et généreront des avances productrices d'intérêts.

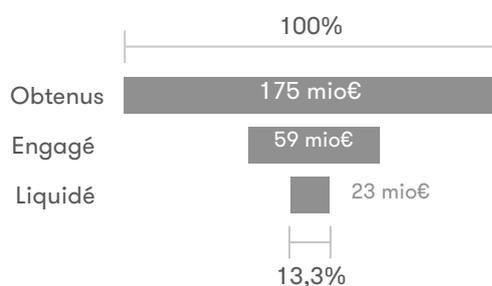


Utilisation des financements obtenus

FINANCEMENTS	FINANCEMENTS OBTENUS	MONTANT ENGAGE	MONTANT LIQUIDE
AVANCE	29.896.981 €	31.026.480 €	14.519.079 €
AVANCE 25% PLAN RENO	32.624.881 €	1.974.224 €	0 €
CCO SMB	439.468 €	0 €	0 €
CCO SWL	2.532.836 €	2.532.836 €	461.393 €
CCV	2.891.562 €	2.891.562 €	1.753.111 €
CLIN/CECO	9.713.880 €	8.856.100 €	3.434.669 €
CRST	93.922.081 €	8.103.551 €	358.103 €
PIVERT	161.322 €	161.322 €	161.322 €
PRG ECO ENERGIE	2.553.827 €	2.553.827 €	2.553.827 €
SUBSIDE LOGEMENTS INOCCUPES PRG 2024	457.500 €	457.500 €	0 €
Total	175.194.339 €	58.557.403 €	23.241.504 €

Source : LTF SWL

Etat d'avancement



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 vu octroyer des financements pour rénover en profondeur 2.484 logements pour un total financé de 116.748.000€.

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 Rome à Marchienne-au-Pont.

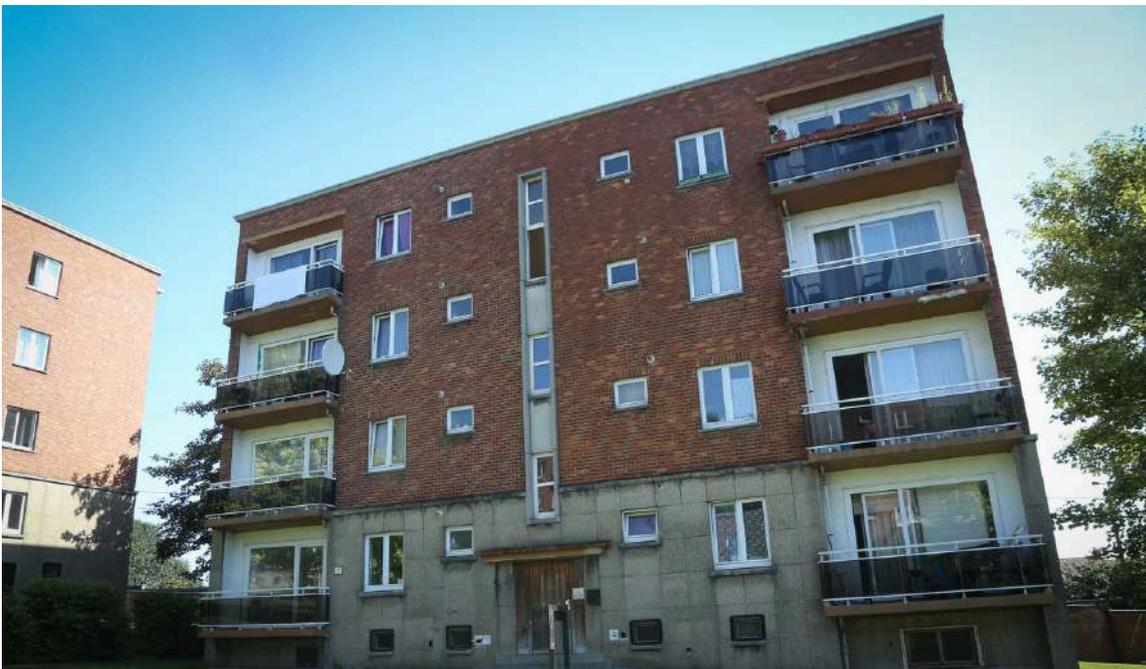
Finalement, les financements dédiés au projet de sécurisation multi-sites actuellement en cours ne permettront pas de réaliser l'ensemble des travaux sur les 29 sites concernés. Des nouveaux financements devront être accordés pour notamment les sites suivants : Gaston Hercot, Hamendes, Pol Genot, Charniat à Lodelinsart, Alouette, Gurgeat, Ville 2, Tourette, La Tourelle, Charleurope, Broucheterre à Charleroi, Cimetière, Trieu Géraux, Loverval, Sarts Genêts, Cascade à Couillet.



Rue Trieu Kaisin à Montignies-sur-Sambre



Allée Verte à Jumet



Avenue de Rome (anc. 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 en préparation, soit en cours d'étude, soit en cours de travaux, soit réceptionnés, soit en projet pour servir de base dans la sélection des chantiers à venir.

Dans un souci de diversification de son offre de logements, La Sambrienne continue à promouvoir la création de logements d'utilité publique. Cette volonté est indispensable, non seulement pour compléter des phases déjà en cours, mais également pour créer de nouvelles poches de logements et ainsi participer au renouvellement du bâti.

En 2024, les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- Un chantier de construction a été réceptionné pour un montant total de 2.382.983€ : 12 nouveaux logements à loyer d'équilibre ont été mis en location, rue des coupeurs à Jumet.
- Le permis d'urbanisme a été octroyé pour le projet du 5E ELEMENT visant la construction de 149 logements passifs et basse énergie et 7.668m² de bureaux Nearly Zero Energy Building - NZEB.
 - 30 logements du 5E ELEMENT à Charleroi,
 - 73 logements à l'ancienne Piscine de la Broucheterre à Charleroi,
 - 20 logements rue de la Régence à Charleroi,
 - 70 logements au Boulevard Jacques Bertrand 48 à Charleroi.
- Le Gouvernement wallon a approuvé la sélection du Plan de Relance de la Wallonie et a retenu deux de ces projets introduits par La Sambrienne pour un montant subsidié de 11,1mio€ :
 - 50 logements rue Nestor Bal (Closières Bois) à Mont-sur-Marchienne,
 - 14 logements avenue Pastur à Mont-sur-Marchienne.

Au 31 décembre 2024 :

- 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,
- L'accord de la SWL est attendu concernant la programmation générale et le financement du projet du 5E ELEMENT visant la construction de 149 logements passifs et basse énergie et 7.668m² de bureaux Nearly Zero Energy Building - NZEB.

LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION EN PRÉPARATION

N° SWL	Adresse	Localité	Nombre de logements				Montant estimé des travaux TFC	% financement par subside
			Total Sociaux	Transit Moyens	Equilibre	Autre Acquisitif		
126.640	Champ Bernard	Gosselies	36			36	9.632.943 €	73%
124071	Solaire - Eixample XII - lots 2-3-4	Marcinelle	85			85	15.939.431 €	19%
126204	Closières Bois	Mont-sur-Marchienne	50			50	13.869.575 €	63%
126205	Pastur	Mont-sur-Marchienne	14			14	4.008.825 €	61%
			185			185	43.450.774 €	

LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION EN COURS D'ÉTUDE

N° SWL	Adresse	Localité	Nombre de logements						Montant de la commande hors taxes	% financement par subside	
			Total Sociaux	Transit Moyens	Equilibre	Autre Acquisitif	Autre Acquisitif	Autre Acquisitif			
126.420	Bertrand	Charleroi	73					73	5.236.000 €	92%	
126.422	Régence	Charleroi	20					20	1.476.000 €	78%	
123.247	5E ELEMENT (Logements)	Charleroi	149	55	1		23	40	40	45.591.464 €	27%
123.247	5E ELEMENT (Bureau)	Charleroi	0							26.669.193 €	0%
125068	Aux Parcs (Phase 2)	Charleroi	90				90			20.452.984 €	0%
126421	Averroès	Charleroi	70					70		5.166.000 €	90%
			402	55	1		113	203	40	104.591.641 €	



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 de Charleroi, entre la cité des métiers, le nouveau campus universitaire et le grand palais.

Ce projet d'envergure prévoit la création d'un quartier exemplaire en termes d'habitabilité et de performance énergétique, fruit d'un travail intense, compliqué, impliquant de nombreux acteurs.

A ce stade, le permis unique a été obtenu et l'accord de la SWL est attendu concernant la programmation générale et le financement du projet.

Identité

- Quartier de la Broucheterre, 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 logement de transit à louer
 - 23 logements à loyer d'équilibre à louer
 - 40 logements passifs destinés à la vente
- 7668m² 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
 - 2023 : obtention du permis d'urbanisme
 - 2024-2025 : en attente de l'accord sur le financement et la BMC de la SWL (base de mise en concurrence) avant publication
 - Fin des travaux estimés : en fonction de la date d'accord sur le financement





En savoir plus sur le
projet 5E ELEMENT



LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION EN COURS DE TRAVAUX

N° SWL	Adresse	Localité	Nombre de logements					Montant de la commande hors taxes	% financement par subside		
			Total Sociaux	Transit Moyens	Equilibre	Autre	Acquisitif				
124071	Solaire - Eixample XII - lot 1	Marcinelle	32				32	5.886.083 €	14%		
124071	Solaire - Eixample XII - lot 5	Marcinelle	42				7	35	7.367.949 €	38%	
125052	Cité du Centenaire 121-133	Montignies/Sambre	24	24					5.163.127 €	45%	
			98	24	0	7	32	0	35	18.417.159 €	

LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION EN RÉCEPTIONNÉS

N° SWL	Adresse	Localité	Nombre de logements				Valeur d'acquisition	% financement par subside	
			Total Sociaux	Transit Moyens	Equilibre	Autre			Acquisitif
124.389	Cueilleurs Coupeurs Jumet	Jumet	12				12	2.382.983 €	6%



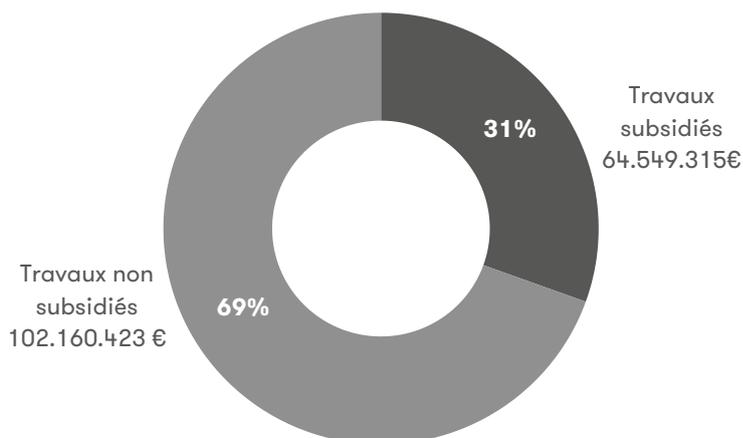
Cité du Centenaire à Montignies-sur-Sambre



rue des 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 31% des montants sont en effet subsidiés, 69% devront être remboursés et généreront des avances productrices d'intérêts. Les rentabilités calculées montrent que le modèle a vécu et qu'il doit évoluer afin de renforcer la capacité de La Sambrienne et plus généralement du secteur à produire suffisamment de logements pour répondre à la demande sans cesse croissante de logements de qualité.

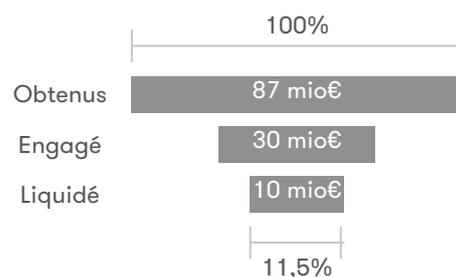


Total des chantiers	168.765.417 €
Solde à financer	80.741.131 €
Financement prêt	21.419.292 €
Financement par subside	64.549.315 €

Utilisation des financements obtenus

FINANCEMENTS	FINANCEMENTS OBTENUS	MONTANT ENGAGE	MONTANT LIQUIDE
ACVE	1.180.556 €	555.556 €	0 €
ANCRAGE	11.761.000 €	4.219.750 €	3.260.909 €
AVANCE	8.288.491 €	8.246.290 €	1.087.427 €
AVRECAP	12.036.000 €	3.224.400 €	3.192.260 €
CCO SWL	1.424.490 €	1.424.490 €	1.253.456 €
CCST	1.700.930 €	1.610.000 €	184.223 €
CPIVERT	666.667 €	666.667 €	0 €
CRAC	2.555.556 €	2.555.556 €	8.131 €
EQUI	3.866.970 €	2.512.470 €	324.475 €
ETD	10.838.000 €	833.700 €	0 €
HPE	11.136.000 €	1.670.400 €	0 €
LMOY	783.000 €	783.000 €	783.000 €
PEXR	1.222.222 €	1.222.222 €	0 €
PRW 243	12.933.214 €	889.982 €	0 €
SUBRECAP	7.000.000 €	0 €	0 €
Total	87.393.096 €	30.414.482 €	10.093.880 €

Etat d'avancement



Source : LTF SWL

LES PROJETS DE CONSTRUCTION

La Sambrienne est propriétaire de nombreux 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 2.390 logements.

Aucun financement n'a été cependant obtenu.

Localité	Adresse	Potentiel logement	Projet	Droit réel si pas La Sambrienne
Charleroi	rue d'Himeji	90	AUX PARCS PHASE II	
Charleroi	rue Warmonceau 298-300-302 / rue d'Himeji 154-156	100	AUX PARCS PHASE III	
Mont/Marchienne	rue Nestor Bal	64	CLOSIERES BOIS	SWL
Mont/Marchienne	rue Winston Churchill	68	CLOSIERES CHAMPS	SWL
Lodelinsart	rue des Hamendes	16		
Gilly	rue du Fayt	180		
Dampremy	rue Moret	8		
Gilly	rue du Pont d'Arcole	20		
Gilly	rue Pirotia	25		Ville Charleroi
Montignies/Sambre	avenue de la Crèche	24		
Montignies/Sambre	rue Trieu Kaisin 30-32-96-98- 116-118 (48 logements)	48		
Gosselies	rue des Gallières	225		Ville Charleroi
Gosselies	rue des Gallières	25		
Gosselies	rue Saint Eloi	5		Ville Charleroi
Jumet	allée Verte / barre du bas	88		
Jumet	allée Verte / box garage	20		
Ransart	rue Roitelets / rue Tayant / rue Pré Pouillet	150		
Goutroux	rue des Genévriers / rue de Leernes	160		

Localité	Adresse	Potentiel logement	Projet	Droit réel si pas La Sambrienne
Marchienne/Pont	avenue de Rome 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
Monceau/Sambre	chemin de la Falgeotte / cité du Hameau	25		
Roux	rue des Prés / champ du Charnoy	50		
Roux	rue du Prince	40		
Roux	rue du Prince / Chapelle	40		
Couillet	rue de Villers	200		
Couillet	rue des Hauchies	56		
Couillet	rue Ferrer	89		
Couillet	rue Joseph Wauters	148		
Marcinelle	avenue du Chilli	40		
Marcinelle	avenue du Chilli / rue de l'asie	20		
Marcinelle	cours Garibaldi	4		
Marcinelle	rue du Chemin Vert	150		SWL
Marcinelle	rue Chèvrefeuille	24		
Mont/Marchienne	rue Constant Renchon	20		
Mont/Marchienne	rue du Longtry	40		
		2.390		



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 relogement. 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 2024 et concerne 403 logements publics :

- 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.

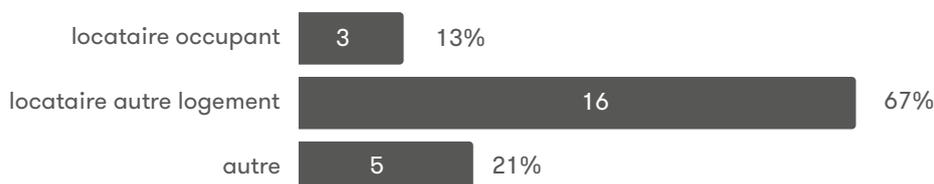
Le total des biens vendus a permis de générer 1.914.037€ de produits bruts, directement reversés auprès de la SWL :

- 17 maisons sociales inoccupées ont été vendues pour un montant total de 1.671.250€ ;
- 3 maisons sociales occupées ont été vendues aux locataires en place pour un montant total de 225.000€ ;
- 4 parcelles de terrain ont été vendues pour un montant de 17.787€.

Au 31 décembre 2024, 286 biens (logements, garages ou terrains) sont inscrits au plan d'accès à la propriété 2020-2025.

Total vente	1 896 250
Maisons vendues	20
Terrains vendus	4
Logements inscrits au plan de vente	286

Nombre d'actes par catégories d'acquéreur



LISTE DES BIENS VENDUS

Logements inoccupés vendus

Adresse	Localité	Acquéreur catégorie	Prix vente réalisé
Rue Coquelicots 29	Goutroux	1 - locataire autre logement	97 000 €
Rue Union 46	Jumet	1 - locataire autre logement	125 000 €
Rue Vandervelde 31	Lodelinsart	6 - autre	71 000 €
Rue Filias Capouillet 70	Goutroux	1 - locataire autre logement	141 050 €
Avenue Houtard 19	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	91 500 €
Avenue Leburton 13	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	101 000 €
Rue Motte 39	Charleroi	1 - locataire autre logement	87 000 €
Cité Malghem 32	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	100 000 €
Rue Mineurs 23	Marcinelle	1 - locataire autre logement	146 000 €
Rue Laterale / Barry 1	Charleroi	1 - locataire autre logement	80 000 €
Rue Lorsignol 13	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	100 000 €
Rue De L'Aurore 73	Jumet	1 - locataire autre logement	63 700 €
Rue Herbert Hoover 40	Mont Sur Marchienne	1 - locataire autre logement	86 000 €
Rue Peetermans 5	Marchienne Docherie	1 - locataire autre logement	95 000 €
Rue Lorsignol 22	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	100 000 €
Cité Scape 17	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	77 000 €
Rue Champs Charbonnières 38	Mont Sur Marchienne	1 - locataire autre logement	110 000 €
			1 671 250 €

Logements occupés vendus

Adresse	Localité	Acquéreur catégorie	Prix vente réalisé
Rue Latérale / Barry 4	Charleroi	1 - locataire occupant	70 000 €
Rue Octave Germain 12	Jumet	1 - locataire occupant	80 000 €
Rue Paul Pastur / Nicolas Souplit 5	Roux	1 - locataire occupant	75 000 €
			225 000 €



Avenue Leburton à Monceau-sur-Sambre



Cité Malghem à Monceau-sur-Sambre



Rue des Coquelicots à Goutroux



Rue de l'Union à Jumet

Terrains vendus

Adresse	Localité	Acquéreur catégorie	Prix vente réalisé
Cité des Hamendes	Lodelinsart	6 - autre	4 950 €
Rue des Gallières	Gosselies	6 - autre	1 300 €
Rue de Roux (Fond De Jardin) 140	Roux	6 - autre	2 480 €
Rue du Bouleau	Couillet	6 - autre	9 057 €
			17 787 €

Constructions neuves vendues

Néant

Autres bâtiments vendues

Néant

Les acquisitions

Terrains acquis

Adresse	Localité	Superficie	Prix d'achat
Rue de l'Etang 310	Lodelinsart	294 m ²	10.000 €



Administration générale

LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

En termes de **marchés publics** :

- Dans le cadre du Plan de construction 2020-2025 visant l'expansion du parc immobilier et la création de logements de qualité :
 - L'attribution du lot 2 du marché de travaux pour la **construction de 24 logements avenue du Centenaire à Montignies/Sambre,**
 - L'attribution du marché de mission globale de services d'architecture pour la construction d'un immeuble de **20 kots étudiants rue de la Régence, la transformation de deux immeubles en 70 et 73 kots étudiants rue Averroès et Boulevard Jacques Bertrand à Charleroi.**
- Dans le cadre du Plan de rénovation 2020-2025 visant l'amélioration de la qualité des logements et à la réduction de la consommation énergétique :
 - L'attribution du marché de services pour la mission globale de services d'architecture en vue de l'étude et du contrôle de la réalisation de travaux de rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de **402 logements à Mont/sur-Marchienne, Charleroi et Gosselies** (PR03 et PR08),
 - L'attribution du marché de travaux de rénovation énergétique, de salubrité et de sécurisation de **96 logements sociaux avenue de l'Europe (Janson) à Montignies-sur-Sambre,**
 - L'attribution du marché de travaux visant la rénovation énergétique de **48 logements sociaux rue Tenret à Marchienne-au-Pont.**

En matière de **Ressources humaines** :

- Les **élections sociales 2024** se sont bien déroulées et ont permis de renouveler la représentation des travailleurs et d'assurer la continuité des relations sociales au sein de La Sambrienne,
- Une nouvelle organisation a été mise en place au sein de la Direction Technique permettant de structurer et d'optimiser les opérations techniques de La Sambrienne,
- Le **Pacte de la diversité** de la Ville de Charleroi a été signé en partenariat avec le CRIC et le COCAD pour renforcer l'engagement de La Sambrienne en faveur de la diversité et de l'inclusion.

