



Rapport de gestion

2025

Rapport de gestion 2025

Rapport de l'Organe d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire du 9 juin 2026 couvrant la période comptable du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025

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.



2025 en quelques chiffres

Nombre de baux et contrats locatifs actifs

9.463

Nombre d'attributions de logements

658

Nombre de travailleurs

182

Loyer brut

52,0 millions €

Réductions de loyers

12,7 millions €

Locataires bénéficiant d'un loyer limité

89 %

Loyer moyen d'un logement social

376 €

Nombre de ménages en place
dans les logements sociaux

7.785

Nombre de locataires en place en retard
de paiement

17 %

Investissements

35,8 millions €

Total du bilan

585,5 millions €

Perte comptable

2,1 millions €

Déficit en trésorerie

4,8 millions €

Edito

Chers actionnaires,

L'année 2025 a été marquée par une activité soutenue au sein de La Sambrienne, dans un contexte opérationnel exigeant. Le présent rapport de gestion a pour objectif de vous présenter de manière synthétique les principaux faits et résultats de l'exercice écoulé, ainsi que les risques et perspectives qui en découlent au regard de 4 thématiques : l'accompagnement social, le patrimoine immobilier, l'administration générale et les finances.

Sur le plan financier, l'exercice 2025 se clôture par une **perte comptable de 2,1 millions d'euros** et par un **déficit de trésorerie de 4,8 millions d'euros**. Ces résultats traduisent la persistance de tensions structurelles, dans un contexte de hausse des investissements et de contraintes croissantes sur les financements du secteur, matérialisées par la comptabilisation de subsides régionaux échus pour un montant de 45,1mio€ visant la sécurisation, salubrité et rénovation énergétique de 1.080 logements. La situation financière et patrimoniale de La Sambrienne demeure dès lors un point d'attention majeur, comme détaillé dans les chapitres financiers et immobilier ainsi que dans la rubrique relative aux **risques et incertitudes**, qui identifie notamment les dépendances aux mécanismes de financement, les évolutions réglementaires et les besoins élevés en rénovation et de mise en conformité du patrimoine.

L'activité locative et sociale est restée particulièrement intense. **658 logements ont été attribués en 2025**, principalement des logements sociaux, confirmant le rôle central de La Sambrienne dans l'accès au logement public sur les territoires de Charleroi et de Gerpinnes. En parallèle, la société a été confrontée à des situations exceptionnelles, dont l'incendie criminel survenu en mars 2025 à Couillet, qui a nécessité un important dispositif d'accompagnement social et de relogement, mené en étroite collaboration avec les autorités locales.

S'agissant du **contentieux locatif**, une évolution positive peut être soulignée. Le **taux de locataires en retard de paiement s'établit à 17%**, en baisse par rapport à 2024, et le solde global des arriérés est en diminution. Ces résultats reflètent l'importance des actions de prévention, d'accompagnement social, de suivi individualisé mises en œuvre et rappellent que des efforts doivent continuer d'être entrepris pour encore réduire le niveau absolu des impayés.

Enfin, les **événements importants survenus après la clôture de l'exercice** sont présentés dans la rubrique spécifique du rapport. Ils constituent des éléments de contexte essentiels pour apprécier la continuité des activités et les perspectives à court et moyen terme de La Sambrienne.

Dans un environnement en mutation, marqué par des besoins sociaux croissants et des contraintes financières renforcées, La Sambrienne poursuit son action avec l'appui de ses équipes et de ses partenaires. Nous les remercions pour leur engagement constant au service de l'intérêt général.

Nous vous souhaitons une lecture attentive de ce rapport



Fadel AZZOUZI
Directeur Gérant



Hacı KAYA
Président



Table des matières

RAPPORT DE GESTION 2025	1
2025 EN QUELQUES CHIFFRES	2
EDITO	3
TABLE DES MATIÈRES	6
01. LA SAMBRIENNE	9
1.1. Qui sommes-nous ?	10
1.2. La responsabilité sociale de l'entreprise	10
1.3. Les organes de gestion	11
1.4. La gestion quotidienne	15
1.5. Le Contrat d'Objectifs	16
1.6. Le développement durable	18
02. ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	19
2.1. Les événements marquants	21
2.2. L'accueil et la communication	23
2.3. L'aide au relogement	27
2.4. Les baux et contrats en cours	37
2.5. La prévention du contentieux locatif	45
2.6. La pédagogie de l'habiter	49
2.7. Le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP)	57
2.8. La Chambre de recours de la SWL	58
2.9. Les projets spécifiques	58
03. PATRIMOINE IMMOBILIER	61
3.1. Les événements marquants	63
3.2. Le patrimoine immobilier	66
3.3. La remise en état locatif de logements vides	70
3.4. Le plan d'entretien	72
3.5. Le plan de prévention de l'incendie	76
3.6. Le plan de sécurisation, d'embellissement et de propreté	78
3.7. Le plan de rénovation	83
3.8. Le plan de construction	93
3.9. Le plan d'accès à la propriété	98
3.10. Les acquisitions	100

04. ADMINISTRATION GÉNÉRALE	101
4.1. Les événements marquants	102
4.2. Les Ressources Humaines	103
4.3. Les organes de concertation sociale	107
4.4. Les marchés publics	109
4.5. Le Règlement Général sur la Protection des Données	114
4.6. Les appels à projets en cours	115
4.7. La recapitalisation par la Wallonie	115
05. FINANCES	117
5.1. Les événements marquants	119
5.2. Le bilan	121
5.3. Les comptes de résultats	137
5.4. Proposition à l'Assemblée Générale	147
5.5. Les prévisions budgétaires 2026	147
06. DIVERS	149
6.1. Les données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice	150
6.2. Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité	150
6.3. Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société	150
6.4. Recherche et développement	150
6.5. Collaboration professionnelle avec le commissaire	150
6.6. Indications relatives à l'existence de succursale	150
6.7. Risques et incertitudes	151
6.8. Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers	152
6.9. Honoraires du commissaire	152
6.10. Evolution de quelques indicateurs	153
07. ANNEXES	157
7.1. Comptes annuels au format BNB	158

01. La Sambrienne



1.1. 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 locale du logement.

1.2. 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 ciblé 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.



1.3. Les organes de gestion

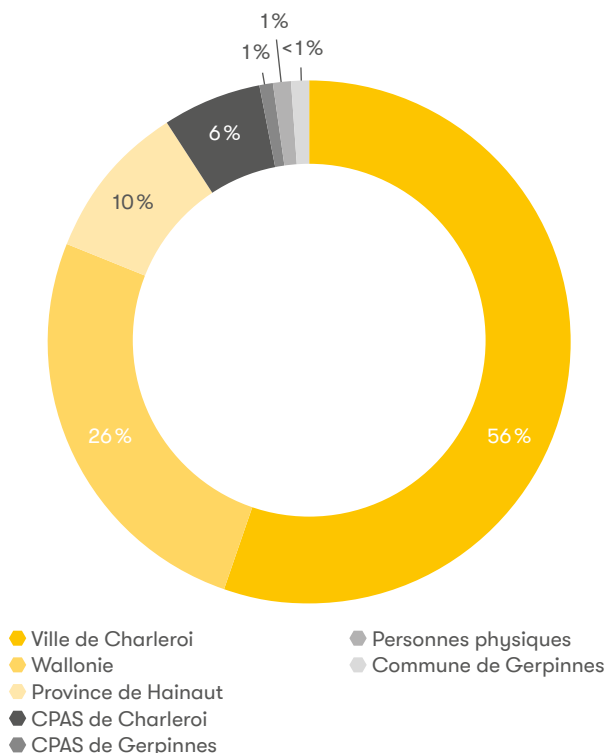
1.3.1. L'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale représente l'universalité des actionnaires.

Elle est composée majoritairement de personnes morales de droit public.

1.3.1.1. Capital

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



1.3.2. 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.

1.3.2.1. Liste des membres

En 2025 et jusqu'à l'Assemblée Générale du 10 juin 2025, l'Organe d'Administration était composé comme suit :

Président

FELON Maxime (jusqu'au 11/02/2025)
KAYA Haci (à partir du 11/02/2025)

Vice-Président

LECHAT Julien

Administrateurs

ANCIAUX Cédric
BLANCHART Natacha (jusqu'au 18/03/2025)
BONINSEGNA Pauline
BUYLE Benjamin
DELBEQUE Benoît
FOTIA Dominique
GHISLAIN Bernard (à partir du 22/04/2025)
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)
LOSSIGNOL Serge (à partir du 22/04/2025)
RATY Hugues
REMACLE Maryse (jusqu'au 20/02/2025)

Par suite des élections d'octobre 2024, l'Assemblée Générale du 10 juin 2025 a procédé au renouvellement des mandats de l'Organe d'Administration.

Président KAYA Haci
Vice-Président KADIM Mohamed (Vice-Président à partir du 08/07/2025)
Administrateurs BONINSEGNA Pauline BUYLE Benjamin CRISTENS Léa DESSART Louise (à partir du 12/06/2025) FOTIA Dominique GHISLAIN Bernard GILLARD Jean-Noël (à partir du 12/06/2025) HEMBISE Philippe KINDT Françoise LECHAT Julien (à partir du 08/07/2025) LOSSIGNOL Serge MANOUVRIER Line (à partir du 16/12/2025) MARROYE Dylan MINSIER Isabelle MOREELS Nicolas PETIT Catherine QUINZIN Cathy ROOMS Maurice SALMON Sandy ZARACAS Guillaume

1.3.3. L'Organe d'Administration

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.

1.3.3.1. Liste des membres

Jusqu'au 10 juin 2025, le Comité de Gestion était composé des membres suivants :

Président FELON Maxime (jusqu'au 11/02/2025) KAYA Haci (à partir du 11/02/2025)
Administrateurs BLANCHART Natacha (jusqu'au 18/03/2025) BONINSEGNA Pauline BUYLE Benjamin (membre observateur avec voix consultative) FOTIA Dominique HEMBISE Philippe KINANA Mehdi MANOUVRIER Line

Depuis le 10 juin 2025 et suite au renouvellement des mandats de l'Organe d'Administration, le Comité de Gestion est composé des membres suivants :

Président KAYA Haci
Administrateurs BONINSEGNA Pauline (membre observateur avec voix consultative) BUYLE Benjamin HEMBISE Philippe KADIM Mohamed MINSIER Isabelle QUINZIN Cathy

1.3.4. 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.

1.3.4.1. Liste des membres

Jusqu'au 10 juin 2025, le Comité d'Attribution était composé des membres suivants :

Président BEUMIER Claude
Administrateurs BURTON Axelle DEWINTER Nancy DUBOIS Denis DUPARQUE Monique GAILLY Bernard GHISLAIN Isabelle GONZE Annie LEMMENS Lieve Marie SCHEUER Vincent

Depuis le 10 juin 2025 et suite aux élections d'octobre 2024, le Comité d'Attribution est composé des membres suivants :

Président DUBOIS Denis
Membres BURTON Axelle (jusqu'au 16/12/2025) DUPARQUE Monique FOTIA Dominique (à partir du 09/09/2025) GREGOIRE Lisiane KADIM Mohamed LEMMENS Lieve Marie SANPO Michel

1.3.5. 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 Code wallon de l'Habitation Durable (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



1.3.6. 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	13	13	13
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	92 %	80 %	87,5 %
Administration			
Transmission de la convocation et de l'ordre du jour dans les délais prévus			
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	0	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

1.3.7. Jetons de présences, émoluments et rémunérations

En 2025, le total des émoluments bruts du Président et du Vice-président l'Organe d'Administration s'élève à 43.702,44 €.

Le total des jetons de présences versés est de 60.852,25 €.

Au 31 décembre 2025, le montant brut par séance des jetons de présence s'élève à 189,71 € 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 01/03/2025 : salaire précédent X 1,02 (indice 2,1223).

1.4. 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.

1.4.1. Le Comité de direction

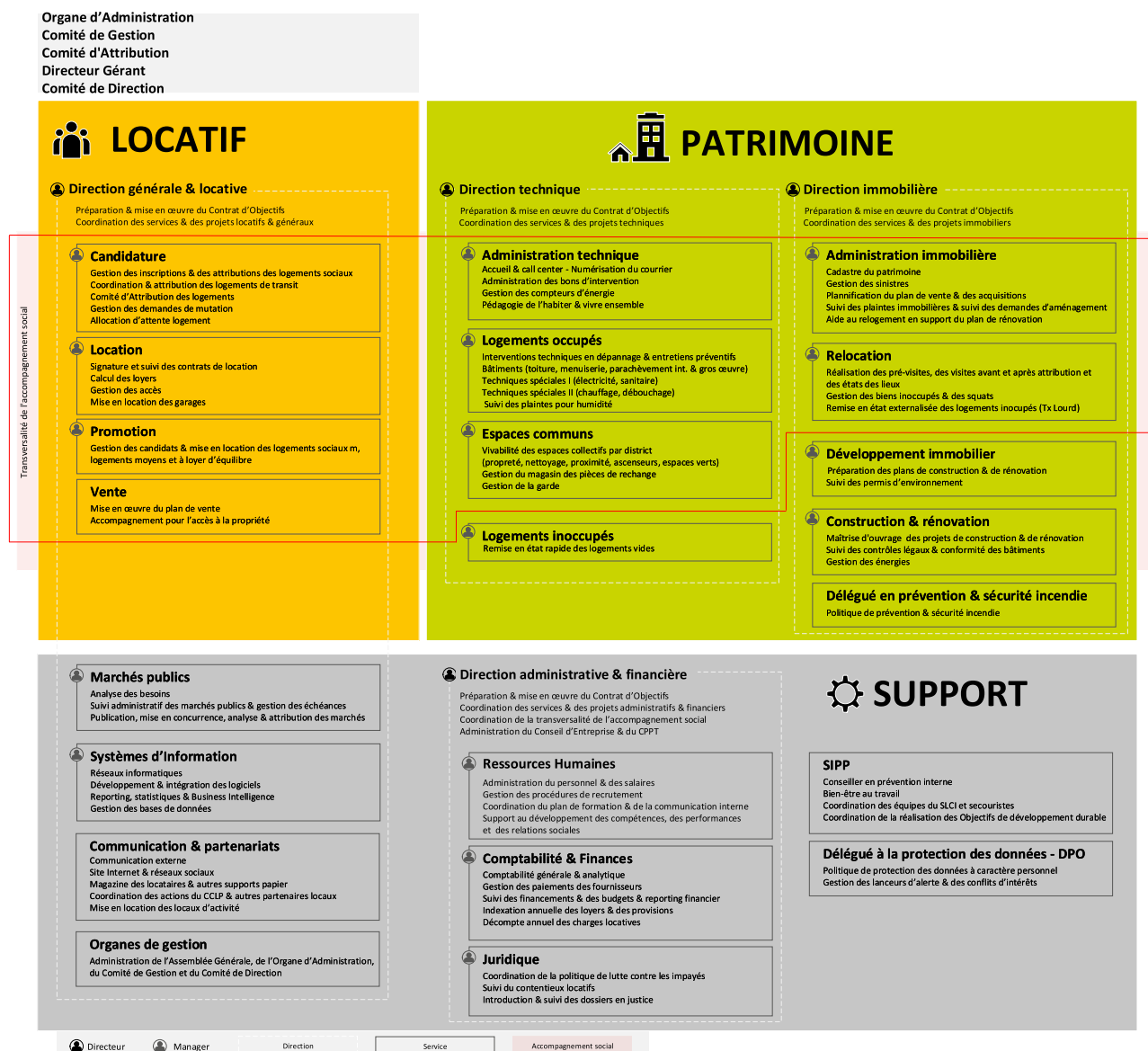
Le Comité de direction est composé des membres de la direction et agit conformément aux délégations de pouvoirs que lui accorde le Directeur-Gérant.

1.4.1.1. Liste des membres

Directeur gérant AZZOUI Fadel
Membres COPMANS Olivier JACQMIN Fabrice VANHEMMESEEL Bernard

1.4.2. L'organigramme fonctionnel

Les équipes de La Sambrienne sont regroupées autour des thématiques métiers dit « Locatif » et « Patrimoine » et assistées par les services dit de « Support ». L'accompagnement social est assuré de manière transversale au sein des équipes.



1.5. Le Contrat d'Objectifs

1.5.1. Les objectifs 2020-2025

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

**RETROUVEZ
LE CONTRAT
D'OBJECTIFS
2020-2025 DANS
SON ENTIÈRETÉ :**



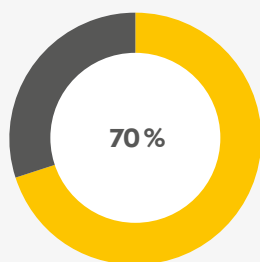
lasambrienne.be/la-societe/

1.5.2. L'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 des 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. L'état d'avancement au 31/12/2025 est actuellement en cours de réalisation.



Nombre d'actions par statut

Non démarrée

49

En cours

210

Terminée

307

Supprimée

38

Etat d'avancement par axes

	Non démarrée	En cours	Terminée
Axe 1	6 %	24 %	70 %
Axe 2	20 %	52 %	29 %
Axe3	4 %	35 %	61 %

Etat d'avancement par axes

Projet	Nbr actions	EA %
Aide relogement	30	89 %
Bien être & RH	32	82 %
Communication	46	87 %
Construction	23	48 %
Entretien & maintenance	18	55 %
Environnement	32	44 %
Equilibre financier	38	61 %
Lutte impayés	26	83 %
Pédagogie habiter & vivre ensemble	52	70 %
Propreté & sécurité	46	52 %
Qualité	115	74 %
Rénovation	30	59 %
Vente	13	41 %
Zéro papier & numérique	67	91 %
	566	70 %

1.5.3. Les objectifs 2026-2030

Avec le renouvellement des membres de l'Organe d'Administration en juin 2025, un nouveau contrat d'objectifs est en préparation pour la période 2026-2030.

Un groupe de travail composé notamment d'administrateurs, de représentants du CCLP et des membres du Comité de Direction a été constitué et doit travailler sur les nouveaux objectifs de La Sambrienne.

1.6. 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.

1.6.1. 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.

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



02. Accompagnement social



Chiffres clés

Candidats locataires à un logement social

6.428

Logements attribués

658

Baux et contrats locatifs actifs

9.463

Locataires d'un logement

8.277

Locataires en place en retard de paiement

17%

Loyer moyen des logements sociaux

376 €

Locataires bénéficiant d'un loyer limité

89%

Chefs de ménage âgés de plus de 50 ans

63%

Ménages accompagnés

131

Ménages soutenus

1.352

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.

2.1. Les événements marquants

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- En 2025, La Sambrienne, grâce à sa transversalité de l'accompagnement social mise en place en 2021 et les convention-cadres mises en place avec les partenaires externes, a **accompagné 131 ménages pour 149 périodes de six mois**.
- En plus de l'augmentation du nombre de ménages accompagnés et des périodes réalisées, il est important de noter l'**augmentation du nombre de ménages soutenus, passant de 221 en 2024 à 1.352 en 2025**.
- Pour rappel, la réglementation wallonne subsidie un quota de 80 périodes d'accompagnement et 3 référents sociaux pour les sociétés de plus de 7.500 logements. **La Sambrienne dépasse donc clairement cet objectif minimum fixé par la Wallonie et finance la majorité de la différence sur fond propres**.
- **658 attributions** de logement ont eu lieu. Principalement des logements sociaux (557). Un total de 117 de ces attributions a été réalisé **au bénéfice de locataires en demande de transfert**.
- Au 31 décembre 2025, 6.428 dossiers de candidature à un logement social renseignent Charleroi ou Gerpennes comme commune souhaitée soit un accroissement de 11%. 73% se sont inscrits directement auprès des services de La Sambrienne, soit 4.702 ménages. Les autres sont inscrits via la candidature unique auprès d'une autre SLSP.
- Le 15 mars 2025, un incendie d'origine criminelle s'est déclaré dans le hall d'entrée de l'immeuble situé au 66, rue de Villers à 6010 Couillet. L'immeuble concerné est un bâtiment Rez + 6 comprenant 41 logements, dont 36 étaient occupés au moment des faits. Cet incident a nécessité un important travail d'accompagnement social et d'aide au relogement :
 - Premières mesures d'urgence : Les 36 ménages ont été évacués par les services de secours et hébergés d'urgence par le service Planification d'Urgence de la Ville de Charleroi. Nos équipes se sont immédiatement rendues sur place afin de rencontrer les habitants et de les accompagner dans les démarches administratives,
 - Dans les trois jours suivant l'incident, nous avons mis en place une permanence sociale dans une salle de réunion de notre site du Boulevard Jacques Bertrand.
 - Face à la diversité et à la complexité des situations rencontrées (personnes âgées, personnes isolées, familles nombreuses, hospitalisations, situations de détresse, etc.), nous avons dû mettre en place un accompagnement totalement personnalisé, menant parfois à des relogements :
 - 📄 23 transferts ont été proposés afin de répondre aux situations particulières.
 - 📄 13 ménages ont effectivement accepté un relogement dans une autre habitation de notre patrimoine, les autres ayant finalement souhaité réintégrer leur logement initial.
 - Tous les occupants ont pu réintégrer leur logement le 26 mars 2025, ce qui signifie que, malgré l'ampleur de l'incident, la période d'inoccupation n'a finalement duré que 11 jours.
 - L'accompagnement social a dû répondre à des besoins très divers : Soutien psychosocial de première ligne, état des lieux, visites de logements, signature de baux, accompagnement administratif, présence quotidienne sur le terrain pour répondre aux inquiétudes et besoins urgents.
 - A la suite de cet incendie, et afin de renforcer ses efforts de prévention et de sécurisation face à l'incendie, La Sambrienne a formalisé le suivi de ses d'actions au sein d'un plan de prévention contre l'incendie.
 - La Sambrienne a également déposé plainte contre X alors qu'une procédure judiciaire a été ouverte. À ce stade, cette procédure ne vise pas directement la société La Sambrienne, laquelle coopère pleinement avec les autorités compétentes.
- La hausse des demandes introduites auprès de notre équipe d'accueil :
 - L'espace d'accueil a reçu 21.611 visiteurs en 2025, soit 2.673 visiteurs supplémentaires.
 - Le call-center (interne et externe, ainsi que le service de garde) a reçu 116.630 appels en 2025 soit une augmentation de 45% par rapport à 2024.
 - L'administration technique a géré 26.249 mails techniques, soit une augmentation de 44% par rapport à 2024.

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

- On constate une baisse de l'activité associative dans les quartiers, malgré la politique tarifaire qui a permis jusqu'ici d'accueillir de nouveaux services et d'augmenter l'offre chaque année. En 2025, six services associatifs ou publics (pour 7 locaux) ont arrêté leurs services. Pour les compenser partiellement, seules 4 entrées ont eu lieu : 3 pour des services commerciaux de proximité et une pour un transfert d'une antenne CCLP. Les contacts avec les structures associatives nous informent de difficultés croissantes dans la presque totalité des services.
- En février 2025, le projet spécifique Housing First de La Sambrienne, mené avec le Relais Social du Pays de Charleroi a été étendu de 24 à 36 dossiers en file active. Durant l'année 2025, 73 personnes ont été accompagnées par l'équipe Housing First Charleroi. Et depuis les débuts du projet en 2013, 126 personnes ont été suivies par le dispositif Housing First du Relais Social de Charleroi.
- Le CCLP de La Sambrienne a investi en 2025, 12.208 € dans les activités de quartiers, soit en organisant ses propres événements (Fêtes des Voisins, Saint Nicolas, Pâques, ...), soit en soutenant les associations organisant des activités aux bénéfices des habitants.
- En 2025, la Direction Technique a modifié l'organisation du travail relatif aux espaces communs, marquée par la migration progressive des techniciennes d'entretien vers la fonction de techniciennes de proximité. Cette évolution veut renforcer une présence active et qualitative sur le terrain. L'équipe de proximité assure désormais un rôle central dans le suivi et le contrôle des espaces communs. Leur action permet une observation régulière de l'état des aménagements, une détection plus précoce des situations dégradées ou à risque et une meilleure coordination des interventions nécessaires.
- 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.
- Pour la sixième 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 (malheureusement 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 2025, 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.

2.2. 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.

2.2.1. L'accueil physique et téléphonique

L'espace d'accueil unique au Boulevard Jacques Bertrand 48 à Charleroi 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 :

21.611

personnes se sont présentées à l'accueil et ont été reçues individuellement

107.241

appels entrants ont été comptabilisés durant les heures d'ouverture des bureaux

60 %

des appels ont été pris en charge par La Sambrienne, 40 % par le partenaire externe

4.389

appels ont été pris en charge par le partenaire externe de garde en dehors des heures d'ouverture des bureaux

2.2.2. 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 2025, 635 entretiens de ce type ont été réalisés.



2.2.3. Les 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.

Le site actuel, développé et mis en ligne en janvier 2024, a été conçu dans le cadre d'un marché commun avec la société coopérative Domaxis et 8 autres sociétés de logements de service public. Il a été pensé pour correspondre aux besoins des usagers : plus accessible aux moins voyants, plus compréhensible pour tous, optimisé pour la navigation sur smartphone.

Dans la conception du site, 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 nécessitent 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 173 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 2025, les 40 actualités publiées sont réparties comme suit :

- 4 publications de magazine
- 6 actualités sur la vie de la société
- 5 actualités immobilières
- 12 actualités sur la vie des quartiers et actions partenariales
- 13 actualités purement « pédagogiques » sur les bons gestes

Internet	
Nombre de visiteurs uniques	71.000
Nombre de visites	229.000
Nombre de pages vues	549.000
Nombre d'actualités publiées	40
Nombre de formulaires en ligne jotform reçus	28.707
Nombre d'emails techniques reçus	26.249
Nombre d'emails locatifs reçus	16.579

Newsletter	
Nombre d'abonnés aux newsletters	5.720
Nombre de newsletters envoyées	7
Nombre d'ouvertures des newsletters	11.459
Nombre de clics sur les newsletters	2.466

**RETROUVEZ TOUS
LES SERVICES EN LIGNE SUR
LE PORTAIL LOCATAIRE**



lasambrienne.be/espace-locataire/

2.2.4. La 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 2025, soit 70.553 SMS envoyés via le logiciel AIGLES et 1.096 SMS envoyés via le logiciel QMatic pour les prises de rendez-vous à l'espace d'accueil du Boulevard Bertrand.

Communications par SMS	Nombre	%
Technique - Interventions équipements collectifs	36.372	50,8%
Technique - Visite domiciliaire	60	0,1%
Immobilier - suivi patrimoine	3.908	5,5%
Locatif - Location	21.503	30,0%
Locatif - Contentieux	8.710	12,2%
Locatif - Accueil RDV QMatic	1.096	1,5%
Total	71.649	



71.649
sms envoyés

2.2.5. Les communications 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 2025, cela a permis :

- La diffusion de 16 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 3 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.

2.2.6. Le 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.



2.3. 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 ».

En 2025, sur les 658 attributions de logement, 557 concernaient des logements sociaux dont :

- 423 l'ont été au bénéfice de candidats externes ;
- 117 au bénéfice de locataires en demande de transfert ;
- 17 logements ont fait l'objet d'une entrée sur base d'une des raisons suivantes :
 - Décision de justice – contrat ;
 - Nouvel AGW - Titulaire décédé – contrat ;
 - Nouvel AGW - Titulaire décédé - convention précaire ;
 - Régularisation bail validée par Commissaire SWL ;
 - Villers 66 - transfert sans demande de mutation.

En matière d'aide au relogement, les référents sociaux et leurs partenaires ont accompagné de manière individuelle et soutenue :

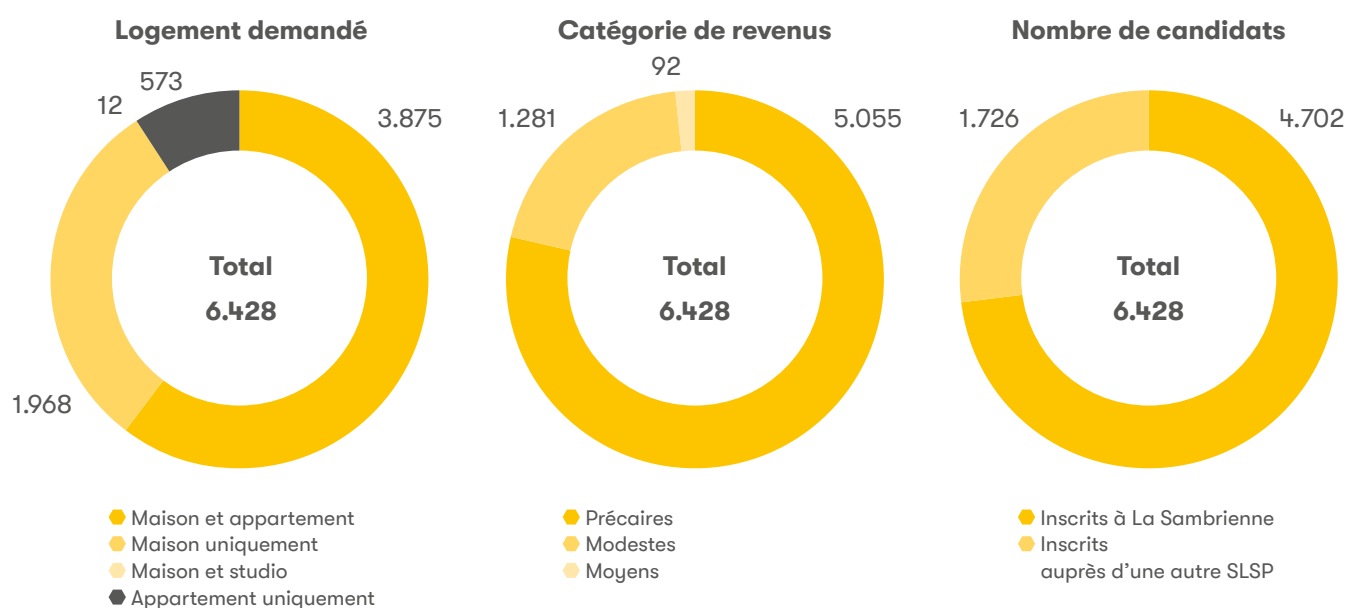
- 4 partenaires seront subventionnées pour l'accompagnement effectué dans le cadre de notre convention-cadre :
 - Le Relais Social du Pays de Charleroi (Housing First) : 17 périodes pour 12 ménages ;
 - L'APL Relogeas : 20 périodes pour 15 ménages ;
 - L'APL Comme Chez Nous : 6 périodes pour 5 ménages ;
 - L'APL Solidarités Nouvelles : 2 périodes pour 2 ménages.
- 44 ménages ont été soutenus par les référentes sociales attachées au service candidature dans le suivi d'une demande dérogatoire via l'Article 23 pour urgence ou cohésion sociale.
- 48 ménages ont été soutenus par les référentes sociales attachées au service candidature dans le suivi d'une mutation technique
- Plusieurs chantiers de rénovation ont nécessité la préparation d'un important travail de relogement et d'accompagnement des ménages concernés afin de mener les travaux en site inoccupé, soit :
 - Rue Jules Destrée à Marchienne-Docherie : 6 ménages ;
 - Rue du Berceau à Marcinelle : 106 ménages ;
 - Rue Averoes à Charleroi : 32 ménages.



658
logements attribués

- Le 15 mars 2025, un incendie d'origine criminelle s'est déclaré dans le hall d'entrée de l'immeuble situé 66, rue de Villers à Couillet, un bâtiment de 41 logements dont 36 étaient occupés. L'incendie, volontairement provoqué, a nécessité l'évacuation immédiate de l'ensemble des ménages. Ce sinistre a malheureusement provoqué le décès d'une locataire. La Sambrienne a déposé plainte et une enquête en justice est en cours. Grâce à une mobilisation rapide des services de secours, de la Ville de Charleroi et de son CPAS, des solutions d'hébergement d'urgence ont été mises en place dès la première nuit. Les équipes de La Sambrienne sont intervenues immédiatement afin d'assurer l'accompagnement administratif et social des ménages touchés. Dans les jours suivant l'incident et en parallèle des travaux de remise en état, un dispositif de suivi spécifique a été organisé afin d'informer les occupants, d'identifier les situations les plus sensibles et de proposer des solutions de relogement adaptées. Au total, 13 ménages ont été relogés dans d'autres logements du patrimoine, tandis que les autres ont réintégré leur habitation après sécurisation des lieux. Malgré la gravité des faits, l'ensemble des occupants a pu réintégrer les logements le 26 mars 2025, limitant la période d'inoccupation à 11 jours. Cette situation exceptionnelle a nécessité un accompagnement social renforcé, marqué par une présence soutenue des équipes sur le terrain et une coordination étroite avec les partenaires institutionnels.

2.3.1. Les candidats-locataires à un logement social



Points de priorité	Nombre
0	1.631
1	1.376
2	438
3	496
4	803
5	868
6	450
7	110
8	75
9	95
10	55
11	21
12	4
13	3
14	3
Total	6.428

SLSP de référence	Nombre
La Sambrienne	4.702
Charleroi métropole	1.337
Hainaut	174
Namur	113
Brabant wallon	59
Liège	28
Luxembourg	15
Total	6.428

Localité demandée	Nombre	Autres SLSP	La Sambrienne
Charleroi choisi parmi d'autres entités	3.455	1.532	1.923
Charleroi uniquement	1.723	52	1.671
Charleroi Gerpennes choisis parmi d'autres entités	621	42	579
Autres	291	0	291
Gerpennes choisi parmi d'autres entités	192	96	96
Charleroi Gerpennes uniquement	108	1	107
Gerpennes uniquement	38	3	35
Total	6.428	1.726	4.702

Domicile du candidat	Nombre
Charleroi	4.155
Charleroi métropole	1.287
Hainaut	262
Autres	236
Namur	205
Brabant wallon	135
Gerpennes	74
Liège	53
Luxembourg	21
Total	6.428

2.3.2. 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.

Au 31/12/2025, 2.211 candidats ont introduit une demande d'allocation d'attente logement.



2.211
demandes d'AAL
introduites

2.3.3. Les attributions externes

2.3.3.1. 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.

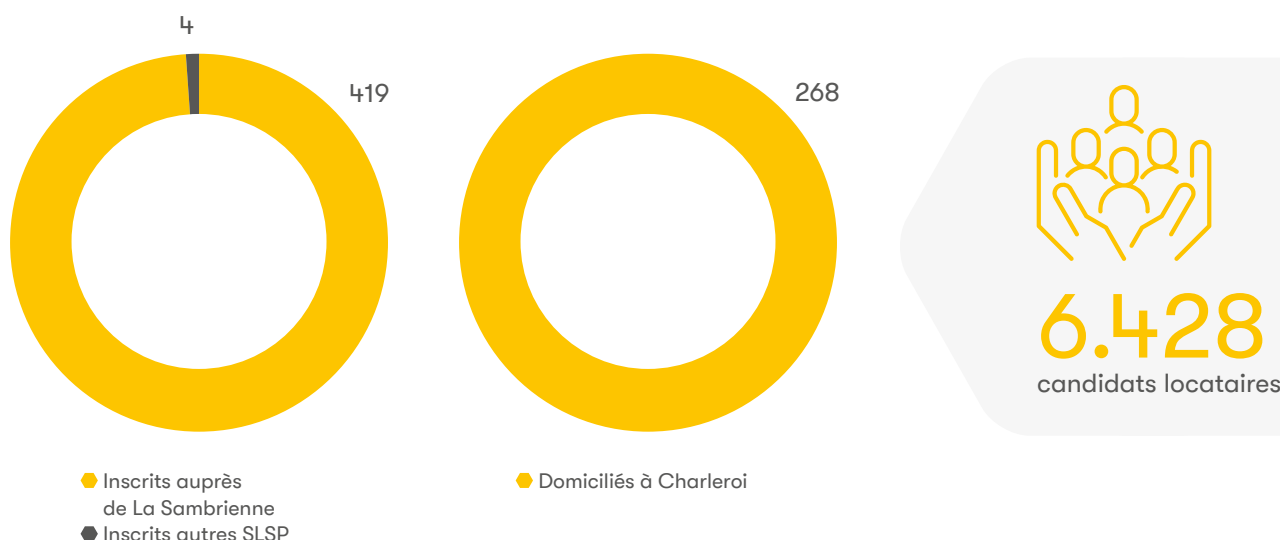
Au 31 décembre 2025, 6.428 dossiers de candidature à un logement social renseignent Charleroi ou Gerpennes comme commune souhaitée soit un accroissement de 11%.

