



Rapport de gestion

2013



Rapport de gestion

2013



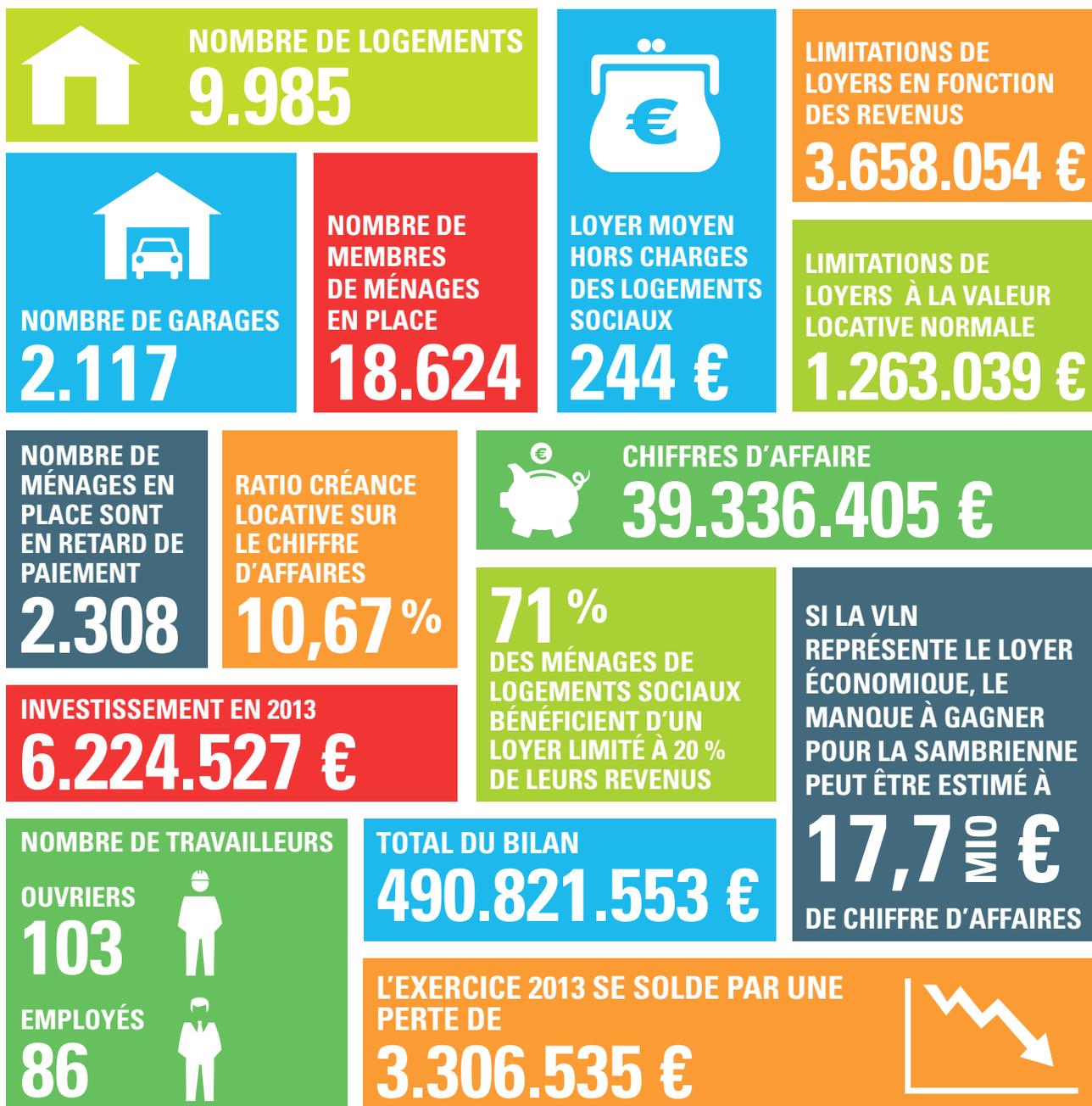
SCRL La Sambrienne

Rue Trieu Kaisin 70 - 6061 Charleroi

Mail : info@lasambrienne.be

www.lasambrienne.be

CHIFFRES CLÉS



Rapport de gestion 2013



Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2014 couvrant la période comptable du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013.

La Sambrienne

6061 Montignies-sur-Sambre – Rue Trieu Kaisin 70

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

Société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée

Société inscrite au registre des Sociétés Civiles sous forme commerciale

0401.661.459

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 juin 2013 suivant procès-verbal dressé par le notaire Jean-Philippe MATAGNE, à Charleroi, publié au Moniteur Belge du 19 juillet 2013 sous le numéro 13112233.

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	5	Marchés publics	40
Direction Générale	6	Les événements marquants	41
Les événements marquants	7	Liste des marchés publics attribués pour un montant supérieur à 22.000 € htva	43
L'Assemblée Générale	8	Finances	44
Le Conseil d'Administration	9	Le bilan	45
Le Comité de Gestion	9	Les comptes de résultats	53
Le Comité d'Attribution	9	Les prévisions budgétaires	58
Le Commissaire SWL	10	Divers	60
Le Comité de Direction	10	Les données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice	61
L'organigramme	11	Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité	61
Les jetons de présence, émoluments et rémunérations	12	Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société	61
Les appels à projets	12	Recherche et développement	61
Ressources humaines	14	Collaboration professionnelle avec le commissaire-réviseur	61
Les événements marquants	15	Indications relatives à l'existence de succursale de la société	62
Les statistiques	16	Risques et incertitudes	62
Locatif et social	18	Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers par la société	62
Les événements marquants	19	Honoraires du réviseur	62
Les attributions de logements	20	Annexes	63
Les statistiques sur les candidats-locataires	23	Mouvements des membres du Conseil d'Administration, du Comité de Gestion et du Comité d'Attribution	64
Les paramètres de calcul des loyers	24	Comptes annuels au format BNB	67
Le contentieux locatif	25	Rapport du Commissaire	106
Les statistiques sur les locataires	26		
Patrimoine immobilier	28		
Les événements marquants	29		
Le patrimoine immobilier	31		
Le programme d'entretien	32		
Les programmes de rénovation et de construction	33		
Les programmes de vente et d'acquisition	38		
Les statistiques	39		

INTRODUCTION

Qui sommes-nous ?