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

- 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.
- L'adhésion au secteur 4 Tibi "Assistance administrative et centrale d'achats" pour bénéficier de services administratifs et d'achats centralisés, améliorant ainsi l'efficacité des opérations.
- **32 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 20 millions €.
- Attribution d'un marché visant la **réalisation d'inventaires amiante** avec la société CBCONSEIL pour les membres de DOMAXIS.
- Concernant les mandats au sein des organes de gestion :
 - Par suite des élections communales d'octobre 2024, **Maxime FELON** a demandé son remplacement pour son mandat de Président.
 - À la suite de la démission d'Isabella GRECO en qualité d'administratrice représentant la Province, le Conseil provincial a proposé la désignation de **Natacha BLANCHART** pour poursuivre son mandat.
 - Le Gouvernement wallon a désigné **Isabelle GHISLAIN** en qualité de travailleur social au sein du Comité d'Attribution, à la suite de la démission de Jérôme Trigaux.



Les Ressources Humaines



L'année 2024 a été marquée par :

- Le changement de secrétariat social. Depuis le 1^{er} janvier 2024, nous collaborons avec le secrétariat social ACERTA.
- La mise en place d'un **plan stratégique de communication** interne reprenant 8 objectifs principaux :
 - Déposer la bonne information sur le bon canal avec le bon ton,
 - Structurer l'information,
 - Rendre l'information accessible,
 - Guider, former aux outils,
 - Renforcer la communication managériale,
 - Décloisonner l'info entre les différentes directions,
 - Travailler des référentiels communs,
 - Mieux se connaître.
- La mise en place en date du 28 mars 2024 de la CCT relative au **plan de formations 2024** permettant à tous les travailleurs de prétendre à 5 jours de formation, proratisés en fonction du temps de travail et de la date d'entrée au sein de notre société.

Il est également à noter que :

- L'indice pivot a été dépassé 1 fois dans le courant de l'année 2024 entraînant une seule augmentation des rémunérations :
 - Au 01/06/2024 : salaire précédent X 1,02 (indice 2,0807),
- Une mise à jour de notre règlement de travail a eu lieu dont la principale adaptation concerne la fin de l'horaire de congé du mercredi après-midi,
- L'accueil des nouveaux travailleurs se fait via une formation disponible en ligne via la plateforme LMS,
- Nos nouveaux collaborateurs bénéficient à présent d'un plan de développement dès leur entrée en service,
- 40 nouveaux collègues sont venus rejoindre les équipes de La Sambrienne dont 15 contrats à durée indéterminée.

Mouvements d'entrées

40

CDI
15

CDR
10

CDD
1

Etudiant
14

Mouvements de sorties

39

Fin de contrat
29

Licenciement
0

Pension
8

Autre
2

Travailleurs

175

LE PLAN DE FORMATION

Comme signalé ci-avant, une CCT d'entreprise relative au plan de formations a vu le jour. Pour 2024, l'ensemble des travailleurs ont pu bénéficier d'un quota de jours de formations égal à 5 jours.

Tant des formations formelles internes, qu'externes et informelles ont été dispensées et font partie intégrante du plan de formations.

Type de formation	Nombre	Nombre de travailleurs bénéficiaires
Formations techniques et métiers	52	104
Formations informatiques	7	74
Formations management	2	27
Formations développement personnel	6	10
Formations sécurité	4	85

Les formations techniques et métiers ont été principalement axées sur le développement des compétences en matière de marchés publics, de ressources humaines, de communication interne, du RGPD, de sécurité informatique notamment par l'organisation de petits déjeuners du RGPD et de la sécurité informatique, de la découverte de l'IA, de comptabilité et de fiscalité, de techniques du bâtiment, de gestion de projets.

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), de programme informatique (EASI) la législation relative aux attributions, à la location, ainsi que les modifications y apportées, au calcul des loyers et des provisions 2024, les petits déjeuners de la communication ...

Les formations en management ont abordé les thèmes tels que : les entretiens de suivi de l'absentéisme, manager des managers, ...

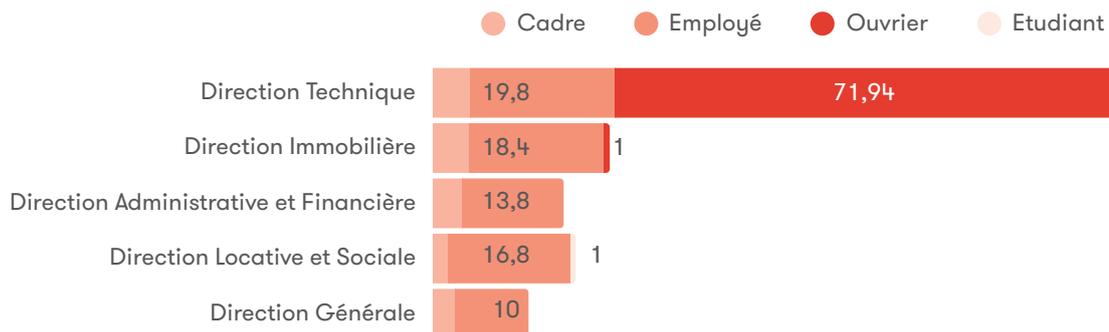
Les formations de développement personnel ont porté sur les thèmes suivants : la gestion du temps, s'organiser et fixer ses priorités, gérer son stress autrement, gérer ses émotions ...

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

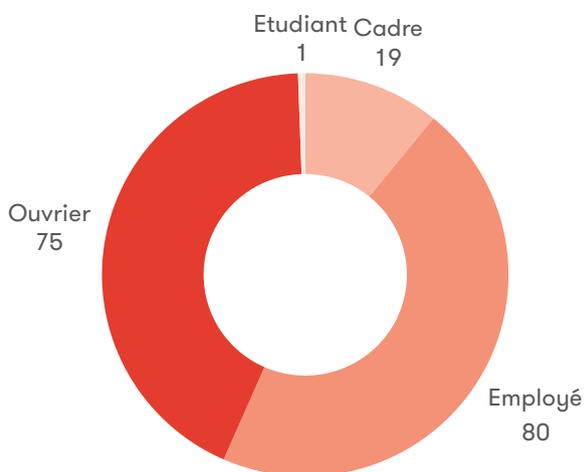
LES STATISTIQUES RH

Travailleurs inscrits au registre du personnel

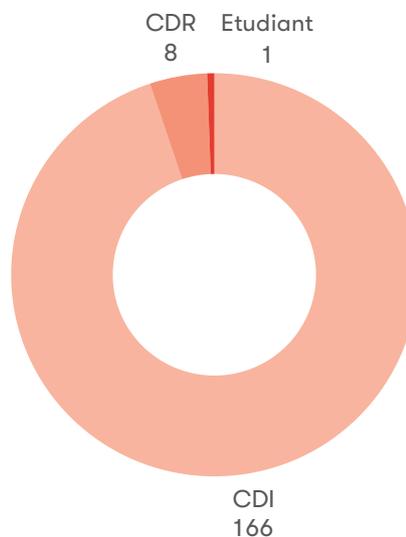
ETP par directions



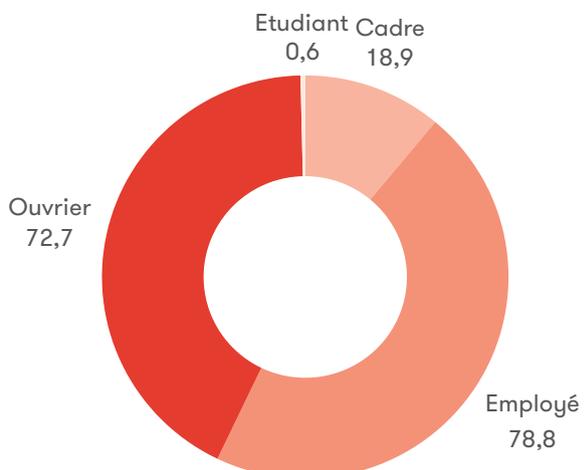
Travailleurs par statut



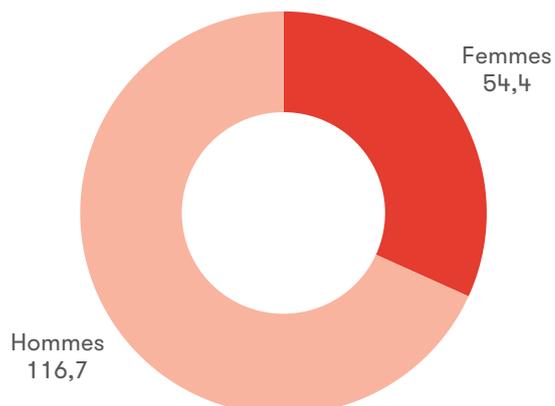
Travailleurs par contrat



ETP par statut



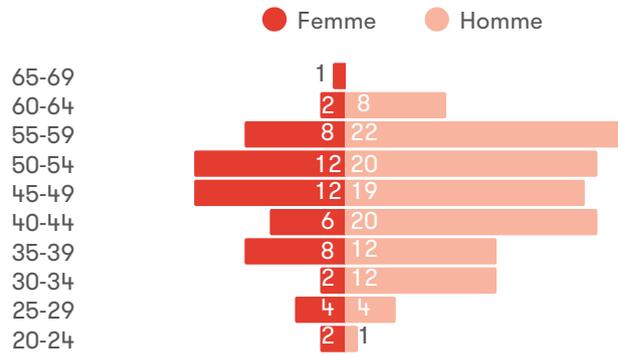
ETP par sexe



ETP par services

Services	Cadre	Employé	Ouvrier	Etudiant	Total général
Administration Immobilière	0,9	5,6	0	0	6,5
Administration Technique	1	10,8	0	0	11,8
Candidature	1	10	0	0,64	11,64
Comptabilité et Finance	1	5	0	0	6
Conseiller en Prévention	0	1	0	0	1
Construction Rénovation	1	3	0	0	4
Contrôle Conformité Bâtiments	0	1	0	0	1
Développement Immobilier	1	1	0	0	2
Direction Administrative et Financière	1	0	0	0	1
Direction Générale	1	0	0	0	1
Direction Immobilière	1	0	0	0	1
Direction Technique	1	0	0	0	1
Espaces Communs	1	4	22,64	0	27,64
Juridique	1	4,8	0	0	5,8
Location	1	6	0	0	7
Logements Inoccupés	1	1	21,8	0	23,8
Logements Occupés	1	4	25	0	30
Magasin	0	0	2,5	0	2,5
Marchés Publics	1	5	0	0	6
Organes de Gestion	0	1	0	0	1
Partenariat et Communication Externe	0	1	0	0	1
Promotion	0	0,8	0	0	0,8
Relocation	1	7,8	0,8	0	9,6
Ressources Humaines	1	3	0	0	4
Systèmes Information	1	2	0	0	3
Vente	0	1	0	0	1
Total général	18,9	78,8	72,74	0,64	171,08

Pyramide des âges



Travailleurs par site



Travailleurs par type de départ

Type de départ	Total
Fin de contrat	29
Pension	8
Licenciement	0
Autre	2
	39



Les organes de concertation sociale



LE COMITÉ POUR LA PRÉVENTION ET LA PROTECTION AU TRAVAIL

La mission principale du Comité pour la Prévention et la Protection au Travail (CPPT) est d'améliorer le bien-être des travailleurs dans leur environnement de travail. Cela inclut la sécurité, la santé, l'ergonomie, l'hygiène, et les aspects psychosociaux.

Le CPPT s'est réuni à 15 reprises dont 3 comités ont été consacrés spécifiquement aux élections sociales.

7 accidents de travail ont été constatés dont 5 avec incapacité temporaire pour un total de 85 journées calendrier perdues et 2 avec incapacité permanente de 283 jours de travail perdus.

Dans le cadre du plan d'actions annuel 2024 et du plan général de prévention et de protection au Travail, des mesures ont été prises pour promouvoir ou assurer la protection des travailleurs, comme :

- Politique de lutte contre l'absentéisme
- Amélioration de l'accueil interne des nouveaux et le onboarding
- Formation amiante "traitement simple" pour l'ensemble des techniciens
- Journée : Office cleanup day

Dans le cadre de l'Art. I.2-8.- du Code du bien-être, le plan global de prévention 2025-2029 a été approuvé par le Comité en date du 18 novembre 2024. Celui-ci comprend 16 objectifs répartis sur 5 ans et basés sur une checklist reprenant toutes les obligations légales dans les 7 domaines du Bien-être au Travail.

Nombre d'accidents
de travail

7

Membres du CPPT

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 – assistante technico-administrative
- M. ZUFFANTI, ouvrier Technicien maçon
- R. CHIF, ouvrier, Technicien propreté
- R. FROIDBISE, employé, Administrateur réseau
- V. DI BELLA, employé, Gestionnaire accueil et interventions
- D. ADAMS, ouvrier, Technicien électricien

Conseillère en prévention interne :

- C. WARZEE (Conseillère en prévention niveau II)

Conseillère en prévention-médecin du travail :

- JOMGOUE EMAKO Sabrina (CESI)

Conseillère en prévention – Aspects psychosociale

- Alloua SORAYA (CESI)

Personne de confiance :

- C. WARZEE, Conseillère en prévention

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 2024.

Le CE s'est également réuni à 5 reprises lors de séances extraordinaires.

Membres du CE

À la suite des élections sociales organisées en 2024 et à l'installation des nouveaux membres, 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
- R. FROIDBISE, Employé – administrateur réseau
- C. DELFOSSE, employée – assistante technico-administrative
- R. CHIF, ouvrier – technicien propreté
- H. DERBAUDRENGHIEN, ouvrier – technicien magasinier
- D. ADAMS, ouvrier – technicien électricien

Les marchés publics



L'année 2024 a été marquée par :

- Dans le cadre du Plan de construction 2020-2025 visant l'expansion du parc immobilier et la création de logements de qualité :
 - L'attribution du lot 2 du marché de travaux pour la **construction de 24 logements avenue du Centenaire à Montignies/Sambre.**
 - L'attribution du marché de mission globale de services d'architecture pour la construction d'un immeuble de **20 kots étudiants rue de la Régence, la transformation de deux immeubles en 70 et 73 kots étudiants rue Averroès et Boulevard Jacques Bertrand à Charleroi.**
- Dans le cadre du Plan de rénovation 2020-2025 visant l'amélioration de la qualité des logements et à la réduction de la consommation énergétique :
 - L'attribution du marché de services pour la mission globale de services d'architecture en vue de l'étude et du contrôle de la réalisation de travaux de rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de **402 logements à Mont/sur-Marchienne, Charleroi et Gosselies (PR03 et PR08).**
 - L'attribution du marché de travaux de rénovation énergétique, de salubrité et de sécurisation de **96 logements sociaux avenue de l'Europe (Janson) à Montignies-sur-Sambre.**
 - L'attribution du marché de travaux visant la rénovation énergétique de **48 logements sociaux rue Tenret à Marchienne-au-Pont.**

32 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000€ htva ont été attribués (hors reconduction) en 2024 dont des marchés de travaux de déconstruction, de rénovation et de construction pour un montant total de plus de 20 millions€.

- Le marché public de services visant la conception, l'impression et la livraison du magazine des locataires et du rapport de gestion, conjoint avec les SLSP BHP Logements, A Chacun Son Logis, Mon Toit Fleurusien, Le Logis Montagnard, Logis Saint Ghislainois, La Ruche Chapelloise, Foyer de la Région de Fléron, Le Foyer Fontainois, Les Jardins de Wallonie, Société de Logements du Plateau, SLSP Mouscron, Sambre & Biesme et Habitat Solidaire de Hesbaye a été attribué à EXPANSION PARTNERS en octobre 2024 et couvre les années 2024 et 2028.

Par ailleurs, il peut également être fait mention que La Sambrienne continue de recourir aux marchés passés par les centrales d'achat et notamment en 2024 :

- SPW :
 - Boissons, café et denrées alimentaires,
 - Hygiène des mains et matériel papier et équipements,
 - Matériel d'entretien et produits de nettoyage et d'entretien,
 - Petit matériel et petites fournitures de bureau,
 - Imprimantes,
 - Abonnement téléphonie mobile,
 - Achat de GSM, smartphones, tablettes,
 - Achat de matériel informatique et de logiciel,
 - Trousses de secours, civières et produits de soins.
- DOMAXIS :
 - Services externes de pour la prévention et la protection au travail,
 - Services d'inventaire amiante,
 - Traitement des nuisibles, le désencombrement et le nettoyage des logements.
- SWL :
 - Construction de logements publics HPE,
 - Réalisation de certificats PEB.