73% se sont inscrits directement auprès des services de La Sambrienne, soit 4.702 ménages. Les autres sont inscrits via la candidature unique auprès d'une autre SLSP.

79% de ces candidats-locataires disposent de revenus précaires inférieurs à 17.000€ (isolé) ou 23.200€ (ménage).

Quelques chiffres peuvent être mis en évidence pour l'année 2025 :

- 423 logements sociaux ont été attribués par point de priorité régionale à des candidats externes ;
- 68,2% des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats bénéficiant de revenus précaires ;
- Seul 1% des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats à revenus moyens ;
- 4 logements ont été attribués sur base de la force majeure ;
- 3 logement ont été attribués sur base d'une décision de la chambre des recours.

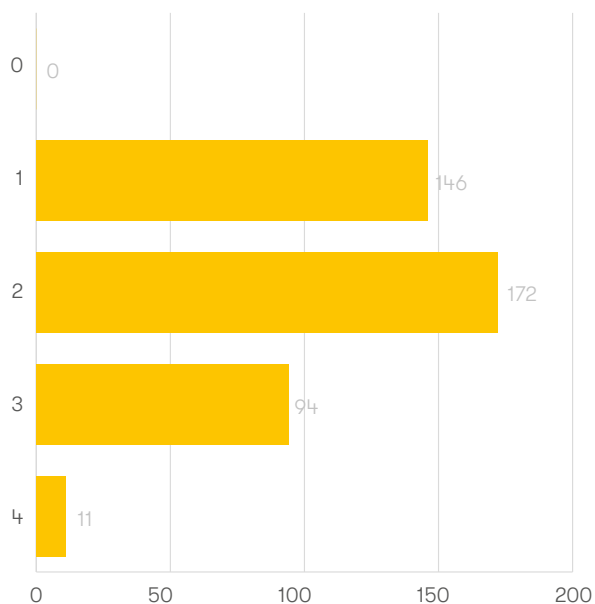


Attributions externes de logements sociaux

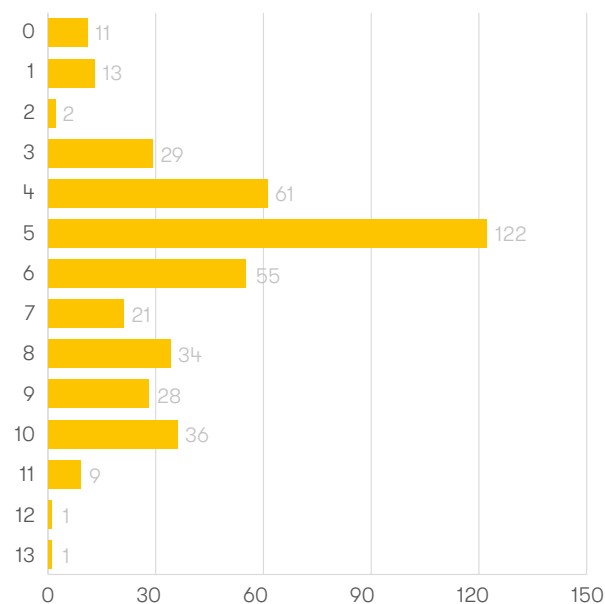
Entité d'attribution	Liste d'attribution	Nombre
Charleroi	Candidats revenus Précaires	283
Charleroi	Candidats revenus Modestes	128
Charleroi	Candidats revenus Moyens	4
Charleroi	Candidats Cohésion sociale	1
Charleroi	Candidats Urgence sociale	1
Charleroi	Chambre des recours	1
Charleroi	Force majeure	4
Total		422

Entité d'attribution	Liste d'attribution	Nombre
Montigny-Le-Tilleul	Candidats revenus Modestes	1
Total		1

Attribution par nombre de chambres



Attribution par points de priorité régionale



Attribution par type de priorité régionale

Priorités	Nombre de points	Total
Revenus issus du travail...	4	121
Ménage victime d'un événement calamiteux ou sans-abri	5	103
Membres du ménage avec handicap	3	67
Victime de violences familiales...	5	29
Logement déclaré inhabitable, surpeuplé ou en expropriation	4	17
Perte d'emploi dans les 12 derniers mois...	3	16
Revenus exclusivement issus de pension(s) légale(s)...	3	13
Bail résilié pour occupation personnelle par le propriétaire ou pour travaux importants	4	6
Ménage occupant un logement de transit ou d'insertion...	5	3
Ménage occupant une caravane, un chalet ou un abri précaire (phase 1)...	5	2
Enfant mineur mis en autonomie...	3	2
Nbre priorités par points		379

2.3.3.2. Les logements sociaux via l'article 23

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

Eu égard à la complexité des dossiers, ceux-ci doivent faire l'objet d'un examen minutieux et très souvent en réseau, 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 2025, 2 candidats externes se sont vus attribuer un logement conformément à ce dispositif, 1 en situation d'urgence sociale et 1 pour raison de cohésion sociale.

2.3.3.3. 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 2025, 24 logements de transit ont été attribués.

Tous les ménages ayant quitté un logement de transit en 2025 ont connu une sortie vers un logement pérenne dont 3 au sein du patrimoine de La Sambrienne.

2.3.3.4. 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.

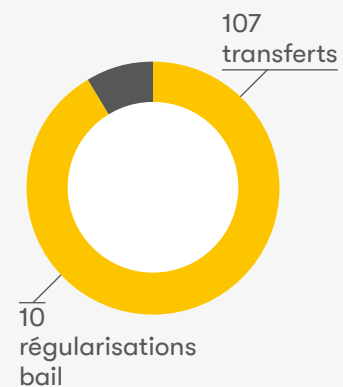
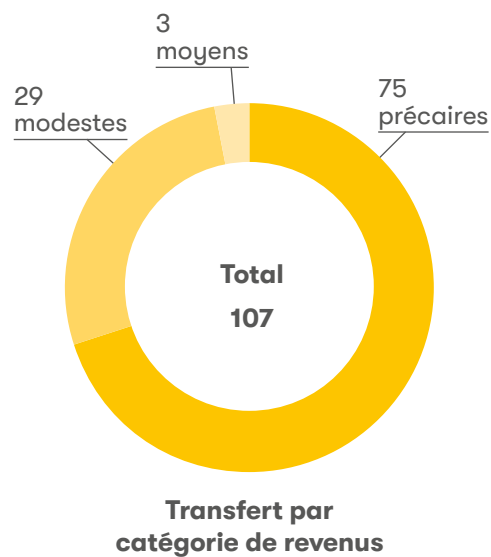
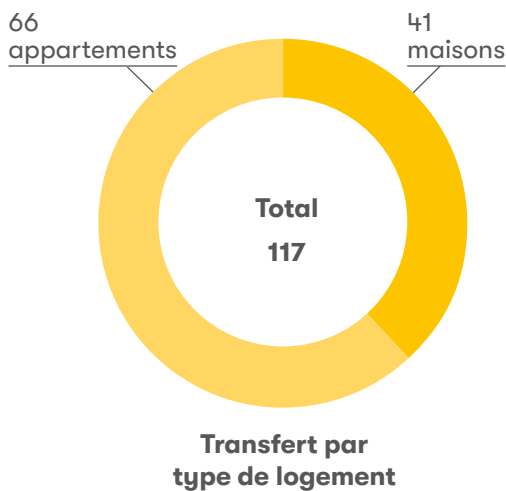
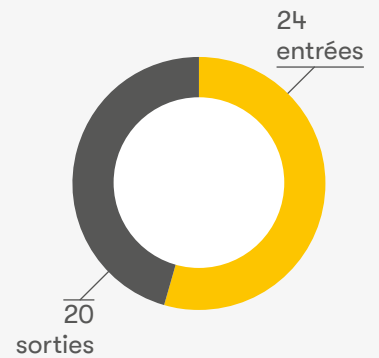
En 2025, 15 logements moyens et 62 logements à loyer d'équilibre ont été attribués.

2.3.4. Les transferts internes aux logements sociaux

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.

2.3.4.1. Les logements sociaux par priorité régionale

En 2025, 107 locataires ont bénéficié d'un transfert vers un autre logement et 10 dossiers « Nouvel AGW - titulaire décédé – contrat » ont été régularisés.



Transfert par catégorie	Nombre
Autre	37
Logement trop petit	29
Article 23	19
Convenance personnelle	10
Logement trop grand	10
'+65ans souhaitant 1 ch. sup.	2
Total	107

2.3.4.2. Les transferts pour raison technique émanant de la Direction technique et plan d'accès à la propriété

- 48 ménages ont été soutenus par les référentes sociales attachées au service candidature dans le suivi d'une mutation technique.
- Parmi ceux-ci, 37 ménages locataires ont été transférés vers un autre logement de La Sambrienne pour raison technique de dossiers émanant de la Direction technique ou du plan d'accès à la propriété.

	Nombre de ménages soutenus	Nombre de transfert
Raison technique	46	35
Plan d'accès à la propriété	2	2
Total	48	37

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

36 dossiers salubrité ont été traités par la Direction Immobilière en collaboration avec les locataires ainsi qu'avec La Ville de Charleroi. Sur ces 36 dossiers, 10 d'entre eux ont abouti sur un arrêté d'inhabitabilité dont 9 ont donné lieu à une mutation technique et 1 en attente de conciliation éthique car le locataire refuse de donner accès à son logement.

66 dossiers pour sinistres ont été traités en collaboration avec les locataires ainsi que les compagnies d'assurances. Sur ces 66 dossiers, 19 ont été traités pour incendie et 13 mutations ont été accordées des suites de ces sinistres qui ne relevaient pas de la responsabilité des locataires concernés.

	Nombre de ménages accompagnés	Nombre de transfert
Salubrité / inhabitabilité	36	9
Sinistres	66	13
Total	48	22

2.3.4.4. Les transferts via l'article 23

En 2025, 44 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 19 transferts réalisés.

	Nombre de ménages accompagnés	Nombre de transfert
Urgence sociale	3	1
Cohésion sociale	2	0
Problèmes médicaux	39	18
Total	44	19

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. Notons à ce propos la participation au projet Convergence mené en collaboration avec l'AVIQ.
- 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).

2.3.5. Le respect des seuils d'attribution des logements sociaux

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

Nombre d'attributions		Seuil à atteindre	2025
Candidats externes	423	Max. 70 %	78,3 %
Mutation	117	Min. 30 %	21,7 %
Total	540		
Revenus précaires Charleroi (hors chambre des recours et force majeure)	283	Min. 50 %	67,9 %
Revenus modestes Charleroi	128	-	30,7 %
Revenus moyens Charleroi	4	15,00 %	0,9 %
Revenus modestes Montigny-le-Tilleul	1	-	100,0 %
Urgences sociales Charleroi	1	10,00 %	0,2 %
Cohésions sociales Charleroi	1	5,00 %	0,2 %
Chambre des recours	1	-	-
Force Majeure	4	-	-

2.3.5.2. Nombre d'attributions de logements sociaux à des candidats externes par commune

	Nombre d'attributions
Charleroi	539
Gerpennes	0
Montigny-le-Tilleul	1
Total	540

2.3.6. Les refus de logements sociaux

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

En 2025, pour 540 logements sociaux attribués, 1.023 refus ont été comptabilisés pour des candidats externes et 131 refus concernant les mutations, principalement motivés par l'inadéquation des attentes par rapport au logement (41% pour les candidats externes et 57% pour les locataires en demande de mutation).

2.3.6.1. Raison des refus des candidats externes à la suite des propositions de logement

Motif	Nombre
Logement	419
Autres	311
Sans motif	283
Social	10
Total	1.023

2.3.6.2. Raison des refus des locataires à la suite des propositions de transfert

Raison des refus	Nombre
Logement	75
Autres	41
Sans motif	11
Social	4
Total	131

2.3.7. L'incendie de la rue de Villers à Couillet

Le 15 mars 2025, un incendie d'origine criminelle s'est déclaré dans le hall d'entrée de l'immeuble situé 66, rue de Villers à Couillet, un bâtiment de 41 logements dont 36 étaient occupés. L'incendie, volontairement provoqué, a nécessité l'évacuation immédiate de l'ensemble des ménages. Ce sinistre a malheureusement provoqué le décès d'une locataire. La Sambrienne a déposé plainte et une enquête en justice est en cours.

Grâce à une mobilisation rapide des services de secours, de la Ville de Charleroi et de son CPAS, des solutions d'hébergement d'urgence ont été mises en place dès la première nuit. Les équipes de La Sambrienne sont intervenues immédiatement afin d'assurer l'accompagnement administratif et social des ménages touchés.

Dans les jours suivant l'incident et en parallèle des travaux de remise en état, un dispositif de suivi spécifique a été organisé afin d'informer les occupants, d'identifier les situations les plus sensibles et de proposer des solutions de relogement adaptées. Au total, 13 ménages ont été relogés dans d'autres logements du patrimoine, tandis que les autres ont réintégré leur habitation après sécurisation des lieux.

Malgré la gravité des faits, l'ensemble des occupants a pu réintégrer les logements le 26 mars 2025, limitant la période d'inoccupation à 11 jours. Cette situation exceptionnelle a nécessité un accompagnement social renforcé, marqué par une présence soutenue des équipes sur le terrain et une coordination étroite avec les partenaires institutionnels.

2.4. Les baux et contrats en cours

Au 31 décembre 2025, 9.463 baux et contrats locatifs sont actifs au sein de La Sambrienne dont 7.785 pour un logement social.

18.705 membres de ménage occupent un logement.

Nombre de baux et de contrats en cours, par type

Type	Nombre	%
Social	7.785	82,27%
A l'équilibre	224	2,37%
Moyen	221	2,34%
Transit	20	0,21%
Civil	19	0,20%
Logement conventionné	8	0,08%
Local d'activité	76	0,80%
Garage	850	8,98%
Garage seul	217	2,29%
Terrain, toiture	43	0,45%
Total	9.463	100%

Loyer moyen hors charges et charges comprises

Type	Loyer moyen hors charges	Loyer moyen charges comprises	Nombre de locations
Social	376 €	471 €	7.785
Moyen	666 €	750 €	221
Equilibre	670 €	741 €	224
Civil	538 €	538 €	19
Transit	281 €	296 €	20
Conventionné	458 €	484 €	8
Commerce	665 €	684 €	15
Association	199 €	245 €	61
Association gratuit	0 €	0 €	31
Garage	11 €	11 €	1.889
Terrain/toiture mis à disposition	0 €	0 €	41
Terrain mis à disposition	12 €	15 €	2
Moyenne	346 €	429 €	
Total			10.357



18.705

personnes habitent
un logement Sambrienne

2.4.1. Les logements sociaux

2.4.1.1. 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 154,62 €,
- 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 2025, concernant les ménages de logements sociaux :

86 %

**des chefs de ménages
sont inactifs d'un point de
vue socio-professionnel**

84 %

**bénéficient d'un loyer
limité à 20 % de
leurs revenus**

41 %

**sont occupés par des
chefs de ménage âgés
de +60 ans**

Nombre de chefs de ménage en logements sociaux inactifs	6.707
Nombre de chefs de ménage en logements sociaux +60 ans	3.374

Limitations des loyers de logements sociaux

Nombre de limitations

Limité à 20 % des revenus	6.520
VLN	476
ADeL	0
PAC	4.007
Spécial	21

Limitation moyenne

Limité à 20 % des revenus	98,94 €
Limité à la VLN	181,82 €

Pourcentage de loyers limités

Limité à 20 % des revenus	84 %
Limités à la VLN	5 %
Pas de limitation	11 %

Majoration des loyers de logements sociaux

Majorations

Loyer déplafonné	2
Loyer maximum	82
Loyer minimum	0
Chambre excédentaire	682

Surloyers pour chambre excédentaire

€ 25	1 chambre	564
€ 50	2 chambres	17
€ 60	2 chambres	96
€ 100	3 chambres	5
		682

Revenus des locataires de logements sociaux

Catégorie de revenus

Catégorie	Nombre
Précaires	3.957
Modestes	3.406
Moyens	331
> Moyens	13
Sans données sur les revenus	78
Total	7.785

Situation socio-professionnelle des chefs de ménage de logements sociaux

Situation	Nombre
(Pré)pensionné(e)	2.631
Assuré(e) maladie-invalidité	1.430
Revenu intégration sociale	1.081
Contrat de travail	1.043
Sans emploi	942
Allocation d'handicap	423
Sans donnée	200
Indépendant(e)	35
Total	7.785

2.4.1.2. 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 2025, la valeur locative normale moyenne des logements sociaux s'élève à 612 €, contre 582 € fin 2024 soit 5,11% d'augmentation, et se répartit comme suit :

	Maison	Appartement	Moyenne
Sans Chambre		406 €	406 €
1 chambre	462 €	485 €	482 €
2 chambres	613 €	608 €	609 €
3 chambres	684 €	665 €	677 €
4 chambres	760 €	752 €	758 €
5 chambres	835 €	734 €	828 €
Moyenne	665 €	584 €	612 €

2.4.1.3. 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.

2.4.1.4. La sur/sous occupation des logements sociaux

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

La législation prévoit :

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

48% des locataires se trouvent en sur ou sous-occupation, au vu de l'occupation des logements au 31 décembre 2025 et en fonction de la législation actuelle :

- 23% des logements occupés sont trop petits,
- 26% 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.



48 %

Locataires en sur ou sous-occupation

Nombre de chambres requises par rapport au nombre de chambres effectives

Le ménage occupe un logement...	Nombre de chambres du logement						Total
	pas de chambre - studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et +	
Trop petit	8	718	480	506	47	0	1.759
Proportionné	17	935	1939	1035	74	12	4.012
Trop grand	0	0	420	1401	165	28	2.014
Total	25	1.653	2.839	2.942	286	40	7.785

Le ménage a droit à...	Nombre de chambres du logement						Total
	pas de chambre - studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et +	
1 chambre	17	935	420	330	14	1	1.717
2 chambres	8	674	1.939	1.071	89	9	3.790
3 chambres		37	403	1.035	62	9	1.546
4 chambres		6	70	388	74	9	547
5 chambres et +		1	7	118	47	12	185
Total	25	1.653	2.839	2.942	286	40	7.785

Ménages en place occupant un logement social

2.4.2. 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 2025, 221 logements sont loués selon le régime des logements moyens. Ils sont uniquement situés sur la commune de Charleroi.

Au 31 décembre 2025, 224 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 668€ hors charges locatives.

Depuis octobre 2024, l'Organe d'Administration a 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 2025, la location de ces logements selon le régime à loyer d'équilibre a généré un chiffre d'affaires supplémentaire de 660.101€ 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

Situation	Nombre
Contrat de travail	237
(Pré)pensionne(e)	57
Assuré(e) maladie-invalidité	51
Sans emploi	43
Sans donnée	32
Revenu intégration sociale	16
Indépendant(e)	8
Allocation handicapé	1
Total	445

Catégorie	Nombre
Précaires	64
Modestes	115
Moyens	83
Sans donnée	183
Total	445

2.4.3. Les logements de transit

Les logements de transit se veulent une réponse immédiate aux situations de rupture résidentielle : expulsions, insalubrité, violences conjugales, incendies, sans-abrisme, etc.

Le CPAS de Charleroi et La Sambrienne ont conclu une convention de partenariat portant sur 27 logements de transit :

- Dampremy : 8 logements, rue ST Théodore
- Jumet : 2 maisons, rue des Coupeurs
- Marcinelle : 6 logements, Cours Garibaldi
- Charleroi : 6 logements, rue de Lodelinsart et Pierre Paulus
- Charleroi : 5 logements destinés prioritairement aux situations de force majeur, Aux Parcs - rue d'Himeji.

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

En 2025, les événements suivants peuvent être considérés comme marquants :

- Une convention de partenariat portant sur un potentiel de 10 logements (appartenant à la Ville de Charleroi, pris en gestion par La Sambrienne et requalifiés en transit au fur et à mesure de leur libération) a été établie avec le Château des Hamendes ;
- La Société wallonne du Logement a refusé toute modification visant à délocaliser ou disperser les logements de transit subsidiés, en indiquant qu'une telle orientation entraînerait l'obligation de rembourser les subsides octroyés, ce qui constitue une contrainte structurelle pour la gestion du parc concerné.
- 72 demandes ont été traitées en 2025, concernant 144 personnes (majoritairement des familles monoparentales en grande précarité, occupant des logements insalubres, en hébergement chez des tiers, en squats ou en maison d'accueil). Ces demandes viennent du CPAS de Charleroi (64) ou du Relais Social de Charleroi (8).
- Attributions et réponses apportées
 - 17 candidats ont reçu une attribution, dont 16 entrées en 2025 et 1 prévue en janvier 2026.
 - 24 candidatures restent en attente fin 2025.
- Occupation des logements
 - 42 ménages hébergés durant l'année (84 personnes).
 - 22 entrées et 21 sorties.
 - Situations de sortie :
 - 📄 Logements publics de La Sambrienne : 8
 - 📄 AIS : 3
 - 📄 Privé : 1
 - 📄 Insertion CPAS : 1
 - 📄 Maison d'accueil / habitation protégée / retour chez un tiers : plusieurs cas
 - 📄 3 sorties sans solution
 - Durées d'occupation : 2 à 24 mois.
- 6 procédures d'expulsion pour dépassement du délai maximal (12 mois).

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

2.4.4. Les locaux d'activité pour association et commerce

En plus de ses logements et garages, La Sambrienne dispose aussi d'un important parc de locaux d'activité pour association et commerce. Afin d'augmenter l'offre de services dans ses quartiers et par là même le bien-être de ses locataires, La Sambrienne a intégré dans sa mission la mise à disposition de ces locaux généralement inoccupés au secteur associatif et aux initiatives citoyennes.

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

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

L'ensemble des locaux disponibles à la location est disponible sous www.lasambrienne.be.

The screenshot shows a search results page on a real estate website. On the left, there are filters for 'Type de propriété' (Garage, Local d'activité), 'Prix' (Min € and Max €), and 'Localité' (Charleroi, Couillet, Dampremy, Gerpinnes, Gilly, Gosselies). The main area displays three listings:

- Commerce à louer au centre de Charleroi**: Local d'activité 1656,00 € / mois, Rue du Dauphin 13, 6000 Charleroi, 132 m².
- Local à louer à Gilly**: Local d'activité 180,00 € / mois, Rue du Ramboulet 86, 6060 Gilly.
- Commerce à louer à Charleroi**: Local d'activité 968,00 € / mois, Rue de Marcinelle 52, 6000 Charleroi, 64 m².

2.4.4.1. Evolutions en 2025

En 2025, nos services ont continué l'application de la grille des loyers et des réductions telle qu'approuvée par le Comité de gestion du 16 janvier 2024. Prévoyant des loyers de 180 € à 660 € hors charges, avec des réductions pouvant aller jusqu'à 200 € mensuels, jusqu'au loyer minimum incompressible de 180 €.

Néanmoins, malgré cette politique tarifaire qui a permis jusqu'ici d'accueillir de nouveaux services et d'augmenter l'offre chaque année, l'année 2025 a vu les services associatifs en difficulté. Les entrées sont à la baisse et les contacts avec les structures associatives nous informent de difficultés croissantes dans la presque totalité des services.

En 2025, six services associatifs ou publics (pour 7 locaux) ont arrêté leurs services avec état des lieux de sortie. Pour les compenser partiellement, seules 4 entrées ont eu lieu : 3 pour des services commerciaux de proximité, une pour un transfert d'une antenne CCLP.

Il y a donc une baisse du service fourni aux habitants, dans leurs lieux de vie, et ce malgré les efforts mis en place pour accueillir ce type de projets.

Notons aussi l'arrêt de la collaboration avec le Bureau du Commerce de Charleroi, ce service ayant terminé sa mission mandatée par la Ville de Charleroi.

Concernant les entrées :

Objet	Quartier
Activité commerciale de sandwicherie	Rue de Marcinelle, Charleroi
Activité commerciale de coiffure	Rue de Marcinelle, Charleroi
Déménagement de l'antenne du CCLP de Charleroi Nord	Rue de Lodelinsart, Charleroi
Activité commerciale de sexologue / psychologue	Place des Porions, Montignies

Concernant les sorties :

Objet	Quartier
Fin d'activité pour raisons budgétaires ASBL COCAD	Rue Edmond Yernaux, Montignies
Fermeture du co-accueil	Rue Buisson Petit, Gosselies
Fin d'activité (Deux locaux voisins concernés)	Avenue de Rome, Marchienne-au-Pont
Fin de la mise à disposition d'un espace extérieur, plus nécessaire pour l'activité	Avenue du Chili, Marcinelle
Fin de l'activité, fin de mission du service	Rue Montal, Charleroi
Fin d'activité pour raisons budgétaires	Rue de Lodelinsart, Charleroi

Au 31 décembre 2025, La Sambrienne compte 96 locaux d'activité. 20 sont inoccupés et 76 sont occupés selon la répartition suivante :

- 7 à la Ville de Charleroi (dont 4 mis gratuitement à disposition),
- 14 pour la Régie des Quartiers de Charleroi mis gratuitement à disposition,
- 7 pour le CCLP mis à disposition gratuitement,
- Les 48 locaux restants sont répartis comme suit :
 - 7 sont loués à des activités purement commerciales
 - 41 sont loués à des activités associatives ou de service public
 - 📄 23 bénéficient d'un loyer associatif avec réduction
 - 📄 4 bénéficient d'une gratuité (local propriété de la Ville de Charleroi, accordant cette gratuité)
 - 📄 14 bénéficient d'un loyer sans réduction

**RETROUVEZ TOUS
LES LOCAUX ASSOCIATIFS
À LOUER**



lasambrienne.be/louer-un-local-dactivite-ou-un-garage

2.5. 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 1.214.701 € et 1.291.509 € soit une diminution globale de 153.947 € (6 %) par rapport à 2024.

Le solde comptable des arriérés de 2.506.209 € majoré des retards de garantie locative de 29.019 € atteint 2.535.228 €.

Sur ces montants impayés, 1.624.474 € ont déjà été pris en charge comme provision sur réduction de valeur, soit 571 locataires, soit une couverture de 63 %.

1.602 locataires en place sont en retard de paiement au 31 décembre 2025, soit 17 % des locataires en place. Ce taux est légèrement en diminution par rapport à l'année précédente (-3 %).

La majorité des locataires en retard de paiement (59 %) ont une dette inférieure à 1.000 €.

À la suite de l'application des règles d'évaluation, 149 créances de locataires irrécouvrables ont été passées en moins-values pour un montant de 617.516 €. 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 2025, arrivés en fin de procédure en justice, 69 expulsions de locataires ont dû être effectuées.

Locataires en place en retard de paiement

Montants	Nombre	%
< 250 €	704	44 %
> 250 € et <1.000 €	589	37 %
>1.000 €	309	19 %
Total	1.602	100 %

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

Type de retard	Total	Nombre
Montants < 250 €	48.847 €	704
Montants > 250 € et <1.000 €	316.267 €	589
Montants >1.000 €	849.587 €	309
Total	1.214.701 €	1602

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

Type de retard	Total	Nombre
Montants < 250 €	21.805 €	200
Montants > 250 € et <1.000 €	72.957 €	132
Montants >1.000 €	1.196.746 €	228
Total	1.291.509 €	560

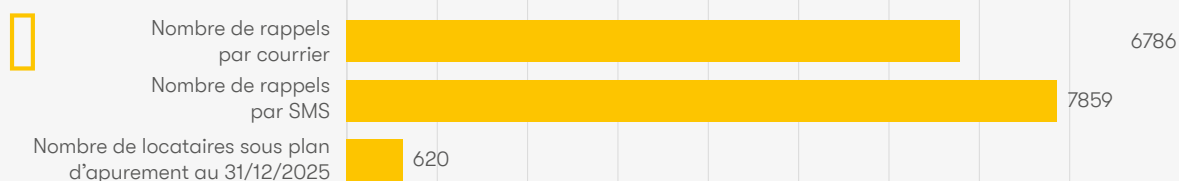
Situation hors garantie locative, après application des règles d'évaluation & tout type de logement

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

2.5.1. 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 téléphoniques tenues par le service juridique, l'accent est mis sur la négociation et le suivi de plans d'apurement dès le premier impayé.



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.



2.5.2. 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 31/12/2025, 1.807 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 Sambrienne.

Type de retard	Nombre	Montant
Domiciliation	18.366	8.498.256,37 €
Relance de domiciliation	470	278.482,78 €
Terminaux de paiement	746	438.485,40 €
Site internet	247	108.925,29 €

2.5.3. Accompagnement dans la récolte des documents pour le calcul des loyers

Afin de calculer le loyer au 1er janvier des logements sociaux, chaque locataire doit transmettre à La Sambrienne tout document justifiant de ses revenus actuels.

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

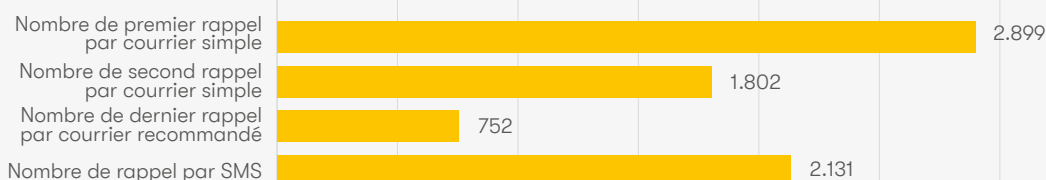
La procédure mise en place pour le calcul du loyer constitue également une démarche de prévention puisqu'elle va au-delà des formalités obligatoires qui consiste simplement en l'envoi d'un courrier de rappel par voie recommandée.

En effet, les démarches suivantes sont entreprises :

- La demande de documents envoyée par courriel à l'ensemble des locataires dont nous connaissons l'adresse courriel afin de les inviter compléter leur dossier en ligne (avec formulaire prérempli)
- 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 chaque semaine renvoyant vers un formulaire en ligne adapté à la situation (uniquement informations manquantes),
 - L'envoi de 2 courriers de rappel simple,
 - Une prise de contact par le CPAS de Charleroi pour ceux bénéficiant du RIS,
 - Une prise de contact par le CPAS de Gerpennes 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 8.190 ménages sollicités, 7.605 ont communiqué l'ensemble des documents demandés. Au 1er janvier 2025, le loyer maximum a été appliqué à 304 locataires, contre 415 en janvier 2024.

- 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.



2.5.4. 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 d'éviter l'expulsion. Dans certains cas, le CPAS de Charleroi peut également être sollicité pour une prise en charge de l'arriéré locatif.



79.052,89 €

Montant total prise en charge par le CPAS de Charleroi



2.5.5. Trêve hivernale des expulsions avec le CPAS de Charleroi

Complémentaire 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.

73 locataires ont été concernés par la trêve hivernale 2024-2025 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, 62,5% 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	73
Nombre de locataires qui ont pris contact en vue de participer aux réunions	33
Nombre de locataires qui se sont effectivement présentés aux réunions	24
Nombre de locataires qui ont pris un engagement de règlement de l'arriéré	23
Nombre de locataires pour lesquels aucun accord n'a pu intervenir	1
Nombre de locataires qui ont, au 31/12/2024, respecté leur engagement	15
Taux de réponses positives	45%
Pourcentage de réussite sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés aux réunions	62,5%

2.5.6. Procédure d'expulsion

Lorsque les mesures d'accompagnement social n'aboutissent pas, des procédures visant à l'expulsion sont introduites en justice.

Nombre de requêtes et de citations introduites en justice de paix visant l'expulsion	262
Nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix	187
Nombre de jugements d'expulsion signifiés par huissiers de justice	152
Nombre de jugements d'expulsion exécutés par huissiers de justice	69

2.6. 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 voire de plus en plus souvent à des problèmes d'assuétudes et des pathologies d'ordre mental. L'intérêt du travail en réseau 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.

2.6.1. Les ménages accompagnés et soutenus

2.6.1.1. Les ménages accompagnés

En 2025, La Sambrienne, grâce à sa transversalité de l'accompagnement social mise en place en 2021 et les convention-cadres mises en place avec les partenaires externes, a accompagné 131 ménages pour 149 périodes de six mois.

4 partenaires seront subventionnés pour l'accompagnement effectué dans le cadre de notre convention-cadre :

- Le Relais Social du Pays de Charleroi (Housing First) : 17 périodes pour 12 ménages
- L'APL Relogeas : 20 périodes pour 15 ménages
- L'APL Comme Chez Nous : 6 périodes pour 5 ménages
- L'APL Solidarités Nouvelles : 2 périodes pour 2 ménages

Les 104 périodes d'accompagnement restantes (pour 97 ménages) serviront à financer l'accompagnement fourni par La Sambrienne.

Accompagnement social ménages accompagnés	131 ménages, pour 149 périodes d'accompagnement
	97 ménages, pour 104 périodes d'accompagnement, en interne
	34 ménages, pour 45 périodes d'accompagnement, par nos partenaires externes
Accompagnement social individuel (hors ménages accompagnés)	1.352 ménages avec accompagnement personnalisé
	1.483 ménages accompagnés et soutenus

2.6.1.2. Les ménages soutenus

En plus de l'augmentation du nombre de ménages accompagnés et des périodes réalisées, il est important de noter l'augmentation du nombre de ménages soutenus, passant de 221 en 2024 à 1.352 en 2025.

Cette augmentation drastique s'explique par les nombreux chantiers de grande ampleur ayant nécessité un accompagnement social, dans le cadre du plan de rénovation.

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.

Accueil des ménages candidats-locataires rencontrés par le référent social	Nombre de ménages rencontrés * 0
Accueil des ménages locataires entrants	Des visites de bienvenue sont-elles organisées dans les 6 mois de la signature du contrat de bail ? * Oui
	Nombre de nouveaux ménages rencontrés dans le cadre des visites de bienvenue * 90
	Nombre de ménages en difficulté dès leur emménagement * 2
Accompagnement social individuel (hors ménages accompagnés)	Nombre de ménages avec accompagnement personnalisé * 1352
Lutte contre les impayés	Procédure de recouvrement des arriérés de loyers et de charges * Oui
	La procédure implique-t-elle l'intervention du référent social ? * Oui
	Nombre de ménages en retard de paiement du loyer et/ou des charges * 1567
	Nombre de ménages locataires (de la SLSP) * 9462
	Pourcentage de ménage en retard de paiement du loyer et/ou des charges 17 %

Ces 1352 ménages sont répartis comme suit :

- Direction Technique :
 - 380 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.
- Direction Locative et Sociale :
 - 44 ménages ont été soutenus par les référentes sociales attachées au service candidature dans le suivi d'une demande dérogatoire via l'Article 23 pour urgence ou cohésion sociale.
 - 48 ménages ont été soutenus par les référentes sociales attachées au service candidature dans le suivi d'une mutation technique
- Direction immobilière
 - 48 ménages ont été accompagnés par les référents sociaux attachés à l'administration immobilière, principalement pour des demandes d'aménagement, des arrêtés d'inhabitabilité, de sinistres ou de chantiers en site occupé.
 - Plusieurs chantiers de rénovation ont mené à des accompagnements. Sur ces chantiers, le binôme technico-social impliquant un.e référent.e social.e, a rencontré l'ensemble des locataires concernés soit individuellement, soit lors de séances d'information collectives. Certains locataires ont nécessité un suivi de longue durée. Contrairement aux autres ménages soutenus, ces suivis sont partiellement financés via le subside lié à l'accompagnement social du plan de rénovation. Voici leur répartition :
 - 📄 Goutroux : 95 ménages
 - 📄 Janson : 96 ménages
 - 📄 Tenret : 48 ménages
 - 📄 Acoz : 109 ménages
 - 📄 Follonica : 80 ménages
 - 📄 RePowerEu : 260 ménages
 - Plusieurs chantiers de rénovation ont nécessité un important travail de relocation et d'accompagnement des ménages concernés afin de mener les travaux en site inoccupé. Soit :
 - 📄 Destrée : 6 ménages en 2025
 - 📄 Berceau : 106 ménages
 - 📄 Averoes : 32 ménages

2.6.1.3. Dépassement des seuils

En 2025, le total des ménages accompagnés et soutenu atteint les 1.484 ménages avec 7 référents sociaux affectés en interne et le réseau de partenaires.