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 maintenance des portes, portillons coupe-feu et issues de secours (lot 2)	269.994,32 €	03-04-24	2 ans	CEPPI SA
Entretien et maintenance des portes, portillons coupe-feu et issues de secours (lot 1)	272.414,32 €	03-04-24	2 ans	CEPPI SA
Contrôle des dispositifs d'accès, d'évacuation et de sécurité métallique dans les espaces communs	69.580,42 €	18-07-24	4 ans	BTV Hainaut
Inspection, entretien et maintenance des appareillages de désenfumage dans les espaces communs	160.327,12 €	29-08-24	4 ans	C.G.M.I. PROTECT
Contrôle et maintenance des protections contre la foudre	173.028,79 €	25-10-24	60 JO	LPS-EXPERTS SPRL
Entretien et nettoyage de bureaux à Charleroi	347.964,06 €	07-11-24	4 ans	ATELIER CAMBIER
Entretien et nettoyage d'espaces communs et de bureaux à Charleroi - entretien et nettoyage des locaux, d'espaces communs d'immeubles de logements	4.716.398,11 €	14-11-24	4 ans	LAURENTY SA
Dépannage et entretien en HVAC et sanitaire d'installations collectives	3.264.975,97 €	21-12-24	4 ans	JORDAN
Reconduction				
Maintenance détection gaz	16.277,46 €	26-07-24	1 an	GIMI

Marchés de services

Description	Total attribution TVAC	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Réalisation de visite virtuelle pour mise en location de logements	173.029,99 €	12-03-24	4 ans	SCAN MY HOME
Mission globale en vue de l'étude et du contrôle de la réalisation de travaux de mise en conformité des chaufferies collectives gaz	99.316,80 €	28-05-24	4 ans	LCTS
Mission globale de services d'architecture en vue de l'étude et du contrôle de la réalisation de travaux de rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de 201 logements (Lot 1)	612.307,19 €	07-06-24	332 JC	ATELIER D'ARCHITECTURE CARRE 7
Mission globale de services d'architecture en vue de l'étude et du contrôle de la réalisation de travaux de rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de 201 logements (Lot 4)	634.931,77 €	07-06-24	332 JC	ATELIER D'ARCHITECTURE CARRE 7
Désignation d'un délégué à la protection des données	173.029,00 €	19-06-24	4 ans	OCTOGONE CONSULTING
Mission complète d'architecture comprenant l'étude et la réalisation de travaux de restructuration de 33 appartements, 1 et 2 chambres, en 70 logements étudiants (Averroès)	430.615,96 €	06-11-24	322 JC	AXIHOME
Services visant la conception, l'impression et la livraison du magazine des locataires et du rapport de gestion	927.500,00 €	18-11-24	4 ans	EXPANSION PARTNERS
Contentieux locatif	544.500,00 €	10-12-24	4 ans	STEPLAW
Etude de stabilité rue de la sidérurgie 23	173.029,00 €	10-12-24	90 JC	PIRON INGENIEURS
Mission globale de services d'architecture en vue de l'étude et du contrôle de la réalisation de travaux de construction de 20 kots et de restructuration d'un immeuble de bureaux en 73 kots (Régence-Bertrand).	430.431,27 €	12-12-24	1.116 JC	PIRON ARCHITECTES
Reconduction				
Estimation de biens immobiliers	27.467,00 €	19-03-24	1 an	TECCON
Assistance intégration office 365	55.660,00 €	19-03-24	1 an	NSI IT SOFTWARE & SERVICES

Marchés de travaux

Description	Total attribution TVAC	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Rénovation de logements inoccupés	7.392.112,91 €	09-01-24	2 ans	MIGNONE
Rénovation en HVAC/sanitaire de logements inoccupés	1.494.910,45 €	26-02-24	1 an	JORDAN
Désamiantage, démolition de deux immeubles de 12 logements et remise en état des parcelles (Centenaire, 121-133)	283.408,01 €	23-04-24	180 JC	LOISEAU
Rénovation énergétique, de salubrité et de sécurisation de 96 logements (Janson)	7.553.271,75 €	26-06-24	571 JC	BEMAT
Construction de deux immeubles de 12 logements en ce compris abords privatifs et collectifs (Centenaire)	4.387.979,21 €	27-06-24	430 JC	INTERCONSTRUCT
Rénovation énergétique, de salubrité et de sécurisation de 48 logements (Tenret)	3.508.205,13 €	19-11-24	365 JC	DHERTE

Marchés de fournitures

Description	Montant total TVAC	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Achat d'équipements de protection individuelle	169.399,99 €	29-01-24	4 ans	VANDEPUTTE SAFETY INTERNATIONAL
Achat de matériaux en construction - matériaux en menuiserie	66.549,99 €	23-02-24	4 ans	GOBERT MATERIAUX
Achat de matériaux en construction - matériaux de gros œuvre	102.850,00 €	23-02-24	4 ans	GOBERT MATERIAUX
Renouvellement annuel des licences myQ7 leader & self scan	76.665,60 €	19-07-24	8 ans	Q7 LEADER
Désignation d'un traiteur pour la livraison de sandwiches, desserts, salades, fruits et buffets - livraison de sandwiches, viennoiseries, desserts, salades et fruits	58.400,00 €	26-08-24	4 ans	TRAITEUR GERALDINE
Location et entretien de fontaine a eaux en bouteille	169.400,00 €	29-08-24	4 ans	HADES ELIS
Marché subséquent n°5 « leasing automobile » (2 véhicules)	124.937,28 €	22-10-24	4 ans	BELFIUS AUTO LEASE
Marché subséquent n°5 « leasing automobile » (1 véhicule)	49.482,24 €	29-10-24	4 ans	BELFIUS AUTO LEASE
Reconduction				
Matériel en serrureries	105.137,80 €	31-05-24	1 an	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	Montant total SAMBRIENNE TVAC	Notification DOMAXIS	Délai en année	Adjudicataire
Réalisation d'inventaires amiante (lot 5)	919.139,81 €	04-07-2024	4 ans	CBCONSEIL



RECOURS DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

En 2024, des recours ont été introduit devant le Conseil d'Etat contre La Sambrienne en matière de marchés publics.

- **Requête en suspension d'extrême urgence - SPRL SAFE & SOUND**

Marché public de services portant la référence PA24005 et ayant pour objet la location et la maintenance des appareils de lutte contre l'incendie ainsi que de leurs accessoires.

Dans son arrêt n°260.520 du 22 août 2024, le Conseil d'État a ordonné « la suspension de l'exécution de la décision du 18 juillet 2024 par laquelle la partie adverse a, d'une part, déclaré irrégulière l'offre de la requérante pour le marché public de services portant la référence PA24005 et ayant pour objet la location et à la maintenance des appareils de lutte contre l'incendie ainsi que de leurs accessoires et a, d'autre part, décidé de ne pas attribuer le marché et de le relancer en procédure concurrentielle avec négociation ».

A la suite de l'arrêt du Conseil d'État, le Directeur-gérant a pris une nouvelle décision de non-attribution du marché. Aucun recours n'a été déposé durant la période de standstill.

- **Requête en annulation - Association momentanée ALLIANCE « KOEKELBERG / SIA / ST.AR.TECH MANAGEMENTGROUP / BSOLUTIONS / ROOM'S »**

Pour rappel, en 2020, l'association momentanée 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.

Dans ses arrêts n° 261.407 (lot 3) et n° 261.406 (lot 5) du 22 novembre 2024, le Conseil d'État a rejeté le recours en annulation et condamné les parties requérantes à supporter les dépens, à savoir les droits de rôle de 1.000€, la contribution de 20€ et l'indemnité de procédure de 770€ accordée à la partie adverse.

JUGEMENTS DEVANT LE TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE

Le 23 octobre 2024, un jugement a été rendu dans l'affaire introduite par SA ELECTRABEL contre La Sambrienne.

Le Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division de Charleroi a :

- Débouté ELECTRABEL de sa demande et lui délaisser ses frais et dépens,
- Dit la demande reconventionnelle de La SAMBRIENNE recevable et fondée,
- Condamné ELECTRABEL au paiement de la somme définitive de 4.417,50 € à titre de dommages et intérêts,
- Condamné ELECTRABEL aux dépens en ce compris l'indemnité de procédure de 975,00 €,
- Condamné ELECTRABEL au paiement des droits de mise au rôle, fixés par la loi à 165,00 €.

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'actions.

DATA PROTECTION OFFICER

Depuis le renouvellement du marché public de service DPO en 2021, la mission de DPO externe a été confiée à la société Octogone Consulting SRL. Cette mission a pris fin le 23 août 2024.

La Sambrienne a entrepris une procédure de marché public de services relative à la désignation d'un délégué à la protection des données. Sur base du rapport d'examen des offres, le marché a été attribué à Octogone Consulting SRL. Cette dernière poursuit donc pour un second mandat la fonction de « DPO » externe de la société pour une durée de 48 mois débutant le 24 août 2024.

Aucun changement n'est réalisé au niveau la personne de contact principale désignée au sein d'Octogone, il s'agit toujours de Raphaël Huwaert, Managing Partner et Data Protection Expert chez Octogone Consulting.



PRINCIPALES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

Le DPO externe preste principalement sa mission depuis le siège social de La Sambrienne situé Boulevard Jacques Bertrand 48 à Charleroi. Il lui arrive toutefois de réaliser sa mission à distance depuis les bureaux d'Octogone à Louvain-la-Neuve ou au départ d'un autre site de La Sambrienne.

La fréquence d'intervention est en moyenne de deux jours par mois.

Des « moments » avec la direction et/ou l'équipe RGPD mise en place sont organisés en fonction des besoins et des actualités à traiter. Ces moments sont tenus de manière périodique (en moyenne une fois par trimestre dans le cadre du « Comité de Protection des Données » de La Sambrienne et une fois par mois dans le cadre des réunions entre les services juridiques, le service systèmes d'information et le DPO) et prennent la forme de discussions ou de réunions initiées par le DPO.

Dans le cadre de sa mission, il est attendu que le DPO – outre son rôle de conseil et de contrôle réalisé dans le cadre de ses missions légales – puisse accompagner de manière opérationnelle et pratique La Sambrienne dans le cadre du processus continu de maintien de la conformité.

Conformément au cahier des charges, il est par ailleurs attendu du DPO qu'il évalue le niveau de conformité de La Sambrienne et mette en place un plan d'actions permettant d'augmenter graduellement la conformité de l'entreprise aux réglementations relatives à la protection des données et des aspects relatifs à la sécurité de l'information.

Enfin, il est également attendu du DPO depuis le 17 décembre 2023 qu'il endosse le rôle de « gestionnaire de signalement » dans le cadre de la mise en place de la procédure des lanceurs d'alerte de La Sambrienne, conformément à la législation belge en vigueur.

Les principales actions suivantes ont été initiées et/ou mises en œuvre en 2024 :

De manière générale, le plan d'action mis en place par Octogone lors de la reprise de la mission de DPO en 2021 suit son cours.

État d'avancement du plan d'action et évaluation des risques

Sur base des différents points abordés dans le rapport 2023, le DPO a tenu à faire remarquer que le niveau de maturité de La Sambrienne au regard des règles en lien avec la protection des données et des aspects en lien avec la sécurité de l'information continuait de progresser depuis la reprise de la mission de DPO par Octogone. De manière générale, les collaborateurs de La Sambrienne sont réceptifs au sujet de la protection des données à caractère personnel. Ils se posent de plus en plus de questions, ont conscience de l'importance de cette matière et n'hésitent pas à se tourner vers le DPO ou leurs responsables lorsqu'ils ont des demandes en lien avec la matière.

Les grands objectifs pour le premier semestre de l'année 2024 ont été identifiés. Il s'agit des objectifs repris ci-après :



Un certain nombre d'actions en lien avec la réalisation directe de ces objectifs ont été réalisées en 2024 ou sont encore en cours de réalisation. Il s'agit plus précisément des actions suivantes :

Encadrement des échanges de données avec les partenaires

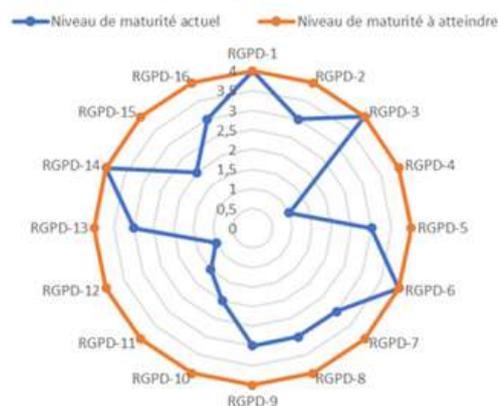
- Une réunion avec la DPO du CPAS Charleroi s'est tenue fin janvier 2024,
- Un échange avec l'UVCW a été fait par le CPAS concernant les bases de licéités du transfert,
- A ce stade, nous sommes arrivés à la conclusion qu'une nouvelle convention devrait être élaborée afin d'encadrer correctement le transfert de données entre le CPAS et La Sambrienne.

A l'initiative de La Sambrienne, le service juridique a pris le lead sur la rédaction de la convention mais celle-ci n'a pas pu être finalisée durant cette année. Le travail sera poursuivi début de l'année 2025 avec la collaboration du DPO.

Evaluation du niveau de maturité RGPD de La Sambrienne

Afin de se rendre compte du niveau de maturité et de conformité RGPD actuel de la société et le documenter, Octogone a mené un certain nombre d'entretiens avec les personnes clés identifiées au sein de la société de logement par le Comité de protection des données. Ces échanges ont eu pour but d'obtenir des informations sur la manière dont le RGPD était ressenti et vécu au quotidien au sein des équipes, de prendre connaissances des attentes et besoins du terrain et de mettre à jour le registre des activités de traitement de la société.

Représentation graphique du niveau de maturité



Actualisation du registre des activités de traitement de La Sambrienne

A l'occasion des entretiens réalisés dans le cadre de l'évaluation, Octogone en a profité pour mettre à jour le registre des activités de traitement de La Sambrienne en tant que « responsable du traitement ».

Au total : 84 activités de traitement sont répertoriées dans le registre des activités de traitement de La Sambrienne

Gestion des incidents & violations de données

Au niveau de la gestion des incidents de sécurité et des violations de données, plusieurs incidents de sécurité pouvant avoir un impact sur la protection des données à caractère personnel de La Sambrienne ont été identifiés et/ou détectés par La Sambrienne et traités par le DPO. Il s'agit notamment de pertes de smartphone/tablette professionnels, d'incident impactant la confidentialité des données et d'un incident lié à la disponibilité de données.

Dans le cadre des pertes de téléphone/tablette, les incidents ont rapidement été notifiés au DPO et traités par les équipes de La Sambrienne. Dans les deux situations, des mesures ont rapidement été prises pour limiter les conséquences de l'incident. Il s'agit notamment des mesures suivantes :

- Blocage de l'utilisation de la tablette pour l'application,
- Réinitialisation forcée des comptes de la tablette (réinitialisation des paramètres d'usine lors de la prochaine connexion) et déclassement de la tablette,
- Réinitialisation du mot de passe et de la MFA,
- Dépôt de plainte auprès des services de police,
- Désactivation de la carte SIM et du téléphone,
- Communication du numéro IMEI à la police/opérateur téléphonique.

Au vu des situations, des analyses de risques effectuées et des mesures mises en place, les incidents auxquels La Sambrienne a fait face en 2024 n'ont pas fait l'objet de notification à l'APD. Le DPO a toutefois documenté les différents incidents et complété le registre des incidents et des violations de données.

Le 1^{er} juillet 2024, La Sambrienne a également été confrontée à une suspicion d'incident qui se serait produit chez l'un de ses sous-traitants. Le dossier a rapidement été pris en main par La Sambrienne et le DPO a pu rendre un avis le 12 juillet. L'analyse a permis de mettre en avant que cet incident ne correspondait pas à une violation de données au sens du RGPD en ce qui concerne les données à caractère personnel de La Sambrienne. Une notification à l'Autorité de protection des données et/ou aux personnes concernées n'était donc pas requise.

Au regard du respect du principe d'accountability, cela a néanmoins fait l'objet d'une documentation par La Sambrienne.

Gestion des demandes d'exercices des droits

Au niveau de la gestion des droits des personnes concernées, aucune demande d'exercices des droits d'une personne concernée (candidats-locataires, locataires, prestataires, travailleurs, ...) n'a été relevée et/ou traitée par La Sambrienne en 2024.

Si La Sambrienne devait être amenée à gérer une demande d'exercice de droits de la part d'une personne concernée, elle serait, a priori, à même de la gérer. A cet égard, il convient de remarquer que La Sambrienne s'est dotée d'une nouvelle procédure importante afin de lui permettre d'améliorer la gestion d'éventuelles demandes futures. Il s'agit d'une procédure relative à la gestion des droits des personnes concernées.

Interactions avec l'autorité de contrôle (APD) et l'autorité de tutelle (le cas échéant)

Aucune interaction n'est à signaler avec l'Autorité de protection des données courant de cette année 2024.

En ce qui concerne l'autorité de tutelle, le DPO a eu l'occasion d'être en contact avec les services de la Société wallonne du logement (SWL) et/ou ses mandataires en 2024 dans le cadre des dossiers suivants :

- Le questionnaire annuel de sécurité de la BCSS (MNM),
- Le projet-pilote de la SWL « plateforme digitale » de la candidature et l'AIPD y relative,
- La nouvelle mouture de la convention de cotraitance des données.

En ce qui concerne la convention de cotraitance, le DPO a eu l'occasion d'en prendre connaissance avant sa signature et a remis un avis à La Sambrienne. Suite à cela, des échanges avec la SWL ont eu lieu afin d'apporter plus d'éléments d'information.

Sur la base des informations complémentaires reçues, le DPO de La Sambrienne a rendu un avis favorable. La convention est en cours de signature au sein des instances de la société et sera prochainement publiée sur le site internet de La Sambrienne.

Sensibilisations du personnel à la protection des données et à la sécurité de l'information

Au niveau des formations, l'année 2024 a été marquée par la mise en œuvre de plusieurs sensibilisations sous forme de « petit-déjeuner thématique » sur les différents sites de La Sambrienne.

Outre les séances de sensibilisations précitées, le DPO a également eu l'occasion de participer à une réunion avec les référents sociaux de La Sambrienne afin de répondre à certaines de leurs interrogations et de les sensibiliser à certaines bonnes pratiques liées à leurs réalités de terrain.

Mise en œuvre des TOMs

Au niveau des mesures techniques, il y a lieu de remarquer que La Sambrienne a finalisé un travail important de mise en place d'un plan de recouvrement IT et a finalisé le déploiement opérationnel de mesures de sécurité telles que l'authentification à multifacteur (MFA) sur l'ensemble des comptes MO365 et des serveurs de La Sambrienne.

D'autres mesures de sécurité telles que le déploiement de Microsoft INTUNE a également été finalisé sur l'ensemble des ordinateurs de La Sambrienne. La mise en place d'INTUNE n'a toutefois pas encore été fait au niveau des smartphones et des tablettes de l'entreprise. Ce point est en cours d'analyse par le service Systèmes d'information pour implémentation en 2025.

Dans un souci de prévention et de sensibilisation, il convient de remarquer que La Sambrienne a poursuivi la campagne de phishing qui a débuté en 2023 lui permettant de tester les réflexes de sécurité de ses collaborateurs face à des emails suspects et d'envisager des plans de formations en lien avec les besoins identifiés.

Au niveau des mesures organisationnelles, il convient de remarquer que le Comité de Protection des Données s'est réuni à quatre reprises cette année.

A côté de ces réunions, des réunions mensuelles entre les services IT, juridique et DPO de La Sambrienne sont également tenues afin d'aborder les questions/demandes en cours.

APPRÉCIATION GÉNÉRALE DU DPO

Outre les points abordés ci-avant, le DPO a également eu l'occasion d'interagir et d'échanger avec les collaborateurs de La Sambrienne dans un certain nombre de dossiers.

De ces interactions et de ces échanges, plusieurs avis ou notes ont été rendus par le DPO. Il s'agit notamment d'avis rendus dans le cadre de la mise en place d'un partenariat avec le CPAS et l'asbl Bithume (renouvellement des candidatures), le transfert de données de la société vers un administrateur, la vérification de dispositions contractuelles dans les cahiers des charges de La Sambrienne, la directive NIS2 et les implications sur les SLSP, etc.

Sur la base des différents points abordés dans le présent rapport et comme mentionné dans l'évaluation du niveau de maturité de la société réalisé en août 2024, le niveau de maturité de La Sambrienne au regard des règles en lien avec la protection des données et des aspects en lien avec la sécurité de l'information est relativement avancé et que son niveau de maturité global est proche de « défini ». Il apparaît utile de continuer à renforcer les actions en matière de protection des données afin de progresser vers le niveau 4 de maturité (mesuré), qui se traduit comme suit : « Un système de gestion est mis en place au sein de la SLSP permettant le suivi quantitatif et le réajustement des mesures. Les processus sont mesurés et contrôlés. A ce niveau, la SLSP commence à agir de manière collective et cohérente ».

De manière générale, il convient de remarquer que les collaborateurs de La Sambrienne sont toujours réceptifs au sujet de la protection des données à caractère personnel. Ils se posent de plus en plus de questions, ont conscience de l'importance de cette matière et n'hésitent pas à se tourner vers le DPO ou leurs responsables lorsqu'ils ont des demandes en lien avec la matière, ce qui est bien évidemment très positif et conforme à l'approche proposée par Octogone.

Les appels à projets en cours



APPEL À PROJETS VISANT L'ACQUISITION DE LOGEMENTS PRIVÉS ET L'ACQUISITION OU VALORISATION DE TERRAINS

La Sambrienne a introduit 5 projets dans le cadre de l'appel à projets régional visant l'acquisition de logements privés et l'acquisition ou la valorisation de terrains (PRW243) :

- Acquisition de 18 logements rue Georges Tourneur 12 et rue de Cartier 8 à Marchienne-au-Pont ;
- Acquisition d'un terrain rue du Long Try à Mont-sur-Marchienne ;
- Construction de 40 logements du projet du 5E ELEMENT ;
- Acquisition d'une parcelle cadastrale de 220 m² située rue de la Régence à Charleroi ;
- Acquisition de 36 logements privés clef sur porte à Gosselies via BEMAT.

Résultats

La Sambrienne a introduit 5 projets dans le cadre de l'appel à projets régional visant l'acquisition de logements privés et l'acquisition ou la valorisation de terrains (PRW243) :

- Construction de 40 logements du projet du 5E ELEMENT pour un montant de subsides de 5.933.214,29€ pour la construction de 25 logements, dont 2 de transit ;
- Acquisition d'une parcelle cadastrale de 220 m² située rue de la Régence à Charleroi pour un montant de subsides de 120.640,00€ ;
- Acquisition de 36 logements privés clef sur porte à Gosselies via BEMAT pour un montant de subsides de 7.000.000€ pour la construction de 36 logements, dont 3 de transit.

APPEL À PROJETS REPOWEREU VISANT LE PLACEMENT DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET DE POMPES À CHALEUR

Le Gouvernement Wallon a approuvé le lancement du programme REPowerEU de déploiement d'unités de production d'énergie décarbonée, par installation photovoltaïque et par pompe à chaleur, sur le parc de logements d'utilité publique.

Résultat

Le Gouvernement a validé l'octroi d'un subside pour La Sambrienne qui bénéficie d'un droit de tirage d'un montant de 2.559.800€ pour l'équipement des logements ainsi qu'une enveloppe de 89.000€ pour l'accompagnement social des locataires des logements qui seront repris dans ce programme :

- Panneaux photovoltaïques : 1.980.000€ et un nombre minimum de 330 logements ;
- Panneaux photovoltaïques et pompes à chaleur : 579.800€ et un nombre minimum de 26 logements.

APPEL À PROJETS POUR LE PARTAGE D'ÉLECTRICITÉ WALCOM

La Wallonie a lancé un appel à projets pour soutenir le partage d'électricité via la création de communautés d'énergies renouvelables et/ou citoyennes. Cet appel s'inscrit dans le Plan de relance de la Wallonie (PRW 76) et est doté d'un budget de 7.000.000€. La Sambrienne a été sollicitée par l'association Energie Commune pour participer à ce projet.

Résultat

La Sambrienne a marqué son intérêt et a répondu favorablement à l'association Energie commune pour participer à l'appel à projet.

APPEL À PROJETS IREWAL - RENOBATEX

La Wallonie vise à constituer un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050. Cet appel à projets soutient financièrement les projets ambitieux et innovants qui permettent de lever des freins à la rénovation énergétique du bâti wallon.

Résultat

Le projet a été retenu.

APPEL À PROJETS INTERREG RENVERSC - RÉNOVATION EFFICIENTE ET CIRCULAIRE DU BÂTIMENT

Ce projet vise à renforcer la rénovation efficiente du bâti sur le Hainaut transfrontalier en rassemblant un partenariat transversal agissant simultanément sur les 3 leviers que sont l'offre, la demande et la formation. REnversC permettra de sensibiliser, accompagner, former et faire se rencontrer les acteurs de la chaîne de valeur de la rénovation efficiente et circulaire du bâti.

Résultat

Le projet a été retenu.

APPEL À PROJETS E-REAL, REAL ENERGY EFFICIENCY MEASURES

Le programme E-REAL a pour ambition de mettre en place un nouveau système de mesures de l'efficacité énergétique. Actuellement, la performance énergétique des bâtiments est évaluée sur base de la norme PEB qui est une version théorique du mode de calcul de la consommation des bâtiments. Le système « E-REAL » est quant à lui, une méthode basée sur une consommation réelle et individualisée des bâtiments concernés. Ce nouveau système de mesure permettra aux différents acteurs concernés par le secteur de la rénovation énergétique de valider les résultats attendus dans les différents programmes de rénovation de logements publics.

Résultat

La Sambrienne a adhéré au projet.

APPEL À PROJETS RELAIS SOCIAL DU PAYS DE CHARLEROI

La Sambrienne a récemment introduit sa candidature à l'appel à projet « Enveloppe Projet » du Relais Social du Pays de Charleroi. Cet appel vise à développer un projet innovant pour l'accompagnement des personnes sans-abris dans le cadre du renouvellement de leur demande de logement.

Résultat

Le projet introduit par La Sambrienne a été retenu.

AVIS DE PROSPECTION DE LA DÉFENSE POUR LA NOUVELLE CASERNE « QUARTIER DU FUTUR »

En 2023, La Sambrienne a manifesté son intérêt sur la thématique « Infrastructures mutualisées diverses » et plus particulièrement la partie « Logement domestique du personnel » dans le cadre de l'avis de prospection de la Défense pour la nouvelle caserne « Quartier du Futur ».

Résultats

En attente.

La recapitalisation par la Wallonie

En 2013, dans le cadre de l'opération de recapitalisation des sociétés les plus en difficulté, le Gouvernement wallon a décidé de réserver 22 millions € au bénéfice de La Sambrienne pour le financement d'opérations immobilières (7.000.000€ de subsides et 15.000.000€ en avances) visant à redresser leurs résultats financiers.

6 projets immobiliers ont été retenus et sont financés, en partie, par le programme « Recapitalisation ».

Ils visent la construction d'une part, de 210 logements à loyer d'équilibre (dans des projets affichant un total de 601 unités) et d'autre part, à financer une partie du regroupement des travailleurs sur un site d'exploitation unique au sein du projet 5^E ELEMENT.



Wallonie

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 €	100%
Cueilleurs Coupeurs, Gilly	12		1.740.000 €	100%
Queue, Couillet	6		990.000 €	100%
	132	7.000.000 €	15.000.000 €	21%

Aux Parcs rue Motte et rue d'Himeji à Charleroi





Finances

2024

en quelques chiffres

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 ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

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

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 en cours, soit 2,6 mio€ de sous-versement.

Globalement, la trésorerie s'est dégradée de -4,1 mio€ comparativement à la situation au 31 décembre de l'année précédente et doit rester un point d'attention majeur.

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 (+1,1 mio€).

Les budgets accusent un cash-flow négatif de -2,0mio€ en 2025 et de 2,2mio€ en 2026. Ce qui signifie que faute de financements à long terme plus adaptés, le compte courant SWL continuera à se détériorer. Le cash-flow est positif en 2026 en retenant l'hypothèse d'un nombre croissant de vente de biens.



Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

Ayant un impact positif sur le résultat :

- La diminution de la désaffectation liée aux investissements de rénovation (2.792.018€),
- L'augmentation des loyers des logements sociaux (1.839.458€),
- La diminution du poste Provision pour Risques & Charges (1.099.305€),
- La diminution de la limitation à la VLN pour le calcul des loyers des logements sociaux (820.918€),
- L'augmentation des loyers des logements à loyers d'équilibre (573.277€),
- La diminution des charges d'entretien, réparations et consommations dans les immeubles (528.108€) malgré la partie liée au le subsidie d'embellissement (303.961€),
- La diminution du poste rémunérations (130.338€),
- La diminution de la moins-value sur créances locataires (44.854€).

Ayant un impact négatif sur le résultat :

- L'augmentation de la dotation aux amortissements (1.225.770€) *,
- L'augmentation de la limitation aux 20% des revenus pour le calcul des loyers des logements sociaux (652.332€),
- L'augmentation de la dotation et reprise de provision pour créances douteuses (631.369€) *,
- La diminution du résultats financiers (622.717€) *,
- La diminution des produits exceptionnels (563.962€),
- L'augmentation des consommations d'énergie (511.331€),
- L'augmentation de la perte de loyers sur les logements inoccupés (368.627€),
- L'augmentation des frais d'administration générale (335.207€),
- L'augmentation du précompte immobilier (88.862€).

* : Pour rappel, les règles d'évaluation avaient été modifiées en 2022 à la 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. Les dotations aux amortissements sur les constructions et rénovations sont passées de 2% à 3% et la règle de provision pour risques et charges a également été modifiée.

Les règles d'évaluation ont été adaptées à partir de l'exercice 2023 pour les points suivants :

- La provision pour Risques & Charges relative aux entretiens et grosses réparations est comptabilisée en fonction de la temporalité sur les priorités de travaux à réaliser sur les logements,
- Une date limite de comptabilisation des factures et documents est fixée à la mi-mars, pour figer le basculement pour la clôture de l'exercice.

Pour rappel, les règles d'évaluation ont été adaptées à partir de l'exercice 2024 pour les points suivants :

- De fixer le taux d'amortissement pour la rubrique Matériel de bureau à une durée entre 5 ans à 20 ans,
- De ne pas reconnaître le produit des promesses de vente au moment de la promesse, mais bien au moment du compromis.

Le bilan

Au 31 décembre 2024, le total du bilan s'élève à 620.622.765€.

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Total de l'actif	620.622.765	626.734.716	-6.111.951
Actifs immobilisés	410.365.087	410.082.738	+282.349
Frais d'établissement	0	0	0
Immobilisations incorporelles	306.473	147.941	+158.532
Immobilisations corporelles	410.044.131	409.919.868	+124.263
Immobilisations financières	14.483	14.929	-446
Actifs circulants	210.257.678	216.651.978	-6.394.301
Créances à plus d'un an	48.635.550	60.889.383	-12.253.833
Stocks et commandes en cours d'exécution	880.024	776.628	+103.396
Créance à un an au plus	13.160.277	17.136.512	-3.976.235
Valeurs disponibles	71.739.327	70.228.489	+1.510.838
Comptes de régularisation	75.842.500	67.620.966	+8.221.534

FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

Les frais d'établissement qui sont composés des frais de la fusion de 2013 sont complètement amortis.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

On y retrouve notamment les licences du soft Procure-to-Pay Adfinity, les licences de programmes informatiques WINDEV et les développements du site internet www.lasambrienne.be.

Les nouveaux investissements en 2024 concernent :

- la mise en place d'une solution CRM Chatbot, téléphonie pour 84.527€
- la mise en place du nouveau site Internet pour 25.787€
- le projet Adfinity d'EASI (P2P) pour 148.215€.

Les dotations aux amortissements s'élèvent à 99.277€, le taux d'amortissement étant de 20%.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Immobilisations corporelles	410.044.131	409.919.868	+124.263
Terrains et constructions	3.961.902.132	392.035.547	+4.154.666
IMO	6.492	1	+6.491
Mobilier et matériels roulants	322.823	421.115	-98.292
Immobilisations en leasing	1.451.336	1.524.763	-73.427
Autres immobilisations	19.596	19.596	0
Immobilisations en cours	12.053.672	15.918.846	-3.865.174

Les immobilisations corporelles ont augmenté de 124.263€ par rapport à l'exercice 2023.

Cette variation s'explique principalement par :

- Le transfert de la rubrique « immobilisation en cours » des principaux chantiers suivants (en réception provisoire) pour un montant total de 14.301.997€ :

Dossier	Description	Montant
122373	Sécurisation multi-sites (Alfred Georges 81-99, Villers 66-68)	3.884.060 €
124389	Coupeurs : constructions de 12 logements	2.382.983 €
124861	Rénovations de 93 logements à Goutroux	6.638.601 €
125165	Plan d'embellissement - Caméras de sécurité - multi-sites	596.848 €
125708	Remplacement des portes RF - multi-sites	799.505 €
		14.301.997 €

- La réduction de valeur sur les immobilisations en cours pour les honoraires d'architecte relatifs à la construction du siège social du 5^{ième} élément pour un montant de 823.631€. Cette réduction de valeur répond au principe de prudence par rapport au risque relatif à l'octroi des financements par avances.
- Les désaffectations liées à l'activation des rénovations des logements inoccupés et aux ventes de biens pour 4.137.419€, ainsi qu'un montant de 374.801€ pour le site Averroès, soit un total de 4.512.220€;

Par désaffectation, on entend l'extourne de la valeur comptable de l'immobilisation remplacée. 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 calcule sur l'indice ABEX en lieu et place du coefficient d'actualisation lié au calcul du loyer.

- Les rénovations ponctuelles de gros-œuvre sur certains logements et immeubles, sur fonds propres pour 2.540.940€, et 3.633.997€ de rénovations sur le marché des inoccupés essentiellement financés par avance de la SWL (dossier SWL 125.000, 126.427 et 126.398) ;
- La rénovation des garages pour un montant de 48.995€ ;

- Divers travaux de rénovation sur nos trois sites de bureaux :
 - Le complément de la rénovation de l'éclairage des bureaux de Monceau-sur-Sambre pour 3.955€ dans un souci d'économie d'énergie ;
 - La mise en conformité de l'électricité de l'immeuble du Boulevard Bertrand 48 pour 16.500€ ;
 - La modification de la parlophonie au Boulevard Bertrand 48 à Charleroi pour 2.271€.
- Le remplacement du circulateur de la chaudière collective du Centre Communautaire ESPACE 6001 de Marcinelle pour 2.402€ et la mise en conformité électrique pour 10.102€ ;
- L'installation de chauffages et chaudières financés par avance de la SWL et fonds propres pour :
 - La rénovation ponctuelle de logements inoccupés pour 583.341€ (dossier SWL 125.000, 126.427 et 126.398);
 - La rénovation de logements occupés pour 645.585€ ;
 - La nouvelle construction Aux Parcs (dossier SWL 123.589 Phase 1) pour 38.400€ ;
 - La nouvelle construction Coupeurs (dossier SWL 124.389) pour 271.695€ ;
 - La rénovation de 93 logements sociaux à Goutroux (dossier SWL 124.861) pour 664.063€.
- L'installation ou la rénovation d'ascenseurs pour :
 - Le solde de la nouvelle construction Aux Parcs (dossier SWL 123.589 Phase 1) pour 2.300€ ;
 - La rénovation des ascenseurs du Chili 14 à Marcinelle, sur fonds propres, pour 18.571€ ;
 - La modernisation de l'ascenseur du Zoé Drion à Charleroi pour 8.226€ ;
 - Le remplacement du porte cabine et des portes palières du Gerneveaux 2 à Mont-sur-Marchienne pour 9.005€ ;
 - La rénovation et la sécurisation des ascenseurs du Rambulant à Gilly pour 48.228€ ;
 - La rénovation des ascenseurs de la cité Poffé à Montignies-sur-Sambre et de leurs éclairages, sur fonds propres, pour 11.798€ ;
 - La rénovation des ascenseurs des immeubles Janson à Montignies-sur-Sambre et de leurs éclairages, sur fonds propres, pour 35.908€ ;
 - La modernisation de l'ascenseur de l'immeuble Decooman à Montignies-sur-Sambre pour 27.694€.
- L'installation ponctuelle de chauffe-bains, chauffe-eaux sur fonds propres pour la somme de 85.998€, et de 8.426€ dans le cadre de la rénovation des logements inoccupés financés par avance de la SWL ;
- L'installation de matériel de protection incendie pour :
 - La nouvelle construction Coupeurs pour 31.919€ ;
 - La sécurisation des immeubles Alfred Georges 81-99 à Lodelinsart et Villers 66-68 à Couillet pour 146.909€ (dossier SWL 122.373).
- L'installation de cuisines équipées sur fonds propres pour les logements à loyer d'équilibre de la nouvelle construction Aux Parcs Phase 1 pour 74.090€ ;
- Le remplacement d'adoucisseurs d'eau et d'un groupe hydrophore pour 64.877€ en fonds propres dans plusieurs immeubles ;
- L'installation et le raccordement de compteurs d'eau sur le réseau SWDE pour 28.198€ ;
- Le remplacement de la VMC de Tourette à Charleroi pour 4.204€
- En matière d'embellissement des abords :
 - L'installation de boîtes aux lettres, de nouveaux éclairages de secours, d'une nouvelle parlophonie dans plusieurs immeubles dans le cadre du plan d'Embellissement pour 277.066€ (dossier 125.165);
 - L'installation de caméras de sécurité dans le cadre du Plan d'Embellissement pour 596.848€ (dossier 125.165) ;
 - La création d'Espaces Propriétés dans le cadre du plan d'embellissement pour 689.717€ ;
 - L'éclairage public rue Loriaux à Jumet pour 66.414€ ;
 - Les plantations sur le site de l'Armée Française à Couillet pour 18.632€.

- Relativement aux rubriques « Installation Machine Outillage » et « Mobilier et Matériel roulant » :
 - L'achat de 2 sertisseuses et de 2 pompes à détartre pour 6.714€ ;
 - L'achat de matériels informatiques pour 25.266€ ;
 - L'aménagement de véhicules pour 4.633€.

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

Depuis 2022, 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.

De manière générale, le tableau suivant indique les dotations aux amortissements 2024 :

Logements sociaux	14.046.894 €
Installation chauffage	1.430.803 €
Logements moyens	587.409 €
Ascenseurs	392.715 €
Espaces verts, abords	254.142 €
Bâtiments administratifs	229.672 €
Garages	206.679 €
Equipements	190.568 €
Chauffe-bain, chauffe- eau	130.354 €
Autres bâtiments	118.828 €
Logements de transit	103.966 €
Logiciels	99.277 €
Protection incendie	69.633 €
Matériel roulant	63.888 €
Autres	63.989 €
Autres droits réels	47.197 €
Ateliers	35.312 €
Systèmes d'alarme	10.582 €
	18.081.909 €

Les chantiers réceptionnés seront incorporés à la valeur des logements. Ce qui influence directement le calcul des loyers de base des logements sociaux à concurrence de 40% maximum dans le calcul du loyer.

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 31/12/2024, à 12.053.672€, soit une diminution des travaux en cours de 3.865.174€.

Dossier	Libellé	Total
122373	Marché Stock - 39 appartements - Sécurisation incendie	3.424.807 €
123247	5E Element	1.884.710 €
124070	Centenaire - 36 appartements	92.020 €
124071	Solaire Eixample XII	3.848.520 €
124911	Tenret Marchienne-au-pont 48 logements sociaux	162.087 €
124913	Janson Montignies-sur-Sambre 96 logements sociaux	873.213 €
125052	Centenaire – constructions de 24 logements	355.206 €
125068	Aux Parcs phase 2	387.860 €
125590	PR 2020-2024 - 189 maison(s) - projets 5 et 30 - sites divers – Acoz	446.398 €
125597	PR 2020-2024 – 252 logements – projets 10 – Marchienne-au-Pont	12.818 €
125601	PR 2020-2024 – 178 logements – projet 5 – Marcinelle	7.482 €
125605	PR 2020-2024 – 174 logements – projet 7 – Jumet et Monceau	43.451 €
125606	PR 2020-2024 - 68 maison(s) - 127 appartement(s) - projets 24 25 26 divers - Charleroi	16.124 €
125607	PR 2020-2024 - 511 appartement(s) - projets 2 3 6 8 10 Renowatt divers - Marcinelle (Charleroi)	124.089 €
125612	PR 2020-2024 – 193 logements – projets 4 à Dampremy	100.109 €
126204	Construction de 50 logements aux Closières	6.280 €
126205	Construction de 14 logements rue Pastur	4.186 €
999999	Projet relatif au stade d'étude (chantier Piscine rue Averroès à Charleroi)	40.910 €
999999	Travaux multi-sites	157.506 €
BERTRAND	Sécurisation et détection incendie sur le site du Bertrand	65.894 €
Total général		12.053.672 €

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Immobilisations financières	14.483	14.929	-446

Ce poste est composé des parts détenues dans les sociétés coopératives AIGLES pour 4.958€ et DOMAXIS pour 38.000€ libérés à concurrence de 9.500€.

CRÉANCES À PLUS D'UN AN

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Créances à plus d'un an	48.635.550	60.889.383	-12.253.833

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. Le corollaire de ces subsides se trouvent dans les emprunts.

La rubrique se compose comme suit :

Subside PEI	33.518.804 €
Subside Pivert	13.569.730 €
Subside CPivert	170.906 €
Subside CRAC	1.376.110 €
	48.635.550 €

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 2024.