Pour rappel, la réglementation wallonne subsidie un quota de 80 périodes d'accompagnement et 3 référents sociaux pour les sociétés de plus de 7.500 logements.

La Sambrienne dépasse donc clairement cet objectif minimum fixé par la Wallonie et finance la majorité de la différence sur fond propres. Les financements ne sont clairement pas adaptés à une société de la taille de La Sambrienne et au travail effectué vu l'ampleur des besoins d'accompagnement social.

2.6.2. Le travail de proximité des équipes techniques

En 2025, la Direction Technique a engagé une évolution structurante de l'organisation du travail relatif aux espaces communs, marquée par la migration progressive des techniciennes d'entretien vers la fonction de techniciennes de proximité, rejoignant ainsi les équipes proximité de la direction technique.

Cette évolution répond à la volonté de renforcer une présence active et qualitative sur le terrain, en dépassant une approche strictement curative de l'entretien pour développer une logique de contrôle, de suivi et de prévention, au service de la qualité de vie des locataires.

Les équipes de proximité assurent désormais un rôle central dans le suivi et le contrôle des espaces communs, en particulier en matière d'aires de jeux, de vivabilité des sites, de propreté, des PISC, ainsi que du suivi des espaces verts. Leur action permet une observation régulière de l'état des aménagements, une détection plus précoce des situations dégradées ou à risque et une meilleure coordination des interventions nécessaires.

Afin de soutenir et structurer ce travail de terrain, un outil informatique de type Jotform a été développé en interne. Cet outil permet aux équipes de proximité de réaliser des contrôles standardisés et tracés, tout en assurant une transmission automatisée des constats vers les services et équipes concernées.

Les situations observées, les actions à entreprendre et les suivis à réaliser sont ainsi communiqués de manière fluide et réactive, renforçant la coordination entre les services, la réactivité opérationnelle et la traçabilité des interventions.

Cette organisation combinant présence de proximité et outil numérique contribue à une gestion plus proactive des espaces communs, à l'amélioration continue de la vivabilité des sites et à la valorisation du rôle des techniciennes de proximité dans la politique de qualité et de gestion durable du patrimoine.



2.6.3. L'accompagnement du plan de rénovation 2020-2024

L'accompagnement technico-social constitue un levier essentiel du plan de rénovation 2020-2024 de La Sambrienne. Il vise à informer et sensibiliser les locataires aux enjeux énergétiques, à l'utilisation des nouvelles technologies, à la compréhension des factures d'énergie et au contrôle des consommations. Il joue également un rôle central de facilitateur, assurant la circulation et la triangulation de l'information entre les occupants, les équipes techniques, les entreprises et les instances de participation (CCLP).

Dès la phase d'étude des projets, les référents sociaux sont associés aux réunions pluridisciplinaires avec les auteurs de projets. Leur participation aux réunions de démarrage des chantiers permet d'anticiper les difficultés rencontrées lors d'opérations précédentes et d'optimiser la mise en œuvre de l'accompagnement en site occupé.

Dans le cadre de la rénovation des trois tours de la rue Paul Janson à Montignies-sur-Sambre (projet 124913 – 124 logements), débutée en novembre 2024, un accompagnement technico-social renforcé a été mis en place : permanences sur site, moments d'échanges (petits-déjeuners), visites individuelles et information continue. Le phasage des travaux a permis de maintenir les ménages dans leur logement, avec la mise à disposition temporaire de logements inoccupés pour l'usage des cuisines et salles de bains lors des périodes d'inaccessibilité (5 à 7 jours). À ce jour, les rénovations intérieures de la première tour sont achevées et les retours des locataires sont très positifs. Les occupants ont également été associés au choix des coloris pour les parties communes, renforçant l'appropriation et le respect des espaces collectifs.

Les rénovations des immeubles de la rue Alfred Tenret à Charleroi (projet 124911 – 48 logements), lancées en juin 2025, ont combiné séances collectives d'information et visites à domicile. Les travaux ont porté notamment sur les salles de bains, les cuisines, la ventilation, le remplacement des châssis, la transformation des balcons, le désamiantage ponctuel et l'adaptation des installations électriques. Une attention particulière a été portée aux publics fragilisés, nécessitant un suivi social renforcé et, le cas échéant, la mise à disposition de logements temporaires dans l'immeuble.

Dans le cadre du projet REPowerEU (126877), portant sur l'installation de panneaux photovoltaïques sur 260 logements, plusieurs séances collectives ont été organisées en 2025, complétées par le développement d'outils pédagogiques (brochures, vade mecum, FAQ). Ces actions visent à améliorer la compréhension des enjeux énergétiques et à renforcer l'adhésion des ménages ; d'autres séances sont prévues en 2026.



Le projet Acoz-Follonica (125590 – 189 logements), dont les travaux ont débuté en janvier 2026, a été préparé par des ateliers thématiques (consommations énergétiques, usages, tarif social, eau chaude sanitaire). Une démarche de porte-à-porte a permis de mobiliser largement les locataires (45 participants à Acoz et 25 à Follonica). Des visites technico-sociales sont organisées selon le phasage du chantier afin d'anticiper les difficultés et de faciliter l'accès aux logements.

D'autres opérations programmées en 2026 font l'objet d'une information progressive.

- Dossier 125601 - 178 logements à Marcinelle
- Dossier 125612 - 193 logements à Dampremy et Marchienne-Au-Pont
 - Pour ce dossier, six ménages sous toiture sont accompagnés dans un processus de relogement en raison de travaux incompatibles avec l'occupation.
- Dossier 125594 - 201 logements à Mont-sur-Marchienne.

Les projets de rénovation en site inoccupé de la rue du Berceau et des Allées à Marcinelle (125607 – 253 logements) impliquent des transferts planifiés d'ici le 31/12/2026. En 2025, 17 ménages ont reçu une proposition de relogement. Un accompagnement social individualisé soutient ces démarches, en lien étroit avec les comités d'attribution.

Enfin, l'année 2025 a confirmé le rôle central du binôme technico-social dans la réussite des rénovations et des transferts. Face à des projets complexes et à une forte charge émotionnelle, les équipes ont démontré professionnalisme, capacité d'adaptation et sens du service. L'accompagnement technico-social s'impose désormais comme un dispositif structurant et indispensable à une gestion humaine et coordonnée du patrimoine.

2.6.4. 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.

69 visites ont eu lieu en 2025. 84 visites programmées n'ont pu avoir lieu (refus du locataire, locataire injoignable, annulation...).

2.6.5. 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. 90 visites ont eu lieu en 2025. 9 visites programmées n'ont pu avoir lieu (locataire absent, annulation ou refus du 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.

2.6.6. Le projet Housing First

La Sambrienne a conventionné avec le Relais Social du Pays de Charleroi autour de l'accompagnement du projet Housing First 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.

En 2025, le projet spécifique de La Sambrienne a été étendu de 24 à 36 dossiers en file active.

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.



Le Relais Social CHARLEROI



Il convient donc d'en tirer le bilan succinct :

- Durant l'année 2025 :
 - 73 personnes ont été accompagnées par l'équipe Housing First Charleroi ;
 - 15 mises en logement ont eu lieu en 2025 (14 personnes seules et un couple), dont 9 dans un logement de La Sambrienne (7 via le régime dérogatoire, 2 par les règles d'attribution « classiques ») ;
 - 1 seul accompagnement d'un ménage locataire de la Sambrienne s'est arrêté, suite au décès de la personne ;
 - Housing First a été remis en place pour 2 personnes (locataires de La Sambrienne) dont l'accompagnement étaient clôturés mais qui ont de nouveau fait appel à ses services. En effet l'accompagnement Housing First n'est pas limité dans le temps et les personnes qui ont été suivies peuvent rappeler le service quand elles en ressentent le besoin.
- Au 31/12/2025 :
 - 57 personnes suivies étaient en logement ;
 - Parmi elles, 28 sont locataires d'un logement de la Sambrienne (sur les 36 logements de la file active) ;
 - 16 personnes accompagnées ne disposaient pas encore d'un logement.
- Public spécifique concernant le dispositif Housing First du Relais Social de Charleroi en 2025 :
 - 45% des personnes accompagnées rencontrent des problèmes de santé mentale ;
 - 15 % des personnes suivies ne connaissent pas d'addiction ;
 - 42% des personnes accompagnées cumulent les addictions (alcool, stupéfiants, médicaments) ;
 - 62 % des personnes suivies sont des hommes, 37 % des femmes et 1% transgenres.
- Depuis les débuts du projet (2013) :
 - 126 personnes ont été suivies par le dispositif Housing First du Relais Social de Charleroi ;
 - 110 d'entre elles ont pu bénéficier d'un logement issu du dispositif ;
 - 16 n'ont jamais ou pas encore accédé au logement durable ;
 - 13 ont perdu/quitté leur logement.

2.6.7. Autres actions contribuant à la pédagogie de l'habiter

Cette liste reprenant les actions reprises dans le rapport 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

- Entretien d'accueil personnalisé des candidats locataires par les gestionnaires candidatures

Accueil des locataires entrants

- Entretien d'accueil personnalisé des candidats locataires par les gestionnaires location
- Visite des logements destinés à être vendus
- Visites après 6 mois d'entrée dans les logements

Outils de communication

- Plateforme interne des référents sociaux
- Structuration et professionnalisation de la Communication Interne

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
- Aide à la médiation lors de conflits de voisinage

Actions collectives et communautaires

- Règlement d'ordre intérieur
- 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 (Terminé en 2025)
 - 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 (Terminé en 2025)
 - Espace public Numérique de l'ASBL C-Prévu
 - Espace polyvalent de l'ASBL les Amis de la Ruche Verrière

2.7. Le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP)

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

Le Comité est actuellement composé de 12 membres. En 2025, 4 membres ont quitté le CCLP. Les 4 départs sont deux exclusions pour absences répétées et deux démissions.

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 2025, La Sambrienne et son CCLP ont rempli leurs objectifs en termes de fréquence des réunions et la collaboration a pu être adaptée.

Au 31/12/2025, 4 membres ont quitté le comité, portant le nombre de membres à 12.

La situation en trésorerie du CCLP affiche un compte créditeur de 5.238,48 €.

En 2025, 25.452,78 € ont été versés par La Sambrienne comme subside de fonctionnement.

Type de dépenses	Montant	%
Frais de bureau	4.787,75	16,45 %
Abonnement internet des locaux CCLP	4.905,19	16,86 %
Frais de déplacement	2.473,45	8,50 %
Frais de téléphonie	3.355,99	11,53 %
Animation de quartiers	12.208,00	41,95 %
Frais de cantine pour réunions	1.060,84	3,65 %
Autres	310,71	1,07 %
Total	29.101,93	100 %

2.7.1. Liste des membres élus

Président	LOSSIGNOL Serge*
Vice-Président	REMACLE Maryse
Trésorier	LIONNET Daniel
Trésorier adjoint	BARBET Daniel
Secrétaire	ARCURI Michele
Secrétaire Adjoint	BROLET Fabian **
Membres	BIANCUCCI Mario BUELENS Sébastien CONTINO Karine FAUVERGENNE Christelle Marie ** GHISLAIN Bernard * MICHEZ BENTUNDO Bonto QUAIRIAUX Claude ** STEVENS Claudine VAN SCHOORS Christiane ** VARSAONA Giuseppe

* Membres représentant le CCLP à l'Organe d'Administration

** Membres qui ont quitté le comité en 2025

2.8. 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 2025, 1 recours (locataire) a été introduit dans le cadre de radiation à la suite du refus d'attribution.

2.8.1. Recours introduits par des candidats-locataires

Néant

2.8.2. Recours introduits par des locataires

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

2.9. Les projets spécifiques

2.9.1. 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 2025, 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, chasses 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,
 - L'ASBL Présence et Action Culturelle pour la réalisation d'une fresque collaborative dans le cadre du projet Femmes de Mars,
 - La société Success Events, pour la pose d'un panneau dans le cadre du Salon des Arts Ménagers,
 - L'ASBL Formidable pour l'organisation d'une chasse aux œufs,
 - L'ASBL La Ravageuse Saga pour le tournage d'un projet cinéma,
 - Kwassa Films pour le tournage d'un projet cinéma,
 - L'association de fais Gueules Noires, pour l'organisation d'une brocante.



2.9.2. Eté Solidaire, je suis partenaire

En 2025, la Ville de Charleroi et La Sambrienne ont mené, en collaboration avec les associations de quartier, le projet Eté Solidaire. Les jeunes engagés ont eu l'opportunité de travailler à l'amélioration de nos quartiers, en bénéficiant d'un job étudiant rémunéré.



La collaboration avec la Ville s'organise comme suit :

- La Ville de Charleroi est porteuse du projet auprès de l'administration wallonne. Dans ce cadre, elle :
 - Lance l'appel à projet et choisi les projets, en collaboration avec ses partenaires, dont La Sambrienne,
 - Se charge du recrutement et des contrats de travail des jeunes,
 - Reçoit la subvention destinée aux salaires des jeunes, et complète sur fonds propres,
 - Fournit aux jeunes les EPI et autres équipements nécessaire au travail en toute sécurité,
- Pour chaque projet, une association locale est présente et, aidée par les éducateurs de la Ville de Charleroi, :
 - Participe à la définition et à la coordination du projet,
 - Assure le relai sur le terrain dans le cadre du recrutement des jeunes,
 - Se charge de l'encadrement pédagogique et de l'accompagnement des jeunes.
- De son côté, La Sambrienne :
 - Fournit le matériel technique nécessaire pour la réalisation des chantiers,
 - Assure un encadrement technique si nécessaire.

Porteur de projet	Quartier	Résumé du projet
ASBL TEP	Avenue du Berceau, Marcinelle	Aménagements extérieurs, avec pose de bancs publics et de zones de plantations. Actions de sensibilisation à la propreté du quartier. Opération nettoyage.
Régie des Quartiers	Cité Parc, Marcinelle	Construction de jeux géants en bois, destinés aux animations de quartier partagés avec chaque SAC de la Régie des Quartiers. Organisation d'une fête de quartier dans la Cité Parc.
Régie des Quartiers	Cité de l'Egalité, Marchienne	Création d'un terrain de mini-foot, d'un terrain de pétanque et de bancs. Sensibilisation au respect des espaces communs. Nettoyage du quartier.
Régie des Quartiers	Climbias, Lodelinsart	Aménagements de plante-bandes fleuries devant les blocs. Nettoyage du quartier.
AJMO	Rue des Démineurs, Gosselies	Prolongement des aménagements créés lors d'Eté Solidaire 2024 : amélioration du pocket square, mise en place d'un abri de jardin, nouveaux espaces de plantation partagés...
Maison des Jeunes	Rue de Villers, Couillet	Prolongement des aménagements créés lors d'Eté Solidaire 2024 : Création de nouveaux espaces de plantation partagés, embellissement des abords des immeubles 66 et 68, créations de murs végétalisés...



2.9.3. Festival Quartiers Libres, organisé par l'EDEN

Pour la sixième 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.



03. Patrimoine immobilier



Chiffres clés

Patrimoine

9.470

logements

2.109

garages

96

locaux d'activité

18

maisons vendues

3

terrains vendus

7

garages vendus

Rénovation

6

chantiers de rénovation en préparation pour un montant total de 42,2 mio€

8

chantiers de rénovation à l'étude pour un montant total de 93,1 mio€

7

chantiers en cours de travaux pour 72,9 mio€

1

chantier réceptionné pour 1,8 mio€

Construction

1

chantiers de construction en préparation pour 85 logements

6

chantiers de construction en cours d'étude pour 470 logements

4

chantiers en cours de travaux pour 134 logements

0

chantier réceptionné

11.786

biens

21

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

11

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

3.1. Les événements marquants

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

Concernant le plan de rénovation :

- Un chantier rénovation a été réceptionné : Le projet de sécurisation multi-sites a été partiellement réceptionné, notamment pour les immeubles terminés, rue Chausteur 28 à 32 à Lodelinsart pour 1,8 mio€ ;
- Le marché de travaux de rénovation énergétique d'un ensemble de 189 maisons unifamiliales a été attribué à DHERTE pour 15,3 mio€ :
 - Lot 1 : marché de travaux visant la rénovation énergétique de 109 logements à Acoz.
 - Lot 2 : marché de travaux visant la rénovation énergétique de 80 logements à Montignies/Sur/Sambre.
- Six chantiers de rénovation sont en préparation. Ils concernent 680 logements et représentent un montant total de 42,2 mio€ ;
- Huit chantiers de rénovation sont en cours d'étude. Ils concernent 1.334 logements et représentent un montant total de 93,1 mio€ ;
- Sept chantiers de rénovation sont en cours de travaux. Ils concernent 1.341 logements pour un montant total de 72,9 mio€ ;
- Pour limiter la charge financière supportée par les SLSP face à la hausse importante des prix des matériaux depuis 2020, le Gouvernement wallon a également décidé de permettre aux SLSP de réduire leur programmation de logements à rénover à 78 % tout en maintenant le pourcentage initialement prévu de logements aux labels PEB F et G. Pour La Sambrienne, étant donné que le plan de rénovation de 2.484 logements, la SWL a autorisé la réduction à 1.949 logements à rénover, tout en conservant le pourcentage de logements avec label PEB F ou G (soit 59%). Ces 541 logements de différence ont soit été proposés dans le plan d'accès à la propriété (295 logements), soit mis en réserve en attente d'un programme régional de financement.
- Suite à cette décision, et sans espoir de pouvoir rénover à court terme le site des 138 logements de la rue Warmonceau à Charleroi, La Sambrienne a décidé de transférer les locataires en place vers d'autres logements du patrimoine et initier la réflexion sur l'avenir du site. Plusieurs réflexions sont à l'analyse comme la vente, la déconstruction ou la rénovation avec dédensification.
- La comptabilisation de subsides régionaux échus pour un montant de 45,1mio€ visant la sécurisation, salubrité et rénovation énergétique de 1.080 logements pour les projets n'ayant pu faire l'objet d'un dépôt des résultats de mise en concurrence des travaux à la SWL pour le 31/12/2025 et à présent en attente d'un nouveau programme de financement régional :
- Néanmoins, afin de financer la mise en conformité sécurité/salubrité des logements qui ne sont pas ou plus subsidiés via le plan de rénovation régional, La Sambrienne a sollicité la SWL pour des avances à programmer. Ces travaux, à planifier en concertation avec les services de la tutelle, sont estimés à 376,3mio€ et visent la rénovation de 5.172 logements, soit 138,5mio€ pour les remises en conformité sécurité/salubrité et 237,7mio€ pour les améliorations de performances énergétiques.

Concernant le plan de construction :

- Un chantier de construction est en préparation pour 85 logements à Marcinelle (lot 6 Solaire – Eixample XII) ;
- Six chantiers de construction sont en cours d'étude et représentent un total de 470 nouveaux logements ;
- Quatre chantiers de construction sont en cours pour 134 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 7.668 m² de bureaux Nearly Zero Energy Building – NZEB ;
 - Le résultat de mise en concurrence pour le projet Solaire – Eixample XII - lot 6 visant à la construction de 85 logements à Marcinelle

- La comptabilisation de subsides régionaux échus visant la construction de logements :
 - 4.647.500 € (LS2017/17) concernant le projet 5E Elément ;
 - 3.145.500 € (LS2014/18) concernant le lot 6 du projet Solaire – Eixample XII ; Aucune notification individuelle de la SWL ne nous a cependant été notifiée.

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

- En 2025, le total des biens vendus a permis de générer 1,9mio€ de produits bruts, directement reversés auprès de la SWL.
- Au 31 décembre 2025, 292 biens (logements, garages ou terrains) sont encore inscrits au plan d'accès à la propriété 2020-2025.
- Un nouveau plan d'accès à la propriété pour la période 2026-2031 a été établi et envoyé à la SWL pour approbation. Il porte notamment sur 1.221 logements dont 94% présentant un label énergétique E, F ou G.
- A la suite de l'incendie criminel survenu dans l'immeuble de la rue de Villers à Couillet en mars 2025, et afin de renforcer ses efforts de prévention et de sécurisation face à l'incendie, La Sambrienne a formalisé le suivi de ses d'actions au sein d'un plan de prévention contre l'incendie avec notamment :
 - Créer au sein de l'organigramme la fonction de « Conseiller externe en sécurité & prévention incendie » sous la supervision du Manager du service Construction et Rénovation de la Direction Immobilière avec 2 travailleurs dédiés à temps plein.
 - Intégrer un volet de contrôle des équipements de sécurité incendie dans le cadre des visites mensuelles de mesure de la vivabilité réalisés par les équipes de la Direction Technique pour les bâtiments hauts et bâtiments moyens afin d'identifier et remédier aux anomalies ou actes de vandalisme.
 - Réaliser un audit général sur la politique d'actions prises par La Sambrienne concernant la conformité incendie du patrimoine en y intégrant une analyse de risque par immeuble.
 - Poursuivre le placement en marché stock de 485 portes de logements EI30 minutes pour un montant estimé à 2,7mio htva pour les sites repris en priorité 2, soit les appartements équipés de portes de sécurité, dont l'achat et le placement avaient été financés par la Ville de Charleroi mais qui ne disposaient pas de la certification EI30, et une quantité présumée de portes de logements RF 30 minutes pour les autres sites repris en priorité 3, soit les bâtiments bas.
 - Solliciter le département Prévention incendie de la ZOHE pour une mise à jour de leur accord de 2016 visant à préciser l'opportunité d'intégration du placement de boutons poussoirs avec alarme incendie pour les bâtiments bas (priorité 2) dans les prescriptions techniques du marché public de location, entretien et maintenance des centrales incendie devant être publié au bulletin des adjudications en septembre.
 - La ZOHE recommande d'installer des boutons poussoir à chaque étage sur les immeubles hauts et moyens ainsi que des boutons avec sirènes dans les communs sur les immeubles bas. Ces points sont intégrés dans les clauses techniques en finalisation visant la location et la maintenance des centrales incendie d'une durée de 10 ans.
 - Anticiper le lancement en 2026 d'un marché de placement et de contrôle annuel des plans d'évacuation, des pictogrammes et des consignes d'évacuation pour harmoniser ces équipements en fonction du type d'immeuble (haut, moyen, bas) sur l'ensemble du patrimoine.

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

- La remise en état locatif de logements vides est un objectif prioritaire pour La Sambrienne. Dans ce domaine, chaque jour ouvrable, c'est près de 2,6 logements qui sont remis dans le circuit locatif (Base annuelle de 253 jours ouvrables hors weekend et fériés légaux pour 662 logements).
 - En 2025 les équipes internes de La Sambrienne (Logements Inoccupés, Direction Technique) ont rénové et remis dans le circuit locatif 469 logements pour un coût total de 1.109.554,99 € soit 2.365,79 € par logement.
 - En 2025, les sous-traitants de La Sambrienne (Direction Immobilière) ont rénové et remis dans le circuit locatif 193 logements pour un coût total de 5.860.498,90 € soit 30.365,27 € par logement.
- 42 opérations Cité Propre ont été organisées au bénéfice de 87 % du patrimoine de la société soit 8.557 ménages qui en ont profité pour vider greniers, caves et débarras de leurs encombrants.
- 1464 tonnes de déchets ont été ramassés par notre équipe propreté lors des tournées hebdomadaires au cœur de nos cités.
- La Sambrienne a réalisé l'entretien de 20 sites équipés de petites infrastructures sportives et communautaires. (13 sites équipés par la Ville de Charleroi et 7 sites équipés par la Sambrienne).
- 196 biens de la Ville de Charleroi sont pris en gestion par La Sambrienne conformément à l'article 131 du CWHD.
- 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. En 2025, 2,5 km de voiries ont été rétrocédées. 3,7 km de voiries supplémentaires sont en cours de rétrocession au 31/12/2025. Le total déjà transféré est de 5,8 km sur 17,9 km, soit 32 %.

3.2. Le patrimoine immobilier

La Sambrienne gère un patrimoine de 11.786 biens principalement composés de logements mais qui compte également des locaux d'activité pour association et commerces, des garages et emplacements de parking ainsi que des terrains.

Par ailleurs 28 toitures sont mises à disposition pour les opérateurs télécom, 15 terrains sont mis à disposition, 119 logements vendus sont concernés par une provision pour charges locatives.

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, 6 logements sont donnés en gestion au CPAS de la Commune de Gerpinnes, et 5 logements à l'asbl Relogeas.

En 2025, il est important de mentionner les mouvements suivants en termes de nombre de biens :

Construction appartement (Solaire – Eixample XII lot 1)	+32
Vente maison	-18
Vente terrain	-3
Vente garage	-7
Prise en gestion logements et locaux	+0

- Le CPAS de la Commune de Gerpinnes a mis fin à 3 conventions de logements donnés en gestion selon l'article 132 du CWHD.
- Les conventions de mise à disposition des 4 logements de la Cour Dejean à Lodelinsart avec l'asbl Comme Chez nous ont pris fin en 2025.



3.2.1. Description du patrimoine immobilier

	Propriété propre	Art 131 pris en gestion	Art 132 donné en gestion	Total général
Maison	3.190	40	3	3.233
Appartement	6.097	137	3	6.237
Garage	2.104	5	0	2.109
Locaux, Divers, Terrains	193	14	0	207
Total	11.584	196	6	11.786

Nombre de logements	
Appartement	6.237
Maison	3.233
Total	9.470

Nombre de logements	
Social +65 ans	706
Adapté	106
Adaptable	82
Accessible	128

Nombre d'autres biens	
Garage	2.109
Local association	64
Logement requalifié	11
Local commercial	21
Divers	2
Terrain	81
Toitures mis à disposition	28
Total	2.316

Nombre de chambres	0	1	2	3	4	5	6	Total
Nombre de logements	30	2.032	3.608	3.402	351	46	1	9.470
Pourcentage		21%	38%	36%				

Nombre de chambres	Total	Pourcentage
Maison	3.233	34%
Appartement	6.237	66%

Nombre de logements par localité

Tous les logements, appartements et maisons

Localités	Nombre de logements
CHARLEROI	957
COUILLET	886
DAMPREMY	100
GILLY	452
GOSSELIES	315
GOUTROUX	113
JUMET	713
LODELINSART	473
MARCHIENNE AU PONT	924
MARCINELLE	1.352
MONCEAU SUR SAMBRE	744
MONT SUR MARCHIENNE	479
MONTIGNIES SUR SAMBRE	1.119
RANSART	106
ROUX	517
Total	9.250



Localités	Nombre de logements
GERPINNES	63
ACOZ	149
	212

Localités	Nombre de logements
MONTIGNY LE TILLEUL	8
	8

Total	9.470
--------------	--------------

3.2.2. 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 logement	65 ans		Adapté	Adaptable	Accessible	Total
	-	Adapté				
65 ans	653					653
Adapté		12	43			55
Adaptable				54		54
Accessible	1	17	23	14	5	51
Total logements	654	29	23	57	59	873

Total des caractéristiques :

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

219 logements présentant au moins une caractéristique d'adaptation :

- 86 sont adaptés dont 43 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,
- 82 sont adaptables dont 54 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 rue Nestor Bal à Mont-sur-Marchienne.

3.3. 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 après intervention des équipes de La Sambrienne et/ou des sous-traitants. Les intervenants rédigent un certificat de relocation qui atteste que le logement peut être proposé au comité d'attribution.

En 2025 les équipes internes de La Sambrienne (Logements Inoccupés, Direction Technique) ont rénové et remis dans le circuit locatif 469 logements pour un coût total de 1.109.554,99 € soit 2.365,79 € par logement.

En 2025, les sous-traitants de La Sambrienne (Direction Immobilière) ont rénové et remis dans le circuit locatif 193 logements pour un coût total de 5.860.498,90 € soit 30.365,27 € par logement.

D'une certaine manière, cela signifie que chaque jour ouvrable, c'est près de 2,6 logements qui sont remis dans le circuit locatif.

Taux d'occupation des logements

87,4 %

Taux d'occupation brut des logements

96,3 %

Taux d'occupation net des logements
(logements occupables uniquement)

Nombre d'inoccupés - relocation

Attribution	322
-------------	-----

Nombre d'inoccupés - travaux

Firme extérieure	180
Régie petit EDL (P0 P1 P2)	27
Firme extérieure ciblée	134
Régie grand EDL (P3)	88
Investissement	146
Contentieux	117
Déclassé	87
Sans statut	6
En vente	18
Expulsion	9
Sinistre	6
Mise à disposition	53
	871

Taux d'occupation des garages

69,9 %

Taux d'occupation net des garages

Nombre d'inoccupés - relocation

Attribution	459
-------------	-----

Nombre d'inoccupés - travaux

Déclassé	334
Régie petit EDL (P0, P1, P2)	128
Sans statut	59
En vente	30
En rénovation	13
Contentieux	12
Mise à disposition	4
Sinistre (logement réservé)	1
Sinistre (logement à attribuer)	1
Investissement	1
	583

3.4. 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 :

3.4.1. 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.

3.4.1.1. Installations de détection incendie

Toutes les installations de détection incendie (188 équipements au 31/12/2025) sont prises en charge par la société GIMI dans la cadre du marché de remplacement et de maintenance full omnium.

Le marché comprend un contrôle annuel, prendra fin en juillet 2026 et a été prolongé jusque décembre 2026 afin de permettre le démarrage du nouveau prestataire encore à désigner pour une nouvelle période de 10 ans.

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.

3.4.1.2. Portes coupe-feu et sorties de secours

La société CEPPI a pour mission depuis 2024 le contrôle de conformité annuel et la maintenance des portes résistante au feu (4.086 portes au 31/12/2025) et des sorties de secours des parties communes des immeubles à appartements de La Sambrienne.

3.4.1.3. Coupoles et exutoires de fumée

En 2024, la société CGMI a démarré le marché de contrôle annuel, d'entretien et de maintenance des coupoles et exutoires de fumée (317 équipements au 31/12/2025) et ce pour une période de 4 ans.

3.4.1.4. Matériel de lutte contre l'incendie

Le marché a pour mission le contrôle 2 fois par an, la location et la maintenance des extincteurs et dévidoirs. Il est utilisé pour les immeubles élevés, moyens et bas, mais aussi pour nos bureaux des services administratif et technique.

Un nouveau marché attribué en mars 2025 à la société SOMATIEFIE et comprend 2.928 extincteurs, 530 dévidoirs et 1.401 raccords DSP pompier.

3.4.1.5. 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 5.958 appareils au total au 31/12/2025 :

3.569

Eclairages
secours normal

2.376

Eclairages automatiques
hybrides de secours

13

Eclairages
antidéflagrants

3.4.1.6. Protection foudre

La société LPS experts a en charge le contrôle annuel et la maintenance de nos 16 installations de protection contre la foudre. Ce marché a débuté en 2024 et se termine en 2028.

3.4.1.7. Installation photovoltaïque

Actuellement, le patrimoine propriété de La Sambrienne compte quatre installations photovoltaïques, sur nos bâtiments administratifs ainsi que boulevard Zoé Drion, pour alimenter les communs d'un immeuble de 34 logements, conformes jusque 2036 suite au passage de l'organisme de contrôle OCB. L'entretien et le nettoyage des panneaux sont réalisés une fois tous les 5 ans.

3.4.1.8. Installation électrique et gaz

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.

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, prolongée jusque décembre 2026, comme pour les centraux incendie.

9 installations ont été raccordées à une détection autonome en 2025, ne pouvant être raccordées sur la détection incendie.

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. Le marché est attribué en 2025 à la société SPIE. L'étude et le suivi des travaux est réalisé par la société LCTS.

Dès après le démarrage de ce chantier, un nouveau marché public avec une mission d'étude globale (électricité et gaz) sera lancé pour poursuivre la couverture de nos obligations de contrôle de la conformité gaz, à réaliser tous les 5 ans, et de la conformité électrique, à réaliser tous les 5 ans pour les espaces communs des immeubles à appartements et tous les 25 ans dans les logements.

3.4.1.9. Ascenseurs et appareils de levage

Le patrimoine de La Sambrienne compte, au 31/12/2025, 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.

Les modernisations des sites suivants ont été effectuées en 2025 :

- Boulevard Zoé Drion 29 à 6000 Charleroi
- Rue des Gardes 2 à 6000 Charleroi
- Rue Edmond Gilles à 6042 Lodelinsart
- Chaussée de Fleurus 12 à 6060 Gilly

L'analyse de risque du site suivant a été effectuée en 2025 :

- Avenue de l'Europe 20 à 6000 Charleroi

En 2025, de nombreux ascenseurs ont été mis à l'arrêt des suites des inspections semestrielles et de nombreuses difficultés sont apparues dans la gestion par la société FAIN des entretiens périodiques et des interventions en cas de panne.

3.4.1.10. Appareils 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 2025, toutes les installations collectives ont été entretenues.

En 2025, au niveau des équipements individuels, 1.534 installations ont été entretenues par les sous-traitants JORDAN et TEMPERATURE IDEALE.

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

- 9 installations collectives,
- 221 VMC individuelles.

3.4.1.11. Petite infrastructure sportive et communautaire (PISC)

La Sambrienne comprend 20 sites équipés de PISC :

- 7 sites équipés par et priorité de La Sambrienne,
- 13 sites équipés par et priorité de la Ville de Charleroi.

En 2025 :

- Aucune nouvelle convention de gestion d'infrastructure n'a été signée entre la Ville de Charleroi et La Sambrienne.
- Les interventions suivantes ont été réalisées :
 - Inspection et contrôle périodique : Chaque infrastructure a fait l'objet d'une inspection régulière et d'un contrôle périodique du niveau de la sécurité en général de l'aire de jeux réalisés par les agents de proximité de La Sambrienne.
 - Contrôle par un organisme agréé : Annuellement, BTV organise un contrôle complet de chaque infrastructure.
 - Réparation : Suite aux différents contrôles terrain, des réparations sont commandées auprès de nos sous-traitants ou si les travaux étaient mineurs auprès de nos équipes de proximité.
- La PISC située avenue de la CECA a dû être fermée en août 2025 pour garantir la sécurité des lieux liés à l'abattage d'un arbre à proximité.

3.4.2. 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 2025, 2,5km de voiries ont été rétrocédées par La Sambrienne à la Ville de Charleroi :

- rues de l'Europe, du Haut Spignat, du Spignat, Henri Dunant et avenue Paul Pastur à Marchienne-au-Pont ;
- rue de l'Europe, cité Paul Janson à Montignies-sur-Sambre.

Au 31/12/2025, 3,7km de voiries supplémentaires sont en cours de rétrocession.

Le total déjà transféré est de 5,8 km sur 17,9 km, soit 32 %.

3.4.3. 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 2025, 26.416 bons d'interventions ont été créés et majoritairement pris en charge par les équipes internes de La Sambrienne :

	Nombre de bons
Logements occupés	11.846
Espaces communs	3.680
Logements inoccupés	469
Magasins	296
Autres	262
Firmes extérieures	9.866
	26.419

La proportion du nombre de bons internes/externes (62,7%) augmente de 6,8% par rapport à l'année précédente.

Nombre d'interventions par type de prise en charge

Type de prise en charge	Nombre de demandes d'intervention
Interne	16.553
Externe	9.866
	26.419

Nombre d'interventions par statut

Statut	Nombre de demandes d'intervention	Pourcentage
Clôturé	19.084	72%
En cours	6.815	26%
Rendez-vous à programmer	520	2%
	26.419	

Nombre d'interventions par catégorie

Catégories	Nombre de demandes d'intervention
Menuiserie	3.018
Chauffage	2.965
Autre	2.954
Electricité	2.723
Inspection technique	2.405
Sanitaire	2.243
Entretien	2.132
Espaces communs	1.169
Maçonnerie	970
Ascenseurs	941
Espaces verts	912
Remise en état logement	816
Débouchage	766
Toiture	562
Vider logement	531
Nuisibles	470
Sécurisation	374
Nettoyage	247
Dépannage	131
Gros œuvre	74
Ventilation	16
Total	26.419

3.5. Le plan de prévention de l'incendie

A la suite de l'incendie criminel survenu dans l'immeuble de la rue de Villers à Couillet en mars 2025, et afin de renforcer ses efforts de prévention et de sécurisation face à l'incendie, La Sambrienne a formalisé le suivi de ses d'actions au sein d'un plan de prévention contre l'incendie.

Dans ce plan, les principales actions suivantes ont été menées à bien en 2025 :

- Créer au sein de l'organigramme la fonction de « Conseiller externe en sécurité & prévention incendie » sous la supervision du Manager du service Construction et Rénovation de la Direction Immobilière avec 2 travailleurs dédiés à temps plein.
- Relancer le marché de service de conseil en matière de sécurité des installations et d'amélioration des performances d'équipements (PA21005) attribué à SOCOTEC arrivant à échéance en juin 2025 et approuver le principe de désigner le nouvel adjudicataire comme Conseiller externe en sécurité & prévention incendie.
- Solliciter SOCOTEC jusqu'à l'attribution au nouvel adjudicataire comme Conseiller externe en sécurité & prévention incendie en sa qualité de conseiller en matière de sécurité des installations (PA21005) pour une mission d'assistance dans le cadre de la conformité générale du patrimoine visant à mettre à jour les actions de notre Contrat d'Objectifs 2020-2025.
- Intégrer un volet de contrôle des équipements de sécurité incendie dans le cadre des visites mensuelles de mesure de la vivabilité réalisés par les équipes de la Direction Technique pour les bâtiments hauts et bâtiments moyens afin d'identifier et remédier aux anomalies ou actes de vandalisme.

Au 31/12/2025, les principales actions suivantes étaient en cours de réalisation :

- Réaliser un audit général sur la politique d'actions prises par La Sambrienne concernant la conformité incendie du patrimoine en y intégrant une analyse de risque par immeuble.
- Poursuivre le placement en marché stock de 485 portes de logements EI30 minutes pour un montant estimé à 2,7mio htva pour les sites repris en priorité 2, soit les appartements équipés de portes de sécurité, dont l'achat et le placement avaient été financés par la Ville de Charleroi mais qui ne disposaient pas de la certification EI30, et une quantité présumée de portes de logements RF 30 minutes pour les autres sites repris en priorité 3, soit les bâtiments bas.
- Poursuivre le placement des espaces de tri dans le cadre du marché existant via l'entreprise générale BEMAT (dossier 125.165) pour un montant de 966.400 htva pour les sites rénovés et anticiper le placement pour les sites en cours visant l'externalisation des risques d'incendie pour les sites bâtiments hauts et bâtiments moyens suivants.
- Poursuivre le marché de Sécurisation et mise en salubrité de huit sites prioritaires à Charleroi, Couillet et Lodelinsart (dossier SWL 122.373) sur les sites en cours jusqu'à consommation complète de l'avance SWL et solliciter le bureau d'étude PIRON ETUDES EN CONSTRUCTION pour contrôler la bonne exécution des postes du marché.
- Les demandes de replanification des visites de contrôle des services incendie ZOHE ont été introduites mais la zone fait face à une surcharge importante de travail et ne peut assurer des délais d'intervention rapide.
- Solliciter le département Prévention incendie de la ZOHE pour une mise à jour de leur accord de 2016 visant à préciser l'opportunité d'intégration du placement de boutons poussoirs avec alarme incendie pour les bâtiments bas (priorité 2) dans les prescriptions techniques du marché public de location, entretien et maintenance des centrales incendie devant être publié au bulletin des adjudications en septembre.
- La ZOHE recommande d'installer des boutons poussoir à chaque étage sur les immeubles hauts et moyens ainsi que des boutons avec sirènes dans les communs sur les immeubles bas. Ces points sont intégrés dans les clauses techniques en finalisation visant la location et la maintenance des centrales incendie d'une durée de 10 ans.

- Approuver par l'Organe d'Administration les fréquences de contrôle par un organisme agréé externe des équipements de sécurité et prévention incendie.
- Bien que la législation impose une fréquence annuelle pour la plupart des équipements de sécurité et prévention incendie (extincteurs, dévidoirs, hydrants, éclairages de sécurité, exutoire de fumée), La Sambrienne a choisi de doubler cette fréquence (2 fois par an) afin de renforcer la sécurité et réduire les risques d'un équipement déficient lors d'un sinistre autant que possible. Une nouvelle mise à jour de ces fréquences est en cours d'analyse.
- Approuver par l'Organe d'Administration la procédure ROI à suivre à l'encontre des occupants lorsqu'il y a détérioration volontaire d'un équipement de prévention incendie, pose répétée d'encombrants dans les communs ou responsabilité engagée (de la négligence à la faute lourde) lors d'un sinistre.
- Approuver par notre conseiller externe en sécurité & prévention incendie la version 3 des consignes d'évacuation en cas d'incendie.
- Les consignes d'évacuation en cas d'incendie ont été envoyées à l'ensemble des locataires en place pour affichage dans leur logement. Elles sont également distribuées lors de la signature du contrat de bail et rappelées une fois par an dans le magazine des locataires. Elles sont affichées dans les espaces communs (au rez-de-chaussée et/ou sur chaque palier) en fonction des demandes spécifiques de la ZOHE. Une première version datant de 2019 a été mise à jour en avril 2025. Une nouvelle version avec logo a été approuvée par notre conseiller externe en sécurité & prévention incendie.
- Prévoir la fermeture des caves et espaces de stockage collectifs et garages collectifs qui représentent un risque pour la sécurité incendie.
- Un inventaire a été réalisé des garages qui représentent un potentiel risque pour la sécurité incendie, soit les garages de type 2 - Emplacement intérieur ouvert et de type 3 - Garage individuel intérieur fermé avec un taux important d'inoccupé et des travaux de remise en état non programmés. Les congés renons ont été envoyés aux derniers locataires occupants les garages à Warmonceau, Rambulant et Alfred Georges. La sécurisation complète des locaux est en cours.
- Anticiper le lancement en 2026 d'un marché de placement et de contrôle annuel des plans d'évacuation, des pictogrammes et des consignes d'évacuation pour harmoniser ces équipements en fonction du type d'immeuble (haut, moyen, bas) sur l'ensemble du patrimoine.

3.6. Le plan de sécurisation, d'embellissement et de propreté

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.

3.6.1. Le plan de sécurisation et d'embellissement des espaces communs

Dans le cadre du partenariat entre TIBI et La Sambrienne pour la réalisation d'espaces aériens de tri grillagés, La Sambrienne continue son plan d'aménagement des espaces de tri.

En 2025 :

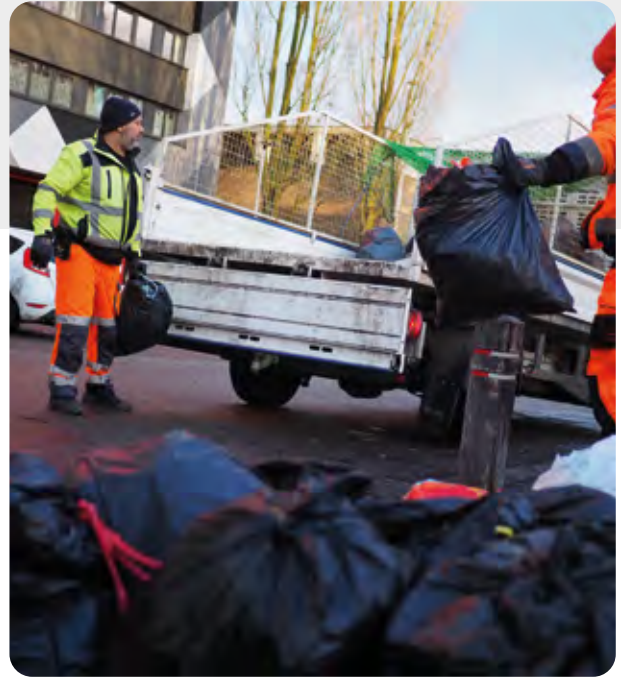
- Cinq sites ont été équipés d'espaces de tri par La Sambrienne pour un total de 505 logements ; TIBI doit à présent installer les containers adaptés permettant la collecte sélective des déchets ;
- Six sites ont fait l'objet d'une analyse pour accueillir un espace de tri pour un total de 455 logements.

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.

Au 31/12/2025, 68 sites sont en fonctionnement et 2.182 locataires bénéficient de ces espaces de tri.

Nouveaux sites équipés en 2025, en attente des containers TIBI :

Adresse	Site	Localité	Logements
Rue De Lodelinsart 90	Harmegnies	Charleroi	37
Rue De Lodelinsart 92	Harmegnies	Charleroi	37
Rue Camille Carena 5	Harmegnies	Charleroi	35
Rue Camille Carena 7	Harmegnies	Charleroi	35
Rue De Lodelinsart 94	Harmegnies	Charleroi	35
Rue De Lodelinsart 96	Harmegnies	Charleroi	34
Rue Trieu Kaisin 76	Selestat	Montignies sur sambre	24
Rue Trieu Kaisin 78	Selestat	Montignies sur sambre	24
Rue Des Sarts 42	Sarts	Couillet	20
Rue Des Sarts 44	Sarts	Couillet	20
Rue Des Peupliers 2	Sarts	Couillet	20
Rue Des Sarts 46	Sarts	Couillet	20
Rue Des Sarts 48	Sarts	Couillet	20
Rue Alfred Georges 81-83	Climbias	Lodelinsart	24
Rue Alfred Georges 81-83	Climbias	Lodelinsart	24
Rue Alfred Georges 85-87	Climbias	Lodelinsart	24
Rue Alfred Georges 89-91	Climbias	Lodelinsart	24
Rue Alfred Georges 93-95	Climbias	Lodelinsart	24
Rue Alfred Georges 97-99	Climbias	Lodelinsart	24
			505



Nouveaux sites à l'analyse en 2025 :

Adresse	Site	Localité	Logements
Rue D'himeji Et Rue Motte	Aux Parcs	Charleroi	63
Rue Tenret 46-48-50	Tenret	Marchienne/Pont	48
Rue Du Berceau 1>11	Berceau	Marcinelle	128
Rue Selestat 34-36-38-42-44	Lefevre	Montignies/Sambre	60
Rue Paul Janson 32>42	Europe	Montignies/Sambre	96
Rue De Wallonie 29>33	Lache	Roux	60



Cité Parc à Marcinelle



3.6.2. 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 2025, les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- **42 opérations Cité Propre** ont été organisées au bénéfice de 87 % du patrimoine de la société soit 8.557 ménages qui en ont profité pour vider greniers, caves et débarras de leurs encombrants.
- **27 % en plus de déchets lors des opérations « Cité propre », 99 tonnes d'objets encombrants** ont ainsi été reprises par nos équipes et 59 tonnes ont été récupérées par la Ressourcerie du Val de Sambre. Ces dernières pourront ensuite être revalorisées.
- **1464 tonnes de déchets** ont été ramassées 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.
- Nous comptons plus de 11.000 mètres carrés gérés en pré-fleuri 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.
- En 2025, ajouter 4 nouveaux sites ont été analysés pour accueillir prochainement une gestion différenciée de leurs espaces verts, 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.
- Les équipes des espaces communs ont participé au nettoyage et au vidage de 631 logements dans le cadre de certains états des lieux de sortie, d'expulsion de logement et de la gestion des logements squattés. Nous avons triplé l'ensemble de ce poste qui était à 210 en 2024.
- En 2025, une campagne a été lancée concernant l'abandon de véhicule sans plaque sur le patrimoine de La Sambrienne. Cette action a permis de signaler 34 véhicules et seulement 9 ont dû être enlevés par un dépanneur mandaté par La Sambrienne

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 de ce travail plus rapidement.

Sur les 6.317 logements, 2.483 font l'objet d'une numérotation non conforme, soit l'équivalent à 39 % de notre patrimoine. Il est indispensable notamment pour la sécurité des occupants en cas d'intervention de service de secours que la ville de Charleroi finalise ce travail administratif.

En 2025, plusieurs réunions ont été organisées entre les services communaux et ceux de La Sambrienne pour accélérer ce travail.

Opérations Cité Propre organisées en 2025

Commune	Quartiers	Poids déchets	
		Régie interne (kg)	Poids déchets Ressourcerie (kg)
Gilly	Germinal OPC +	1320	480
Marcinelle	Cité Parc Chili	1580	1880
Marcinelle	Cité Parc Allée	940	1420
Jumet	Allée Verte	740	1040
Jumet	Hamendes	1740	1520
Charleroi	Charleroi Nord	1860	1740
Marcinelle	Berceau	1000	1780
Gosselies	Cité Blanche	2120	2120
Gosselies	Grand conty et spinois	15080	3120
Couillet	Villers et Armée Française	5920	1040
Gilly	Germinal	1920	1840
Couillet	Sarts	2680	1280
Lodelinsart	Hamendes Hercot	2600	1780
Lodelinsart	TM Chausteur	880	2120
Marchienne	Accacias	4160	1520
Lodelinsart	Climbias	400	---
Ransart	Tolaire	900	1240
Marcinelle	Cité Parc OPC+	1640	1320
Monceau	Grand trieu et Henry	3100	1020
Montignies	Delvaux	740	640
Marchienne Docherie	Egalité	2440	1220
Gilly	Gayolle	2740	1380
Roux	La Lâche	3340	1420
Gerpennes	Acoz	360	1180
Monceau	Anglo-Germain	2200	2140
Goutroux	Goutroux	4380	1820
Charleroi	Charleroi Nord OPC +	1240	1200
Gosselies	G Conty Spinois	4580	1560
Marcinelle	Cité Parc	820	1340
Charleroi	Harmegnies	1960	---
Marcinelle	Cité Parc Allées	2220	760
Gosselies	Cité Blanche	1200	980
Marcinelle	Berceau	2040	2340
Montignies-sur-sambre	Yernaux	2660	640
Marchienne-au-pont	Europe	1280	980
Marchienne-au-pont	Spignat	3640	2240
Marcinelle	Ceca	1620	1780
Dampremy	Moret	1260	880
Mont-sur-Marchienne	Moria	1260	2280
Montignies	Porions OPC +	1760	1600
Mont-sur-Marchienne	Gaulle	1260	900
Mont-sur-Marchienne	Renchon	3540	1520
		99120	59.060



Spécificités des OPC +

Communes	Site	Associations partenaires
Gilly	Germinal	RDQ, Point Jaune, CPAS avec pôle économique, Ressourcerie, TIBI
Marcinelle	Cité Parc	RDQ, Formidable, CCLP, CPAS avec pôle économique, Ressourcerie, TIBI
Charleroi	Charleroi Nord	RDQ, La faim du mois, CPAS avec pôle économique, Ressourcerie, TIBI
M/S/S	Porions	COCAD, C-Prévu, CPAS avec pôle économique, Ressourcerie, TIBI

3.7. 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 2025, les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- Un chantier rénovation a été réceptionné : Le projet de sécurisation multi-sites a été partiellement réceptionné, notamment pour les immeubles terminés, rue Chausteur 28 à 32 à Lodelinsart pour 1,8 mio€ ;
- Le marché de travaux de rénovation énergétique d'un ensemble de 189 maisons unifamiliales a été attribué à DHERTE pour 15,3 mio€ :
 - Lot 1 : marché de travaux visant la rénovation énergétique de 109 logements à Acoz.
 - Lot 2 : marché de travaux visant la rénovation énergétique de 80 logements à Montignies/Sur/Sambre.
- Les marchés de services suivants ont été attribués pour :
 - Le programme RePowerEU visant le placement de panneaux photovoltaïques sur 260 logements ;
 - La réalisation de travaux de rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de :
 - 🏠 156 logements à rues Congo-Tourterelles à Couillet ;
 - 🏠 244 logements à Cité Matadi-Spignat à Marchienne-au-Pont.
- Pour limiter la charge financière supportée par les SLSP face à la hausse importante des prix des matériaux depuis 2020, le Gouvernement wallon a également décidé de permettre aux SLSP de réduire leur programmation de logements à rénover à 78 % tout en maintenant le pourcentage initialement prévu de logements aux labels PEB F et G. Pour La Sambrienne, étant donné que le plan de rénovation de 2.484 logements, la SWL a autorisé la réduction à 1.949 logements à rénover, tout en conservant le pourcentage de logements avec label PEB F ou G (soit 59 %). Ces 541 logements de différence ont soit été proposé dans le plan d'accès à la propriété (295 logements), soit mis en réserve en attente d'un programme régional de financement.

Suite à cette décision, et sans espoir de pouvoir rénover à court terme le site des 138 logements de la rue Warmonceau à Charleroi, La Sambrienne a décidé de transférer les locataires en place vers d'autres logements du patrimoine et initier la réflexion sur l'avenir du site. Plusieurs réflexions sont à l'analyse comme la vente, la déconstruction ou la rénovation avec dédensification.

- La comptabilisation de subsides régionaux échus pour un montant de 45,1mio€ visant la sécurisation, salubrité et rénovation énergétique de 1.080 logements pour les projets n'ayant pu faire l'objet d'un dépôt des résultats de mise en concurrence des travaux à la SWL pour le 31/12/2025 et à présent en attente d'un nouveau programme de financement régional :
 - 🏠 339 logements, rue Novale, av. de l'Europe et Autequitte à Roux ;
 - 🏠 68 logements, cité Grand Trieux à Monceau-sur-Sambre et Hamendes à Jumet ;
 - 🏠 119 logements, Avenue de la CECA à Marcinelle ;
 - 🏠 27 logements, rues Bouleau à Couillet et Selestat à Montignies-sur-Sambre ;
 - 🏠 127 logements, rues Alouette à Charleroi et Courtil Mouton à Gosselies ;
 - 🏠 156 logements, rues Congo-Tourterelles à Couillet ;
 - 🏠 164 logements, cité Matadi-Spignat à Marchienne-au-Pont ;
 - 🏠 80 logements, rue du Spignat à Marchienne-au-Pont.

Néanmoins, afin de financer la mise en conformité sécurité/salubrité des logements qui ne sont pas ou plus subsidiés via le plan de rénovation régional, La Sambrienne a sollicité la SWL pour des avances à programmer. Ces travaux, à planifier en concertation avec les services de la tutelle, sont estimés à 376,3mio€ et visent la rénovation de 5.172 logements, soit 138,5mio€ pour les remises en conformité sécurité/salubrité et 237,7mio€ pour les améliorations de performances énergétiques :

- 1.080 logements avec résultats de mise en concurrence des travaux à la SWL au-delà du 31/12/2025 pour un montant de 28,9mio€ ;
- 530 logements maximum, soit 235 logements prévus en base qui ont été placés en réserve (22 %) du programme et les logements inoccupés parmi les 295 inscrits au plan d'accès à la propriété et en attente d'accord de la SWL pour un montant de 14,2mio€ ;
- 926 logements (1.221-295) occupés maximum inscrits au plan d'accès à la propriété et en attente d'accord de la SWL (décision OA 09/09/2025) pour un montant de 24,8mio€ ;
- 2.636 autres logements (2.871-235) représentant le solde des logements du patrimoine pour un montant de 70,6mio €.

Au 31 décembre 2025 :

- Six chantiers de rénovation sont en préparation. Ils concernent 680 logements et représentent un montant total de 42,2 mio€ ;
- Huit chantiers de rénovation sont en cours d'étude. Ils concernent 1.334 logements et représentent un montant total de 93,1 mio€ ;
- Sept chantiers de rénovation sont en cours de travaux. Ils concernent 1.341 logements pour un montant total de 72,9 mio€.

3.7.1. Les chantiers de rénovation en préparation

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	Montant estimé des travaux tous frais compris	% financement par subside
126994	Avance SWL	Sécurisation – Portes RF logements et caves	Divers sites	QP	2.848.985 €	0 %
125599	En attente de financement	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Rue Novale, av. de l'Europe et Autequitte à Roux	339	21.673.665 €	0 %
125605	En attente de financement	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Cité Grand Trieux à Monceau-sur-Sambre et Hamendes à Jumet	68	5.536.789 €	0 %
126248	En attente de financement	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	CECA à Marcinelle	119	4.223.721 €	0 %
126251	En attente de financement	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Bouleau à Couillet et Selestat à Montignies-sur-Sambre	27	1.413.472 €	0 %
125606	En attente de financement	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Alouette à Charleroi et Courtil Mouton à Gosselies	127	9.577.306 €	0 %
				680	42.273.938 €	

3.7.2. 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
125603	En attente de financement	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Congo-Tourterelles à Couillet	156	8.222.776 €	0 %
125597	En attente de financement	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Matadi-Spignat à Marchienne-au-Pont	164	14.566.642 €	0 %
126250	En attente de financement	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Spignat à Marchienne-au-Pont	80	5.021.307 €	0 %
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	109	9.446.775 €	52 %
125601	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25 %	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Rue Hubinon, Wauters, et Lebon à Marcinelle	160	10.342.847 €	76 %
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	33.746.264 €	42 %
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	152	10.884.071 €	61 %
126877	RePower Eu	Installation de PPH	Multi-sites	260	913.372 €	89 %
				1.334	93.144.054 €	

3.7.3. 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
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	15.392.482 €	55%
122373	Avance SWL	Sécurisation	Sécurisation – Multi-sites	407	13.948.646 €	0%
124911	2019ENERG043	Rénovation énergétique	Tenret 46-48-50 à Marchienne-Au-Pont	48	4.082.791 €	23%
124913	2019ENERG044/045	Rénovation énergétique	Paul Janson 32-34-36-38-40-42 à Montignies-sur-Sambre	96	8.808.242 €	62%
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%
126545	SUBSIDE LOGEMENTS INOCCUPES PRG 2024 + Avance SWL	Rénovation des inoccupés	Multi-sites	16	571.875 €	77%
					1.341	72.929.036 €

3.7.4. Les chantiers de rénovation réceptionnés

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	Valeur d'acquisition	% financement par subside
122373	Avance SWL	Sécurisation	Sécurisation – Chauteur	51	1.846.871 €	0%
					51	1.846.871 €

3.7.5. 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 31/12/2025. Seul 23% des montants sont en effet subsidiés, 77% devront être remboursés et généreront des avances productrices d'intérêts.

Utilisation des financements obtenus

Financement	Financements obtenus	Montant engagé	Montant liquide
Avance	36.762.360 €	37.891.859 €	23.781.609 €
Avance 25% plan reno	15.915.604 €	4.786.355 €	1.664.348 €
Cco smb	1.512.000 €	1.512.000 €	0 €
Cco swl	0 €	0 €	0 €
Ccv	5.424.399 €	5.424.399 €	4.882.968 €
Clin/ceco	9.713.880 €	8.856.100 €	8.121.117 €
Crst	41.824.140 €	10.713.393 €	1.222.393 €
Pivert	161.322 €	161.322 €	161.322 €
PRG ECO ENERGIE	2.553.827 €	2.553.827 €	2.553.827 €
CREU – Repower EU	1.560.000 €	234.000 €	0 €
Subside logements inoccupés prg 2024	457.500 €	457.500 €	457.500 €
Total	115.885.034 €	72.590.756 €	42.845.085 €

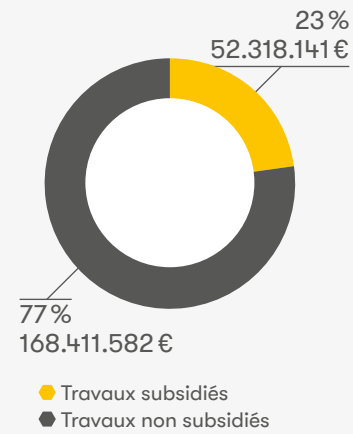
Source : LTF SWL & La Sambrienne

3.7.6. 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 initialement 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 €.

Cependant, pour limiter la charge financière supportée par les SLSP face à la hausse importante des prix des matériaux depuis 2020, le Gouvernement wallon a décidé de permettre aux SLSP de réduire leur programmation de logements à rénover à 78% tout en maintenant le pourcentage initialement prévu de logements aux labels PEB F et G. Pour La Sambrienne, étant donné que le plan de rénovation de 2.484 logements, la SWL a autorisé la réduction à 1.949 logements à rénover, tout en conservant le pourcentage de logements avec label PEB F ou G (soit 59%). Ces 541 logements de différence ont soit été proposé dans le plan d'accès à la propriété (295 logements), soit mis en réserve en attente d'un programme régional de financement.



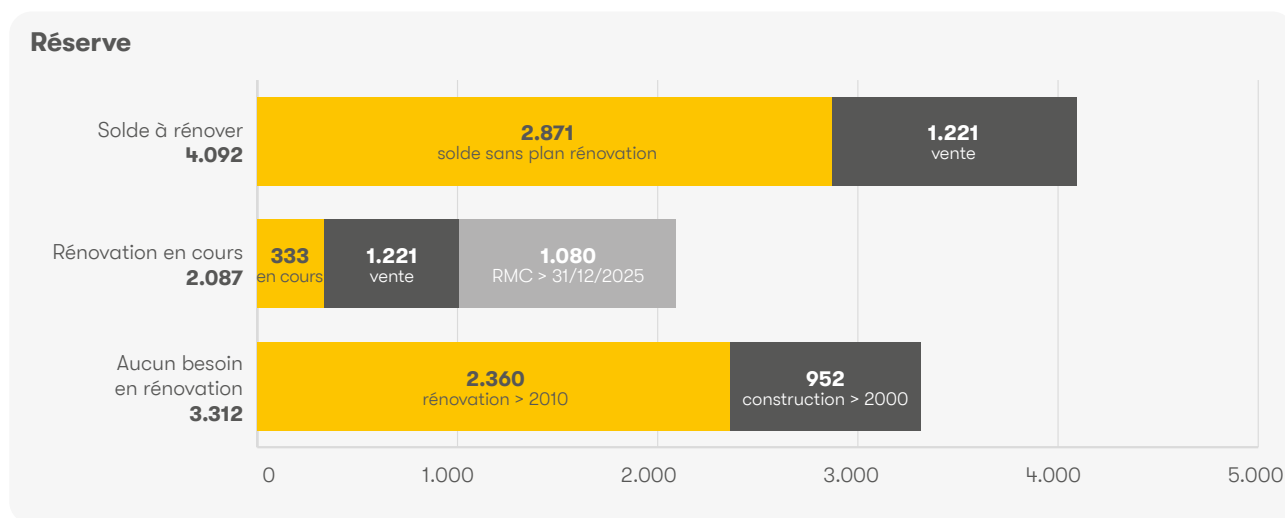
Par ailleurs, 45,1mio€ de subsides régionaux visant la sécurisation, salubrité et la rénovation énergétique de 1.080 logements n'ont pu être engagés dans les délais imposés (dépôt des résultats de mise en concurrence des travaux à la SWL pour le 31/12/2025) et les financements ont été comptabilisés comme échus. Ces projets sont à présent en attente d'un nouveau programme de financement régional :

- 339 logements, rue Novale, av. de l'Europe et Autequitte à Roux ;
- 68 logements, cité Grand Trieux à Monceau-sur-Sambre et Hamendes à Jumet ;
- 119 logements, Avenue de la CECA à Marcinelle ;
- 27 logements, rues Bouleau à Couillet et Selestat à Montignies-sur-Sambre ;
- 127 logements, rues Alouette à Charleroi et Courtil Mouton à Gosselies ;
- 156 logements, rues Congo-Tourterelles à Couillet ;
- 164 logements, cité Matadi-Spignat à Marchienne-au-Pont ;
- 80 logements, rue du Spignat à Marchienne-au-Pont.

Néanmoins, afin de financer la mise en conformité sécurité/salubrité (notamment électricité, gaz, incendie) des logements qui ne sont pas, ou plus, subsidiés via le plan de rénovation régional, La Sambrienne a sollicité la SWL pour financer ces travaux par avances à programmer.

Dans l'hypothèse où des programmes de travaux subsidiés permettent d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, en perspective du PACE 2030, une estimation des besoins en amélioration de la PEB a également été réalisée, en € au 31/12/2025.

Ces travaux, à planifier en concertation avec les services de la tutelle, sont estimés à 376,3mio€ et visent la rénovation de 5.172 logements, soit 138,5mio€ pour les remises en conformité sécurité/salubrité et 237,7mio€ pour les améliorations de performances énergétiques :



1.080 logements du plan de rénovation 2020-2025 avec financements échus pour un montant de 28,9mio€ pour les travaux de mise en conformité sécurité/salubrité et 37,9mio€ pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique :

Dossier	Adresse	Montant eur	Besoin conforme	Besoin peb
126 251	Rénovation 27 logements Bouleau-Selestat PR06	1 413 472 €	723 519 €	689 953 €
126 248	Rénovation 119 logements Ceca PR11	4 223 721 €	3 188 843 €	1 034 878 €
125 605	Rénovation 68 logements Europe-Ry à Sorcières-Piges à Fenasses... PR07	5 536 789 €	1 822 196 €	3 714 593 €
125 599	Rénovation 339 logements Autequitte-Europe-Wallonie PR09	21 673 665 €	9 084 183 €	12 589 482 €
125 606	Rénovation 127 logements Alouette-Gurgeat-Warmonceau-Terril... PR08	9 577 306 €	3 403 219 €	6 174 087 €
125 603	Rénovation 156 logements Villers-Congo-Charbonnerets-Tourterelle PR06	7 930 582 €	4 180 332 €	3 750 250 €
125 597	Rénovation 164 logements Matadi-Spignat-Europe PR10	11 720 870 €	4 394 708 €	7 326 162 €
126 250	Rénovation 80 logements Spignat PR10	4 766 967 €	2 143 760 €	2 623 207 €
1.080 logements		66 843 372 €	28 940 760 €	37 902 612 €

530 logements maximum, soit 235 logements prévus en base qui ont été placés en réserve (22%) du programme et les logements inoccupés parmi les 295 inscrits au plan d'accès à la propriété et en attente d'accord de la SWL pour un montant de 14,2mio€ pour les travaux de mise en conformité sécurité/salubrité et 12,3mio€ pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique :

Dossier	Adresse	Montant eur	Besoin conforme	Besoin peb
125 599	Rénovation Autequitte-Europe-Wallonie (49 logements en report et 5 mis en vente) PR09	4 026 521 €	1 447 038 €	2 579 483 €
126 251	Rénovation Bouleau-Selestat (136 logements en report et 0 mis en vente) PR06	10 803 774 €	3 644 392 €	7 159 382 €
125 605	Rénovation Europe-Ry à Sorcières-Piges à Fenasses... (0 logements en report et 104 mis en vente) PR07	2 786 888 €	2 786 888 €	- €
125 601	Rénovation Renard-Perny-Hubinson-Wauters... (18 logements en report et 0 mis en vente) PR05	1 429 911 €	482 346 €	947 565 €
125 603	Rénovation Villers-Congo-Charbonnerets-Tourterelle (18 logements en report et 0 mis en vente) PR06	1 429 911 €	482 346 €	947 565 €
125 612	Rénovation Moret-Destrée-Egalité-Pays Noir (0 logements en report et 32 mis en vente) PR04	857 504 €	857 504 €	- €
125 597	Rénovation Matadi-Spignat-Europe (0 logements en report et 8 mis en vente) PR10	214 376 €	214 376 €	- €
125 594	Rénovation Churchill-Piron-Mon Logis-Europe (14 logements en report et 78 mis en vente) PR03	3 202 319 €	2 465 324 €	736 995 €
125 606	Rénovation Alouette-Gurgeat-Warmonceau-Terril... (0 logements en report et 68 mis en vente) PR08	1 822 196 €	1 822 196 €	- €
530 logements		26 573 401 €	14 202 410 €	12 370 991 €

530 logements maximum, soit 235 logements prévus en base qui ont été placés en réserve (22 %) du programme et les logements inoccupés parmi les 295 inscrits au plan d'accès à la propriété et en attente d'accord de la SWL pour un montant de 14,2mio€ pour les travaux de mise en conformité sécurité/salubrité et 12,3mio€ pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique :

Adresse	Montant eur	Besoin conformite	Besoin peb
Rénovation site malghem (83 logements)	6 593 479,84 €	2 224 151,00 €	4 369 328,84 €
Rénovation site grands trieux (74 logements)	5 878 524,20 €	1 982 978,00 €	3 895 546,20 €
Rénovation site germinal (64 logements)	5 084 129,04 €	1 715 008,00 €	3 369 121,04 €
Rénovation site europe / montegut (57 logements)	4 528 052,42 €	1 527 429,00 €	3 000 623,42 €
Rénovation site acacias - jumet - peetermans - etc (54 logements)	4 289 733,87 €	1 447 038,00 €	2 842 695,87 €
Rénovation site cite blanche (39 logements)	3 098 141,13 €	1 045 083,00 €	2 053 058,13 €
Rénovation site bouleaux - mineurs - pommiers - etc (42 logements)	3 336 459,68 €	1 125 474,00 €	2 210 985,68 €
Rénovation site remson (33 logements)	2 621 504,03 €	884 301,00 €	1 737 203,03 €
Rénovation site belle vue mar (29 logements)	2 303 745,97 €	777 113,00 €	1 526 632,97 €
Rénovation site paix (39 logements)	3 098 141,13 €	1 045 083,00 €	2 053 058,13 €
Rénovation site haut spignat / matadi (29 logements)	2 303 745,97 €	777 113,00 €	1 526 632,97 €
Rénovation site roviennne (22 logements)	1 747 669,36 €	589 534,00 €	1 158 135,36 €
Rénovation site 28 juin - armee francaise - carrieres - etc (39 logements)	3 098 141,13 €	1 045 083,00 €	2 053 058,13 €
Rénovation site spinois (25 logements)	1 985 987,90 €	669 925,00 €	1 316 062,90 €
Rénovation site joseph henry (29 logements)	2 303 745,97 €	777 113,00 €	1 526 632,97 €
Rénovation site coquelicots - foyer - anemones - etc (23 logements)	1 827 108,87 €	616 331,00 €	1 210 777,87 €
Rénovation site verreries - laterale - motte (21 logements)	1 668 229,84 €	562 737,00 €	1 105 492,84 €
Rénovation site cite parc allée (23 logements)	1 827 108,87 €	616 331,00 €	1 210 777,87 €
Rénovation site moria (23 logements)	1 827 108,87 €	616 331,00 €	1 210 777,87 €
Rénovation site destree - pastur - reconnu - wauters (15 logements)	1 191 592,74 €	401 955,00 €	789 637,74 €
Rénovation site bellevue jum (14 logements)	1 112 153,23 €	375 158,00 €	736 995,23 €
Rénovation site cerisiers - ester - saint emile - etc (10 logements)	794 395,16 €	267 970,00 €	526 425,16 €
Rénovation site vandervelde (14 logements)	1 112 153,23 €	375 158,00 €	736 995,23 €
Rénovation site cayauderie - cite (10 logements)	794 395,16 €	267 970,00 €	526 425,16 €
Rénovation site egalite (22 logements)	1 747 669,36 €	589 534,00 €	1 158 135,36 €
Rénovation site houtart (10 logements)	794 395,16 €	267 970,00 €	526 425,16 €
Rénovation site hameau (8 logements)	635 516,13 €	214 376,00 €	421 140,13 €
Rénovation site tenret (8 logements)	635 516,13 €	214 376,00 €	421 140,13 €
Rénovation site cite enfance (17 logements)	1 350 471,78 €	455 549,00 €	894 922,78 €
Rénovation site congo - panorama - wauters - etc (6 logements)	476 637,10 €	160 782,00 €	315 855,10 €
Rénovation site chapelle (6 logements)	476 637,10 €	160 782,00 €	315 855,10 €
Rénovation site grand conty (9 logements)	714 955,65 €	241 173,00 €	473 782,65 €
Rénovation site cite parc autre (5 logements)	397 197,58 €	133 985,00 €	263 212,58 €
Rénovation site bouleau - pastur - tunnel (3 logements)	238 318,55 €	80 391,00 €	157 927,55 €
Rénovation site terry-mouchon (3 logements)	238 318,55 €	80 391,00 €	157 927,55 €
Rénovation site scape (3 logements)	238 318,55 €	80 391,00 €	157 927,55 €
Rénovation site hamendes lod (3 logements)	238 318,55 €	80 391,00 €	157 927,55 €
Rénovation site chausteur (2 logements)	158 879,03 €	53 594,00 €	105 285,03 €
Rénovation site closieres (6 logements)	476 637,10 €	160 782,00 €	315 855,10 €
Rénovation site coutures (1 logements)	79 439,52 €	26 797,00 €	52 642,52 €
Rénovation site anglo germain (1 logements)	79 439,52 €	26 797,00 €	52 642,52 €
Rénovation site charniat (1 logements)	79 439,52 €	26 797,00 €	52 642,52 €
Rénovation site victor hachez (1 logements)	79 439,52 €	26 797,00 €	52 642,52 €
926 logements	73 560 992,00 €	24 814 022,00 €	48 746 970,00 €