Le subside RePower EU a été notifié en date du 12/06/2024 pour un montant de 2.648.800€.

STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXÉCUTION

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Stocks et commandes en cours d'exécution	880.024	776.628	+103.396

D'une part, le poste 'stocks' augmente de 110.075€ et atteint 502.855€ au 31 décembre 2024 contre 392.780€ au 31 décembre 2023.

Conformément aux règles d'évaluation, une réduction de valeur a été comptabilisée pour 152.179€ sur les précédents stocks ne tournant plus depuis plus de deux ans.

Une réduction de valeur complémentaire concernant le schéma directeur lié au site des Closières a été comptabilisée en 2023 (825.961€ sur un montant de 1.071.502€). La différence de 245.541€ représentant les voiries des Closières sur l'ensemble du projet reste comptabilisé dans ce poste et destiné aux futurs projets de construction sur le site.

Une réduction de valeur existe à hauteur de 24.042€ sur les montants en compte pour le dossier 124391 CLT Pouleur, actuellement en litige avec les auteurs de projet. Voir détail dans la partie Jugements devant le Tribunal de l'Entreprise.

Cette rubrique contient également le chantier relatif la construction-vente sur le projet Solaire - Eixample XII (dossier 124.071) pour 169.260€.

CRÉANCES À UN AN AU PLUS

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Créances à un an au plus	13.160.277	17.136.512	-3.976.235

- Créances commerciales : 1.225.028€

Le solde du compte locataires s'élève à 1.148.858€ contre 716.786€ au 31 décembre 2023.

Conformément aux règles d'évaluation, il a été acté 250.038€ (contre 294.892€ en 2023) en moins-values sur créances locataires.

Une provision pour réductions de valeur de 1.498.200€ contre 1.474.426€ en 2023 a été actée. Une provision de 67% des créances locatives est ainsi constituée. (voir le chapitre 2 - La prévention du contentieux locatif)

Le poste comprend également un ensemble de notes de crédit de fournisseurs en attente pour un montant de 12.662€.

- Autres créances : 11.935.249€

Ce poste comprend essentiellement :

Subsides de la SWL à recevoir à court terme	9.738.009 €
Débiteurs qui ont acquis des logements et dont les paiements nous parviennent en 2025	203.801 €
Créances sur réductions pour personnes à charges	740.558 €
Créances sur la Ville relatives à l'entretien des PISC	159.389 €
Notes de crédit à recevoir	738.342 €
Divers autres produits à recevoir dont 249.760€ relatifs au CRAC	353.099 €
Créances diverses comprenant notamment des éléments restants ouverts relatifs à l'ex-Versant Est pour 254.421€ sur lequel une réduction de valeur a été comptabilisée pour le même montant	292.981 €

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 2025.

VALEURS DISPONIBLES

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Valeurs disponibles	71.739.327	70.228.489	+1.510.838

La détention de trésorerie sur les comptes bancaires classiques, soit en dehors des comptes courants ouverts à la SWL, affiche un solde de 1.080.591€. 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 de pénalités financières.

Le compte courant CRAC est également débiteur de 2.133.754€. Ce compte est lié au dossier 124071 Solaire-EiXample XII.

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	0 €
Compte courant CCV - vente Maisons	11.059.594 €
Compte courant Impulsion logement	3.182.798 €
Compte courant CCST - appel à projet	1.621.127 €
Compte courant CASO	563.852 €
Compte CRST - Plan de rénovation	39.822.413 €
Compte PRG2 - Logements inoccupés	457.500 €
Compte PRW (C243)	892.622 €
Compte CCHP - Haute performance	6.000.916 €
Compte ETD - Logements étudiants	4.923.200 €
	68.524.022 €



Situation de trésorerie

Le compte courant CCO ouvert à la SWL présente un solde négatif de -49.668.005€ 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 1,6 mio€ de sous-versement.

Globalement, la situation de trésorerie s'est dégradée de 4,1 mio€ par rapport à la situation au 31 décembre de l'année précédente.

COMPTES DE RÉGULARISATION

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Comptes de régularisation	75.842.500	67.620.966	+8.221.534

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)	46.565.759 €
Logements Etudiants ETD	7.384.800 €
ART 54	5.135.084 €
RePower EU	2.648.800 €
CRAC	2.551.557 €
CECO	2.548.152 €
EQUI	2.253.623 €
Ancrage communal	1.659.842 €
PEI	1.222.222 €
CPivert	666.677 €
CLIN	457.500 €
PIVERT	16.224 €
	73.110.231 €

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Total du passif	620.622.765	626.734.716	-6.111.951
Capitaux propres	121.554.166	191.366.151	-69.811.985
Apports indisponibles	116.791	116.791	-1
Apports disponibles	133.136	133.136	0
Apports disponibles (Réserves)	27.626.978	27.626.977	1
Pertes reportées	-37.252.042	-36.789.514	-462.527
Subsides en capital	130.929.303	200.278.761	-69.349.458
Provisions et impôts différés	5.184.125	7.391.095	-2.206.970
Dettes	493.884.474	427.977.470	+65.907.004
Dettes à plus d'un an	248.243.440	249.657.256	-1.413.816
Dettes à un an au plus	99.254.125	101.727.443	-2.473.318
Comptes de régularisation	146.386.909	76.592.771	+69.794.138

APPORTS INDISPONIBLES

En date du 28/11/2023, La Sambrienne a adapté ses statuts conformément au CSA et choisi la forme juridique d'une SRL.

Un apport indisponible de 115.770€ et un apport disponible de 133.136€ (dont Prime d'émission anciennement appelé 134.156,80€) ont été comptabilisés au 31/12/2024.

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 les anciennes primes d'émissions d'une ancienne société fusionnée.

PERTES REPORTÉES COMPTABILISÉES

Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2023 de 36.789.514€, et après affectation de la perte de l'exercice 2024 d'un montant de 462.527€, la perte à reporter s'élèvera au 31 décembre 2024 à 37.252.042€.

Compte tenu de l'importance des réserves et de la hauteur des subsides en capital, il n'y a pas application de l'article 5:153 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).

Pour rappel, depuis le 01/01/2022, et 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 le taux de 3% à la place de 2% (voir rubrique « Immobilisations corporelles »).

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

ZIP	1.183.789 €
PEI	71.916.543 €
PIVERT	23.108.711 €
Art.58 (construction logements moyens)	1.618.772 €
Art.54 (construction / réhabilitation logements sociaux et bâtiments administratifs)	8.362.180 €
Ancrage communal	7.454.261 €
CRAC (construction logements moyens)	2.590.920 €
CPivert	187.104 €
CECO	3.094.089 €
Autres subsides (SOWAER et autres)	2.755.959 €
Subside Equipement	2.725.557 €
CLIN	5.587.594 €
CREU – RePower EU	0 €
Plan de rénovation 2020-2024 (CRST)	255.824 €
ETD – Etudiants	0 €
CHP – Haute performance énergétique	0 €
PPP – Programme 243	88.000 €
	130.929.303 €

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

Il est à souligner que les capitaux propres s'élevant à 121.554.166€ englobent un montant de subsides en capital de 130.929.303. Les subsides en capital financent les investissements réalisés. La diminution s'explique d'une part, par l'amortissement comptable du subside, et d'autre part, par un transfert des subsides non encore investis vers un compte de subsides à consommer, dans la rubrique « Comptes de régularisation au passif ». Ceci, afin de donner une image fidèle des capitaux propres.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Provisions pour risques et charges	5.184.125	7.391.095	-2.206.970

Ce poste se détaille comme suit :

La provision pour grosses réparations et gros entretiens (P.G.R.E.) : conformément aux règles d'évaluation, la provision pour gros entretiens et réparations s'élève à 5.079.125€ contre 7.252.564€ en 2023, ce qui se traduit par une reprise de provision de 2.273.439€ et une provision complémentaire de 100.000€ pour les travaux futurs de mise en peinture des communs.

La P.G.R.E. se base :

- Sur les travaux de remise en location effectués par notre service interne
- Les logements sont choisis en fonction des priorités de relocation et des types de logements à rénover
- Sur l'importance et la difficulté de la mise en œuvre des travaux
- En considérant qu'environ 60% des rénovations des logements inoccupés sont effectuées par notre service interne
- Sur une durée estimée à 10 ans
- Sur des montants oscillants entre 1.110€ à 8.233€ en fonction de leur classification par logement, contre 1.754€ à 7.336€ l'année précédente,
- Sur les attributions de logements durant l'année 2024 et des travaux d'entretien effectués par ce même service en 2024,
- Et ce, pour un montant de 5.079.125€.

Il a également été tenu compte d'un taux d'actualisation (taux OLO 10 ans) sur la durée estimée ainsi que d'un taux de révision sur les travaux de 0,03556 (indice au 31/12/2024). Cette durée a été limitée à 10 ans malgré que le temps nécessaire pour rénover l'ensemble du patrimoine est de 13 ans, 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€ ;
- Litige fournisseur dans le dossier SWL 124391 de 55.000€ ;
- Litige RH pour 25.000€.

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

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Dettes à plus d'un an	248.243.440	249.657.256	-1.413.816

Les dettes comptabilisées au 31/12/2024 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 32.190.121€ au 31/12/2024 contre 39.466.422€ au 31/12/2023 ;
- Les montants de crédits PIVERT s'élèvent à 18.108.341€ au 31/12/2024 contre 20.917.900€ au 31/12/2023 ;
- Les montants de crédits CRAC s'élèvent à 6.577.077€ au 31/12/2024 contre 7.132.025€ au 31/12/2023.

Le montant des autres crédits SWL s'élève à 191.363.273€ au 31/12/2024 contre 182.136.282€ au 31/12/2023.

Le montant des avances AAFS diminue à 4.743.526€ au 31/12/2024 contre 5.018.408€ au 31/12/2023.

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 64.923.518€ au 31 décembre 2024 contre 50.933.876€ au 31 décembre 2023.

Principaux emprunts SWL en cours

N° SWL	Description	Montant
123589	Construction de 61 appartements - Rue Wauters et rue Himeji à Charleroi - Aux Parcs (Phase 1)	12.524.510 €
125000	Rénovation des inoccupés - Marché accord-cadre - AXE 1	6.455.432 €
123181	Rénovation de 324 appartements - Avenue du Chili n°4, 6, 8, 12 à Marcinelle	4.201.477 €
124244	Rénovation des inoccupés - Marché accord-cadre	3.398.709 €
121146	Construction de 35 maisons et 16 appartements pour la vente - Site Les Closières à Mont/Marchienne	3.318.210 €
123182	Rénovation de 213 appartements - Rue de Lodelinsart 90, 92, 94 et 96 et rue Caréna 5 et 7 à Charleroi	3.181.117 €
124862	Rénovation de 81 appartements - Avenue du Chili n°2 à Marcinelle	2.930.621 €
125165	Plan d'embellissement - Multi-sites	2.772.705 €
120305	Rénovation de 208 appartements - rue E. Yernaux et rue F. Hotyat à MSS	2.716.687 €
122813	Rénovation de 5 ascenseurs	2.629.273 €
123612	Marché stock pour l'entretien du patrimoine	1.909.727 €
122674	Rénovation de 139 maisons et 96 appartements - Cité de la Lâche à Roux	1.768.228 €
119531	Rénovation de 55 maisons et 64 appartements - Cité des Gayolles à Gilly	1.186.113 €
119093	Rénovation de 119 appartements - Avenue CECA à Marcinelle	995.583 €
120311	Construction de 12 appartements - Avenue du Centenaire 123 à Montignies/Sambre	907.873 €
123167	Rénovation de 48 maisons - Rue Champs des Charbonnières (Cité Moria)	843.265 €
124935	Acquisition de bâtiments - Boulevard Jacques Bertrand - Charleroi	799.717 €
118970	Rénovation de 131 appartements - Cité Decooman à Montignies/Sambre	778.604 €
125708	Remplacement des portes RF - Multi-sites	754.838 €
119165	Rénovation de 86 maisons et 16 appartements - rue Armée Française-Ethiope-22 Août-Ville à Couillet	737.687 €
124783	Construction de 6 maisons - Place de la Queue à Couillet	576.044 €
124389	Construction de 12 appartements - Rue des Coupeurs à Jumet	491.455 €
120456	Rénovation de 60 maisons à Gosselies	483.734 €
119532	Rénovation de 82 maisons et de 24 appartements - Cité Tollaie à Ransart	448.013 €
123247	Construction de 120 maisons - 30 studios- 1 siège social à Charleroi (5° Élément)	434.689 €
118693	Démolition des logements - Rue Motte à Charleroi	410.299 €

En 2024, les nouveaux emprunts SWL suivants ont été contractés pour nos projets immobiliers pour un montant total de 24.055.384€.

Nouveaux emprunts SWL - Avances SWL

Dossier	Libellé	Montant	Taux	Nb annuité	Date de fin
123589	Construction de 61 appartements à Charleroi	13.175.823 €	0,12%	20	2044
125000	Rénovation des inoccupés - Marché accord-cadre - AXE 1	3.778.154 €	1,94%	20	2044
125165	Plan d'embellissement - Multi-sites	1.197.045 €	0,47%	20	2044
125165	Plan d'embellissement - Multi-sites	1.000.502 €	0,47%	20	2044
125000	Rénovation des inoccupés - Marché accord-cadre - AXE 1	935.025 €	1,94%	20	2044
125165	Plan d'embellissement - Multi-sites	851.276 €	0,47%	20	2044
125708	Remplacement des portes RF - Multi-sites	792.734 €	0,47%	20	2044
124783	Construction de 6 maisons - Place de la Queue à Couillet	606.030 €	0,11%	20	2044
125165	Plan d'embellissement - Multi-sites	539.651 €	0,47%	20	2044
124389	Construction de 12 appartements - Rue des Coupeurs à Jumet	513.968 €	1,37%	20	2044
125165	Plan d'embellissement - Multi-sites	300.721 €	0,47%	20	2044
121507	Acquisition immeuble, Rue des Hauchies - Couillet	196.240 €	4,15%	20	2044
119167	Rénovation de 48 maisons - Couillet	89.074 €	5,25%	20	2044
123671	Construction de 12 appartements - Rue de l' Armée Française à Couillet	55.852 €	2,81%	20	2044
126496	Acquisition d'un terrain - rue de la Régence à Charleroi	22.000 €	2,89%	20	2044
123670	Construction de 12 logements de transit à Marcinelle et Charleroi	1.289 €	1,18%	20	2044

Il est à noter que ces avances complémentaires ont été sollicitées d'une part pour faire face à des travaux complémentaires.

DETTES À UN AN AU PLUS

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Dettes à un an au plus	99.254.125	101.727.443	-2.473.318

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année : 21.777.275€ au 31/12/2024 contre 20.332.689€ au 31/12/2023.

Dettes financières : 60.676.013€

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 -49.668.005€ au 31 décembre 2024 contre -45.524.358€ au 31 décembre 2023. 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 -56.668.005€.

Dettes commerciales : 8.941.231€

Le poste dettes commerciales/fournisseurs a augmenté de 670.932€.

Dettes fiscales sociales et salariales : 2.324.824€

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

TVA à payer (12/2024)	397.823 €
Impôts et précomptes à payer	329.316 €
O.N.S.S.	272.802 €
Rémunérations	8.292 €
Prov. Pécules de vacances	1.143.566 €

Dettes diverses : 5.534.781€

Les autres dettes diverses comprennent principalement le trop-perçu de charges locatives 2024 des locataires pour 2.768.881€ ainsi que les locataires en avance pour 1.491.796€.

Dans cette rubrique, apparaît également la dette envers la Ville de Charleroi concernant la gestion d'immeubles, propriétaire de ceux-ci, pour 708.921€ contre 573.947€ au 31/12/2023.

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

COMPTES DE RÉGULARISATION

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Comptes de régularisation	146.386.909	76.592.771	+69.794.138

Les comptes de régularisation se composent comme suit :

- Les subsides suivants restant à consommer au 31 décembre 2024 s'élèvent à :

PEI	2.315.626 €
PIVERT	16.224 €
Art.58	216.000 €
Art.54	0 €
Ancrage communal	5.455.931 €
CRAC	2.555.556 €
CPivert	666.677 €
CECO	6.678.200 €
Autres subsides (SOWAER et autres)	8.369 €
Subside de recapitalisation	7.000.000 €
Subside Equipement	2.300.098 €
CLIN	3.720.074 €
Plan de rénovation 2020-2024	86.490.451 €
Construction haut potentiel énergétique	11.201.453 €
ETD – Logements étudiants	12.308.000 €
RePower EU	2.559.800 €
PPP – Programme 243	892.622 €
	144.385.070 €

La comptabilisation de produits à reporter pour 473.291€, principalement constitués des produits liés aux loyers des antennes GSM et du subside d'accompagnement social lié au plan d'embellissement de 361.334€ à recevoir ;

La comptabilisation de charges à imputer pour 1.528.549€, principalement représentées par les estimations des factures d'énergie pour 1.025.472, par l'annuité CRAC pour 207.087€ et par la mise ne conformité des PISC pour 117.018€.

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

L'exercice 2024 se solde par une perte de 462.527€ contre une perte de 1.754.697 l'année précédente.

VENTES ET PRESTATIONS

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Ventes et prestations	49.369.043	46.986.741	+2.382.302
Loyers	49.380.608	46.787.572	+2.593.036
Adaptation et réduction de loyers	-10.654.620	-10.454.667	-199.953
Provisions	5.772.536	5.468.298	+304.238
Frais récupérés	771.602	869.541	-97.939
Variation de stocks produits finis	0	0	0
Production immobilisée	226.291	407.750	-181.459
Autres produits d'exploitation	3.872.625	3.908.247	-35.622
Coût des ventes et prestations	49.441.040	48.388.258	+1.052.512
Résultat d'exploitation	-71.997	-1.401.787	+1.329.790

Le total des ventes et prestations atteint 49.369.043€, soit une augmentation de 2.382.302€ par rapport à l'exercice précédent expliquée par les éléments suivants :

Loyers

Le loyer des logements sociaux augmente de 1.513.553€ pour la part liée au logement et de 325.905€ pour la part liée aux revenus. Ce poste est également à mettre en corrélation avec la limitation à 20% des revenus (-652.332€) et la limitation à la valeur locative normale qui augmente également (+820.918€).

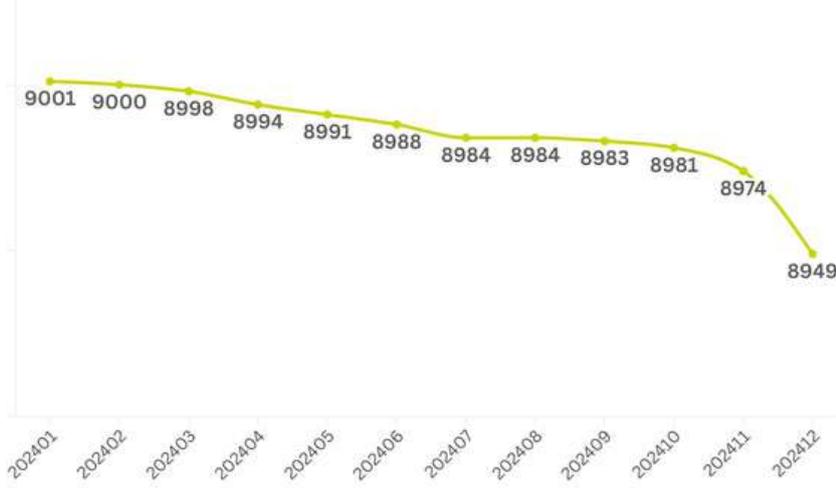
L'augmentation des loyers liés aux revenus s'explique en grande partie par l'augmentation des allocations sociales perçues par nos locataires de logements sociaux.

Le loyer des logements à loyers d'équilibre augmente quant à lui de 573.277€ au vu de l'augmentation du nombre de logements de ce type loués.