2.636 autres logements (2.871-235) représentant le solde des logements du patrimoine pour un montant de 70,6mio € pour les travaux de mise en conformité sécurité/salubrité et 138,7mio€ pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique :

Adresse	Montant eur	Besoin conformite	Besoin peb
Rénovation site paix (10 logements)	794 395,17 €	267 970,00 €	526 425,17 €
Rénovation site victor hachez (12 logements)	953 274,20 €	321 564,00 €	631 710,20 €
Rénovation site acacias - jumet - peetermans - etc (32 logements)	2 542 064,53 €	857 504,00 €	1 684 560,53 €
Rénovation site cerisiers (27 logements)	2 144 866,95 €	723 519,00 €	1 421 347,95 €
Rénovation site centenaire (24 logements)	1 906 548,40 €	643 128,00 €	1 263 420,40 €
Rénovation site europe (96 logements)	7 626 193,60 €	2 572 512,00 €	5 053 681,60 €
Rénovation site harmegnies (16 logements)	1 271 032,27 €	428 752,00 €	842 280,27 €
Rénovation site 28 juin - armee francaise - carrieres - etc (295 logements)	23 434 657,42 €	7 905 115,00 €	15 529 542,42 €
Rénovation site loverval (20 logements)	1 588 790,33 €	535 940,00 €	1 052 850,33 €
Rénovation site yernaux (33 logements)	2 621 504,05 €	884 301,00 €	1 737 203,05 €
Rénovation site trieu kaisin (2 logements)	158 879,03 €	53 594,00 €	105 285,03 €
Rénovation site remson (14 logements)	1 112 153,23 €	375 158,00 €	736 995,23 €
Rénovation site dunant (8 logements)	635 516,13 €	214 376,00 €	421 140,13 €
Rénovation site eglantines (16 logements)	1 271 032,27 €	428 752,00 €	842 280,27 €
Rénovation site solde (54 logements)	4 289 733,90 €	1 447 038,00 €	2 842 695,90 €
Rénovation site beaumont (12 logements)	953 274,20 €	321 564,00 €	631 710,20 €
Rénovation site courcelles (6 logements)	476 637,10 €	160 782,00 €	315 855,10 €
Rénovation site alouette - gurgeat - wauters (34 logements)	2 700 943,57 €	911 098,00 €	1 789 845,57 €
Rénovation site allée verte (137 logements)	10 883 213,79 €	3 671 189,00 €	7 212 024,79 €
Rénovation site tenret (48 logements)	3 813 096,80 €	1 286 256,00 €	2 526 840,80 €
Rénovation site germinal (150 logements)	11 915 927,50 €	4 019 550,00 €	7 896 377,50 €
Rénovation site gaston hercot (24 logements)	1 906 548,40 €	643 128,00 €	1 263 420,40 €
Rénovation site cascade (24 logements)	1 906 548,40 €	643 128,00 €	1 263 420,40 €
Rénovation site gayolles (70 logements)	5 560 766,17 €	1 875 790,00 €	3 684 976,17 €
Rénovation site tolaire (106 logements)	8 420 588,77 €	2 840 482,00 €	5 580 106,77 €
Rénovation site cite parc autre (30 logements)	2 383 185,50 €	803 910,00 €	1 579 275,50 €
Rénovation site coquelicots - foyer - anemones - etc (93 logements)	7 387 875,05 €	2 492 121,00 €	4 895 754,05 €
Rénovation site cite parc chili (8 logements)	635 516,13 €	214 376,00 €	421 140,13 €
Rénovation site renchon (60 logements)	4 766 371,00 €	1 607 820,00 €	3 158 551,00 €
Rénovation site moria (76 logements)	6 037 403,27 €	2 036 572,00 €	4 000 831,27 €
Rénovation site grand conty (134 logements)	10 644 895,24 €	3 590 798,00 €	7 054 097,24 €
Rénovation site egalite (28 logements)	2 224 306,47 €	750 316,00 €	1 473 990,47 €
Rénovation site hameau (172 logements)	13 663 596,87 €	4 609 084,00 €	9 054 512,87 €
Rénovation site lache (61 logements)	4 845 810,52 €	1 634 617,00 €	3 211 193,52 €
Rénovation site grands trieux (112 logements)	8 897 225,87 €	3 001 264,00 €	5 895 961,87 €
Rénovation site hamendes lod (81 logements)	6 434 600,85 €	2 170 557,00 €	4 264 043,85 €
Rénovation site delvaux (156 logements)	12 392 564,60 €	4 180 332,00 €	8 212 232,60 €
Rénovation site pierre paulus (20 logements)	1 588 790,33 €	535 940,00 €	1 052 850,33 €
Rénovation site liberte (12 logements)	953 274,20 €	321 564,00 €	631 710,20 €
Rénovation site tourette (14 logements)	1 112 153,23 €	375 158,00 €	736 995,23 €
Rénovation site ville 2 (16 logements)	1 271 032,27 €	428 752,00 €	842 280,27 €
Rénovation site hauts droits (28 logements)	2 224 306,47 €	750 316,00 €	1 473 990,47 €
Rénovation site tourelle (8 logements)	635 516,13 €	214 376,00 €	421 140,13 €
Rénovation site allies - ferrer - foch - etc (33 logements)	2 621 504,05 €	884 301,00 €	1 737 203,05 €
Rénovation site spinois (16 logements)	1 271 032,27 €	428 752,00 €	842 280,27 €
Rénovation site st eloi - assault (2 logements)	158 879,03 €	53 594,00 €	105 285,03 €

Adresse	Montant eur	Besoin conformite	Besoin pnb
Rénovation site anglo germain (46 logements)	3 654 217,77 €	1 232 662,00 €	2 421 555,77 €
Rénovation site chef lieu - station - perche (ancien astrid) (36 logements)	2 859 822,60 €	964 692,00 €	1 895 130,60 €
Rénovation site decoux lod (6 logements)	476 637,10 €	160 782,00 €	315 855,10 €
Rénovation site villers 279-286 (5 logements)	397 197,58 €	133 985,00 €	263 212,58 €
Rénovation site cours garibaldi (8 logements)	635 516,13 €	214 376,00 €	421 140,13 €
Rénovation site solidarite (3 logements)	238 318,55 €	80 391,00 €	157 927,55 €
Rénovation site braquet (2 logements)	158 879,03 €	53 594,00 €	105 285,03 €
Rénovation site moulin (10 logements)	794 395,17 €	267 970,00 €	526 425,17 €
Rénovation site piscine (33 logements)	2 621 504,05 €	884 301,00 €	1 737 203,05 €
Rénovation site wattelar (5 logements)	397 197,58 €	133 985,00 €	263 212,58 €
Rénovation site carmel (20 logements)	1 588 790,33 €	535 940,00 €	1 052 850,33 €
Rénovation site montagne (6 logements)	476 637,10 €	160 782,00 €	315 855,10 €
Rénovation site courtil marchand (20 logements)	1 588 790,33 €	535 940,00 €	1 052 850,33 €
Rénovation site lorraine - wauters (6 logements)	476 637,10 €	160 782,00 €	315 855,10 €
2.636 logements	209 402 566,00 €	70 636 892,00 €	138 765 674,00 €



3.8. 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 2025, les faits suivants doivent être considérés comme marquants :
 - Le marché de conception – construction de 64 logements préfabriqués à haute performance environnementale (HPE) à Mont-sur-Marchienne a été attribué à CIT-BLATON pour 18,7 mio€ :
 - 📄 50 logements rue Nestor Bal (Closières Bois) à Mont-sur-Marchienne,
 - 📄 14 logements avenue Pastur à Mont-sur-Marchienne.
 - L'acte notarié visant l'acquisition de 36 logements neufs clefs sur porte à Gosselies a été signé avec le partenaire BEMAT pour 9,6 moi€ ;
 - Les demandes de permis d'urbanisme ont été introduites par les auteurs de projets pour la construction de logements étudiant à :
 - 20+4 kots rue de la Régence à Charleroi ;
 - 70 kots rue Averroès à Charleroi ;
 - 73 kots boulevard Jacques Bertrand à Charleroi.
 - Aucun chantier de construction n'a été réceptionné ;
 - La comptabilisation de subsides régionaux échus visant la construction de logements :
 - 4.647.500 € (LS2017/17) concernant le projet 5E Elément ;
 - 3.145.500 € (LS2014/18) concernant le lot 6 du projet Solaire – Eixample XII ; Aucune notification individuelle de la SWL ne nous a cependant été notifiée.

Au 31 décembre 2025 :

- Un chantier de construction est en préparation pour 85 logements à Marcinelle (lot 6 Solaire – Eixample XII) ;
- Six chantiers de construction sont en cours d'étude et représentent un total de 470 nouveaux logements ;
- Quatre chantiers de construction sont en cours pour 134 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 7.668 m² de bureaux Nearly Zero Energy Building – NZEB ;
 - Le résultat de mise en concurrence pour le projet Solaire – Eixample XII - lot 6 visant à la construction de 85 logements à Marcinelle.

3.8.1. Les chantiers de construction en préparation

N° SWL	Adresse	Localité	Nbr de logements							Montant de la commande hors taxes	% financement par subside
			Total	Sociaux	Transit	Moyens	Equilibre	Autre	Acquisitif		
124071	Solaire – Eixample XII - lot 6	Marcinelle	85				85			13.657.519 €	72%
			85				85			13.657.519 €	

3.8.2. Les chantiers de construction en cours d'étude

N° SWL	Adresse	Localité	Nbr de logements							Montant de la commande hors taxes	% financement par subside	
			Total	Sociaux	Transit	Moyens	Equilibre	Autre	Acquisitif			
126420	Bertrand	Charleroi	73						73	4.945.359 €	98%	
126422	Régence	Charleroi	24						24	2.053.306 €	56%	
123247	5E ELEMENT (Logements)	Charleroi	149	55	1		23		40	40	45.591.464 €	27%
123247	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		5.772.650 €	80%
126204	HPE - Closières 64	Mont-sur-Marchienne	64	64							17.878.400 €	63%
			470	119	1	0	113	207	40		123.363.356 €	

3.8.3. Les chantiers de construction en cours de travaux

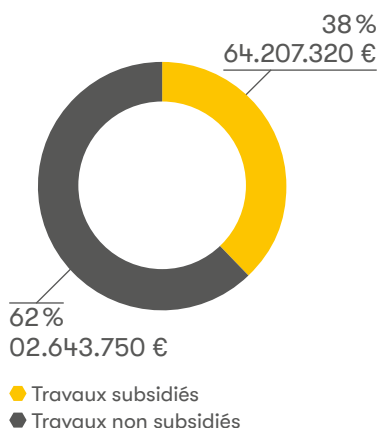
N° SWL	Adresse	Localité	Nbr de logements							Montant de la commande hors taxes	% financement par subside	
			Total	Sociaux	Transit	Moyens	Equilibre	Autre	Acquisitif			
124071	Solaire – Eixample XII - lot 1	Marcinelle	32				32			6.600.000 €	72%	
124071	Solaire – Eixample XII - lot 5	Marcinelle	42			7			35	8.784.690 €	72%	
125052	Cité du Centenaire 121-133	Montignies/Sambre	24	24						5.538.127 €	42%	
126640	PRW243 – Champ Bernard	Gosselies	36				36			9.632.943 €	75%	
			134	24	0	7	68	0	35		30.555.760 €	

3.8.4. Les chantiers de construction réceptionnés

Néant

3.8.5. 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 38 % des montants sont en effet subsidiés, 62 % 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	168.275.560 €
Solde à financer	80.660.800 €
Financement prêt	21.665.876 €
Financement par subside	64.207.320 €

Utilisation des financements obtenus

Financements	Financements obtenus	Montant engagé	Montant liquide
ACVE	1.180.556 €	0 €	0 €
ANCRAGE	11.761.000 €	4.219.750 €	2.796.247 €
AVANCE	10.921.434 €	10.879.233 €	1.971.827 €
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 €	23.502 €
CPIVERT	666.667 €	666.667 €	666.667 €
CRAC	2.555.556 €	2.555.556 €	2.555.556 €
EQUI	3.866.970 €	2.617.470 €	742.287 €
ETD	10.838.000 €	1.625.700 €	124.856 €
HPE	11.136.000 €	1.305.000 €	0 €
LMOY	783.000 €	783.000 €	783.000 €
PEXR	1.222.222 €	1.222.222 €	1.222.222 €
PRW 243	12.723.214 €	7.889.982 €	5.408.612 €
SUBRECAP	7.000.000 €	0 €	0 €
Total	89.816.039 €	40.023.469 €	20.740.492 €

Source : LTF SWL & La Sambrienne

3.8.6. 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.

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.

En 2025, un appel à partenaires a été lancé dans le cadre du co-financement du projet via un partenariat public-privé.

Identité :

- Quartier de la Brouchettere, 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 base de mise en concurrence de la SWL avant publication
 - Fin des travaux estimés : en fonction de la date d'accord sur le financement

EN SAVOIR PLUS SUR LE PROJET 5E ELEMENT



lasambrienne.be/fiche-projet-5e-element/

3.8.7. 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		
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		

3.9. 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.**

En 2025, les évènements marquants suivants peuvent être relevés :

- Le plan d'accès à la propriété pour la période 2020-2025 a été poursuivi ; Il concerne 403 logements publics ; le total des biens vendus en 2025 a permis de générer 1.961.224 € de produits bruts, directement reversés auprès de la SWL :
 - 16 maisons sociales inoccupées ont été vendues pour un montant total de 1.740.874 € ;
 - 2 maisons sociales occupées ont été vendues aux locataires en place pour un montant total de 150.000 € ;
 - 7 garages ont été vendus pour un montant de 65.000 € ;
 - 3 parcelles de terrain ont été vendues pour un montant de 5.350 €.

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.

Afin de préparer la continuité de ce plan d'accès à la propriété, La Sambrienne a mené une analyse ciblant les logements avec les caractéristiques suivantes : score individuel pour la PEB, besoins en rénovation important, ne plus faire partie d'un ensemble immobilier complet et absence de solde restant dû à la SWL.

Cette analyse a permis d'établir un plan d'accès à la propriété 2026-2031, comptant 1.221 logements. Parmi ceux-ci, 94 % (soit 1.145 logements) présentent un label énergétique E, F ou G. 111 logements concernés sont inoccupés, dont 100 considérés comme inoccupables

196 garages. Ce plan prévoit aussi la vente de 196 garages et la mise en vente du local Espace 6001 situé à Marcinelle.

Lors de la rédaction du présent rapport, le plan approuvé par l'Organe d'Administration de La Sambrienne en novembre 2025 est en attente de l'approbation de la SWL.

Au 31 décembre 2025, 292 biens (logements, garages ou terrains) sont encore inscrits au plan d'accès à la propriété 2020-2025.

Total vente	1.961.224 €
Maisons vendues	18
Terrains vendus	3
Garages vendus	7
Logements inscrits au plan de vente	292

Nombre d'actes par catégories d'acquéreur

Catégorie d'acquéreurs	Nombre	%
1 - locataire occupant	2	7%
1 - locataire autre logement	15	54%
6 - autre	11	39%
	28	

3.9.1. Liste des biens vendus

Logements inoccupés vendus

Adresse	Localité	Acquéreur catégorie	Prix vente réalisé
Cité Malghem 6	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	106.000 €
Rue Motte 33	Charleroi	1 - locataire autre logement	125.000 €
Rue Coquelicots 33	Goutroux	1 - locataire autre logement	132.000 €
Rue Motte 60	Charleroi	2 - candidat locataire	110.000 €
Cité Malghem 55	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	110.000 €
Avenue Houtard 40	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	135.556 €
Rue Laterale / Barry 14	Charleroi	2 - candidat locataire	86.000 €
Impasse Stade 2	Couillet	1 - locataire autre logement	126.018 €
Rue Filias Capouillet 62	Goutroux	1 - locataire autre logement	144.000 €
Cité Malghem 54	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	135.000 €
Cité Scape 33	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	85.000 €
Rue Champ Charbonnières 36	Mont Sur Marchienne	1 - locataire autre logement	102.500 €
Rue de Waldkirch 23	Montignies Sur Sambre	1 - locataire autre logement	90.000 €
Avenue Houtard 81	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	91.550 €
Rue Jacques Lion 61	Jumet	6 - autre	90.199 €
Rue Saint Emile 4	Marchienne Docherie	1 - locataire autre logement	72.051 €
			1.740.874 €

Logements occupés vendus

Adresse	Localité	Acquéreur catégorie	Prix vente réalisé
Rue Joseph Wauters 18	Couillet	1 - locataire occupant	75.000 €
Rue Herbert Hoover 42	Mont Sur Marchienne	1 - locataire occupant	75.000 €
			150.000 €

Garages vendus

Adresse	Localité	Acquéreur catégorie	Prix vente réalisé
Avenue du Centenaire 31>37	Montignies Sur Sambre	6 - AUTRE	65.000 €
			65.000 €

Terrains vendus

Adresse	Localité	Acquéreur catégorie	Prix vente réalisé
Rue de l'Aurore B1191Z26	Jumet	6 - autre	1.100,00 €
Cite Carlier 140	Monceau Sur Sambre	6 - autre	2.600,00 €
Rue P Janson A931F	Montignies Sur Sambre	6 - autre	1.650,00 €
			5.350,00 €

Constructions neuves vendues

Néant

Autres bâtiments vendus

Néant

3.10. Les acquisitions

Deux biens ont été acquis en 2025. Un immeuble rue de la régence à Charleroi dans le cadre du projet de construction de logements étudiants sur la parcelle voisine et un terrain à Gosselies pour le projet d'achat clefs sur porte de 36 logements au partenaire BEMAT.

Biens acquis

Adresse	Localité	Parcelle	Prix d'achat
Rue de la Régence 24	Charleroi	65m ²	110.000€
Rue du Grand Conty / Champ Bernard	Gosselies	36 logements clefs sur porte	9.632.943€

04. Administration générale



4.1. Les événements marquants

- Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

En termes de **marchés publics** :

- Dans le cadre du Plan de rénovation 2020-2025 visant l'amélioration de la qualité des logements et la réduction de la consommation énergétique :
 - L'attribution du marché de services pour la désignation d'un auteur de projet en techniques spéciales dans le cadre du programme RePowerEU de placement de panneaux photovoltaïques ;
 - L'attribution du marché de services d'architecture en vue de l'étude et du contrôle de la réalisation de travaux de rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de 156 logements à Charleroi ;
 - L'attribution du marché de services d'architecture en vue de l'étude et du contrôle de la réalisation de travaux de rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de 244 logements à Charleroi ;
 - L'attribution du marché de travaux de rénovation énergétique d'un ensemble de 189 maisons unifamiliales :
 - 📄 Lot 1 : marché de travaux visant la rénovation énergétique de 109 logements à Acoz.
 - 📄 Lot 2 : marché de travaux visant la rénovation énergétique de 80 logements à Montignies/Sur/Sambre.
- 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 marché de conception – construction de 64 logements préfabriqués à haute performance environnementale à Mont-sur-Marchienne.

En matière de **ressources humaines** :

- La mise en place en date du 26 mars 2025 de la CCT d'entreprise relative au plan de formation 2025-2026 favorisant le droit individuel des travailleurs à 5 jours de formation sur base annuelle, proratisé en fonction du temps de travail et de la date d'entrée au sein de notre société.

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

- 25 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000€ htva ont été attribués (hors reconduction) en 2025 dont des marchés de travaux de rénovation et de construction pour un montant total de plus de 29 millions€.
- La Sambrienne a poursuivi activement sa démarche de conformité au Règlement général sur la protection des données (RGPD), avec l'appui de son Délégué à la protection des données (DPO) externe, assuré par Octogone Consulting SRL, dans le cadre d'un mandat renouvelé pour la période 2024-2028.

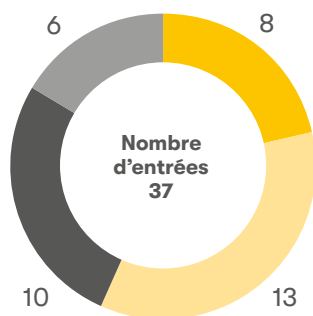
4.2. Les Ressources Humaines

L'année 2025 a été marquée par :

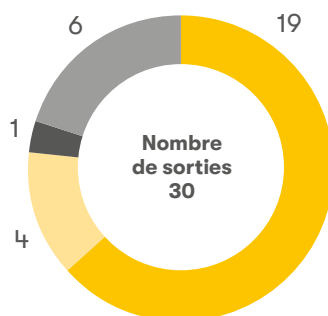
- La mise en place en date du 26 mars 2025 de la CCT d'entreprise relative au plan de formation 2025-2026 favorisant le droit individuel des travailleurs à 5 jours de formation sur base annuelle, proratisé en fonction du temps de travail et de la date d'entrée au sein de notre société.

Il est également à noter que :

- L'indice pivot a été dépassé 1 fois dans le courant de l'année 2025 entraînant une seule augmentation des rémunérations :
 - Au 01/03/2025 : salaire précédent X 1,02 (indice 2,1223).
- L'accueil des nouveaux travailleurs se fait via une formation disponible en ligne via la plateforme Mandarin Academy.
- 22 nouveaux collègues sont venus rejoindre les équipes de La Sambrienne dont 8 contrats à durée indéterminée.



- CDI
- CDR
- CDD
- Etudiant



- Fin de contrat
- Licencement
- Pension
- Autre



4.2.1. Le plan de formation

Comme signalé ci-avant, une CCT d'entreprise relative au plan de formations a été mise en place pour l'année 2025. L'ensemble des travailleurs pouvait ainsi 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.

Les formations techniques et métiers ont été principalement axées sur les règles de location et d'attribution, les décomptes de charges, la législation sur les loyers, les marchés publics, savoir présenter avec impact face au top management, l'accueil et l'accompagnement des publics étrangers, l'atelier de sensibilisation à la radicalisation, les KPI RH et la gestion de l'absentéisme.

Les formations informatiques ont eu pour thème l'IA générative au service des tâches communicationnelles, l'IA un outil pour gagner en efficacité, utiliser l'IA en tant que chef de projet, l'IA et les finances : des données à la décision et également l'utilisation de Copilot.

Une formation « outlook, je gère » a été dispensée à une grande partie du personnel employé.

Les formations en management ont abordé les thèmes tels que : la communication de base pour contremaîtres et conducteurs, diriger des experts et des travailleurs du savoir et la gestion de projets.

Les formations de développement personnel ont porté sur les thèmes suivants : S'organiser et fixer ses priorités et les clés pour une meilleure gestion du temps et du stress,

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. Notre Conseillère en prévention a également dispensé des recyclages des procédures de sécurité au personnel ouvrier.

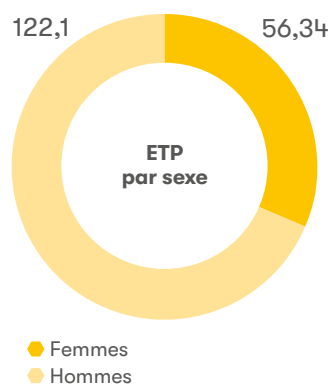
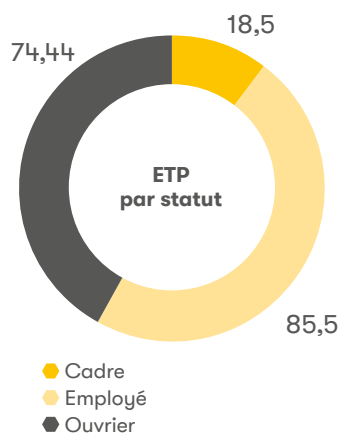
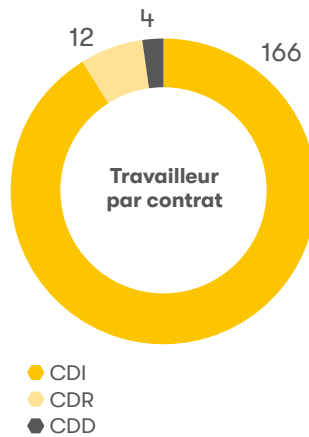
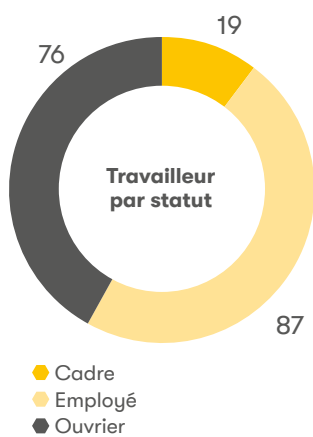
Type de formation	Nombre	Nombre de travailleurs bénéficiaires	Nombre d'heures de formations
Formations techniques et métiers	29	146	580
Formations informatiques	9	64	584,5
Formations management	3	10	120
Formations développement personnel	3	23	208
Formations sécurité	4	79	247
Total	48	322	1.739,50

4.2.2. Les statistiques RH

4.2.2.1. Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel

ETP par direction

Direction	Cadre	Employé	Ouvrier	Total général
Direction Technique	5,00	20,40	73,64	99,04
Direction Immobilière	4,50	21,40	0,80	26,70
Direction Administrative et Financière	4,00	16,80	0,00	20,80
Direction Locative et Sociale	2,00	18,00	0,00	20,00
Direction Générale	3,00	8,90	0,00	11,90
	18,50	85,50	74,44	178,44



ETP par service

Services	Cadre	Employé	Ouvrier	Total général
Administration Immobilière	1,00	6,60	0,00	7,60
Administration Technique	1,00	9,60	0,00	10,60
Candidature	1,00	10,00	0,00	11,00
Comptabilité Et Finance	1,00	6,00	0,00	7,00
Conseiller En Prevention	0,00	0,80	0,00	0,80
Construction Rénovation	1,00	3,80	0,00	4,80
Développement Immobilier	0,50	2,00	0,00	2,50
Direction Administrative Et Financière	1,00	0,00	0,00	1,00
Direction Générale	1,00	0,00	0,00	1,00
Direction Immobilière	1,00	0,00	0,00	1,00
Direction Technique	1,00	0,00	0,00	1,00
Espaces Communs	1,00	3,80	23,64	28,44
Juridique	1,00	7,00	0,00	8,00
Location	1,00	7,00	0,00	8,00
Logements Inoccupés	1,00	0,00	24,00	25,00
Logements Occupés	1,00	6,00	24,00	31,00
Magasin	0,00	1,00	2,00	3,00
Marchés Publics	1,00	4,00	0,00	5,00
Organes De Gestion	0,00	1,00	0,00	1,00
Partenariat Et Communication Externe	0,00	1,00	0,00	1,00
Promotion	0,00	1,00	0,00	1,00
Relocation	1,00	9,00	0,80	10,80
Ressources Humaines	1,00	3,00	0,00	4,00
Systèmes Information	1,00	1,90	0,00	2,90
Vente	0,00	1,00	0,00	1,00
Total général	18,50	85,50	74,44	178,44

4.2.2.2. Pyramide des âges

	Femme	Homme
65-69	1	0
60-64	2	10
55-59	12	21
50-54	9	18
45-49	14	22
40-44	3	19
35-39	9	16
30-34	3	9
25-29	5	7
20-24	1	1
Total	59	123

4.2.2.3. Travailleurs par site

Charleroi	59
Monceau-Sur-Sambre	33
Montignies-Sur-Sambre	90
Total	182

4.2.2.4. Nombre de travailleurs sortis par type de départ

Type de départ	Total
Fin de contrat	19
Licenciement	4
Pension	1
Autre	6
	30

4.3. Les organes de concertation sociale

4.3.1. 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.

En 2025, le CPPT s'est réuni à 11 reprises.

14 accidents de travail ont été constatés dont 7 avec incapacité temporaire pour un total de 62 journées calendrier perdues et 2 avec incapacité permanente de 287 jours de travail perdus. On comptabilise également 4 accidents ayant entraîné exclusivement des frais médicaux.

Dans le cadre du plan d'actions annuel 2025 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 :

- Promotion de la santé : Programme visant à favoriser l'arrêt du tabagisme
- Réduction du sentiment d'insécurité :
 - Formation « Comportement face à l'agressivité des tiers »
 - Améliorer le partenariat avec les services de police
 - Formaliser et communiquer les procédures d'interventions sur des sites dits à risque
- Lutte contre l'absentéisme : Mise en œuvre de la suite du plan

Dans le cadre de l'Art. I.2-8.- du Code du bien-être, le plan global de prévention 2026-2030 a été approuvé par le Comité en date du 17 novembre 2025. Celui-ci comprend 17 objectifs répartis sur 5 ans et basés sur une checklist reprenant toutes les obligations légales dans les 7 domaines du Bien-être au Travail.

La Sambrienne s'est affiliée au 01/01/2025 au Service Externe de Prévention et de Protection des travailleurs Cohezio dans le cadre de la centrale d'achat Domaxis.

En 2025, 14 accidents de travail ont été comptabilisés.

4.3.1.1. Liste des membres

Les membres effectifs représentant la Direction :

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

Conseillère en prévention interne :

- C. WARZEE (Conseillère en prévention niveau II)

Conseillère en prévention-médecin du travail :

- Dominique VANDERGooten (Cohezio)

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 – Aspects psychosociale

- Aurore LEYSEN (Cohezio)

Personne de confiance :

- C. WARZEE, Conseillère en prévention

4.3.2. 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 2025.

Le CE s'est également réuni lors d'une séance extraordinaire.

4.3.2.1. Liste des membres

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

4.4. Les marchés publics

L'année 2025 a été marquée par :

- Dans le cadre du Plan de rénovation 2020-2025 visant l'amélioration de la qualité des logements et la réduction de la consommation énergétique :
 - L'attribution du marché de travaux de rénovation énergétique d'un ensemble de 189 maisons unifamiliales :
 - 📄 Lot 1 : marché de travaux visant la rénovation énergétique de 109 logements à Acoz.
 - 📄 Lot 2 : marché de travaux visant la rénovation énergétique de 80 logements à Montignies/Sur/Sambre.
 - L'attribution du marché de services pour la désignation d'un auteur de projet en techniques spéciales dans le cadre du programme RePowerEU de placement de panneaux photovoltaïques.
 - L'attribution du marché de services d'architecture en vue de l'étude et du contrôle de la réalisation de travaux de rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de 156 logements à Charleroi (+ commande de la tranche ferme – répétition n°1)
 - L'attribution du marché de services d'architecture en vue de l'étude et du contrôle de la réalisation de travaux de rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de 244 logements à Charleroi (+ commande de la tranche ferme – répétition n°1 & n°2)
- 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 marché de conception – construction de 64 logements préfabriqués à haute performance environnementale à Mont-sur-Marchienne.
- 25 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000€ htva ont été attribués (hors reconduction) en 2025 dont des marchés de travaux de rénovation et de construction pour un montant total de plus de 29 millions€.

Par ailleurs, il peut également être fait mention que La Sambrienne continue de recourir activement aux marchés passés par les centrales d'achat externe, en complément de son propre service des Marchés Publics.

C'est dans ce cadre que La Sambrienne profite de la convention conclue entre la société coopérative DOMAXIS et la Vlaams Energiebedrijf (VEB) qui permet aux SLSP affiliées de bénéficier des services de centrale d'achat et plus précisément la fourniture de l'électricité verte et du gaz naturel pour leurs besoins propres (bureaux), pour les chaudières collectives, pour les espaces communs des immeubles à appartements (éclairage, ascenseur, etc) ainsi que pour les logements vides.

4.4.1. Liste des marchés publics attribués par La Sambrienne pour un montant supérieur à 22.000 € htva

4.4.1.1. Marchés de services d'entretien

Description	Total attribution TVAC	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Location et la maintenance des appareils de lutte contre l'incendie	1.409.764,22	15-04-2025	8 ans	SOMATI FIE
Maintenance des véhicules (Lot 6 – VW)	173.030,00 €	11-08-2025	2 ans	MICHAEL MAZUIN CHARLEROI SUD
Maintenance des véhicules (Lot 1 – VW)	173.030,00 €	03-12-2025	2 ans	BULLMAN SA
Maintenance des véhicules (Lot 3 – VW)		03-12-2025	2 ans	GSL PROXICAR
Maintenance des véhicules (Lot 4 – VW)		03-12-2025	2 ans	BULLMAN SA
Maintenance des véhicules (Lot 5 – VW)		03-12-2025	2 ans	RENAULT SUD
Reconduction				
Entretien durable des espaces verts	1.313.361,25 €	23-05-2025	2 ans	KRINKELS

4.4.1.2. Marchés de services

Description	Total attribution TVAC	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Assistance Office 365	132.422,40 €	07-05-2025	4 ans	NSI IT
Désignation d'un auteur de projet en techniques spéciales dans le cadre du programme RePower EU de placement de panneaux photovoltaïques	108.839,50 €	08-05-2025	Durée nécessaire à la réalisation de la mission	AXI(H)OME
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 156 logements	440.332,87 €	19-06-2025	Durée nécessaire à la réalisation de la mission	BAJ ARCHITECTS
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 244 logements	806.502,78 €	01-07-2025	Durée nécessaire à la réalisation de la mission	PLAN 7 ARCHITECTURE ET BUREAU D'ETUDES
Désignation d'un délégué externe en sécurité et prévention incendie	114.514,40 €	08-08-2025	4 ans	ETHIAS SERVICES
Prestations d'éliminations de graffitis sur les murs du patrimoine	111.933,88 €	11-12-2025	4 ans	LAURENTY
Déménagement des locataires	575.778,50 €	17-12-2025	4 ans	DEMENAGEMENTS PIERSON B
Reconduction				
Désignation d'un cabinet d'huissier de justice	Prix unitaires	02/06/2025	2 ans	PRE JUSTITIA

4.4.1.3. Marchés de travaux

Description	Total attribution TVAC	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Fermeture RF des portes d'entrée des logements et des accès aux caves non-RF à Charleroi	2.848.985,81 €	20-11-2025	4 ans	BEMAT
Conception – construction de 64 logements préfabriqués à haute performance environnementale à Mont-Sur-Marchienne	18.754.674,55 €	05-09-2025	4 ans	CIT BLATON
Rénovation énergétique d'un ensemble de 189 maisons unifamiliales (Lot 1 – Rénovation de 109 logements à Acoz)	8.375.598,58 €	16-10-2025	750 JC	DHERTE
Rénovation énergétique d'un ensemble de 189 maisons unifamiliales (Lot 2 – Rénovation de 80 logements à Montignes-Sur-Sambre)	4.701.106,83 €	16-10-2025	550 JC	DHERTE

4.4.1.4. Marchés de fournitures

Description	Montant total TVAC	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Achat d'outillage électrique	88.098,13 €	28-01-2025	4 ans	LECOT
Achat de meubles de cuisine et d'éviers	235.544,09 €	05-02-2025	4 ans	SUPERSANIT
Achat de mobilier et de sièges de bureau	37.458,58 €	06-06-2025	4 ans	WOOH ORIGINAL OFFICE STORE
Achat de matériel en serrurerie	242.932,84 €	09-09-2025	4 ans	DESSART
Achat de revêtement de sol souple hétérogène à base de polychlorure de vinyle sur support de polyester	172.425,00 €	09-09-2025	4 ans	WATTIAUX
Leasing du matériel informatique	321.357,83 €	22-10-2025	4 ans	ECONOCOM
Location de véhicules utilitaires	173.030,00 €	06-11-2025	1 an (+ 3 reconductions)	RST LOCATION
Location, la pose et le relevé de compteurs d'énergie (marché conjoint - COPROPRIETE – LES CLOSIERES)	1.484.797,05 €	20-11/2025	10 ans	CALORIBEL

Reconduction

4.4.2. Liste des marchés publics attribués par La Sambrienne via centrale de marchés externes pour un montant supérieur à 22.000 € htva

4.4.2.1. Centrale de marchés DOMAXIS

Description	Montant total SAMBRIENNE TVAC	Notification LA SAMBRIENNE	Délai en année	Adjudicataire
Services d'expertises techniques - Salubrité-humidité des logements	Prix unitaires	03-09-2025	1 an (+ 3 reconductions)	SGS BELGIUM
Services visant le désencombrement et nettoyage de logements	Prix unitaires	16-10-2025	1 an (+ 3 reconductions)	EDEN STAR
Services d'optimisation des charges patronales et sociales.	Taux en %	16-10-2025	1 an (+ 3 reconductions)	FORECAST CONSULTING

4.4.2.2. Centrale de marché VEB

Description	Montant total SAMBRIENNE TVAC	Notification LA SAMBRIENNE	Délai en année	Adjudicataire
Fourniture d'électricité verte et de gaz naturel (besoins propres, logements vides, chaudières collectives et communs)	760.634,00 €	27-10-2025	1 an (renouvelable)	VEB

4.4.3. Litiges

4.4.3.1. Recours introduits

En 2025, deux recours ont été introduits devant le Conseil d'État par des entreprises évincées dans le cadre d'un marché public de travaux de rénovation énergétique de 189 logements unifamiliaux, divisé en lots :

- **SA Entreprises Gilles Moury**

Lot 1 – Rénovation énergétique de 109 logements à Acoz

La demande de suspension en extrême urgence a été rejetée par le Conseil d'État (arrêt n°262.874 du 2 avril 2025). La société requérante s'est ensuite désistée de son recours, et a été condamnée aux dépens (droit de rôle de 200 € et contribution de 26 €).

- **SA Bétons et Matériaux**

Lot 2 – Rénovation énergétique de 80 logements à Montignies-sur-Sambre

La demande de suspension en extrême urgence a également été rejetée (arrêt n°262.873 du 2 avril 2025). Le Conseil d'État a ensuite constaté le désistement d'instance et condamné la partie requérante aux dépens, incluant le droit de rôle (200 €), la contribution (26 €) et une indemnité de procédure de 770 € au profit de la partie adverse.

4.4.3.2. Arrêts rendus

Plusieurs arrêts et jugements ont également été rendus en 2025 dans des litiges initiés antérieurement :

- **Conseil d'État – SRL Grenson & Fils**

Dans le cadre d'un marché de contrôle et maintenance des équipements de protection contre la foudre, le Conseil d'État a constaté le désistement présumé de la société requérante, celle-ci n'ayant pas poursuivi la procédure. La SRL Grenson & Fils a été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 770 € (arrêt n°263.377 du 22 mai 2025).

- **Cour d'appel de Mons – SRL Marcel Barattucci, Ingénieur Architecte & Associés et SRL Architecture et Création**

Ce litige concernait plusieurs marchés de services d'architecture, relatifs à la construction et à la rénovation de logements à Montignies-sur-Sambre et Gerpinnes. Par arrêt du 29 septembre 2025, la Cour a rendu une décision équilibrée :

- Condamnation des prestataires à payer à La Sambrienne 5.195,30 € à titre de pénalités, majorées d'intérêts ;
- Condamnation de La Sambrienne à payer 19.564,19 € TVAC aux prestataires, avec intérêts judiciaires ;
- Compensation judiciaire des montants à la date du 9 juin 2021 ;
- Répartition équitable des frais de mise au rôle entre les parties.

- **Tribunal de l'Entreprise du Hainaut (division de Charleroi) – SA Interconstruct**

Dans un litige relatif aux conditions d'agrément des sous-traitants, le tribunal a jugé abusives certaines conditions imposées par La Sambrienne et a condamné celle-ci au paiement des droits de mise au rôle (165 €), sans octroi d'indemnité de procédure.

4.5. Le Règlement Général sur la Protection des Données

En 2025, La Sambrienne a poursuivi activement sa démarche de conformité au Règlement général sur la protection des données (RGPD), avec l'appui de son Délégué à la protection des données (DPO) externe, assuré par Octogone Consulting SRL, dans le cadre d'un mandat renouvelé pour la période 2024–2028

4.5.1. Gouvernance et maturité RGPD

Le dispositif RGPD repose sur une organisation structurée, incluant un Comité de protection des données qui s'est réuni à quatre reprises en 2025. Le DPO intervient en moyenne deux jours par mois, en étroite collaboration avec la direction et les services concernés.

À l'issue de l'exercice 2025, le niveau de maturité RGPD et de sécurité de l'information est qualifié d'« avancé », avec un objectif de progression vers un pilotage davantage mesuré et quantifié.

4.5.2. Incidents et violations de données

Plusieurs incidents de sécurité ont été gérés en 2025, principalement liés à des pertes ou vols de matériel informatique et à un incident de phishing, tous traités selon les procédures internes.

Une seule violation de données à caractère personnel a nécessité une notification formelle auprès de l'Autorité de protection des données (APD) et de l'autorité de tutelle (SWL), à la suite d'une consultation non conforme de données dans le logiciel métier. Des mesures disciplinaires ont été prises et les procédures ont été adaptées.

4.5.3. Sous-traitance et marchés publics

Le DPO a renforcé l'encadrement RGPD de la sous-traitance, en analysant plusieurs cahiers des charges de marchés publics. La majorité contenait des clauses conformes, avec des améliorations apportées lorsque nécessaire.

Le service des marchés publics sollicite désormais systématiquement le DPO en amont, ce qui traduit une intégration croissante du principe de protection des données « by design ».

4.5.4. Droits des personnes concernées

Aucune demande d'exercice de droits RGPD (accès, rectification, effacement, etc.) n'a été enregistrée en 2025. La Sambrienne dispose néanmoins de procédures formalisées lui permettant d'y répondre dans les délais légaux.

4.5.5. Sensibilisation et sécurité de l'information

Des actions de sensibilisation ont été menées auprès du personnel et des administrateurs (séances, affiches, campagnes de phishing). Un questionnaire interne a permis d'évaluer le niveau de connaissance RGPD des travailleurs, révélant un taux de réussite moyen de 67 %, et servant de base aux actions futures.

Sur le plan technique, des mesures importantes ont été déployées, notamment le renforcement de la sécurité des accès, l'implémentation de Microsoft Intune pour les appareils mobiles et la poursuite d'une stratégie proactive face aux cybermenaces.

4.5.6. Appréciation générale

Le rapport annuel du DPO conclut à une dynamique positive et durable de conformité, marquée par une montée en compétence des équipes, une meilleure anticipation des risques et une implication accrue du DPO dans les projets sensibles. La poursuite de cette approche intégrée constitue un enjeu clé pour les exercices à venir.

4.6. Les appels à projets en cours

4.6.1. Acquisition de Logements HPE

En 2025, la SWL a lancé l'appel à projets « PRW 243 bis - proposition d'acquisition de logements clé sur porte » visant l'acquisition rapide par les SLSP d'au moins 112 unités et idéalement 173 unités de logement neufs à haute performance énergétique (HPE) clé sur porte construits et libres d'occupation au plus tard le 30/06/2026.

Une publicité de l'appel à partenariat a été réalisée via e-Procurement par la SWL afin d'en garantir une large diffusion.

Pour la Ville de Charleroi, la société IRET DEVELOPEMENT a déposé une candidature pour vendre 23 logements Boulevard Joseph Tirou 1 à 6000 Charleroi.

La SWL nous a informé le 01/12/2025 que : « D'une première analyse réalisée par la SWL, il ressort que ce projet serait éligible au financement européen et pourrait être une opportunité intéressante pour La Sambrienne ».

Néanmoins, l'Organe d'Administration de La Sambrienne n'a pas répondu favorablement à cette proposition d'acquisition principalement du fait que les logements acquis dans le cadre de ce programme ne peuvent pas être loués via le régime de loyers d'équilibre et du trop court délai laissé à La Sambrienne par la SWL pour l'analyse du dossier.

Résultats

-

4.7. 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 5E ELEMENT.



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 €	12 %
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 €	28 %

05. Finances



Chiffres clés

12,7 millions €

Réductions de loyers

35,8 millions €

Investissements

585,5 millions €

Total du bilan

2,1 millions €

Perte comptable

4,8 millions €

Déficit en trésorerie

52,0 millions €

Loyer brut

5.1. Les événements marquants

L'exercice 2025 se solde par une perte comptable de 2.087.828 € contre une perte de 462.527 € 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 3,4 mio€ de sous-versement.

Globalement, la trésorerie s'est dégradée de -4,8 mio€ comparativement à la situation au 31 décembre de l'année précédente et doit rester un point d'attention majeur. La situation montre que La Sambrienne fonctionne structurellement à crédit auprès de la SWL et la continuité d'exploitation dépend essentiellement des subsides reçus et des éléments exceptionnels tels que les ventes de biens.

L'augmentation des ventes et prestations (+1,3 mio€) n'est pas parvenue cette année à compenser l'augmentation des coûts des ventes et prestations (+4,4 mio€). L'exploitation reste déficitaire avant même les éléments financiers et exceptionnels. Ces derniers ne permettent de compenser que partiellement le résultat.

Les budgets accusent un cash-flow positif de +33.687 € en 2026 et de +271.885 € en 2027. Ce qui signifie que faute de financements à long terme plus adaptés, le solde du compte courant SWL ne pourra pas s'améliorer. 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 :

- L'augmentation des loyers bruts des logements sociaux (1.891.434 €),
- L'augmentation du résultat financier (861.357 €) *,
- L'augmentation des plus-values sur ventes de biens (783.741 €),
- L'augmentation des loyers des logements à loyers d'équilibre (589.798 €),
- L'amortissement exceptionnel d'un subside (283.201 €),
- La diminution des consommations d'énergie (231.802 €),
- La diminution du poste rémunérations (143.905 €).

Ayant un impact négatif sur le résultat :

- L'augmentation de la limitation aux 20 % des revenus pour le calcul des loyers des logements sociaux (1.032.254 €),
- L'augmentation du poste Provisions pour Risques & Charges (3.246.799 €),
- L'augmentation de la dotation aux amortissements (765.006 €) *,
- L'augmentation des frais d'entretien et réparation (548.547 €),
- L'augmentation de la désaffectation liée aux investissements de rénovation (416.223 €),
- L'augmentation de la perte de loyers sur les logements inoccupés (413.976 €),
- L'augmentation de la moins-value sur créances locataires (367.477 €),
- L'augmentation de la limitation à la VLN pour le calcul des loyers des logements sociaux (303.139 €),
- L'augmentation des autres charges exceptionnelles (156.148 €),
- L'augmentation du précompte immobilier (133.961 €),
- L'augmentation de la dotation et reprise de provision pour créances douteuses (126.273 €) *,
- L'augmentation des frais d'administration générale (75.761 €).

* 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

Pour 2025, les règles d'évaluation ont été adaptées à partir de l'exercice 2025 pour le point ci-après :

- 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) 2 fois le loyer moyen hors charges des logements civils, à l'équilibre, moyens et sociaux tels que mentionné dans PowerBI vue Locataire au 31/12 de l'année en cours.

5.2. Le bilan

Au 31 décembre 2025, le total du bilan s'élève à 585.522.364 €.

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Total de l'actif	585.522.364	620.622.765	-35.100.401
Actifs immobilisés	424.103.876	410.365.087	+13.738.788
Frais d'établissement	0	0	0
Immobilisations incorporelles	387.047	306.473	+80.574
Immobilisations corporelles	423.702.346	410.044.131	+13.658.215
Immobilisations financières	14.483	14.483	0
Actifs circulants	161.418.488	210.257.678	-48.839.190
Créances à plus d'un an	44.023.048	48.635.550	-4.612.502
Stocks et commandes en cours d'exécution	1.917.263	880.024	+1.037.239
Créance à un an au plus	14.521.622	13.160.277	+1.361.345
Valeurs disponibles	67.278.374	71.739.327	-4.460.953
Comptes de régularisation	33.678.181	75.842.500	-42.164.319

5.2.1. Frais d'établissement

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

5.2.2. 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 mouvements du poste en 2025 concernent :

- la mise en place de la centrale téléphonique pour 47.716 €,
- la mise en place de la plateforme fournisseur WebEasi pour 114.155 €,
- la mise en place de Spoom, logiciel de reporting lié à Adfinity pour 9.155 €,
- les adaptations liées au projet Adfinity d'EASI (P2P et interface Peppol) pour 23.307 €,
- la désaffectation des licences Open Office 2019 devenues obsolètes pour 7.680 €.

Les dotations aux amortissements s'élèvent à 111.071 €, le taux d'amortissement étant de 20 %.

5.2.3. Immobilisations corporelles

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Immobilisations corporelles	423.702.346	410.044.131	+13.658.215
Terrains et constructions	387.586.173	396.190.2132	-8.604.040
IMO	45.717	6.492	+39.225
Mobilier et matériels roulants	212.304	322.823	-110.519
Immobilisations en leasing	1.377.266	1.451.336	-74.070
Autres immobilisations	115.376	19.596	+95.780
Immobilisations en cours	34.365.510	12.053.672	+22.311.838

Les immobilisations corporelles ont augmenté de 13.658.215 € par rapport à l'exercice 2024. Cela montre l'ampleur des investissements.

Cette variation s'explique principalement par :

- Le transfert de la rubrique « immobilisations en cours » des principaux chantiers suivants (en réception provisoire) pour un montant total de 1.996.808 € :

Dossier	Description	Montant
122373	Sécurisation multi-sites (Chausteur – Villers 66-68)	1.846.871 €
125165	Plan d'embellissement - Caméras de sécurité – multi-sites (solde)	68.757 €
	Régularisation des travaux du Bertrand (Ascenseur, ventilation, sécurisation)	81.180 €
		1.996.808 €

- Les désaffectations liées à l'activation des rénovations des logements inoccupés et aux ventes de biens pour 2.952.215 €, ainsi qu'un montant de 374.801 € pour le site Averroès, soit un total de 3.327.016 €;
- 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 1.078.865 €, et 5.596.479 € de rénovations sur le marché des inoccupés essentiellement financés par avance de la SWL (dossier SWL 125.000, 126.427, 126.545 et 126.398) ;
- La rénovation des garages pour un montant de 43.265 € ;
- Divers travaux de rénovation sur nos trois sites de bureaux :
 - Régularisation des travaux du Bertrand (Ascenseur, ventilation, sécurisation) pour un montant de 43.832 €;
 - L'installation de bornes de recharge pour les véhicules pour 3.746 €.
- L'installation de chauffages et chaudières financés par avance de la SWL et fonds propres pour :
 - La rénovation ponctuelle de logements inoccupés pour 1.082.057 € (dossier SWL 125.000, 126.427, 126.545 et 126.398);
 - La rénovation de logements occupés pour 895.274 € ;
- L'installation ou la rénovation d'ascenseurs pour :
 - La mise en conformité des ascenseurs de Porions 1-2-3-4 à Montignies-sur-Sambre, sur fonds propres, pour 95.627 € ;
- L'installation ponctuelle de chauffe-bains, chauffe-eaux sur fonds propres pour la somme de 153.301 €, et de 8.948 € dans le cadre de la rénovation des logements inoccupés financés par avance de la SWL ;
 - L'installation de matériel de protection incendie pour :
 - La mise en conformité des paratonnerres pour 24.414 € ;
 - L'installation de boutons poussoirs dans les immeubles Villers 66 et 68 à Couillet pour 5.296 € ;
 - Le remplacement de centrales incendie dans les immeubles Carena 7 à Charleroi et Allée Verte à Jumet pour 4.194 € ;
 - Le remplacement de la centrale gaz dans l'immeuble Gerneveaux 4 à Mont-sur-Marchienne pour 1.341 €.

- L'installation d'équipements comme :
 - L'installation de caméras de sécurité dans les immeubles Villers 66 et 68 à Couillet ainsi qu'au Rambulant à Gilly et dans l'immeuble Spignat 85 et 87 à Marchienne-au-Pont pour un montant de 47.412 € ;
 - Le remplacement de la parlophonie de plusieurs immeubles pour 27.845 € ;
 - Le remplacement d'adoucisseurs d'eau et de surpresseurs pour 14.827 € ;
 - L'installation de douche de baignoire de plusieurs logements pour 6.082 € ;
 - L'installation de luminaires LED dans l'immeuble Ansaldo pour 3.700 €.
- En matière d'embellissement des abords :
 - Les plantations sur le site de l'Allée Verte à Jumet pour 5.115 € ;
 - L'éclairage public rue Motte à Charleroi (site Aux Parcs) pour 4.986 € ;
- Relativement aux rubriques « Installation Machine Outillage » et « Mobilier et Matériel roulant » :
 - L'achat d'une sertisseuse et d'une machine à reproduire les clés pour 41.470 € ;
 - Aucun nouveau véhicule n'a été acquis en 2025.

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 2025 :

Logements sociaux	14.558.047 €
Installation chauffage	1.513.048 €
Logements moyens	587.047 €
Ascenseurs	395.957 €
Espaces verts, abords	326.779 €
Bâtiments administratifs	220.472 €
Garages	209.970 €
Équipements	291.901 €
Chauffe-bain, chauffe- eau	129.520 €
Autres bâtiments	119.482 €
Logements de transit	105.074 €
Logiciels	111.071 €
Protection incendie	85.935 €
Matériel roulant	50.660 €
Autres	51.871 €
Autres droits réels	47.197 €
Ateliers	32.302 €
Systèmes d'alarme	10.582 €
	18.846.916 €

De manière générale, le tableau suivant indique les dotations aux amortissements 2025 :

Logements sociaux	14.558.047 €
Installation chauffage	1.513.048 €
Logements moyens	587.047 €
Ascenseurs	395.957 €
Espaces verts, abords	326.779 €
Bâtiments administratifs	220.472 €
Garages	209.970 €
Equipements	291.901 €
Chauffe-bain, chauffe- eau	129.520 €
Autres bâtiments	119.482 €
Logements de transit	105.074 €
Logiciels	111.071 €
Protection incendie	85.935 €
Matériel roulant	50.660 €
Autres	51.871 €
Autres droits réels	47.197 €
Ateliers	32.302 €
Systèmes d'alarme	10.582 €
	18.846.916 €

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 31/12/2025, à 34.365.510 €, soit une augmentation des travaux en cours de 22.311.838 €.

Dossier	Libellé	Total
122373	Marché Stock - 39 appartements - Sécurisation incendie	5.304.109 €
123247	5E Element	1.884.710 €
124070	Centenaire - 36 appartements	92.020 €
124071	Solaire Eixample XII	6.738.951 €
124911	Tenret Marchienne-au-pont 48 logements sociaux	2.006.558 €
124913	Janson Montignies-sur-Sambre 96 logements sociaux	7.050.161 €
125052	Centenaire – constructions de 24 logements	963.386 €
125068	Aux Parcs phase 2	387.860 €
125165	Plan d'embellissement – Espace propreté (suite)	699.723 €
125590	PR 2020-2024 - 189 maison(s) - projets 5 et 30 - sites divers – Acoz	725.053 €
125594	PR 2020-2024 – 109 logements - Churchill-Piron-Mon Logis-Europe	167.755 €
125597	PR 2020-2024 – 244 logements – projets 10 – Marchienne-au-Pont	12.818 €
125601	PR 2020-2024 – 178 logements – projet 5 – Marcinelle	325.961 €
125605	PR 2020-2024 – 156 logements – projet 7 – Jumet et Monceau	43.451 €
125606	PR 2020-2024 - 68 maison(s) - 127 appartement(s) - projets 24 25 26 divers - Charleroi	193.907 €
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	361.667 €
126204	Construction de 50 logements aux Closières	529.000 €
126640	Construction – Champ Bernard	6.512.096 €
126420	Construction de 73 kots Boulevard Jacques Bertrand à Charleroi	113.908 €
126421	Construction de 70 kots Rue Averroes à Charleroi	146.897 €
126422	Construction de 20 kots Rue de la Régence à Charleroi	31.208 €
126877	Repower Eu – Installation de panneaux photovoltaïques	38.055 €
Total général		34.365.510 €

5.2.4. Immobilisations financières

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Immobilisations financières	14.483	14.483	0

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

5.2.5. Créances à plus d'un an

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Créances à plus d'un an	44.023.048	48.635.550	-4.612.502

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	26.887.433 €
Subside Pivert	11.419.740 €
Subside CPivert	746.217 €
Subside CRAC	3.444.548 €
Prêts Aigles – Réécriture du logiciel	69.667 €
Subside CRST	1.455.443 €
	44.023.048 €

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 2025.

Le subside RePower EU a été notifié en date du 12/06/2024 pour un montant de 1.560.000 €.

5.2.6. Stocks et commandes en cours d'exécution

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Stocks et commandes en cours d'exécution	1.917.263	880.024	+1.037.239

D'une part, le poste 'stocks' net diminue de 70.995 € et atteint 431.860 € au 31 décembre 2025 contre 502.855 € au 31 décembre 2024.

Conformément aux règles d'évaluation, une réduction de valeur a été comptabilisée pour 74.156 € 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 à la construction-vente sur le projet Solaire – Eixample XII (dossier 124.071) pour 1.314.018 €.

5.2.7. Créances à un an au plus

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Créances à un an au plus	14.521.622	13.160.277	+1.361.345

Créances commerciales : 982.417 €

Le solde du compte locataires s'élève à 948.368 € contre 1.148.858 € au 31 décembre 2024.

Conformément aux règles d'évaluation, il a été acté 617.516 € (contre 250.038 € en 2024) en moins-values sur créances locataires.

Une provision pour réductions de valeur de 1.624.474 € contre 1.498.200 € en 2024 a été actée. Une provision de 63 % des créances locatives est ainsi constituée. (voir le chapitre 2 - La prévention du contentieux locatif)

Le poste comprend également un ensemble de notes de débit locataires en attente pour un montant de 34.049 €.

Autres créances : 13.539.205 €

Ce poste comprend essentiellement :

Subsides de la SWL à recevoir à court terme	11.200.022 €
Créances sur réductions pour personnes à charges	1.547.630 €
Créances sur la Ville relatives à l'entretien des PISC	177.002 €
Notes de crédit à recevoir	615.608 €
Produits à recevoir relatifs au CRAC	257.382 €
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	282.254 €

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.

5.2.8. Valeurs disponibles

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Valeurs disponibles	67.278.374	71.739.327	-4.460.953

La détention de trésorerie sur les comptes bancaires classiques, soit en dehors des comptes courants ouverts à la SWL, affiche un solde de 1.387.728€. 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.

Il est nécessaire de différencier la trésorerie allouée à chaque projet de la disponibilité hors SWL.

Le compte courant CRAC est également débiteur de 343.951€. Ce compte est lié au dossier 124.071 Solaire-EiXample XII.

Le compte courant désigné « CCV – Compte courant Vente » est destiné à l'encaissement des prix de vente relatifs aux transactions immobilières. Ce compte CCV a été principalement utilisé pour les dossiers SWL relatifs à la remise en état locative des logements inoccupés.

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	10.982.961€
Compte courant Impulsion logement	0€
Compte courant CCST – appel à projet	1.678.304€
Compte courant CASO	459.553€
Compte CRST – Plan de rénovation	38.873.125€
Compte PRG2 – Logements inoccupés	0€
Compte PRW (C243)	2.484.011€
Compte CCHP – Haute performance	6.000.916€
Compte ETD – Logements étudiants	4.819.329€
Compte CREU – Repower EU	234.000€
Compte CASR – Repower EU Accomp. social	8.927€
	65.541.125€

5.2.8.1. Situation de trésorerie

Le compte courant CCO ouvert à la SWL présente un solde négatif de -54.751.727€ 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 3.363.994€ de sous-versement.

Cette ligne de crédit est un soutien financier indispensable.

Globalement, la situation de trésorerie s'est dégradée de 4,8 mio€ par rapport à la situation au 31 décembre de l'année précédente.

5.2.9. Comptes de régularisation

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Comptes de régularisation	33.678.181	75.842.500	-42.164.319

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 :

Logements Etudiants ETD	12.204.129 €
ART 54	11.136.000 €
RePower EU	1.560.000 €
CRAC	180.731 €
CECO	857.781 €
EQUI	1.686.917 €
Ancrage communal	3.196.683 €
	30.822.540 €

Il s'agit aussi de la comptabilisation des postes suivants :

Majoration de remboursement	299.872 €
Charges à reporter (principalement assurances)	933.167 €
Variation de stock (Pellet et mazout)	110.083 €
Rééchelonnement intérêts ex-SNL 2006	943.867 €
Produits acquis (principalement des subsides d'exploitation et des sinistres)	568.655 €

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Total du passif	585.522.364	620.622.765	-35.100.401
Capitaux propres	137.623.528	121.554.166	+16.069.362
Apports indisponibles	116.860	116.790	+70
Apports disponibles	133.023	133.136	-113
Apports disponibles (Réserves)	27.626.978	27.626.978	0
Pertes reportées	-39.339.870	-37.252.042	-2.087.828
Subsides en capital	149.086.537	130.929.303	+18.157.234
Provisions et impôts différés	6.223.954	5.184.125	+1.039.829
Dettes	441.674.881	493.884.474	-52.209.593
Dettes à plus d'un an	235.148.760	248.243.440	-13.094.680
Dettes à un an au plus	124.427.229	99.254.125	+25.173.104
Comptes de régularisation	82.098.893	146.386.909	-64.288.016

5.2.10. Apports indisponibles

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

Un apport indisponible de 116.860 € et un apport disponible de 133.023 € (dont Prime d'émission anciennement appelé de 134.156,80 €) ont été comptabilisés au 31/12/2025.

Durant l'année 2025, 81 actions ont été remboursées à des coopérateurs privés pour une valeur de 44,01€, qui constitue la différence entre la valeur souscrite de 112,92 € et la valeur non appelée de 68,91 €.

5.2.11. 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 pour 12.546.714 et de réserves immunisées pour 15.080.264 €.

5.2.12. Pertes reportées comptabilisées

Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2024 de 37.252.042 €, et après affectation de la perte de l'exercice 2025 d'un montant de 2.087.828 €, la perte à reporter s'élèvera au 31 décembre 2025 à 39.339.870 €.

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. Mais celle-ci dépend intégralement du soutien de la SWL pour les subsides et du compte courant SWL (CCO).

5.2.13. Subsidés 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). (cfr rubrique comptes de régularisation)

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 :

Subsidés	2025	2024	Ecart
ZIP	1.118.706 €	1.183.789 €	-65.083 €
PEI	70.763.602 €	71.916.543 €	-1.152.941 €
PIVERT	22.300.979 €	23.108.711 €	-807.732 €
Art.58 (construction logements moyens)	1.763.852 €	1.618.772 €	145.080 €
Art.54 (constr./ réhab.logts sociaux)	7.737.786 €	8.362.180 €	-624.394 €
Ancrage communal	9.468.121 €	7.454.261 €	2.013.860 €
CRAC	4.865.305 €	2.590.920 €	2.274.385 €
CPivert	838.271 €	187.104 €	651.167 €
CECO	8.695.590 €	3.094.089 €	5.601.501 €
Autres subsides (SOWAER et autres)	2.608.670 €	2.755.959 €	-147.289 €
Subside Equipement	3.290.704 €	2.725.557 €	565.147 €
CLIN	8.579.025 €	5.587.594 €	2.991.431 €
CREU – RePower EU	0 €	0 €	0 €
CRST – Plan de rénovation 2020-2024	1.455.443 €	255.824 €	1.199.619 €
ETD – Etudiants	103.871 €	0 €	103.871 €
CHP – Haute performance énergétique	0 €	0 €	0 €
PPP – Programme 243	5.496.612 €	88.000 €	5.408.612 €
	149.086.537 €	130.929.303 €	18.157.234 €

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

Il est à souligner que les capitaux propres s'élevant à 137.623.528 € englobent un montant de subsides en capital de 149.086.537 €. 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.

Malgré les 45.167.520 € concernant des lignes d'opérations initialement prévues dans le programme CRST en base mais passées en réserve, le montant de la rubrique 15 augmente de 18.157.234 € à la suite des liquidations de subsides. Ce point est à mettre en corrélation avec le chapitre relatif au Plan de rénovation – Plan de Construction et la rubrique relative aux comptes de régularisation de passif.

5.2.13.1. Provisions pour risques et charges

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Provisions et impôts différés	6.223.954	5.184.125	+1.039.829

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 5.789.678€ contre 4.879.124€ en 2024, ce qui se traduit par provision de 173.554€, ainsi qu'une provision complémentaire de 100.000€ en 2025 pour les travaux futurs de mise en peinture des communs afin d'atteindre un montant de 300.000€, et une provision de 437.000€ pour 50% de la commande des certificats PEB en vue de l'application du loyer 'chaud' au 01/01/2027.

- 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 62% des rénovations des logements inoccupés sont effectuées par notre service interne
 - Sur une durée estimée à 10 ans Sur des montants oscillants entre 2.087€ à 8.958€ en fonction de leur classification par logement, contre 1.110€ à 8.233€ l'année précédente,
 - Sur les attributions de logements durant l'année 2025 et des travaux d'entretien effectués par ce même service en 2025,
 - Et ce, pour un montant de 5.052.678€.

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 0,02722 (indice au 31/12/2025). Cette durée a été limitée à 10 ans malgré le fait que le temps nécessaire pour rénover l'ensemble du patrimoine soit de 16 ans, compte tenu des critères ci-dessus.

- Provision pour autres risques et charges :
 - Litige fournisseurs pour un montant global de 227.860€ ;
 - Litige fournisseur dans le dossier SWL 124391 de 55.000€ ;
 - Litige RH pour 44.000€.
 - Provision pour application des grilles barémiques 2025 de 32.416€
 - Provision pour ajustement de soldes fournisseurs Energie pour 75.000€

5.2.14. 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.

5.2.15. Dettes à plus d'un an

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Dettes à plus d'un an	235.148.760	248.243.440	-13.094.680

Les dettes comptabilisées au 31/12/2025 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 25.558.750 € au 31/12/2025 contre 32.190.121 € au 31/12/2024 ;
- Les montants de crédits PIVERT s'élèvent à 15.241.687 € au 31/12/2025 contre 18.108.341 € au 31/12/2024 ;
- Les montants de crédits CRAC s'élèvent à 6.010.414 € au 31/12/2025 contre 6.577.077 € au 31/12/2024.

Le montant des autres crédits SWL s'élève à 188.333.281 € au 31/12/2025 contre 191.363.273 € au 31/12/2024.

Le montant des avances AAFS diminue à 4.470.738 € au 31/12/2025 contre 4.743.526 € au 31/12/2024.

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

Le total de 235.148.760 € comprend un montant de 193.765.790 € pour la partie non subsidiée.

D'autre part, les emprunts SWL – Avances spéciales s'élèvent à 67.128.049 € au 31 décembre 2025 contre 64.923.518 € au 31 décembre 2024.

Principaux emprunts SWL en cours

123589	Construction de 61 appartements - Rue Wauters et rue Himeji à Charleroi - Aux Parcs (Phase 1)	11.872.416 €
125000	Rénovation des inoccupés - Marché accord-cadre - AXE 1	6.152.345 €
123181	Rénovation de 324 appartements - Avenue du Chili n°4, 6, 8, 12 à Marcinelle	3.990.481 €
124861	Rénovation - 73 maison(s) - 20 appartement(s) - Rue Génévriers, Barbigant, Coquelicots, Foyer, Paul Finet, Giroflées, Capouillet, Leernes, Anémones - GOUTROUX	3.407.983 €
124244	Rénovation des inoccupés - Marché accord-cadre	3.232.832 €
125165	Plan d'embellissement - Multi-sites	3.123.157 €
121146	Construction de 35 maisons et 16 appartements pour la vente - Site Les Closières à Mont/Marchienne	3.108.544 €
123182	Rénovation de 213 appartements - Rue de Lodelinsart 90, 92, 94 et 96 et rue Caréna 5 et 7 à Charleroi	3.020.433 €
124862	Rénovation de 81 appartements - Avenue du Chili n°2 à Marcinelle	2.793.550 €
120305	Rénovation de 208 appartements - rue E. Yernaux et rue F. Hotyat à MSS	2.466.675 €
122813	Rénovation de 5 ascenseurs	2.444.167 €
126398	Rénovation des inoccupés	2.410.410 €
123612	Marché stock pour l'entretien du patrimoine	1.786.123 €
122674	Rénovation de 139 maisons et 96 appartements - Cité de la Lâche à Roux	1.656.114 €
119531	Rénovation de 55 maisons et 64 appartements - Cité des Gayolles à Gilly	1.074.173 €
119093	Rénovation de 119 appartements - Avenue CECA à Marcinelle	872.814 €
120311	Construction de 12 appartements - Avenue du Centenaire 123 à Montignies/Sambre	840.448 €
123167	Rénovation de 48 maisons - Rue Champs des Charbonnières (Cité Moria)	797.249 €
124935	Aquisition de bâtiments - Boulevard Jacques Bertrand - Charleroi	750.850 €
125708	Remplacement des portes RF - Multi-sites	716.764 €
118970	Rénovation de 131 appartements - Cité Decooman à Montignies/Sambre	681.618 €
119165	Rénovation de 86 maisons et 16 appartements - rue Armée Française-Ethiope-22 Août-Ville à Couillet	650.665 €
124783	Construction de 6 maisons - Place de la Queue à Couillet	546.025 €
124389	Construction de 12 appartements - Rue des Coupeurs à Jumet	477.956 €
120456	Rénovation de 60 maisons à Gosselies	412.390 €
123247	Construction de 120 maisons - 30 studios- 1 siège social à Charleroi (5° Elément)	407.349 €

En 2025, 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
124389	Construction de 12 appartements - Cueilleurs-Coupeurs à Jumet	10.224 €	1,37%	20	2045
125165	Plan d'embellissement - Multi-sites	549.593 €	0,47%	20	2045
126398	Rénovation des inoccupés	2.500.000 €	3,37%	20	2045
124861	Rénovation de 73 maisons et 20 appartements à Goutroux	734.983 €	2,91%	20	2045
124833	Acquisition de terrain - Rue du Long Try à Mont-sur-Marchienne	213.449 €	0,43%	20	2045
124861	Rénovation de 73 maisons et 20 appartements à Goutroux	3.540.974 €	2,91%	20	2045
124862	Rénovation de 81 appartements - Avenue du Chili 2 à Marcinelle	26.422 €	0,14%	20	2045

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

5.2.16. Dettes à un an au plus

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Dettes à un an au plus	124.427.229	99.254.125	+25.173.104

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année : 22.748.400 € au 31/12/2025 contre 21.777.275 € au 31/12/2024.

Dettes financières : 69.981.627 €

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 -54.751.727 € au 31 décembre 2025 contre -49.668.005 € au 31 décembre 2024. 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 -61.751.727 €.

Dettes commerciales : 11.687.152 €

Le poste dettes commerciales/fournisseurs a augmenté de 2.745.920 €.

Dettes fiscales sociales et salariales : 2.290.759

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

TVA à payer (12/2024)	342.488 €
Impôts et précomptes à payer	342.794 €
O.N.S.S.	268.597 €
Rémunérations	6.874 €
Prov. Pécules de vacances	1.178.903 €

Dettes diverses : 17.719.291 €

Les autres dettes diverses comprennent principalement le trop-perçu de charges locatives 2025 des locataires pour 2.446.622 € ainsi que les locataires en avance pour 1.805.375 €.

Les dettes court terme envers la SWL s'élèvent à 12.848.300 €, correspondant à des versements de la SWL

pour différents projets non encore initiés (reclassement bilantaire).

Le total de 124.427.229 € comprend un montant de 12.351.573 € pour la partie non subsidiée.

Dans cette rubrique, apparaît également la dette envers la Ville de Charleroi concernant la gestion d'immeubles, propriétaire de ceux-ci, pour 633.801 € contre 709.821 € au 31/12/2024.

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

5.2.17. Comptes de régularisation

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Comptes de régularisation	82.098.893	146.386.909	-64.288.016

Les comptes de régularisation se composent comme suit :

Les subsides suivants restant à consommer au 31 décembre 2025 s'élèvent à :

PEI	6.542 €
PIVERT	0 €
Art.58	0 €
Art.54	0 €
Ancrage communal	3.196.983 €
CRAC	180.731 €
CPivert	0 €
CECO	857.781 €
Autres subsides (SOWAER et autres)	8.369 €
Subside de recapitalisation	7.000.000 €
Subside Equipement	1.686.917 €
CLIN	0 €
Plan de rénovation 2020-2024	40.803.866 €
Construction Haut Potentiel Energétique	11.136.000 €
ETD – Logements étudiants	12.204.129 €
RePower Eu	1.560.000 €
PPP – Programme 243	2.484.011 €
	81.125.327 €

La comptabilisation de produits à reporter pour 336.614 €, principalement constitués des produits liés aux loyers des antennes GSM et du subside d'accompagnement social lié au plan de rénovation de 200.962 € à recevoir et du subside d'accompagnement social lié au Repower Eu de 65.000 € à recevoir ;

La comptabilisation de charges à imputer pour 636.952 €, principalement représentées par les estimations des factures d'énergie pour 246.691 €, par l'annuité CRAC pour 204.051 € et par l'indu APE pour 125.084 €.