Détail des loyers

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Logements sociaux PLL	23.101.019 €	21.587.466 €	+1.513.553 €
Logements sociaux PLR	22.112.121 €	21.786.216 €	+325.905 €
Logements transit	87.650 €	69.887 €	+17.763 €
Logements moyens	1.181.870 €	1.116.606 €	+65.264 €
Logements à loyers d'équilibre	1.336.351 €	763.074 €	+573.277 €
Locaux et commerces	270.209 €	239.279 €	+30.930 €
Antennes en toiture	203.555 €	207.926 €	-4.371 €
Garages	1.087.833 €	1.017.117 €	+70.716 €
Autres	0 €	0 €	0 €
	49.380.608 €	46.787.571 €	+2.593.037 €

Evolution du nombre de logements sociaux en 2024



Evolution du nombre de logements à loyers d'équilibre en 2024



Evolution des revenus pris en compte pour le calcul des loyers sociaux en 2024



Adaptation et réduction de loyers

Le montant du surloyer réclamé pour les chambres excédentaires diminue de 1.520€.

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Chambres excédentaires	264.850 €	266.370 €	-1.520 €

Les limitations de loyers des logements sociaux diminuent de 168.586€.

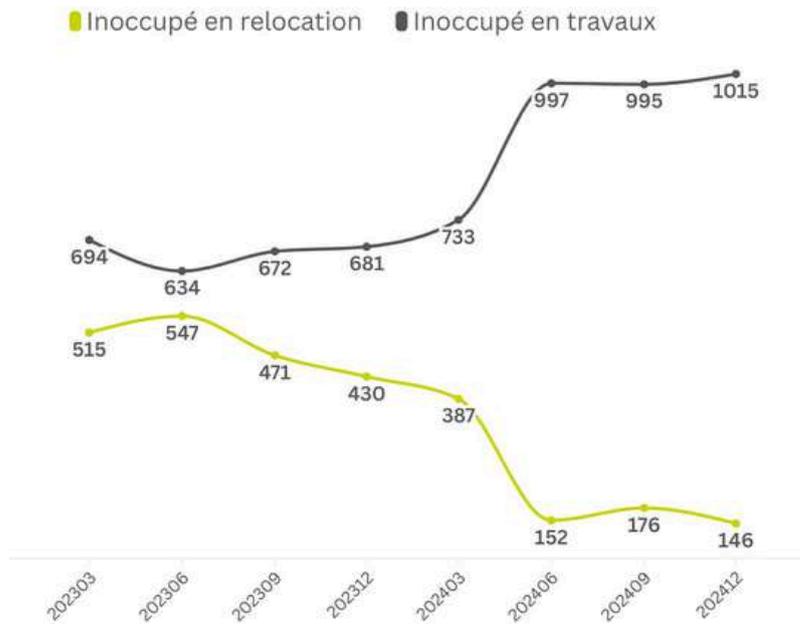
	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Limitation à 20% des revenus	-6.510.463 €	-5.858.131 €	-652.332 €
Limitation à la VLN	-713.510 €	-1.534.428 €	+820.918 €
	-7.223.973 €	-7.392.559 €	+168.586 €

Les logements et garages **inoccupés** diminuent le chiffre d'affaires théorique de 3.628.488€.

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Logements sociaux	-2.862.730 €	-2 661 937€	-200.793 €
Logements transit	-16.390 €	-23.200 €	+6.810 €
Logements moyens	-43.044 €	-39.583 €	-3.461 €
Logements à loyers d'équilibre	-196.214 €	-85.375 €	-110.838 €
Magasins et autres	-8.183 €	0 €	-8.183 €
Garages	-501.927 €	-449 765€	-52.162 €
	-3.628.488 €	-3.259.860 €	-368.627 €

Evolution du nombre de logements sociaux inoccupés

Le nombre de logements sociaux inoccupés en cours ou nécessitant des travaux (et donc inoccupables) augmente en 2024, à contrario le nombre de logements sociaux en cours de relocation (occupables) diminue. Ces logements sociaux occupables sont majoritairement en cours d'attribution début 2025.



Provisions

Les provisions réclamées pour les charges et les consommations augmentent de 304.238€. L'estimation du décompte de l'année 2024 se solde par un montant de 2.716.706€ en faveur des locataires. Les provisions liées aux consommations d'eau et de chauffage ont été calculées en 2024 sur base de la consommation réelle 2022 des locataires indexées. Il subsiste également un impact lié au décompte de charges des années précédentes pour un montant de 176.529€.

Frais récupérés

Le montant des prestations de notre service interne refacturé à nos locataires diminue de 68.264€.

La récupération de frais de justice est en diminution de 10.048€ par rapport à l'année 2023. Les indemnités de relocation sont également en diminution de 22.766€.

Il faut également noter l'augmentation de la commission de gestion des logements Ville à 177.732€.

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 2024.

Production immobilisée

La production immobilisée a diminué de 181.459€ pour un montant de 226.291€ contre 407.750€ en 2023. Il s'agit des frais administratifs et de surveillance de projets immobiliers comptabilisés suivant les règles de la SWL.

En effet, cinq chantiers ont été réceptionnés en 2024 :

- 122373 – Sécurisation multi-sites (Alfred Georges 81-99 à Lodelinsart et Villers 66-68 à Couillet)
- 124861 – Rénovation de 93 logements sociaux à Goutroux
- 124389 – Construction de 12 logements à loyer d'équilibre à Jumet (Coupeurs)
- 125708 – Remplacement de portes RF – Multi-sites
- 125165 – Plan d'Embellissement – Rénovation des espaces communs de 1.484 logements.

Il est à noter que la production immobilisée initialement calculée à 2% du montant de chaque chantier est limitée au montant des rémunérations dédiées à ces chantiers, soit une limitation de 224.305€.

Autres produits d'exploitation

Il faut souligner l'augmentation de l'allocation du fonds de solidarité SWL de 75.347€ (1.350.761€ contre 1.275.414€). 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 1.488.306€ qui diminuent de 123.023€ par rapport au 31 décembre 2023. Cette diminution provient principalement du contrôle final 2024 du FOREM portant sur le volume global de l'emploi (VGE) et le volume de l'emploi pérennisé (VEP) 2023, s'élevant à 95.960€.

La récupération auprès de la Ville de travaux effectués par nos équipes techniques dans les logements en gestion diminue de 32.544€ pour un total de 21.156€ au 31/12/2024 (contre 53.700€ au 31/12/2023).

D'autre part, les subsides spéciaux (SWL, RW) augmentent de 180.674€, notamment par le transfert en subside d'exploitation d'une partie du subside du plan de rénovation (CRST) pour un montant de 223.388€ suite au rapport de la SWL qui dédie une partie du CRST à l'engagement de personnel technique.

Les autres subsides d'exploitation augmentent de 23.230€ à la suite de la réception de primes Ores pour l'installation de nouvelles chaudières pour 6.400€.

COÛT DES VENTES ET PRESTATIONS

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Ventes et prestations	49.369.043	46.986.741	+2.382.302
Coût des ventes et prestations	49.441.040	48.388.528	+1.052.512
Matériaux et fournitures	442.741	750.135	-307.394
Services et biens divers	13.737.612	12.955.970	+781.642
Rémunérations et charges sociales	12.215.654	12.345.992	-130.338
Amortissements, réductions de valeurs, provisions	16.857.912	16.247.139	+610.773
Autres charges d'exploitation	6.187.120	6.089.292	+97.828
Résultat d'exploitation	-71.997	-1.401.787	1.329.790

Le total du coût des ventes et prestations (49.441.040€) présente une augmentation de 1.052.512€ expliquée par les éléments suivants :

Services et biens divers

L'augmentation de 781.642€ des services et biens divers s'explique par l'augmentation générale des prix à la consommation et par les éléments suivants :

+511.331 € Les consommations énergétiques s'élèvent à 4.097.065€ en 2024 contre 3.585.734€ en 2023, notamment par l'augmentation de la TVA de 6% à 21%.

+185.650 € Les frais de mise à disposition de personnel (intérim) s'élèvent à 301.161€.

+152.333 € Les rétributions de tiers s'élèvent à 292.754€ et sont composées essentiellement des frais de gardiennage pour 227.681€, des frais de consultance RGPD pour 31.723€, des frais d'hébergement des archives pour 15.612€ et de la consultance communication RH pour 10.122€.

+146.387 € Le poste assurances s'élève à 642.775€ au 31 décembre 2024 contre 495.888€ au 31 décembre 2023.

+109.292 € Les frais de licences de logiciels s'élèvent à 403.740€, notamment :

- Intégration Office : 107.407€ (Microsoft, Azure, etc)
- Redevance Aigles : 98.260€
- Adfinity : 49.522€
- 3P : 22.179€
- Jotform : 20.072€
- Isabel : 14.505€
- Q7 Leader : 12.911€
- CRM Modal : 11.853€
- Exact : 9.142€
- Windev : 8.700€
- Prottime : 7.040€
- Qmatic : 5.808€
- Hudson : 5.767€

+1.104.993 €

À contrario, certaines rubriques diminuent telles que :

-372.862 €	Les frais d'entretien et réparation à charge de la société s'élèvent à 2.534.254€ contre 2.907.117€. Les travaux de peinture du plan d'embellissement ayant touché à leur fin.
-102.416 €	Les frais d'entretien et réparation à charge des locataires diminuent en 2024 pour atteindre un montant global de 3.028.076€.
-43.022 €	Les achats de petit outillage s'élèvent à 45.940€ contre 88.963€ en 2023.
-19.974 €	Les frais relatifs aux matériels et mobiliers de bureaux s'élèvent à 85.705€ contre 105.679€ au 31/12/2023.
-17.241 €	Les frais de secrétariat social s'élèvent à 38.321€ contre 55.562€ en 2023.
-13.092 €	Les frais de téléphonie s'élèvent à 342.769€ au 31/12/2024.
-568.607 €	

La rubrique Services et Biens divers augmente de 4% par rapport à 2023.

Rémunérations et charges sociales

Le poste Rémunérations et charges sociales est en diminution de 130.338€, soit 1%, par rapport à l'année précédente.

Nombre de travailleurs au 31/12/2023	174 (171 ETP)
Nombre d'entrées	40
Nombre de sorties	39
Nombre de travailleurs au 31/12/2024	175 (171 ETP)

Voir détail dans la partie sur Les Ressources Humaines.

Amortissements, réductions de valeurs, provisions

La variation du poste Amortissements, réductions de valeurs (RV), provisions est en diminution de 212.858€ par rapport à l'année précédente, ceci s'explique principalement par :

D'une part, l'utilisation de provisions pour grosses réparations et gros entretiens de 2.273.439€ en 2024 contre 1.174.134€ en 2023, ce qui diminue la rubrique ;

D'autre part, la dotation aux amortissements des nouveaux immobilisés augmente également la rubrique de 1.225.770€ ;

La dotation aux RV sur créances locatives pour 1.498.200€ augmente le poste de 23.774€

Et une dotation aux RV autres sur les immobilisations incorporelles pour un montant de 823.631€ correspondant à 30% des honoraires de l'architecte pour la construction du 5ième Elément.

Les postes se détaillent comme suit :

1.225.770 €	Dotations aux amortissements de 18.081.909€ en 2024 contre 16.856.140€ en 2023
23.774 €	Dotation aux RV sur créances locatives pour 1.498.200€ et une reprise de 1.474.426€
13.557 €	Dotation aux RV sur autres créances commerciales pour 199.441€ et une reprise pour 185.079€
823.631 €	Dotation aux RV sur immobilisations en cours pour 823.631€
138.134 €	Dotation aux RV pour 152.179€ sur le stock et une reprise de 30.974€
-2.273.439 €	Reprise de provisions pour gros entretiens et réparations (cf. rubrique Provisions)
-70.131 €	Reprise de provision pour autres risques et charges

Autres charges d'exploitation

Le poste Autres charges d'exploitation est en augmentation de 97.828€ par rapport à l'année précédente.

Cette rubrique est principalement composée du précompte immobilier à charge de la société. Ce poste s'élève à 4.797.282€ contre 4.708.420€ en 2023, 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 la diminution des moins-values sur créances locatives (44.854€), passant de 294.892€ en 2023 à 250.038€ en 2024 (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 661.507€ contre 636.510€ au 31 décembre 2023, et la cotisation reçue du fonds de solidarité à 441.490€ contre 409.185€ au 31 décembre 2023.

PRODUITS FINANCIERS

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Produits financiers	8.392.201	8.929.407	-537.206
Intérêts sur compte courant	32.176	20.379	+11.797
Subsides en capital et en intérêts	4.850.571	5.487.426	-636.855
Subsides en capital PEI	3.509.450	3.414.599	+94.851
Autres produits financiers	5	7.003	-6.998
Charges financières	8.356.833	8.271.322	+85.511
Intérêts sur compte courant	477.682	139.900	+337.782
Intérêts sur emprunts	7.869.621	8.119.386	-249.765
Réd.de valeur s/ actifs circulants autres que stocks	0	0	0
Autres charges financières	9.530	12.036	-2.506
Résultat financier	35.368	658.085	-622.717

Le résultat financier diminue de 622.717€.

Cette dégradation est due à la prise en résultat du montant subside CECO dédié à la rénovation des peintures des communs du Plan d'Embellissement pour un montant de 753.780€ en 2023.

Produits sur les subsides en intérêt : 2.428.354 €

- PEI	1.891.718 €
- PIVERT	365.409 €
- CRAC	166.905 €
- CPIVERT	4.322 €

Produits sur les subsides en capital PEI : 3.509.450 €

- PEI	3.509.450 €
-------	-------------

Produits sur les subsides en capital hors PEI : 2.422.108 €

- Art.54	406.645 €
- PIVERT	807.731 €
- CRAC intervention	123.744 €
- Divers	147.289 €
- CRAC	100.440 €
- Ancrage	245.088 €
- Logements moyens	70.920 €
- ZIP	65.083 €
- EQUI	97.284 €
- CLIN	185.848 €
- CPIVERT	15.499 €
- CECO	156.536 €

CHARGES FINANCIÈRES

Les charges financières augmentent à la suite de nouveaux emprunts malgré le remboursement effectif des anciens emprunts contractés. Ce poste est composé comme suit :

Charges compensées par des produits :	2.428.354 €
- PEI	1.891.718 €
- PIVERT	365.409 €
- CRAC	166.905 €
- CPIVERT	4.322 €
Charges non compensées par des produits :	5.918.840 €
- ex-SNL	2.346.893 €
- prêts SWL	2.278.332 €
- CRAC - partie non subs. interv	125.446 €
- CRAC - partie non subsidiée	123.744 €
- prêts SWL - LMOC	90.274 €
- PIVERT	121.803 €
- Prêt DOTR	91.066 €
- Prêt CREB	113.886 €
- Compte courant SWL	477.682 €
- amortissement sur majoration	61.812 €
- prêt CINO	58.850 €
- Art.54	9.796 €
- leasing	16.494 €
- intérêts - autres	2.763 €
Total	8.347.194 €

Les intérêts sur compte courant SWL augmentent de 337.782€ dû au fait que, bien que le taux d'intérêt appliqué soit faible, le compte courant SWL atteint le solde de -49.668.005€ contre -45.524.358€ au 31 décembre 2023, conséquence directe des problèmes de carence en trésorerie de l'entreprise.

Evolution du taux applicable par la SWL sur le compte courant

Date de début d'application	Taux (si solde 31/12 >= 0)	Taux (si Solde 31/12 < 0)
01/01/2001	2	2
01/01/2014	0,95	0,95
01/07/2015	0,34	0,34
01/01/2024	1,07	1,07

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 2024.

PRODUITS NON RÉCURRENTS (EXCEPTIONNELS)

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Produits exceptionnels	772.136	3.217.153	-2.445.017
Reprises d'amortissements, provisions	4.057	1.405	+2.652
Reprise prov. Pour risques et charges	0	0	0
PV sur réalisations d'actifs	637.422	2.521.129	-1.883.707
Autres produits exceptionnels	130.657	694.619	-563.962
Charges exceptionnelles	1.197.108	4.229.579	-3.032.471
Désaffectations	1.116.300	3.908.317	-2.792.017
Provisions pour risques et charges except.	0	0	0
MV sur réalisation d'actifs	1.958	885	+1.073
Autres charges exceptionnelles	78.850	320.377	-241.527
Résultat exceptionnel	-424.973	-1.012.426	+587.453

La diminution des produits exceptionnels s'explique notamment par la diminution du nombre de ventes de biens (voir dans le chapitre 3 - le Plan d'accès à la propriété).

Le compte fournisseur de Luminus a été régularisé pour 106.574€ suite à la confirmation de solde reçue au 31/12/2024.

Une correction d'amortissements relatives aux années antérieures a été comptabilisée pour 4.057€.

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Le poste s'élève à 1.197.108€, dont :

- Des amortissements exceptionnels pour 741.499€ sur les désaffectations des rénovations,
- Des amortissements exceptionnels pour 374.801€ sur les désaffectations des rénovations concernant des projets Kots sur le site Averroès. Ce montant représente 30% du montant total des désaffectations,
- Des régularisations de cotisations ONSS sur ATN pour 59.208€.

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

	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Prélèvements sur réserves et Impôts	-926	1.428	-2.354

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 448€ et d'un versement anticipé pour 462€.

Proposition à l'Assemblée Générale

Il est proposé à l'Assemblée Générale de voter le résultat de -462.527€ en résultat reporté. Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2023, -36.789.514€, la perte à reporter s'élèverait ainsi à -37.252.042€.

Les prévisions budgétaires 2025

Ventes et prestations	55.312.966 €
Chiffre d'affaires	47.986.182 €
Variation des produits finis	0 €
Production immobilisée	112.944 €
Autres produits d'exploitation	3.813.840 €
Produits d'exploitation non récurrents	3.400.000 €
Charges d'exploitation	52.639.943 €
Achats de marchandises	613.500 €
Services et biens divers	12.971.716 €
Rémunérations	13.001.715 €
Amortissements	18.504.933 €
Autres charges d'exploitation	6.486.933 €
Charges d'exploitation non récurrentes	1.061.146 €
Résultat d'exploitation	2.673.023 €
Produits financiers	8.331.554 €
Charges financières	7.651.698 €
Résultat de l'exercice avant impôt	3.352.879 €
Impôt sur le résultat	-500 €
Résultat de l'exercice après impôt	3.352.379 €



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.

Les Risques et incertitudes

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

IMPACT DU PLAN AIR CLIMAT ENERGIE (PACE) 2030 SUR LA SAMBRIENNE

La version finale du Plan Air Climat Energie 2030 de la Wallonie (PACE 2030) a été adoptée par le Gouvernement Wallon le 21/03/2023.

Il s'agit d'un plan d'actions qui doit permettre aux 3 régions d'atteindre leurs objectifs européens en matière d'énergie et de climat et de qualité de l'air, afin de réduire drastiquement les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et ainsi respecter les obligations européennes et internationales.

Le PACE vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre de 55 % par rapport à 1990, à augmenter la part des énergies renouvelables à 27 % de la consommation finale brute d'énergie, et à améliorer l'efficacité énergétique de 32,5 %.

Si de nombreux secteurs seront impactés, celui du logement le sera fortement. Il a semblé utile d'attirer l'attention des membres de l'Organe d'Administration sur le calendrier d'obligations annoncé et l'impact sur le patrimoine de La Sambrienne.

Impact sur le patrimoine de La Sambrienne

La première échéance du calendrier progressif des exigences à la rénovation énergétique pour les biens en location en cas de changement de locataire est au 01/01/2027.

A partir de ce moment, plus aucun logement avec label PEB G ne pourra être remis en location. Vu l'état du patrimoine de La Sambrienne et même en intégrant la réalisation de 100% du plan de rénovation 2020-2024, de nombreux logements seront concernés.

Ensuite, l'exigence de label se renforce tous les 3 ans.