5.3. Les comptes de résultats

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Total des produits	60.844.014	58.533.379	+2.310.635
Ventes et prestations	50.730.267	49.369.043	+1.361.224
Produits financiers	8.232.720	8.392.201	-159.481
Produits exceptionnels	1.881.011	772.136	+1.108.875
Impôts sur le résultat	16	0	+16
Total des charges	62.931.842	58.995.907	+3.935.935
Coût des ventes et prestations	53.827.164	49.441.040	+4.386.124
Charges financières	7.335.995	8.356.833	-1.020.838
Charges exceptionnelles	1.767.521	1.197.108	+570.413
Impôts sur le résultat	1.162	926	+236
Prélèvement sur les impôts différés	0	0	0
Prélèvement sur les réserves immunisées	0	0	0
Bénéfice/Perte de l'exercice	-2.087.828	-462.527	-1.625.301

L'exercice 2025 se solde par une perte de 2.087.828 € contre une perte de 462.527 € l'année précédente.

5.3.1. Ventes et prestations

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Ventes et prestations	50.730.267	49.369.043	+1.361.224
Loyers	51.952.509	49.380.608	+2.571.901
Adaptation et réduction de loyers	-12.421.597	-10.654.620	-1.766.977
Provisions	6.085.402	5.772.536	+312.866
Frais récupérés	996.048	771.602	+224.446
Variation de stocks produits finis	0	0	0
Production immobilisée	8.856	226.291	-217.435
Autres produits d'exploitation	4.109.049	3.872.625	+236.424
Coût des ventes et prestations	53.827.164	49.441.040	+4.386.124
Résultat d'exploitation	-3.096.897	-71.997	-3.024.900

Le total des ventes et prestations atteint 50.730.267 €, soit une augmentation de 1.361.224 € par rapport à l'exercice précédent expliquée par les éléments suivants :

5.3.1.1. Loyers

Le loyer des logements sociaux augmente de 1.411.947 € pour la part liée au logement et de 479.488 € pour la part liée aux revenus. Ce poste est également à mettre en corrélation avec la limitation à 20 % des revenus (-1.032.254 €) et la limitation à la valeur locative normale qui augmente également (+303.139 €).

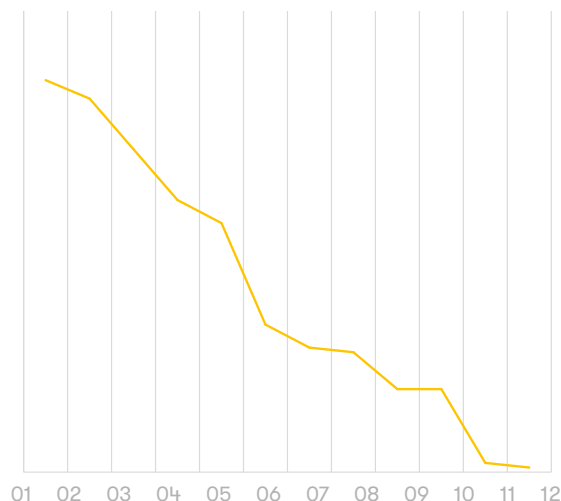
Le loyer des logements à loyers d'équilibre augmente quant à lui de 589.798 € au vu de l'augmentation du nombre de logements de ce type loués.

Détail des loyers

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Logements sociaux PLL	24.512.966 €	23.101.019 €	+1.411.947 €
Logements sociaux PLR	22.591.608 €	22.112.121 €	+479.487 €
Logements transit	96.060 €	87.650 €	+8.410 €
Logements moyens	1.218.565 €	1.181.870 €	+36.695 €
Logements à loyers d'équilibre	1.926.149 €	1.336.351 €	+589.798 €
Locaux et commerces	283.847 €	270.209 €	+13.638 €
Antennes en toiture	182.512 €	203.555 €	-21.043 €
Garages	1.130.441 €	1.087.833 €	+42.608 €
Autres	0 €	0 €	0 €
	51.942.148 €	49.380.608 €	+2.561.540 €

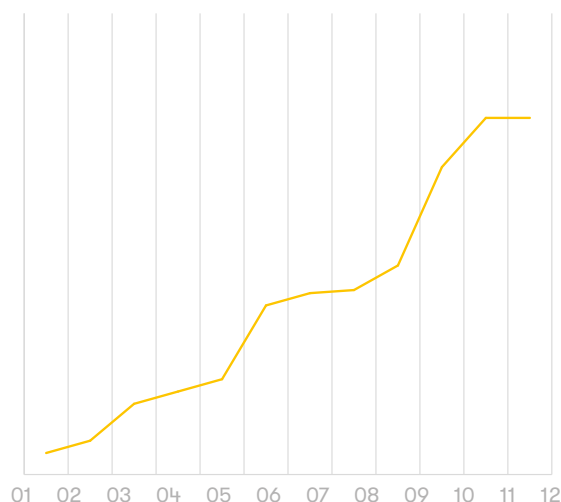
Evolution du nombre de logements sociaux en 2025

Période	Total
202501	8935
202502	8931
202503	8920
202504	8909
202505	8904
202506	8882
202507	8877
202508	8876
202509	8868
202510	8868
202511	8852
202512	8851



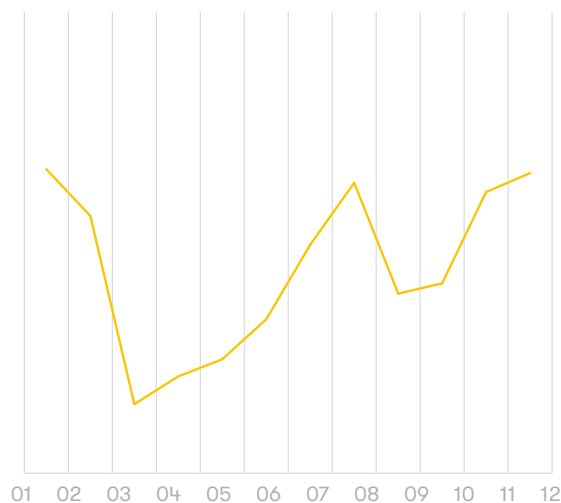
Evolution du nombre de logements à loyers d'équilibre en 2025

Mois	Nombre de logements à loyer d'équilibre
202501	207
202502	211
202503	223
202504	227
202505	231
202506	255
202507	259
202508	260
202509	268
202510	300
202511	316
202512	316



Evolution des revenus pris en compte pour le calcul des loyers sociaux en 2025

Mois	Total des revenus pris en compte pour le calcul des loyers
202501	186.590.728 €
202502	185.578.098 €
202503	181.497.401 €
202504	182.099.953 €
202505	182.471.311 €
202506	183.337.109 €
202507	184.954.862 €
202508	186.297.154 €
202509	183.864.858 €
202510	184.118.843 €
202511	186.097.438 €
202512	186.508.008 €



5.3.1.2. Adaptation et réduction de loyers

Le montant du surloyer réclamé pour les chambres excédentaires diminue de 14.090 €.

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Chambres excédentaires	250.760 €	264.850 €	-14.090 €

Les limitations de loyers des logements sociaux augmentent de 1.335.393 €.

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Limitation à 20 % des revenus	-7.542.717 €	-6.510.463 €	-1.032.254 €
Limitation à la VLN	-1.016.648 €	-713.510 €	-303.139 €
	-8.559.366 €	-7.223.973 €	-1.335.393 €

Les logements et garages inoccupés diminuent le chiffre d'affaires théorique de 4.042.464 €.

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Logements sociaux	-3.094.597 €	-2.862.730 €	-231.867 €
Logements transit	-12.277 €	-16.390 €	+4.113 €
Logements moyens	-71.173 €	-43.044 €	-28.129 €
Logements à loyers d'équilibre	-329.013 €	-196.214 €	+132.800 €
Magasins et autres	-8.322 €	-8.183 €	+139 €
Garages	-527.081 €	-501.927 €	+25.154 €
	-4.042.464 €	-3.628.488 €	+413.976 €

Evolution du nombre de logements sociaux inoccupés

Le nombre de logements sociaux inoccupés en cours ou nécessitant des travaux (et donc inoccupables) augmente en 2025, à contrario le nombre de logements sociaux en cours de relocation (occupables) diminue. Ces logements sociaux occupables sont majoritairement en cours d'attribution début 2026.

Mois	Nombre de logements	Type occupation
202403	442	Inoccupe relocation
202403	724	Inoccupe travaux
202406	188	Inoccupe relocation
202406	996	Inoccupe travaux
202409	200	Inoccupe relocation
202409	995	Inoccupe travaux
202412	168	Inoccupe relocation
202412	1.015	Inoccupe travaux
202503	319	Inoccupe relocation
202503	918	Inoccupe travaux
202506	397	Inoccupe relocation
202506	796	Inoccupe travaux
202509	362	Inoccupe relocation
202509	790	Inoccupe travaux
202512	308	Inoccupe relocation
202512	849	Inoccupe travaux

5.3.1.3. Provisions

Les provisions réclamées pour les charges et les consommations augmentent de 1.766.977 €. L'estimation du décompte de l'année 2025 se solde par un montant de 2.412.331 € en faveur des locataires. Les provisions liées aux consommations d'eau et de chauffage ont été calculées en 2025 sur base de la consommation réelle 2023 des locataires indexées. Il subsiste également un impact lié au décompte de charges des années précédentes pour un montant de 133.525 €.

5.3.1.4. Frais récupérés

Le montant des prestations de notre service interne refacturé à nos locataires augmente de 15.003 €.

La récupération de frais de justice est en augmentation de 16.731 € par rapport à l'année 2024.

Les indemnités de relocation sont également en augmentation de 186.305 €.

Il faut également noter l'augmentation de la commission de gestion des logements Ville à 195.306 €.

5.3.1.5. 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 2025.

5.3.1.6. Production immobilisée

La production immobilisée a diminué de 217.436 € pour un montant de 8.856 € contre 226.291 € en 2024. Il s'agit des frais administratifs et de surveillance de projets immobiliers comptabilisés suivant les règles de la SWL.

En effet, un seul chantier a été réceptionné (partiellement) en 2025 :

- 122373 – Sécurisation multi-sites (Chausteur à Lodelinsart)

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 21.974 €.

5.3.1.7. Autres produits d'exploitation

Il faut souligner la diminution de l'allocation du fonds de solidarité SWL de 46.130 € (1.304.631 € contre 1.350.761 €). 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 1.512.469 € qui augmentent de 24.162 € par rapport au 31 décembre 2024. Une régularisation provient du contrôle final 2024 du FOREM portant sur le volume global de l'emploi (VGE) et le volume de l'emploi pérennisé (VEP), s'élevant à 125.084 € en faveur du FOREM.

La récupération auprès de la Ville de travaux effectués par nos équipes techniques dans les logements en gestion augmente de 66.346 € pour un total de 87.502 € au 31/12/2025 (contre 21.156 € au 31/12/2024).

D'autre part, les subsides spéciaux (SWL, RW) augmentent de 14.211 € pour atteindre le montant de 545.826 € au 31/12/2025 :

Subside d'accompagnement social du CRST:	212.582 €
Subside CCLP :	25.453 €
Subside Ménages accompagnés :	242.791 €
Subside d'accompagnement social du Repower :	65.000 €

La récupération auprès des Compagnies d'assurances à la suite d'importants sinistres a augmenté de 318.973 € pour passer 151.762 € en 2024 à 470.735 € en 2025.

Les autres subsides d'exploitation augmentent d'un montant de 9.756 € se compose d'un tranche de subside IREWAL d'un montant de 5.031 € et de chèques-formation pour un montant de 4.725 €.

5.3.2. Coût des ventes et prestations

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Ventes et prestations	50.730.267	49.369.043	+1.361.224
Coût des ventes et prestations	53.827.164	49.441.040	+4.386.124
Matériaux et fournitures	815.468	442.741	+372.727
Services et biens divers	14.160.169	13.737.612	+422.557
Rémunérations et charges sociales	12.071.749	12.215.654	-143.905
Amortissements, réductions de valeurs, provisions	20.046.653	16.857.912	+3.188.741
Autres charges d'exploitation	6.733.125	6.187.120	+546.005
Résultat d'exploitation	-3.096.897	-71.997	-3.024.900

Le total du coût des ventes et prestations (53.827.164€) présente une augmentation de 4.386.124€ expliquée par les éléments suivants :

5.3.2.1. Services et biens divers

L'augmentation de 422.556€ des services et biens divers s'explique par l'augmentation générale des prix à la consommation et par les éléments suivants :

+211.333€	Les réparations des ascenseurs à charge de la société s'élèvent à 249.947€ au 31/12/2025 contre 38.614€ au 31/12/2024.
+157.751€	Les entretiens des espaces verts à charge de la société s'élèvent à 376.775€ au 31/12/2025 contre 219.024€ au 31/12/2024.
+156.491€	Les entretiens des parties communes à charge des locataires s'élèvent à 1.662.085€ au 31/12/2025 contre 1.505.594€ au 31/12/2024.
+103.082€	Les entretiens des espaces verts à charge des locataires s'élèvent à 669.054€ au 31/12/2025 contre 565.971€ au 31/12/2024.
+86.315€	Les frais de travaux indemnisés par les assurances augmentent de 86.315€ pour atteindre un montant de 231.472€ au 31/12/2025
+714.973€	

A contrario, certaines rubriques diminuent telles que :

-302.279€	Les frais d'entretien et réparation à charge de la société s'élèvent à 524.539€ contre 826.817€. Les travaux de peinture du plan d'embellissement ayant touché à leur fin.
-204.059€	Les consommations d'eau des locataires diminuent en 2025 pour atteindre un montant global de 1.059.997€.
-162.639€	Les rétributions de tiers diminuent pour atteindre un montant de 130.115€ au 31/12/2025 contre 475.678€ au 31/12/2024 suite à l'arrêt des gardes au Rambulant à Gilly.
-80.423€	Les entretiens de chauffage à charge de la société s'élèvent à 395.255€ au 31/12/2025 contre 475.678€ au 31/12/2024.
-74.766€	Les frais d'inventaire amiante diminuent pour atteindre une dépense totale au 31/12/2025 de 4.137€
-63.549€	Les frais de mazout à charge des locataires s'élèvent à 223.319€ au 31/12/2025.
-887.714€	

La rubrique Services et Biens divers augmente de 3% par rapport à 2024.

5.3.2.2. 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 31/12/2024	175 (171 ETP)
Nombre d'entrées	31
Nombre de sorties	24
Nombre de travailleurs au 31/12/2025	182 (178 ETP)

Voir détail dans la partie sur Les Ressources Humaines.

5.3.2.3. Amortissements, réductions de valeurs, provisions

La variation du poste Amortissements, réductions de valeurs (RV), provisions est en augmentation de 3.188.741 € par rapport à l'année précédente, ceci s'explique principalement par :

D'une part, la dotation de provisions pour grosses réparations et gros entretiens augmente de 610.554 € en 2025 ;

D'autre part, la dotation aux amortissements des nouveaux immobilisés augmente également la rubrique de 765.006 € ;

La dotation aux RV sur créances commerciales pour 1.784.516 € augmente le poste de 86.875 €

Les postes se détaillent comme suit :

+765.006 €	Dotations aux amortissements de 18.846.916 € en 2025 contre 18.081.909 € en 2024
+126.273 €	Dotation aux RV sur créances locatives pour 1.624.474 € et une reprise de 1.498.200 €
-2.890 €	Dotation aux RV sur autres créances commerciales pour 160.042 € et une reprise pour 162.932 €
+36.523 €	Dotation aux RV pour 74.156 € sur le stock et une reprise de 37.633 €
+610.554 €	Provisions pour gros entretiens et réparations (cf. rubrique Provisions)
+296.860 €	Provision pour autres risques et charges
+32.416 €	Provision pour salaires

Autres charges d'exploitation

Le poste Autres charges d'exploitation est en augmentation de 546.005 € par rapport à l'année précédente.

Cette rubrique est principalement composée du précompte immobilier à charge de la société. Ce poste s'élève à 4.931.242 € contre 4.797.282 € en 2024, cette augmentation est due principalement à l'indexation du précompte immobilier que La Sambrienne subit pleinement.

La variation du poste est également la conséquence de l'augmentation des moins-values sur créances locatives (367.477 €), passant de 250.038 € en 2024 à 617.516 € en 2025 (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 679.630 € contre 661.507 € au 31 décembre 2024, et la cotisation reçue du fonds de solidarité à 448.600 € contre 441.490 € au 31 décembre 2024.

5.3.3. Produits financiers

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Produits financiers	8.232.719	8.392.201	-159.481
Intérêts sur compte courant	116.155	32.176	+83.979
Subsides en capital et en intérêts	4.654.014	4.850.571	-196.556
Subsides en capital PEI	3.462.025	3.509.450	-47.425
Autres produits financiers	526	5	+521
Charges financières	7.335.995	8.356.833	-1.020.838
Intérêts sur compte courant	521.397	477.682	+43.715
Intérêts sur emprunts	6.802.234	7.869.621	-1.067.387
Réd.de valeur s/ actifs circulants autres que stocks	0	0	0
Autres charges financières	12.364	9.530	+2.834
Résultat financier	+896.725	+35.368	+861.357

Le résultat financier augmente de 861.357 €.

Produits sur les subsides en intérêt :	2.090.003 €
PEI	1.607.404 €
PIVERT	323.638 €
CRAC	155.029 €
CPIVERT	3933 €
Produits sur les subsides en capital PEI :	3.462.025 €
PEI	3.462.025 €
Produits sur les subsides en capital hors PEI :	2.564.011 €
Art.54	406.645 €
PIVERT	807.731 €
CRAC intervention	114.077 €
Divers	147.289 €
CRAC	100.440 €
Ancrage	245.088 €
Logements moyens	70.920 €
ZIP	65.083 €
EQUI	102.922 €
CLIN	271.144 €
CPIVERT	15.499 €
CECO	217.172 €

5.3.4. 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 :	2.090.003 €
PEI	1.607.404 €
PIVERT	323.638 €
CRAC	155.029 €
CPIVERT	3.933 €
Charges non compensées par des produits :	5.233.628 €
ex-SNL	2.262.524 €
prêts SWL	1.681.934 €
CRAC - partie non subs. interv	115.653 €
CRAC - partie non subsidiée	114.077 €
prêts SWL - LMOC	89.685 €
PIVERT	107.879 €
Prêt DOTR	73.263 €
Prêt CREB	110.960 €
Compte courant SWL	521.397 €
amortissement sur majoration	61.812 €
prêt CINO	62.067 €
Art.54	8.840 €
leasing	21.725 €
intérêts - autres	1.811 €
Total	7.323.631 €

Les intérêts sur compte courant SWL augmentent de 43.715 € dû au fait que, bien que le taux d'intérêt appliqué soit faible, le compte courant SWL atteint le solde de -54.751.727 € contre -49.668.005 € au 31 décembre 2024, 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	2,00	2,00
01/01/2014	0,95	0,95
01/07/2015	0,34	0,34
01/01/2024	1,07	1,07
01/01/2025	1,07	0,53-1,07
01/07/2025	1,07	0,53-1,07

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 2025.

5.3.5. Produits non récurrents (exceptionnels)

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Produits exceptionnels	1.881.011	772.136	+1.108.875
Reprises d'amortissements, provisions	25.508	4.057	+21.451
Reprise prov. Pour risques et charges	0	0	0
PV sur réalisations d'actifs	1.421.163	637.422	+783.741
Autres produits exceptionnels	434.340	130.657	+303.683
Charges exceptionnelles	1.767.521	1.197.108	+570.413
Désaffectations	1.532.523	1.116.300	+416.223
Provisions pour risques et charges except.	0	0	0
MV sur réalisation d'actifs	0	1.958	-1.958
Autres charges exceptionnelles	234.998	78.850	+156.148
Résultat exceptionnel	113.490	-424.973	+538.463

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

Les plus-values augmentent de 783.741 €

Des pénalités relatives à un PV de carence ont été comptabilisées pour 141.860 € chez un fournisseur.

Un amortissement exceptionnel du subside lié à l'immeuble Averroes a été acté en prévision de la construction des 70 kots pour 283.201 €.

Une correction d'amortissements relatives aux années antérieures a été comptabilisée pour 25.508 €.

5.3.6. Charges exceptionnelles

Le poste s'élève à 1.767.521 €, dont :

Des amortissements exceptionnels pour 1.157.722 € 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 projets abandonnés pour 132.930 €.

Une régularisation de la comptabilisation des intérêts pour majoration de 2016 pour 66.674 €

Des régularisations de cotisations ONSS sur ATN pour 59.208 €.

5.3.7. Prélèvements sur impôts différés, Impôts sur le résultat et prélèvement sur les réserves immunisées

	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
Prélèvements sur réserves et Impôts	-1.146	-926	-220

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 612 €, d'un versement anticipé pour 550 € et d'une régularisation d'impôt en notre faveur de 16 €.

5.4. Proposition à l'Assemblée Générale

Il est proposé à l'Assemblée Générale de voter le résultat de -2.087.828 € en résultat reporté. Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2024, -37.252.042 €, la perte à reporter s'élèverait ainsi à -39.339.870 €.

5.5. Les prévisions budgétaires 2026

Ventes et prestations	56.992.568 €
Chiffre d'affaires	47.015.019 €
Variation des produits finis	0 €
Production immobilisée	744.726 €
Autres produits d'exploitation	3.747.175 €
Produits d'exploitation non récurrents	5.485.648 €
Charges d'exploitation	63.763.884 €
Achats de marchandises	663.500 €
Services et biens divers	15.856.599 €
Rémunérations	13.422.092 €
Amortissements	21.364.020 €
Autres charges d'exploitation	6.798.316 €
Charges d'exploitation non récurrentes	5.659.357 €
Résultat d'exploitation	-6.771.316 €
Produits financiers	8.694.229 €
Charges financières	7.366.667 €
Résultat de l'exercice avant impôt	-5.443.754 €
Impôt sur le résultat	-500 €
Résultat de l'exercice après impôt	-5.444.254 €

06. Divers



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

Postérieurement à la clôture de l'exercice, deux événements importants peuvent être mis en évidence :

- Premièrement, une information pénale a été ouverte par le parquet pour des faits présumés de marchand de sommeil contre X, laquelle pourrait, selon l'évolution du dossier, concerner La Sambrienne.
- Deuxièmement, dans le contexte des suites données au rapport d'audit réalisé par le Service public de Wallonie, la Région wallonne s'est constituée partie lésée et a transmis aux autorités judiciaires les éléments du dossier qu'elle estimait utiles.

A ce jour, aucune mise en cause formelle n'a été réceptionnée. Ces démarches sont indépendantes des procédures administratives en cours et n'emportent, à ce stade, aucune conclusion quant à d'éventuelles responsabilités pénales ou civiles de la société. C'est également dans ce contexte qu'a été annoncé l'envoi d'un Manager de crise et potentiellement d'un Commissaire spécial.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. Recherche et développement

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

6.5. 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.

6.6. Indications relatives à l'existence de succursale

La société n'a pas de succursale.

6.7. Risques et incertitudes

Au-delà des informations reprises sous « Les données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice », et à la lecture du présent rapport, La Sambrienne encourt plusieurs risques et incertitudes majeurs :

6.7.1. Le Plan Air Climat Energie (PACE) 2030

Le PACE 2030 a été adopté définitivement par le Gouvernement wallon le 21 mars 2023. Il constitue la feuille de route climatique et énergétique officielle de la Wallonie pour atteindre les objectifs européens 2030.

Le PACE 2030 est entré dans une phase d'exécution progressive. Les orientations sont connues, mais leur déclinaison complète, notamment en matière de moyens financiers, de calendrier précis et d'impact organisationnel pour les opérateurs de logement public, dont La Sambrienne, demeure partiellement dépendante de décisions futures des autorités régionales.

Le PACE 2030 représente autant un risque qu'une opportunité.

6.7.2. L'état du patrimoine immobilier

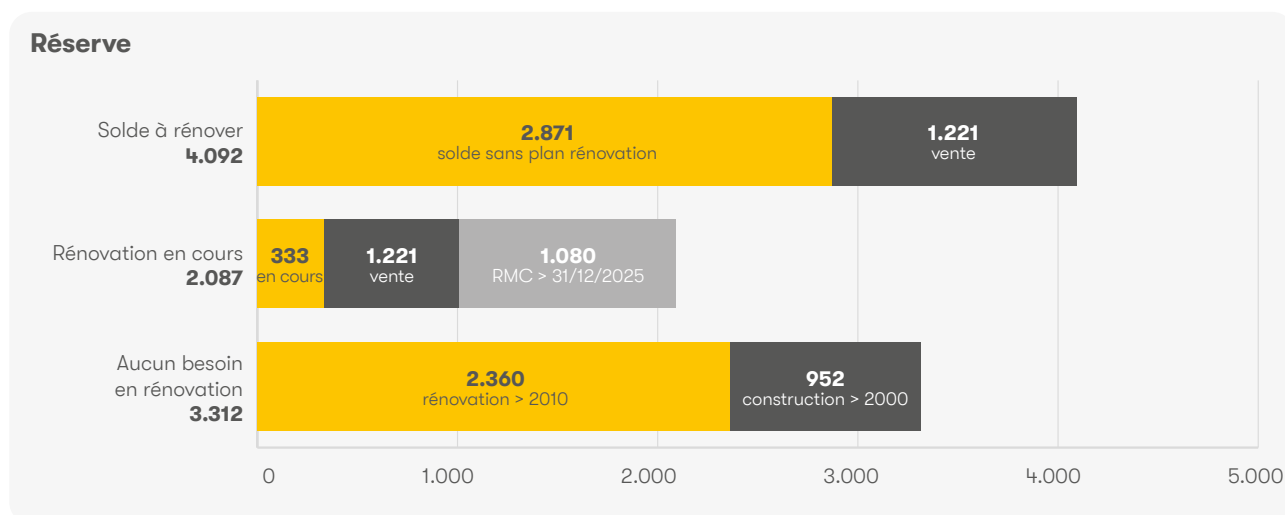
Le patrimoine immobilier de La Sambrienne est depuis longtemps en sous-investissement en matière de rénovation.

Depuis 2006, les plans d'investissements successifs tentent de rattraper ce retard. Grâce aux efforts financiers de la Wallonie, les plans exceptionnels d'investissements permettent de nombreuses remises en conformité sécurité/salubrité (notamment électricité, gaz, incendie) et des améliorations de performances énergétiques au sein des logements mais le retard pris est très important et constitue un risque important à signaler.

C'est dans ce cadre, et en l'absence de mise en place d'un véritable droit de tirage financier régional, que la réalisation des programmes de rénovation doit s'accélérer, à minima pour les remises en conformité même financées par avances SWL au risque de déséquilibrer encore plus la situation financière de la société.

Ces travaux, à planifier en concertation avec les services de la tutelle, sont estimés à 376,3mio€ et visent la rénovation de 5.172 logements, soit 138,5mio€ pour les remises en conformité sécurité/salubrité et 237,7mio€ pour les améliorations de performances énergétiques.

Par ailleurs, 45,1mio€ de subsides régionaux visant la sécurisation, salubrité et la rénovation énergétique de 1.080 logements n'ont pu être engagés dans les délais imposés et les financements ont été comptabilisés comme échus en 2025. Ces projets sont à présent en attente d'un nouveau programme de financement régional.



6.7.3. La situation financière

La situation financière de La Sambrienne reste très préoccupante et doit 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. Le chiffre d'affaires limité 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.

La précarité financière plus accrue des locataires du territoire urbain de La Sambrienne augmentent également les limitations de loyers et pénalisent ainsi la société de recettes financières dont elle aurait besoin.

L'absence de projets de réforme de la fiscalité du précompte immobilier représente une opportunité non exploitée pour La Sambrienne pour améliorer sa situation financière.

Enfin l'impact de la réforme annoncée des loyers des logements sociaux dès 2027 devrait permettre d'améliorer la situation, sans toutefois garantir un retour à l'équilibre, selon les premières estimations réalisées.

Ce n'est qu'avec le soutien financier de la SWL que La Sambrienne parvient à répondre à son objet social.

6.7.4. La réforme du secteur du logement public

Par ailleurs, le Gouvernement wallon a annoncé un projet de réforme structurelle du secteur du logement public, incluant notamment la mise en place de quatorze Pôles Locaux de Logement (PLL) en Wallonie. Cette réforme, dont les modalités précises et le calendrier restent à définir, est susceptible d'avoir un impact significatif sur l'organisation, la gouvernance et le périmètre d'intervention des sociétés de logement de service public dont La Sambrienne.

La Sambrienne analysera attentivement les évolutions réglementaires à venir et contribuera, en concertation avec les autorités de tutelle et les instances sectorielles, à toute réflexion visant à transformer ce risque en une opportunité pour assurer et améliorer la continuité des services rendus.

6.7.5. Les ressources humaines

Finalement, les procédures judiciaires et les démarches administratives évoquées ci-dessus des suites données au rapport d'audit réalisé par le Service public de Wallonie, de même que les nouvelles orientations qui découleront du Contrat d'Objectifs 2026-2031 en préparation, sont susceptibles d'entraîner, à court ou moyen terme, des impacts en matière organisationnelle, juridique et de charge de travail pour La Sambrienne, notamment en termes de suivi des dossiers, d'organisation et de mobilisation des ressources humaines internes.

6.8. 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.

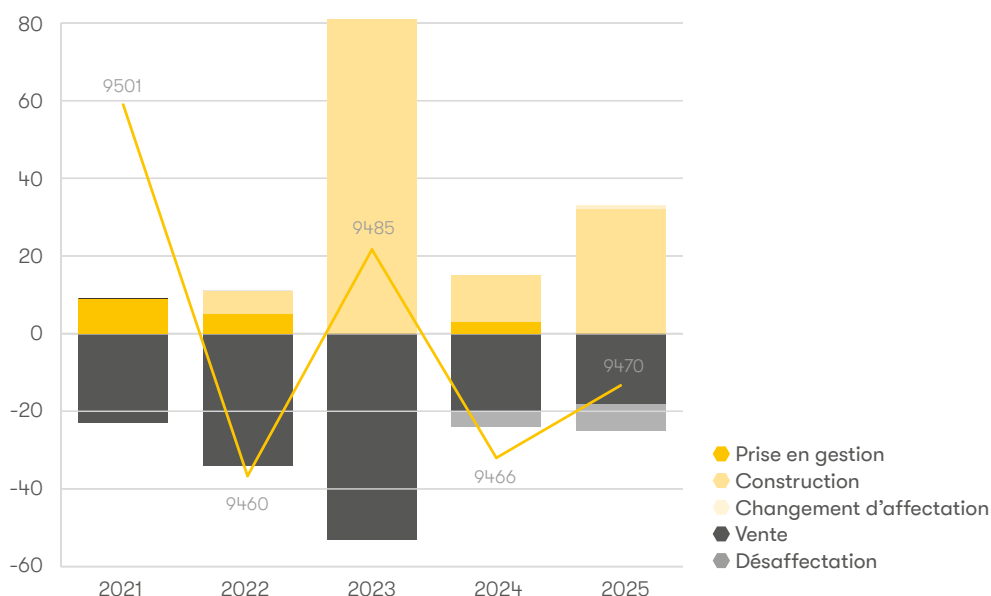
La Sambrienne n'utilise pas de tels instruments financiers.