Si aucune mesure (de report des échéances ou d'augmentation des moyens financiers et/ou humains) n'est prise, l'impact pour La Sambrienne sera très important. Le nombre de logements inoccupés augmentera chaque mois au fur et à mesure des sorties de locataires puisqu'il n'est pas envisageable de rénover énergétiquement autant de logements de manière individuelle.

Pour La Sambrienne, il s'agira de 1.053 logements concernés en 2027.

L'ÉTAT DU PATRIMOINE IMMOBILIER

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.

Plan de rénovation 2020-2024

La Sambrienne travaille actuellement sur la mise en œuvre de son plan de rénovation 2020-2024 visant la rénovation énergétique de 2.484 logements.

Face à la hausse des prix des matériaux et de l'énergie, le Gouvernement a permis aux SLSP de réduire leur programmation à 78 % des logements initialement programmés tout en maintenant le pourcentage initialement prévu de logements aux labels F et G.

Pour La Sambrienne, étant donné que le plan de rénovation de 2.484 logements comporte 1.465 logements avec label PEB F ou G, soit 59% :

- Le nouveau minimum total à atteindre est de 1.936 (78% de 2.484),
- Le nouveau minimum PEB label F et G à atteindre est de 1.465 (59% de 1.936).

Cette donnée supplémentaire est fondamentale car les logements qui ne pourront en définitive pas faire l'objet d'une rénovation en profondeur seront non-seulement inadaptés en terme énergétique mais présenteront également une détérioration supplémentaire de plusieurs années.



LA SITUATION FINANCIÈRE

La situation financière de La Sambrienne reste très préoccupante et devrait faire l'objet d'une attention particulière.

En effet, tant au niveau de la situation comptable qu'au niveau de la trésorerie, l'équilibre souhaité n'est pas atteint. 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. Ces impacts négatifs sur le résultat ne sont pas compensés par la hausse des loyers qui paraît nettement insuffisante pour assurer un équilibre d'exploitation. Le manque structurel de chiffre d'affaires engendré par la faible hauteur des loyers ajouté aux coûts d'exploitation élevés, aux constants besoins en rénovation et au manque de financements adéquats, n'ont jamais permis à La Sambrienne d'atteindre l'équilibre financier.

D'autre part, 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 54% des montants du plan sont en effet subsidiés. Il en est de même avec le plan de construction de logements. Seul 31% des montants du plan sont, dans les faits, subsidiés. Les soldes devront être remboursés et généreront des avances productrices d'intérêts et viendront encore alourdir le déficit de 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 qui pourraient pourtant permettre d'améliorer la situation financière. 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.

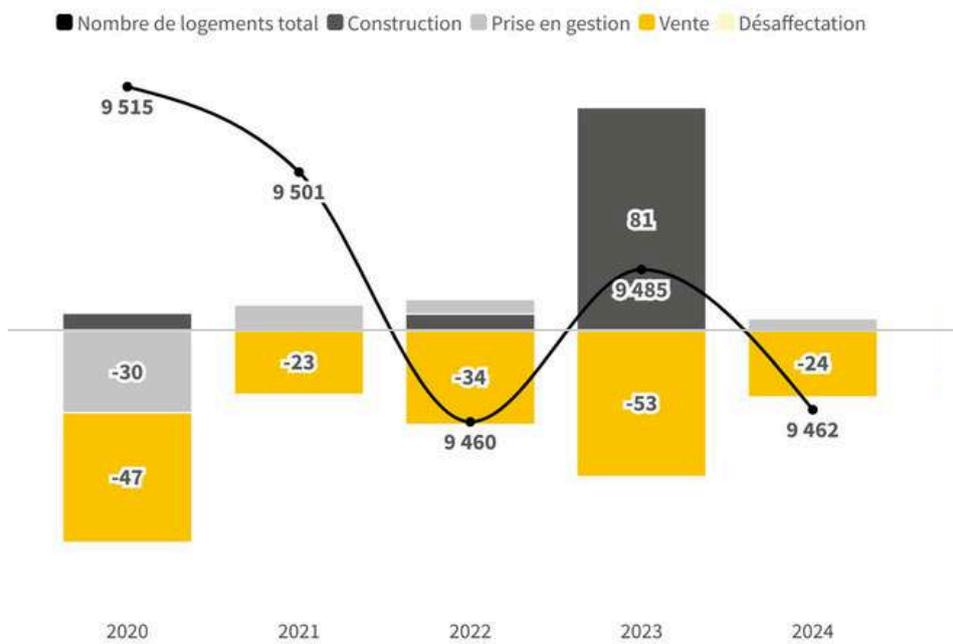
La Sambrienne n'utilise pas de tels instruments financiers.

Honoraires du commissaire

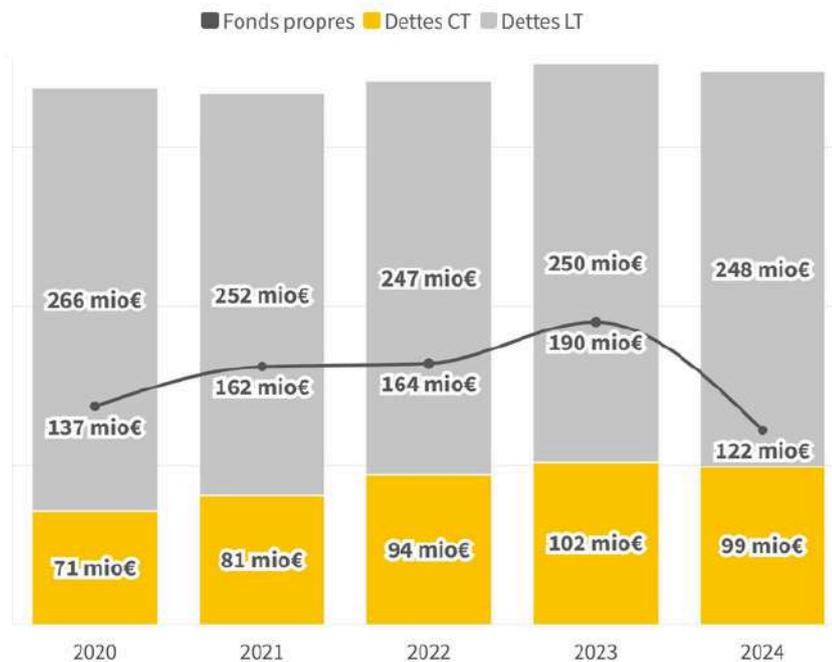
Pour sa mission légale, les honoraires du commissaire Joiris – Rousseaux, Réviseurs d'entreprises Associés se sont élevés à 21.780€ TVAC.

Evolution de quelques indicateurs

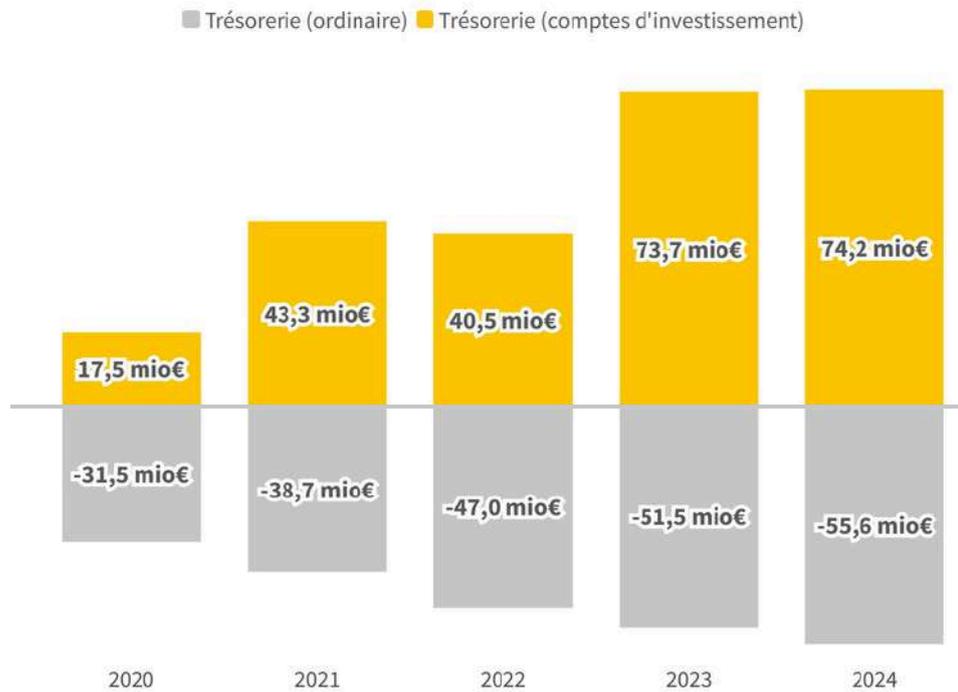
EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS



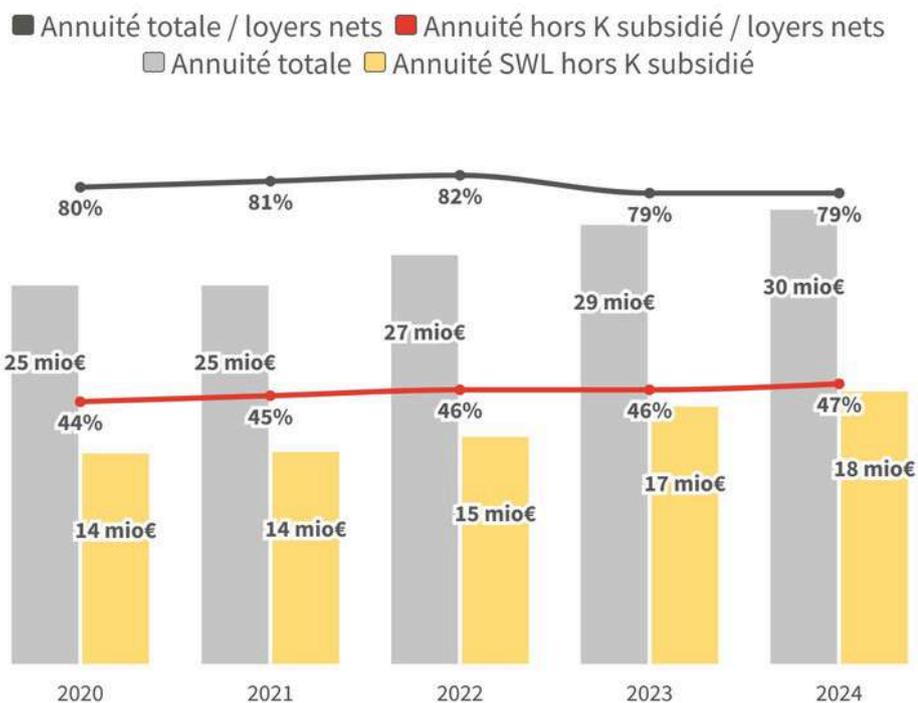
EVOLUTION DES DETTES ET DES FONDS PROPRES



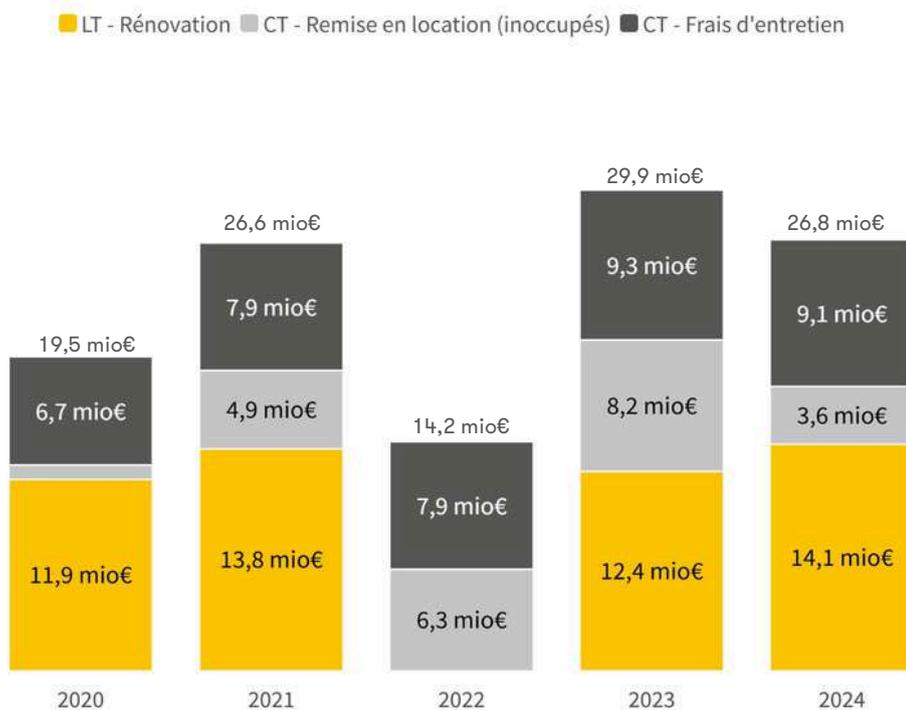
EVOLUTION DE LA TRÉSORERIE



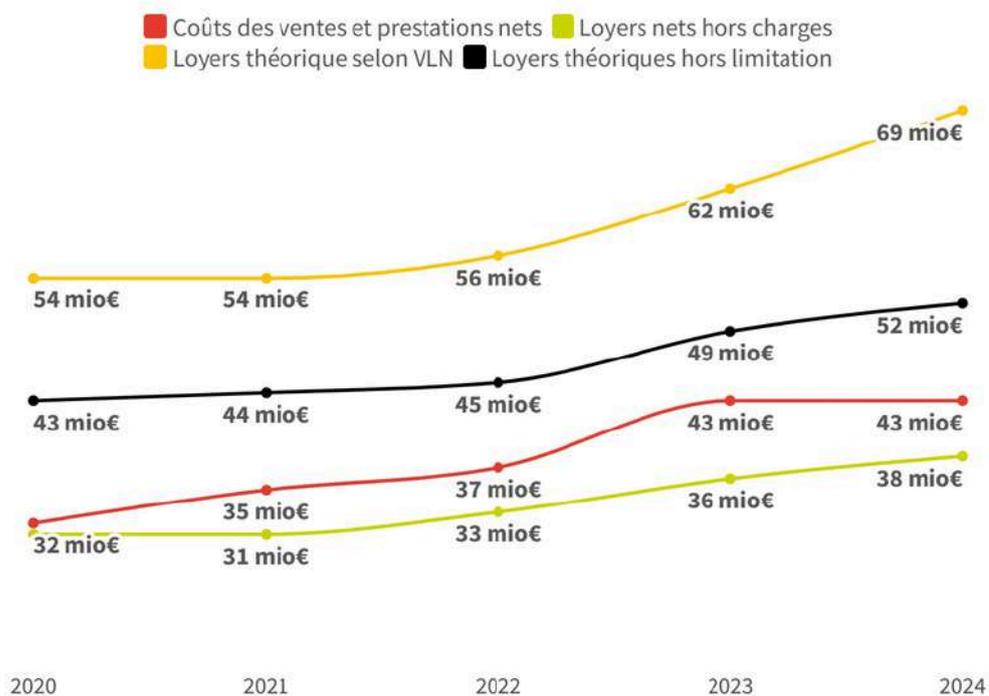
EVOLUTION DE L'ANNUITÉ SWL ET DU RATIO ANNUITÉ SWL VS LOYERS NETS



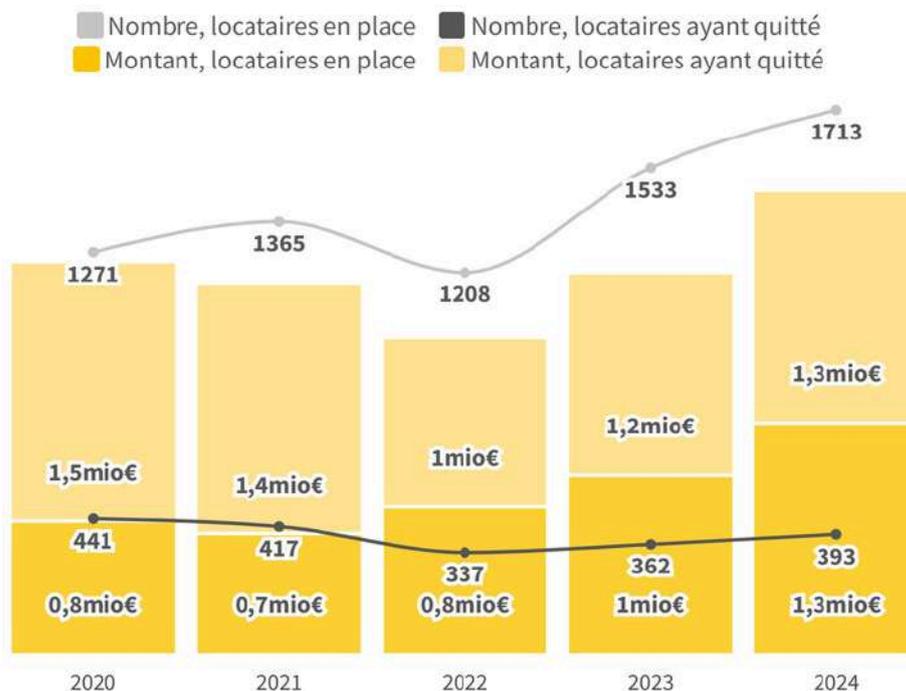
EVOLUTION DES INVESTISSEMENTS EN RENOVATION ET DES ENTRETIENS



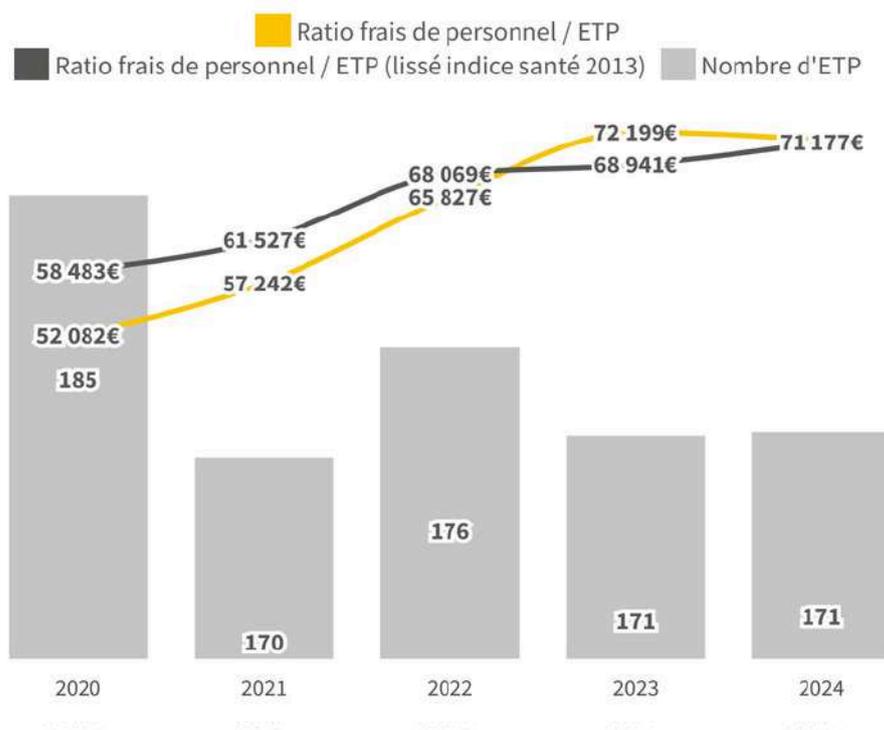
EVOLUTION DES LOYERS NETS ET DES COÛTS DES VENTES ET PRESTATIONS



EVOLUTION DU CONTENTIEUX LOCATIF



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



Annexes

Comptes annuels au format BNB

**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 : Boulevard Jacques Bertrand N° :48 Boîte :
Code postal : 6000 Commune : Charleroi
Pays : Belgique
Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Hainaut, division Charleroi
Adresse Internet : www.lasambrienne.be
Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

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

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en approuvés par l'assemblée générale du
 les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du au

l'exercice précédent des comptes annuels du au

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 6.1, 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 6.15, C-app 6.17, C-app 6.18.1, C-app 6.18.2, C-app 6.20, 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

GHISLAIN BERNARD

Rue du Vallon 1
6041 Gosselies
BELGIQUE

Début de mandat : 2025-02-20

Fin de mandat : 2031-02-20

Administrateur

POIVRE BERNARD

Commissaire
Rue du Centre 121
6250 Aiseau-Presles
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-03-01

Fin de mandat :

Commissaire SWL

BUYLE Benjamin

Rue Volta 13
6001 Marcinelle
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

DELBEQUE Benoît

Avenue des Genêts 8
6001 Marcinelle
BELGIQUE

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 Courtil Marchand 44
6280 Gerpinnes
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-02-20

Administrateur

ANCIAUX Cédric

Rue Grand Bon Dieu 10
6041 Gosselies
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

Fin de mandat : 2025-06-09 Administrateur

KAYA HACI

Rue Emile Vandervelde 19 001
6010 Couillet
BELGIQUE
Début de mandat : 2025-02-11

Fin de mandat : 2025-06-09 Président de l'Organe d'Administration

RATY Hugues

Sentier Saint Jacques 123
6060 Gilly (Charleroi)
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09 Administrateur

GRECO Isabella

Avenue VanDerstock 38
6001 Marcinelle
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2024-09-24 Administrateur

MICHAUX JUSTINE

Avenue Mascaux 321
6001 Marcinelle
BELGIQUE
Début de mandat : 2023-06-08

Fin de mandat : 2025-06-18 Administrateur

LECHAT Julien

Rue Rossignol 9
6032 Mont-sur-Marchienne
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09 Vice-président de l'Organe d'Administration

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

Fin de mandat : 2025-06-09 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 : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-02-20 Administrateur

FELON Maxime

Rue du chemin de Fer 125
6020 Dampremy
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-02-11 Président de l'Organe d'Administration

KINANA Mehdi

Rue du Moulin 76
6061 Montignies-sur-Sambre
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

BLANCHART NATACHA

Chemin du Hallage 60
6530 Thuin
BELGIQUE
Début de mandat : 2024-10-08

Fin de mandat : 2025-02-12

Administrateur

BONINSEGNA Pauline

Rue Eugène Hins 17
6001 Marcinelle
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

HEMBISE Philippe

Rue des Chèvres 57
6040 Jumet (Charleroi)
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

HELLALET SALIM

CHEMIN DES MORLERES 14
6280 Gerpinnes
BELGIQUE
Début de mandat : 2020-06-19

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

LOSSIGNOL SERGE

Allée du Bois Briclet 32
6031 Monceau-sur-Sambre
BELGIQUE
Début de mandat : 2025-02-20

Fin de mandat : 2031-02-20

Administrateur

JOIRIS - ROUSSEAUX (B0194)

0450426032
Rue de Biche 18
7000 Mons
BELGIQUE

Début de mandat : 2022-06-14

Fin de mandat : 2025-06-10

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par :

ROUSSEAUX Bernard (A01650)
Commissaire Réviseur
Rue Sainte Anne 67
7110 Maurage
BELGIQUE

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 de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, 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 experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) 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
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	410.365.087	410.082.738
Immobilisations incorporelles	6.2	21	306.473	147.941
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	410.044.131	409.919.868
Terrains et constructions		22	396.190.212	392.035.547
Installations, machines et outillage		23	6.492	1
Mobilier et matériel roulant		24	322.823	421.115
Location-financement et droits similaires		25	1.451.336	1.524.763
Autres immobilisations corporelles		26	19.596	19.596
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	12.053.672	15.918.846
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	14.483	14.929
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	14.483	14.929
Actions et parts		284	14.483	14.458
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	0	471

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	210.257.678	216.651.978
Créances à plus d'un an			48.635.550	60.889.383
Créances commerciales		29		
Autres créances		290		
		291	48.635.550	60.889.383
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	880.024	776.628
Stocks		30/36	880.024	776.628
Approvisionnements		30/31	465.222	361.826
En-cours de fabrication		32	414.802	414.802
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	13.160.277	17.136.512
Créances commerciales		40	1.225.028	1.091.178
Autres créances		41	11.935.249	16.045.334
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	71.739.327	70.228.489
Comptes de régularisation	6.6	490/1	75.842.500	67.620.966
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	620.622.765	626.734.716

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Apport				
Disponible		10/15	<u>121.554.165</u>	<u>191.366.151</u>
Indisponible	6.7.1	10/11	<u>249.927</u>	<u>249.927</u>
		110	249.927	249.927
		111		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	27.626.977	27.626.977
Réserves indisponibles		130/1	12.546.713	12.546.713
Réserves statutairement indisponibles		1311	12.546.713	12.546.713
Acquisitions d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132	15.080.264	15.080.264
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	-37.252.042	-36.789.514
Subsides en capital		15	130.929.303	200.278.761
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>5.184.125</u>	<u>7.391.095</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	<u>5.184.125</u>	<u>7.391.095</u>
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	5.079.125	7.252.564
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	105.000	138.531
Impôts différés		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	493.884.475	427.977.470
Dettes à plus d'un an	6.9	17	248.243.440	249.657.256
Dettes financières		170/4	248.097.613	249.526.222
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	318.502	328.436
Etablissements de crédit		173	241.157.877	241.967.923
Autres emprunts		174	6.621.234	7.229.863
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	145.827	131.034
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	99.254.126	101.727.443
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	21.777.275	20.332.689
Dettes financières		43	60.676.014	65.894.470
Etablissements de crédit		430/8	60.676.014	65.894.470
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	8.941.231	8.270.301
Fournisseurs		440/4	8.941.231	8.270.301
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	2.324.825	1.818.728
Impôts		450/3	727.139	420.194
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.597.686	1.398.534
Autres dettes		47/48	5.534.781	5.411.255
Comptes de régularisation	6.9	492/3	146.386.909	76.592.771
TOTAL DU PASSIF		10/49	620.622.765	626.734.716

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	50.141.178	50.203.894
Chiffre d'affaires	6.10	70	45.270.126	42.670.744
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)	71		
Production immobilisée		72	226.291	407.750
Autres produits d'exploitation	6.10	74	3.872.625	3.908.247
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	772.136	3.217.153
Coût des ventes et des prestations		60/66A	50.638.148	52.618.107
Approvisionnements et marchandises		60	442.742	750.135
Achats		600/8	667.343	695.978
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)	609	-224.601	54.157
Services et biens divers		61	13.737.613	12.955.970
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	6.10 62	12.215.654	12.345.992
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	18.081.909	16.856.140
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	6.10 631/4	982.972	351.603
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	6.10 635/8	-2.206.970	-960.604
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	6.187.120	6.089.292
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	1.197.108	4.229.579
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	-496.970	-2.414.213

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	8.392.201	8.929.407
Produits financiers récurrents		75	8.392.201	8.929.407
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	32.176	20.379
Autres produits financiers	6.11	752/9	8.360.025	8.909.028
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	8.356.833	8.271.322
Charges financières récurrentes	6.11	65	8.356.833	8.271.322
Charges des dettes		650	8.347.303	8.259.287
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	9.530	12.035
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	-461.602	-1.756.128
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13 67/77	926	-1.431
Impôts		670/3	926	445
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		1.876
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-462.528	-1.754.697
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-462.528	-1.754.697

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 9906	-37.252.042	-36.789.514
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	-462.528	-1.754.697
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	-36.789.514	-35.034.817
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2		
sur l'apport	791		
sur les réserves	792		
Affectation aux capitaux propres	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-) (14)	-37.252.042	-36.789.514
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE

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	705.978
8022	257.809	
8032		
(+)/(-) 8042		
8052	963.787	
8122P	XXXXXXXXXX	558.037
8072	99.277	
8082		
8092		
8102		
(+)/(-) 8112		
8122	657.314	
211	<u>306.473</u>	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	608.961.553
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	6.710.456	
Cessions et désaffectations	8171	4.335.462	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8181	16.468.310	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	627.804.857	
Plus-values au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	17.780.826	
Repris	8281	701	
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	3.466.287	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8311	374.801	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	231.614.645	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	<u>396.190.212</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXX	101.302
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	6.714	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	108.016	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	XXXXXXXXXX	101.301
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	223	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	101.524	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	<u>6.492</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXX	2.946.814
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	24.876	
Cessions et désaffectations	8173	147.633	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183	5.023	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	2.829.080	
Plus-values au terme de l'exercice			
	8253P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8323P	XXXXXXXXXX	2.525.699
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	127.654	
Repris	8283	1.422	
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	145.674	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	2.506.257	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	322.823	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194P	XXXXXXXXXX	2.577.022
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164	1.415	
Cessions et désaffectations	8174	1.259	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8184		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194	2.577.178	
Plus-values au terme de l'exercice			
	8254P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8214		
Acquises de tiers	8224		
Annulées	8234		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8244		
Plus-values au terme de l'exercice	8254		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8324P	XXXXXXXXXX	1.052.259
Mutations de l'exercice			
Actés	8274	73.929	
Repris	8284		
Acquis de tiers	8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8304	346	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8314		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324	1.125.842	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(25)	<u>1.451.336</u>	
DONT			
Terrains et constructions	250	1.451.336	
Installations, machines et outillage	251		
Mobilier et matériel roulant	252		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	XXXXXXXXXX	305.232
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165		
Cessions et désaffectations	8175	52.348	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8185	52.348	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	305.232	
Plus-values au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8245		
Plus-values au terme de l'exercice	8255		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actés	8275		
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305	51.674	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8315	51.674	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	285.636	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(26)	19.596	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	XXXXXXXXXX	15.918.846
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	13.845.906	
Cessions et désaffectations	8176	823.631	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8186	-16.887.449	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	12.053.672	
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)	12.053.672	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXX	14.458
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363	28.525	
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393	42.983	
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
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		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8543	28.500	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553	28.500	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)	14.483	
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	XXXXXXXXXX	471
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)/(-) 8623		
Autres	(+)/(-) 8633	-471	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	0	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	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 (assurances)

Stock mazout

Stock pellet

Rééchellonnement intérêts ex-SNL 2006

Produits acquis

Subsides à affecter

Exercice
428.357
889.724
64.246
1.433
943.867
404.641
73.110.231

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

Actions nominatives

Actions dématérialisées

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	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXX	249.927
(110)	249.927	
111P	XXXXXXXXXX	
(111)		
8790		
87901		
8791		
87911		

Codes	Montants	Nombre d'actions
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

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	

EXPLICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'APPORT (Y COMPRIS L'APPORT EN INDUSTRIE)

Exercice

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT

Litige fournisseurs

Exercice
105.000

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

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

Autres dettes

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

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

Autres dettes

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

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

Autres dettes

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

Codes	Exercice
8801	21.777.275
8811	
8821	
8831	12.180
8841	21.765.095
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	21.777.275
8802	89.600.403
8812	
8822	
8832	39.739
8842	87.730.101
8852	1.830.563
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	145.827
8912	89.746.230
8803	158.497.210
8813	
8823	
8833	278.763
8843	153.427.776
8853	4.790.671
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	158.497.210

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	59.441.822
8931	
8941	
8951	
8961	59.441.822
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	59.441.822
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	727.139
450	
9076	272.802
9077	1.324.883

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
1.528.549
473.291
144.385.070

RÉSULTATS D'EXPLOITATION**PRODUITS D'EXPLOITATION****CHIFFRE D'AFFAIRES NET**

Ventilation par catégorie d'activité

Ventilation par marché géographique

Autres produits d'exploitation

Subsides 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
740	3.442.976	3.322.809
9086	175	174
9087	171	174
9088	225.892	235.491
620	8.652.302	8.873.729
621	2.431.461	2.364.811
622	701.180	710.974
623	430.711	396.478
624		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110	152.179	55.016
Reprises	9111	30.974	71.945
Sur créances commerciales			
Actées	9112	2.521.272	1.637.156
Reprises	9113	1.659.505	1.268.624
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	136.600	213.530
Utilisations et reprises	9116	2.343.570	1.174.134
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	4.813.033	4.725.314
Autres	641/8	1.374.087	1.363.978
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	16	7
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	24.019	2.682
Frais pour la société	617	301.161	115.511

RÉSULTATS FINANCIERS**PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS****Autres produits financiers**

Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats

Subsides en capital

Subsides 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, d'extraits, ...

Pénalités de retard

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	5.807.813	6.125.165
9126	2.552.207	2.776.860
754		
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		
	3.932	11.666
	5.597	369

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	<u>772.136</u>	<u>3.217.153</u>
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	772.136	3.217.153
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760	4.057	1.405
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	637.422	2.521.129
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	130.657	694.619
Produits financiers non récurrents	(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		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	<u>1.197.108</u>	<u>4.229.579</u>
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	1.197.108	4.229.579
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	1.116.300	3.908.317
Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations)	(+)/(-) 6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630	1.958	870
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7	78.850	320.392
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6690		
Charges financières non récurrentes	(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

Codes	Exercice
9134	926
9135	926
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	

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 31/12/24

Codes	Exercice
9141	23.458.237
9142	23.458.237
9144	357.521
	357.521

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	93.490	32.560
9146	1.951.683	2.645.488
9147	1.901.134	1.948.355
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	

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
- Litige personnel
- Litige ONSS
- Litiges candidature
- Litiges Marchés Publics

Exercice
68.400
25.000
70.000
0
0

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Assurances-groupe payées en 2024

Mesures prises pour en couvrir la charge

Montants payés en 2024: 609.393€

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)

- Garanties locatives SWL (en faveur des locataires)
- Bail emphytéotique: St Eloi - Fin 2047
- Bail emphytéotique: Gohyssart - Fin 2097
- Bail emphytéotique: Decoux - Fin 2098
- Bail emphytéotique: Cour Dejean - Fin 2057
- Emprunt Pivert (partie non-subsidiée)
- Subside kot Etudiant
- Caution fournisseur
- Prêt pour plan de rénovation
- Prêts non subsidiés
- Bail emphytéotique: Jacqumain 118-120 - Fin 2096
- Bail emphytéotique: Jacqumain 116 - Fin 2096
- Bail emphytéotique: Astrid - Fin 2095
- Bail emphytéotique: Montagne - Fin 2101
- Bail emphytéotique: Grimard-Crèche - Fin 2057

Exercice
5.536.202,9
0
0
0
0
5.408
723.600
4.002.103
46.355.492
14.099.295
0
0
0
0
0
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	98.295
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 révisorale

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 révisorale

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 01/01/2024

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 :

$$\text{Valeur du nouvel investissement} \times \left(\frac{\text{indice ABEX de l'acquisition du bien à l'origine}}{\text{indice ABEX de l'année en cours d'acquisition de l'investissement concerné}} \right)$$

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 5 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 apparait (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% ;

- Si arrangement non respecté ou absence d'arrangement et solde débiteur \geq 3 mois de loyer : 70% ;

Catégorie 3 :

- Si médiation de dette : voir catégorie 2 ;

- Si arrangement respecté et durée \leq 24 mois : 90% ;

- Si arrangement non respecté ou absence d'arrangement ou durée $>$ 24 mois :

- Locataires partis $<$ 1 an : 90% ;

- Locataires partis \geq 1 an : 90% ;

6. Provisions pour grosses réparations et gros entretiens

Les provisions pour grosses réparations et gros entretiens sont constitués suivant les règles du droit comptable.

La provision pour Risques & Charges relatives aux entretiens et grosses réparations est comptabilisée en fonction de la temporalité sur les priorités de travaux à réaliser sur les logements.

Cette provision est comptabilisée de la manière suivante :

Dotation : 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.

Utilisation : l'utilisation sera déterminée sur base du coût réel annuel des remises en état locatives telles que comptabilisées au 31/12 /N.

7. Subsidés en capital

L'amortissement des subsidés en capital suit le même rythme d'amortissement que le l'investissement y correspondant.

Lors de la déconstruction de logements ou d'un site, le subside y relatif est annulé.

Les subsidés non encore investis sont transférés vers un compte de subsidés à consommer, dans la rubrique « Comptes de régularisation au passif ».

En 2024, la partie des subsidés liquidés non encore investis a été reclassée en 493 Subsidés à consommer pour 144.385.070€

8. Le produit des promesses de vente n'est reconnu qu'au moment du compromis et pas au moment de la promesse.

9. Une date limite de comptabilisation des factures et documents a été fixé à la mi-mars. Celle-ci est donc la date de basculement pour la clôture de l'exercice.

**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

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Temps plein	1001	161	113	48
Temps partiel	1002	9	3	6
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	170	116	54

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein	1011	212.995	146.344	66.651
Temps partiel	1012	12.897	4.180	8.717
Total	1013	225.892	150.524	75.368

Frais de personnel

Temps plein	1021	10.312.802	6.909.188	3.403.614
Temps partiel	1022	616.992	189.746	427.246
Total	1023	10.929.794	7.098.934	3.830.860

Montant des avantages accordés en sus du salaire

	1033	205.592	134.050	71.542
--	------	---------	---------	--------

Au cours de l'exercice précédent

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	174	117	57
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	235.491	157.942	77.549
Frais de personnel	1023	12.345.992	8.040.540	4.305.452
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	212.426	140.550	71.876

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL (suite)
A la date de clôture de l'exercice
Nombre de travailleurs
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 sexe et niveau d'études

Hommes
 de niveau primaire
 de niveau secondaire
 de niveau supérieur non universitaire
 de niveau universitaire

Femmes
 de niveau primaire
 de niveau secondaire
 de niveau supérieur non universitaire
 de niveau universitaire

Par catégorie professionnelle

Personnel de direction
 Employés
 Ouvriers
 Autres

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
105	161	14	171
110	153	13	162
111	0	1	1
112	0	0	0
113	8	0	8
120	113	5	117
1200	17	0	17
1201	62	4	65
1202	25	1	26
1203	9	0	9
121	48	9	54
1210	1	2	2
1211	18	2	19
1212	21	4	24
1213	8	1	9
130	18	1	19
134	74	7	79
132	69	6	73
133	0	0	0

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ
Au cours de l'exercice

Nombre moyen de personnes occupées
 Nombre d'heures effectivement prestées
 Frais pour la société

Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
150	3	13
151	7.026	16.993
152	269.028	32.133

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	39	1	40
210	15	0	15
211	14	1	15
212	0	0	0
213	10	0	10

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	37	2	38
310	10	1	11
311	17	1	18
312	0	0	0
313	10	0	9
340	7	1	8
341	0	0	0
342	0	0	0
343	30	1	30
350	0	0	0

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801	79	5811	54
5802	1.047	5812	896
5803	425.441	5813	184.382
58031	425.501	58131	184.382
58032	0	58132	0
58033	60	58133	0
5821	37	5831	27
5822	34	5832	19
5823	754	5833	440
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SRL
« LA SAMBRIENNE » POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

SRL "Joiris, Rousseaux & Co – Réviseurs d'Entreprises Associés"

Représentée par
Bernard ROUSSEAU
Actionnaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SRL « LA SAMBRIENNE » POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la SRL « 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 émise sur présentation du conseil d'entreprise. 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 durant 3 exercices consécutifs.

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 2024, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 620.622.765 € et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice à affecter de 462.528 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2024, 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.

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.

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.

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'efficacités 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, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, 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 leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

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.

Mentions relatives 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.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.
- Nous avons pris connaissance du conflit indirect discuté en Comité de gestion du 27/11/24 dont il est fait mention dans le rapport de gestion. Nous avons évalué les conséquences patrimoniales de ladite décision et nous n'avons rien à vous signaler.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- 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.

Mons, le 8 mai 2025

La SRL "Joiris - Rousseaux & Co - Réviseurs d'entreprises associés"
Représentée par

Bernard Rousseaux
(Signature)

Signature numérique de
Bernard Rousseaux (Signature)
Date : 2025.05.08 10:42:18
+02'00'

Bernard ROUSSEAU X
Réviseur d'entreprises actionnaire



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