6.9. Honoraires du commissaire

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

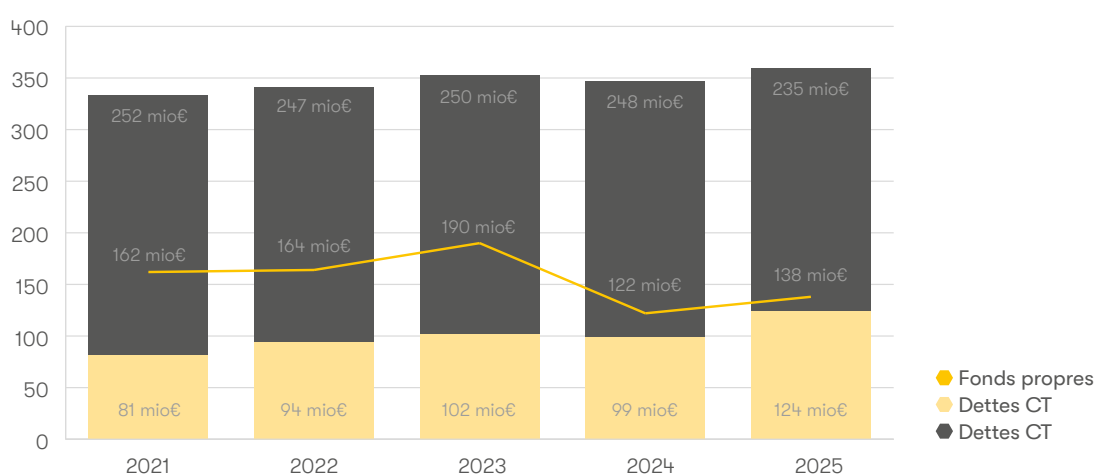
6.10. Evolution de quelques indicateurs

6.10.1. Evolution du nombre de logements



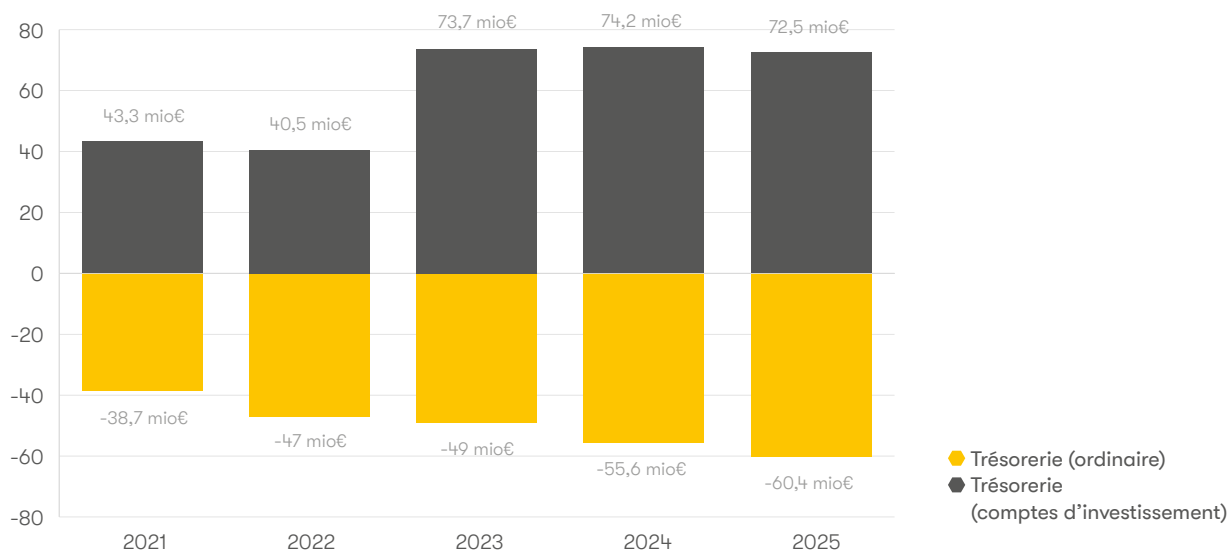
	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de logements total	9.501	9.460	9.485	9462	9470
Construction	0	6	81	12	32
Prise en gestion	9	5	0	3	0
Vente	-23	-34	-53	-20	-18
Désaffectation	0	0	0	-24	-7
Changement d'affectation					1

6.10.2. Evolution des dettes et des fonds propres



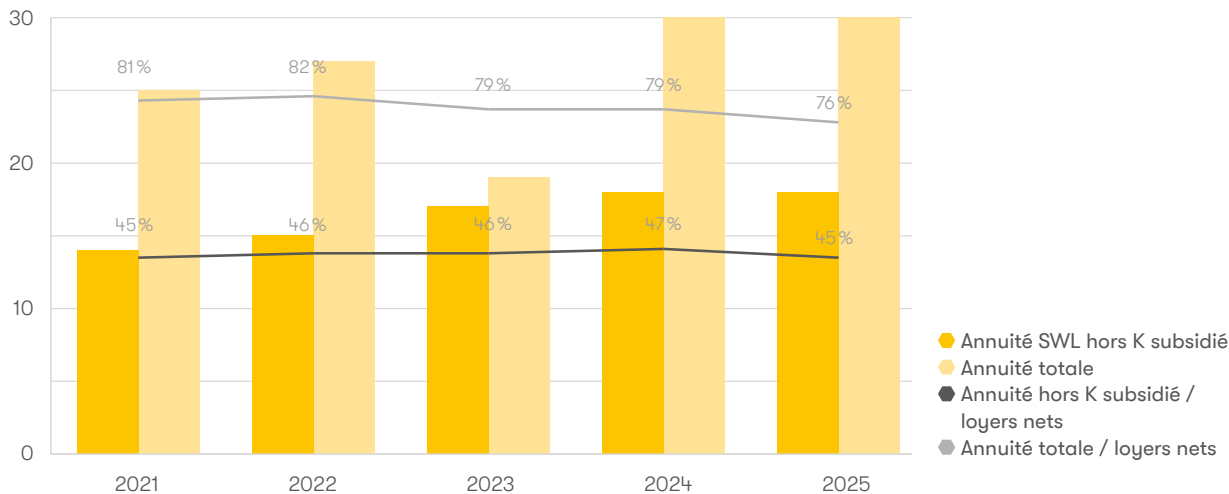
	2021	2022	2023	2024	2025
Dettes CT	81 mio€	94 mio€	102 mio€	99 mio€	124 mio€
Dettes LT	252 mio€	247 mio€	250 mio€	248 mio€	235 mio€
Fonds propres	162 mio€	164 mio€	190 mio€	122 mio€	138 mio€

6.10.3. Evolution de la trésorerie



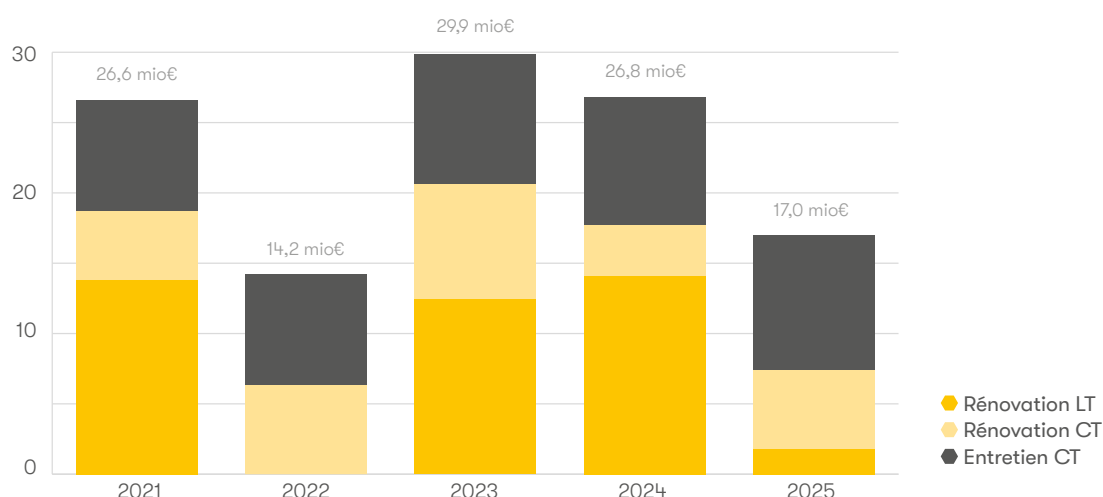
	2021	2022	2023	2024	2025
Trésorerie (ordinaire)	-38,7 mio€	-47,0 mio€	-49,0 mio€	-55,6 mio€	-60,4 mio€
Trésorerie (comptes d'investissement)	43,3 mio€	40,5 mio€	73,7 mio€	74,2 mio€	72,5 mio€

6.10.4. Evolution de l'annuité SWL et du ratio annuité SWL vs loyers nets



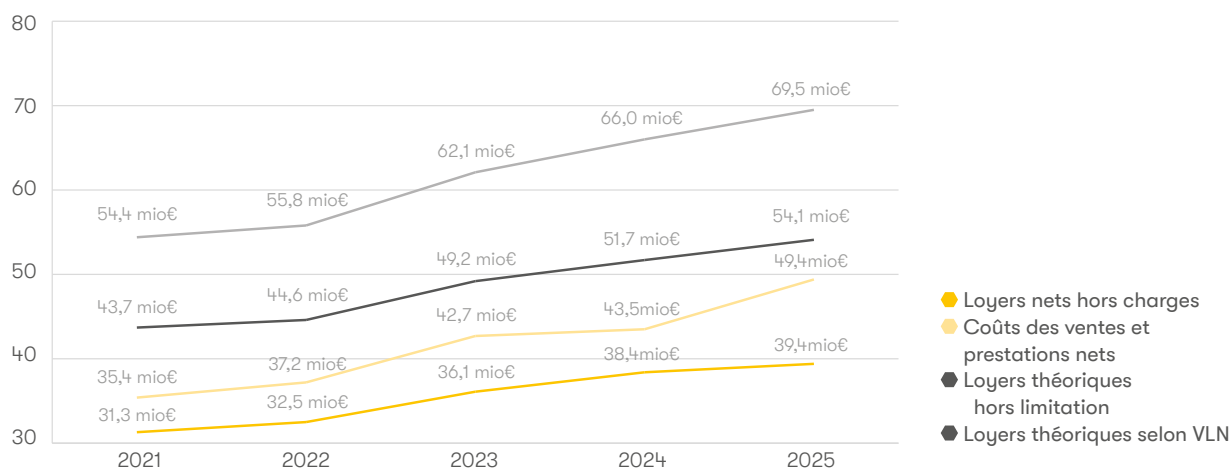
	2021	2022	2023	2024	2025
Annuité SWL hors K subsidié	14 mio€	15 mio€	17 mio€	18 mio€	18 mio€
Annuité totale	25 mio€	27 mio€	29 mio€	30 mio€	30 mio€
Annuité totale / loyers nets	81%	82%	79%	79%	76%
Annuité hors K subsidié / loyers nets	45%	46%	46%	47%	45%

6.10.5. Evolution des investissements en rénovation et des entretiens



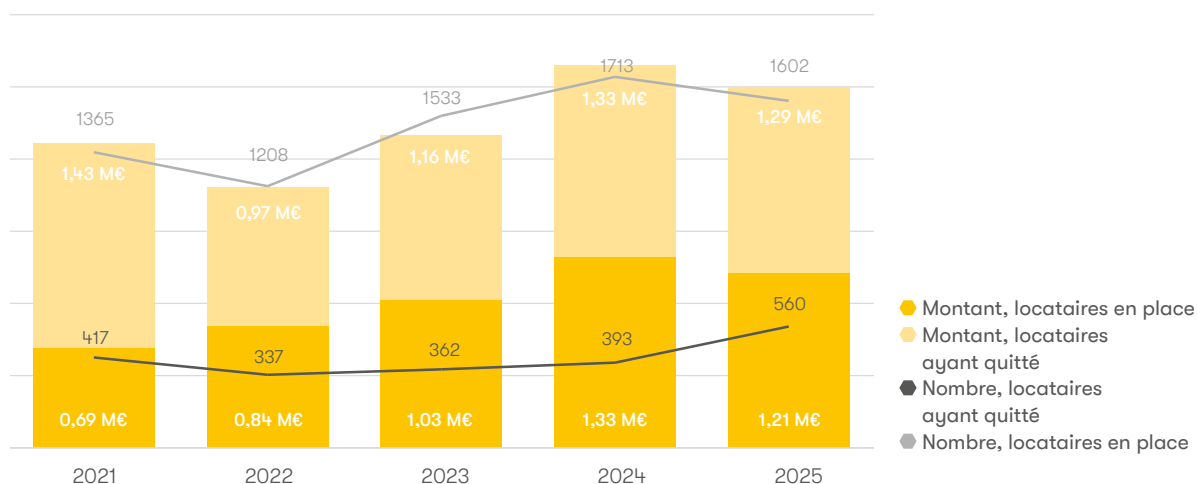
	2021	2022	2023	2024	2025
Rénovation LT (programme régional)	13,8 mio€	0,0 mio€	12,4 mio€	14,1 mio€	1,8 mio€
Rénovation CT (remise en location inoccupés)	4,9 mio€	6,3 mio€	8,2 mio€	3,6 mio€	5,6 mio€
Entretien CT	7,9 mio€	7,9 mio€	9,3 mio€	9,1 mio€	9,6 mio€
Total en rénovation et entretien	26,6 mio€	14,2 mio€	29,9 mio€	26,8 mio€	17,0 mio€

6.10.6. Evolution des loyers nets et des coûts des ventes et prestations



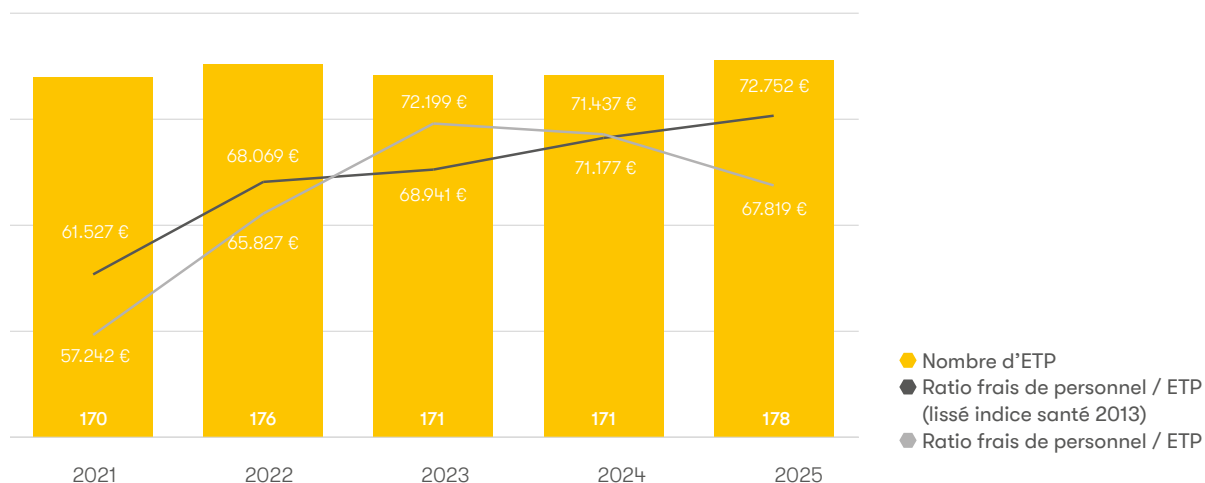
	2021	2022	2023	2024	2025
Coûts des ventes et prestations nets	35,4 mio€	37,2 mio€	42,7 mio€	43,5 mio€	49,4 mio€
Loyers nets hors charges	31,3 mio€	32,5 mio€	36,1 mio€	38,4 mio€	39,4 mio€
Loyers théoriques hors limitation	43,7 mio€	44,6 mio€	49,2 mio€	51,7 mio€	54,1 mio€
Loyers théoriques selon VLN	54,4 mio€	55,8 mio€	62,1 mio€	66,0 mio€	69,5 mio€

6.10.7. Evolution du contentieux locatif



LOYERS IMPAYES	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre, locataires en place	1365	1208	1533	1713	1.602
Nombre, locataires ayant quitté	417	337	362	393	560
Montant, locataires en place	691.362 €	844.144 €	1.028.888 €	1.329.162 €	1.214.701 €
Montant, locataires ayant quitté	1.427.654 €	968.973 €	1.156.795 €	1.330.994 €	1.291.509 €

6.10.8. Evolution du ratio frais de personnel par ETP et du nombre d'ETP



	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre d'ETP	170	176	171	171	178
Ratio frais de personnel / ETP	57.242 €	65.827 €	72.199 €	71.437 €	67.819 €
Ratio frais de personnel / ETP (lissé indice santé 2013)	61.527 €	68.069 €	68.941 €	71.177 €	72.752 €

07. Annexes

Country	Rate	Change in months
Japan	1.00%	+1.00%
Kuwait	6.00%	+1.00%
New Zealand	5.50%	+1.00%
Norway	4.75%	+1.00%
Pakistan	13.00%	+1.00%
Saudi Arabia	5.00%	+1.00%
Singapore	2.50%	+1.00%
South Africa	9.00%	+1.00%
Sweden	4.00%	+1.00%
Switzerland	0.75%	+1.00%
Thailand	3.00%	+1.00%
UAE	5.00%	+1.00%
UK	5.00%	+1.00%
USA	4.25%	+1.00%

Category	Value
Inflation	
RPI (1987=100)	0.75pc
RPIX (Target 2.5pc)	0.68pc
CPI (2015=100 target 2pc)	0.70pc
Hallifax house price index	0.65pc

Category	Value
Bank Rate	0.70pc
Overnight	0.70pc
7 day	0.74pc
1 month	
3 months	
6 months	

Category	Value
Nationwide Base Mortgage Rate	
US Fed Funds	
US Long Bonds Yld	
European base rate	

Category	Volume	Close	Change
Risers 65			
▲ NMC Health	2.73m	1557½	15.41pc
▲ Centrica	16.17m	92½	8.30pc
▲ Taylor Wimpey	11.17m	212½	7.46pc
▲ Evraz	4.51m	2891	7.08pc
▲ Persimmon	1.15m	5055	6.84pc
▲ Aveva Group	0.83m	1003½	6.54pc
▲ Utd. Utilities	1.98m	1334½	6.28pc
▲ Ocado Group	0.86m	790	6.12pc
▲ Barratt Dev	3.53m	5.87m	5.44pc
▲ SAE Systems	5.87m	1.90m	5.12pc

Category	Value
Fallers 34	
▼ Pearsons	
▼ S...	

7.1. Comptes annuels au format BNB

xxxx-xxxxxxx	0401661459	2025	EUR	25.0.11	m82-f	xx/xx/xxxx	46		C-app 1
--------------	------------	------	-----	---------	-------	------------	----	--	---------

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **LA SAMBRIENNE**

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Adresse : 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

0401.661.459

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

22-08-2019

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en **EURO** approuvés par l'assemblée générale du **09-06-2026**

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2025

au

31-12-2025

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2024

au

31-12-2024

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 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 : 2025-06-10

Administrateur

Début de mandat : 2025-06-10

Fin de mandat : 2031-06-10

Administrateur

DELBEQUE Benoît

Avenue des Genêts 8

6001 Marcinelle

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-10

Administrateur

PETIT CATHERINE

Rue Try du Scouf 36

6032 Mont-sur-Marchienne

BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-10

Fin de mandat : 2031-06-10

Administrateur

QUINZIN CATHY

Rue du Calvaire 37

6280 Gerpennes

BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-10

Fin de mandat : 2031-06-10

Administrateur

MANCA Carlo

Avenue Elisabeth 26

6001 Marcinelle

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-07-02

Fin de mandat : 2025-06-10

Administrateur

QUAIRIAUX Claude

Rue Courtil Marchand 44

6280 Gerpennes

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 : 2025-06-10

Administrateur

MARROYE DYLAN

Boulevard Joseph Tirou 36 21
6000 Charleroi
BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-10

Fin de mandat : 2031-06-10

Administrateur

FOTIA Dominique

Boulevard Joseph Tirou 6
6000 Charleroi
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-07-02

Fin de mandat : 2025-06-10

Administrateur

Début de mandat : 2025-06-10

Fin de mandat : 2031-06-10

Administrateur

LAURENT Eric

Rue de Champignac 14/01
6001 Marcinelle
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-10

Administrateur

KINDT Françoise

Avenue du Vieux Frêne 1
6280 Gerpinnes
BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-10

Fin de mandat : 2031-06-10

Administrateur

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-10

Administrateur

ZARACAS GUILLAUME

Rue du Vigneron 11
6040 Jumet (Charleroi)
BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-10

Fin de mandat : 2031-06-10

Administrateur

KAYA HACI

Rue Emile Vandervelde 19 001
6010 Couillet
BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-10

Fin de mandat : 2031-06-10

Président de l'Organe d'Administration

Début de mandat : 2025-02-11

Fin de mandat : 2025-06-10

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 : 2025-06-10

Administrateur

MINSIER ISABELLE

Avenue de la Paix 99 3
6001 Marcinelle
BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-10

Fin de mandat : 2031-06-10

Administrateur

GILLARD JEAN-NOEL

Avenue Mascaux 237
6001 Marcinelle
BELGIQUE

Début de mandat : 2025-07-08

Fin de mandat : 2030-06-12

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 : 2025-07-08
Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2031-06-10
Fin de mandat : 2025-06-10

Administrateur
Vice-président de l'Organe d'Administration

CRISTENS LEA

Rue des Coutures 59
6042 Lodelinsart
BELGIQUE
Début de mandat : 2025-06-10

Fin de mandat : 2031-06-10

Administrateur

LALIEUX LISIANE

RUE DE BIESMES 40
6280 Gerpinnes
BELGIQUE
Début de mandat : 2020-06-19

Fin de mandat : 2025-06-10

Administrateur

DESSERT LOUISE

2ième Avenue 13
6001 Marcinelle
BELGIQUE
Début de mandat : 2025-07-08

Fin de mandat : 2030-06-12

Administrateur

MANOUVRIER Line

Rue du Chenois 154
6042 Lodelinsart
BELGIQUE
Début de mandat : 2025-12-16
Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2031-06-10
Fin de mandat : 2025-06-10

Administrateur
Administrateur

ROOMS MAURICE

Rue Emile Constant 45
6031 Monceau-sur-Sambre
BELGIQUE
Début de mandat : 2025-06-10

Fin de mandat : 2031-06-10

Administrateur

KADIM MOHAMED

RUE CROIX DOMINUM 4
6041 Gosselies
BELGIQUE
Début de mandat : 2025-06-10
Début de mandat : 2020-11-10

Fin de mandat : 2031-06-10
Fin de mandat : 2025-06-10

Vice-président du Conseil d'Administration
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 : 2025-06-10

Administrateur

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application 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	424.103.876	410.365.087
Immobilisations incorporelles	6.2	21	387.047	306.473
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	423.702.346	410.044.131
Terrains et constructions		22	387.586.173	396.190.212
Installations, machines et outillage		23	45.717	6.492
Mobilier et matériel roulant		24	212.304	322.823
Location-financement et droits similaires		25	1.377.266	1.451.336
Autres immobilisations corporelles		26	115.376	19.596
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	34.365.510	12.053.672
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	14.483	14.483
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	14.483
Actions et parts		284	14.483	14.483
Créances et cautionnements en numéraire		285/8		0

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	161.418.488	210.257.678
Créances à plus d'un an		29	44.023.048	48.635.550
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	44.023.048	48.635.550
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.917.263	880.024
Stocks		30/36	1.917.263	880.024
Approvisionnements		30/31	357.704	465.222
En-cours de fabrication		32	1.559.559	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	14.521.622	13.160.277
Créances commerciales		40	982.417	1.225.028
Autres créances		41	13.539.205	11.935.249
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	67.278.374	71.739.327
Comptes de régularisation	6.6	490/1	33.678.181	75.842.500
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	585.522.364	620.622.765

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>137.623.527</u>	<u>121.304.238</u>
Apport	6.7.1	10/11	249.883	
Disponible		110	133.023	
Indisponible		111	116.860	
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	-39.339.870	-37.252.042
Subsides en capital		15	149.086.537	130.929.303
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>6.223.954</u>	<u>5.184.125</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	6.223.954	5.184.125
Pensions et obligations similaires		160	32.416	
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	5.789.678	5.079.125
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	401.860	105.000
Impôts différés		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	441.674.883	493.884.475
Dettes à plus d'un an	6.9	17	235.148.760	248.243.440
Dettes financières		170/4	234.996.897	248.097.613
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	308.567	318.502
Etablissements de crédit		173	228.658.129	241.157.877
Autres emprunts		174	6.030.201	6.621.234
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	151.863	145.827
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	124.427.229	99.254.126
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	22.748.400	21.777.275
Dettes financières		43	69.981.627	60.676.014
Etablissements de crédit		430/8	69.981.627	60.676.014
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	11.687.152	8.941.231
Fournisseurs		440/4	11.687.152	8.941.231
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	2.290.759	2.324.825
Impôts		450/3	685.282	727.139
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.605.477	1.597.686
Autres dettes		47/48	17.719.291	5.534.781
Comptes de régularisation	6.9	492/3	82.098.894	146.386.909
TOTAL DU PASSIF		10/49	585.522.364	620.372.838

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	52.611.278	50.141.178
Chiffre d'affaires	6.10	70	46.612.362	45.270.126
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)	71		
Production immobilisée		72	8.856	226.291
Autres produits d'exploitation	6.10	74	4.109.049	3.872.625
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	1.881.011	772.136
Coût des ventes et des prestations		60/66A	55.594.685	50.638.148
Approvisionnements et marchandises		60	815.468	442.742
Achats		600/8	744.473	667.343
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)	609	70.995	-224.601
Services et biens divers		61	14.160.169	13.737.613
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	6.10 62	12.071.749	12.215.654
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	18.846.916	18.081.909
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	6.10 631/4	159.907	982.972
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	6.10 635/8	1.039.830	-2.206.970
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	6.733.125	6.187.120
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	1.767.521	1.197.108
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	-2.983.407	-496.970

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	8.232.720	8.392.201
Produits financiers récurrents		75	8.232.720	8.392.201
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	116.155	32.176
Autres produits financiers	6.11	752/9	8.116.565	8.360.025
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
		65/66B	7.335.995	8.356.833
Charges financières				
Charges financières récurrentes	6.11	65	7.335.995	8.356.833
Charges des dettes		650	7.323.631	8.347.303
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	12.364	9.530
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	-2.086.682	-461.602
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13 67/77	1.146	926
Impôts		670/3	1.162	926
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	16	
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-2.087.828	-462.528
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-2.087.828	-462.528

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-39.339.870	-37.252.042
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	-2.087.828	-462.528
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-37.252.042	-36.789.514
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)	-39.339.870	-37.252.042
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	963.787
8022	194.333	
8032		
(+)/(-) 8042	-7.680	
8052	1.150.440	
8122P	XXXXXXXXXX	657.314
8072	111.071	
8082		
8092		
8102		
(+)/(-) 8112	-4.992	
8122	763.393	
211	387.047	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	627.804.857
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	9.997.890	
Cessions et désaffectations	8171	3.327.016	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8181	1.923.683	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	636.399.414	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	XXXXXXXXXX	
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	8321P	XXXXXXXXXX	231.614.645
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	18.934.244	
Repris	8281	3.624	
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	1.732.024	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	248.813.241	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	387.586.173	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXX	108.016
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	41.470	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	149.486	
Plus-values au terme de l'exercice			
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			
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	2.245	
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	103.769	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	45.717	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXX	2.829.080
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163		
Cessions et désaffectations	8173	61.546	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8183	-21.247	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	2.746.287	
Plus-values au terme de l'exercice			
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			
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	100.286	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	55.717	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8313	-16.843	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	2.533.983	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	212.304	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194P	XXXXXXXXXX	2.577.178
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164		
Cessions et désaffectations	8174		
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			
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			
Mutations de l'exercice			
Actés	8274	74.070	
Repris	8284		
Acquis de tiers	8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8304		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8314		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324	1.199.912	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(25)	<u>1.377.266</u>	
DONT			
Terrains et constructions	250	1.377.266	
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	27.394	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8185	123.174	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	401.012	
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	21.833	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8315	21.833	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	285.636	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(26)	115.376	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	XXXXXXXXXX	12.053.672
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	25.608.413	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8186	-3.296.575	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	34.365.510	
Plus-values au terme de l'exercice			
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			
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)	34.365.510	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXX	42.983
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
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	28.500
Mutations de l'exercice	(+)(-) 8543		
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	0
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)(-) 8623		
Autres	(+)(-) 8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)		
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

299.872

Subsides à affecter EQUI

1.686.917

Subsides à affecter CECO

857.781

Subsides à affecter ETD

12.204.129

Subsides à affecter Repower Eu

1.560.000

Charges à reporter (assurances et eau)

933.167

Stock mazout

106.751

Stock pellet

3.331

Rééchelonnement intérêts ex-SNL 2006

943.867

Produits acquis

569.655

Subsides à affecter AR54

11.136.000

Subsides à affecter Ancrage

3.196.983

Subsides à affecter CRAC

180.731

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	133.067
(110)	133.023	
111P	XXXXXXXXXX	116.860
(111)	116.860	
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
Litige RH

Exercice
357.860
44.000

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

Codes	Exercice
8801	22.748.400
8811	
8821	
8831	12.180
8841	22.736.220
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	22.748.400
8802	84.868.964
8812	
8822	
8832	39.739
8842	82.963.033
8852	1.866.192
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	151.863
8912	85.020.827
8803	150.127.933
8813	
8823	
8833	268.828
8843	145.695.096
8853	4.164.009
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	150.127.933

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

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

Codes	Exercice
8921	51.628.434
8931	
8941	
8951	
8961	51.628.434
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	51.628.434
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

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**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	685.282
450	
9076	268.597
9077	1.336.880

COMPTE DE RÉGULARISATION**Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important**

Charges à imputer
Subsides non liquidés EQUI
Subsides non liquidés CECO
Subsides non liquidés CRST
Subsides non liquidés ETD
Subsides non liquidés Repower Eu
Produits à reporter

Exercice
636.952
1.686.917
857.781
40.806.866
12.204.129
1.560.000
336.614

Subsides non liquidés CRAC	180.731
Subsides non liquidés PEI	6.542
Subsides non liquidés AR 54	11.136.000
Subsides non liquidés Ancrage	3.196.983
Subsides non liquidés PPP	2.484.012
Autres Subsides non liquidés	8.369
Subsides non liquidés Recapitalisation	7.000.000

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	3.363.649	3.442.976
9086	182	175
9087	185	171
9088	222.813	225.892
620	8.594.903	8.652.302
621	2.419.399	2.431.461
622	681.546	701.180
623	375.901	430.711
624		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635	32.416	
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110	74.156	152.179
Reprises	9111	37.633	30.974
Sur créances commerciales			
Actées	9112	1.784.516	2.521.272
Reprises	9113	1.661.132	1.659.505
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	1.039.830	136.600
Utilisations et reprises	9116		2.343.570
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	4.963.330	4.813.033
Autres	641/8	1.769.795	1.374.087
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	13	16
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	24.670	24.019
Frais pour la société	617	285.260	301.161

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

Intérêts sur emprunt Aigles

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	5.911.959	5.807.813
9126	2.204.080	2.552.207
754		
	526	0
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		
	3.615	3.932
	8.749	5.597

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	1.881.011	772.136
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	1.881.011	772.136
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760	25.508	4.057
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	1.421.164	637.422
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	434.339	130.657
	(76B)		
Produits financiers non récurrents			
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	1.767.521	1.197.108
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	1.767.521	1.197.108
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	1.532.523	1.116.300
Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations)	(+)(-) 6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		1.958
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7	234.998	78.850
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6690		
	(66B)		
Charges financières non récurrentes			
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	1.162
9135	1.162
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 31/12/25

Codes	Exercice
9141	27.673.366
9142	27.673.366
9144	302.021
	302.021

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	9.212	93.490
9146	2.316.455	1.951.683
9147	1.810.626	1.901.134
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	

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

91612

Montant de l'inscription

91622

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

91632

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

91712

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

91722

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

91812

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91822

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

91912

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91922

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

92012

Le montant du prix non payé

92022

BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE LA SOCIÉTÉ, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN**ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS****ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS**

Promesses de ventes estimées

3.130.000

MARCHÉ À TERME

Marchandises achetées (à recevoir)

9213

Marchandises vendues (à livrer)

9214

Devises achetées (à recevoir)

9215

Devises vendues (à livrer)

9216

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 Candidature
 Litige personnel
 Litige ONSS
 Litige Marchés publics

Exercice
154.400
4.056
44.000
0
0

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

Assurance-groupe payées en 2025

Mesures prises pour en couvrir la charge

Montants payés en 2025: 527.205€

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

Exercice

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

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Exercice

Garanties locatives SWL (en faveur des locataires)	5.692.116
Bail emphytéotique: Jacquain 116 - Fin 2096	0
Emprunt Pivert (partie non-subsidiée)	0
Subside Kot étudiant	1.742.329
Caution fournisseurs	4.699.532
Prêt Plan de rénovation à contracter au fur et à mesure de la consommation	40.806.866
Prêts non subsidiés	14.099.295
Plan de rénovation 2020-2024 (CRST) - Mis en réserve par la SWL	20.795.299
Bail emphytéotique St Eloi - Fin 2047	0
Bail emphytéotique Gohyssart - Fin 2097	0
Bail emphytéotique Decoux - Fin 2057	0
Bail emphytéotique Cour Dejean - Fin 2057	0
Bail emphytéotique: Jacquain 118-120 - Fin 2096	0
Bail emphytéotique: Astrid - Fin 2095	0
Bail emphytéotique: Montagne - Fin 2101	0
Bail emphytéotique: Grimard-Crèche - Fin 2057	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	104.555
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

N°	0401661459	C-app 6.19
----	------------	------------

RÈGLES D'ÉVALUATION

REGLES D'EVALUATION EN VIGUEUR A PARTIR DU 01/01/2025

1. Immobilisations incorporelles

1.1. Activation

Activation à 100 % de la totalité des dépenses.

1.2. Amortissement

Logiciels et software : linéaire 5 ans

2. Immobilisations corporelles - terrains et constructions

2.1. Activation

Les immobilisations sont évaluées à leur valeur d'acquisition.

La valeur d'acquisition comprend, en plus du prix d'achat, les frais accessoires tels que les frais de livraisons et d'installations, droit d'enregistrement et TVA, etc...

2.1.1 Le nouvel investissement

Il faut ici entendre une dépense ne portant pas sur le remplacement du bien immobilisé mais celle qui porte sur les actifs dont la durée d'utilisation escomptée est supérieure à un an. Il s'agit soit d'un nouvel immeuble soit d'un ajout à la valeur intrinsèque d'un immeuble à porter dans les comptes appropriés de l'actif sans extourne de la valeur d'aucun élément.

Activation à 100 % de la totalité des dépenses relatives au nouvel investissement.

2.1.2. Le remplacement avec plus-value apportée au logement

Il faut ici entendre les dépenses qui apporteront des avantages économiques futurs qui pourront bénéficier à la société, de même que les dépenses qui octroieront un niveau de performance accru, que ce soit en termes de confort, de durabilité ou d'économie d'énergie, par exemple.

2.1.2.1 Méthode d'évaluation

Activation à 100 % de la totalité des dépenses relatives à la rénovation et à la transformation des logements avec extourne, en parallèle, du prix de revient ou de la valeur d'acquisition de l'investissement initial.

Si la valeur comptable du bien remplacé n'est pas connue, ou malaisée, voire impossible à déterminer, l'extourne est calculée à partir d'une quote-part du coût du nouvel investissement désactualisée d'après les coefficients de l'indice ABEX.

2.1.2.2. Méthode de calcul de l'extourne de la valeur comptable en cas de remplacement avec plus-value

L'estimation de la valeur historique comptable de l'immobilisation d'origine est désormais calculée comme suit :

Valeur du nouvel investissement x (indice ABEX de l'acquisition du bien à l'origine / indice ABEX de l'année en cours d'acquisition de l'investissement concerné)

2.1.3. Les dépenses qui n'apportent pas de plus-value au logement

Ce sont les dépenses qui portent sur les installations qui existaient déjà avant les travaux et qui sont usagées.

Pour autant que les travaux réalisés ne correspondent pas à des dépenses de renouvellement, (voir 2.1.2), les dépenses concernées seront prises en charge directement par le compte de résultat. Il s'agit en fait des dépenses d'entretien locatif.

2.1.4. La déconstruction / démolition

Annulation complète de l'investissement.

2.2. Amortissement

2.2.1. Taux et durées d'amortissement

Terrains : non amortissables

Immeubles : linéaire 33,3 ans

Garages : linéaire 33,3 ans

Chauffage et ascenseur : linéaire 20 ans

Equipements logements et aménagement d'espaces verts : linéaire 10 ans

Bâtiment administratif : linéaire 33 ans

Bâtiment commerciaux et atelier : linéaire 20 ans

2.2.2. La détermination de l'amortissement cumulé

Nb d'année d'amortissement x Taux d'amortissement x Estimation de la valeur historique comptable de l'investissement d'origine %

La différenciation des amortissements cumulés devra se faire sur base des taux réellement utilisés (avant 2022 et après 2022).

3.0 Immobilisations corporelles - autres

3.1. Activation

Tout bien dont la durée d'utilisation est supérieure à un an et dont la valeur est supérieure ou égale à 1000€ htva.

3.2 Amortissement

- Installations, machines et outillages : linéaire 5 ans

- Mobilier : linéaire 10 ans

- Matériel de bureau : linéaire 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 fois le loyer moyen hors charges des logements civil, à l'équilibre, moyens et sociaux tels que mentionné dans PBI Locataire au 31/12 de l'année en cours

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:

Dotations : les dotations sur base du coût réel annuel des remises en état locatives par les services internes telles que comptabilisées au 31/12/N ; Elles seront indexées à l'indice de révision de l'année N et actualisée sur base d'un taux d'actualisation sur la durée du programme de remise en état.

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 2025, la partie des subsidés liquidés non encore investis a été reclassée en 493 Subsidés à consommer pour 81.125.327€

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 INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

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.

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES
SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

Au cours de l'exercice

Nombre moyen de travailleurs

Temps plein
Temps partiel
Total en équivalents temps plein (ETP)

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein
Temps partiel
Total

Frais de personnel

Temps plein
Temps partiel
Total

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	174	121	53
1002	14	6	8
1003	170	116	54
1011	207.877	141.789	66.088
1012	14.936	6.912	8.024
1013	222.813	148.701	74.112
1021	10.153.009	6.724.278	3.428.731
1022	717.608	314.283	403.325
1023	10.870.617	7.038.561	3.832.056
1033	204.554	134.382	70.172

Au cours de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs en ETP

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	170	116	54
1013	225.892	150.523	75.369
1023	10.929.795	7.098.934	3.830.861
1033	205.592	134.050	71.542

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	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	169	13	178
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	153	13	162
Contrat à durée déterminée	111	4	0	4
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0
Contrat de remplacement	113	12	0	12
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	118	5	122
de niveau primaire	1200	19	0	19
de niveau secondaire	1201	60	4	63
de niveau supérieur non universitaire	1202	29	1	30
de niveau universitaire	1203	10	0	10
Femmes	121	51	8	56
de niveau primaire	1210	1	2	2
de niveau secondaire	1211	15	3	17
de niveau supérieur non universitaire	1212	28	1	29
de niveau universitaire	1213	7	2	8
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	18	1	19
Employés	134	79	8	86
Ouvriers	132	72	4	74
Autres	133	0	0	0

PERSONNEL INTÉrimAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150	3	10
Nombre d'heures effectivement prestées	151	7.359	17.311
Frais pour la société	152	237.940	47.320

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	31	0	31
210	8	0	8
211	10	0	10
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 prêter des services au profit de la société comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	23	1	24
310	9	1	10
311	7	0	7
312	0	0	0
313	7	0	7
340	1	0	1
341	0	0	0
342	4	0	4
343	18	1	19
350	0	0	0

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	84	5811	46
Nombre d'heures de formation suivies	5802	1.074	5812	682
Coût net pour la société	5803	59.105	5813	34.550
dont coût brut directement lié aux formations	58031	53.873	58131	31.862
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	7.032	58132	3.828
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033	1.800	58133	1.140
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821	42	5831	5
Nombre d'heures de formation suivies	5822	46	5832	6
Coût net pour la société	5823	904	5833	119
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	

Pour L'Organe d'Administration,



Fadel AZZOUZI
Directeur Gérant



Hacı KAYA
Président



Ce rapport est consultable dans son intégralité
sur lasambrienne.be/rapport-de-gestion-2025

Editeur responsable : Fadel Azzouzi - Directeur Gérant.



La Sambrienne SRL
Boulevard Jacques Bertrand 48 | 6000 Charleroi

www.lasambrienne.be