La Sambrienne, SCRL agréée par la Société Wallonne du Logement (SWL) née en juin 2013 de la fusion des 5 Société de Logements de Service Public (SLSP) de Charleroi, est une des 64 Société de SLSP de Wallonie.

Avec près de 10.000 logements et plus de 2.000 garages dans son patrimoine répartis sur les communes de Charleroi et Gerpennes, elle est la plus importante du secteur.

La Sambrienne est un acteur de terrain incontournable de la politique communal du logement. Elle occupe près de 200 personnes au service de ses locataires et candidats-locataires.

Ses principales missions sont :

- louer des logements aux personnes les plus précarisées,
- construire et rénover des logements destinés à la location ou à la vente,
- accueillir les candidats-locataires et locataires en leur fournissant un accompagnement social.

Faits majeurs en 2013

Le présent rapport relate les faits majeurs rencontrés par La Sambrienne durant l'année 2013. Les éléments suivants peuvent cependant être considérés comme significatifs :

- La **fusion des cinq sociétés de logements de service public**, La Carolorégienne, le Val d'Heure, le Logis Moderne, le Versant Est et le Foyer Marcinellois, en date du 28 juin et la création de **La Sambrienne** constitue sans aucun doute l'événement le plus marquant de l'année 2013.
- L'entrée en vigueur du **décret du 16 mai 2013** modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat Durable. De même que l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013 des arrêtés du Gouvernement wallon des **19 juillet et 4 octobre 2012** modifiant de manière significative les modalités de location des logements gérés par les sociétés de logements de service public.

Sauf mention contraire, les données présentées dans ce rapport le sont à la date du 31 décembre 2013.

Le présent rapport se divise en sept volets :

- Direction générale
- Ressources humaines
- Locatif et social
- Patrimoine immobilier
- Marchés publics
- Finances
- Divers

- La poursuite de l'opération de **recapitalisation** de La Sambrienne par la Région wallonne. Le Gouvernement a en effet décidé de réserver 22 millions d'euros pour La Sambrienne. Cette enveloppe financière est très appréciable pour permettre à La Sambrienne de tendre vers l'objectif de redressement financier mais elle est clairement insuffisante pour retrouver l'équilibre entre les charges et les produits.



Source : architecte - auteur de projet pour la Ville de Charleroi « Cosyn & Cosyn SA » à Loverval. Rue de la Station 85 - 6040 Jumet

DIRECTION GÉNÉRALE

Direction
Générale
Direction
Administrative
& Financière

la Sambrelienne

DIRECTION GÉNÉRALE

Les événements marquants

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants pour la direction générale :

- Les décisions prises le 28 juin par les assemblées générales de La Carolorégienne, du Val d'Heure, du Logis Moderne, de Versant Est et du Foyer Marcinellois de fusionner leurs activités au 1^{er} juillet au sein de La Carolorégienne, rebaptisée **La Sambrienne**. La fusion a été opérée avec effet comptable rétroactif au 1^{er} janvier 2013, ce qui justifie la rédaction d'un seul rapport de gestion pour l'année 2013 ;
- La désignation par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin de **nouveaux administrateurs composant le Conseil d'Administration** et la mise en place d'un nouveau Comité de Gestion et Comité d'Attribution ;
- La fermeture de trois sites d'exploitation (rue de Zone et route de Beaumont à Marchienne-au-Pont, rue Warmonceau à Charleroi), le réaménagement complet du site du Bertrand dédié à l'accueil des locataires et candidats-locataires et le **déménagement de l'ensemble du personnel** sur leur nouveau lieu de travail ;
- La poursuite de l'opération de la **recapitalisation** de la société par la Région wallonne. Le Gouvernement a en effet décidé de réserver 22 millions d'euros pour La Sambrienne par le financement des projets suivants :
 - 7 millions d'euros de subvention non remboursable pour la construction d'environ 40 logements au sein du quartier solaire à Marcinelle et
 - 15 millions d'euros d'avances remboursables après 5 ans et sans intérêts pour la construction de 77 logements et la rénovation de 12 autres. La localisation de ces projets devant encore faire l'objet d'une décision finale.



Rue du Gurgat à 6000 Charleroi

En effet, La Carolorégienne et le Foyer Marcinellois ont introduit des demandes de financement en investissements pour un montant de 100.735.703 € destiné à la rénovation du parc de logements sociaux existant à Charleroi, Couillet et Lodelinsart et à la construction de 251 logements « à loyer d'équilibre ». Une demande d'augmentation du chiffre d'affaires pour un montant annuel récurrent de 966.904 € a également été introduite pour compenser les revenus plus faibles des locataires par rapport à la moyenne régionale.

- La décision d'investir le site des **Hauchies à Couillet** pour y regrouper, après rénovation complète, l'ensemble des régies ouvrières et leurs encadrements ;
- **Deux recours** ont été introduits par le Commissaire de la SWL contre :
 - la décision prise le 19 février 2013 par le Conseil d'Administration du Foyer Marcinellois concernant la nomination de Mme Mouvet comme administratrice. La SWL a jugé ce recours recevable mais non fondé. La décision a ainsi été maintenue ;
 - la décision prise le 21 février 2013 par le Conseil d'Administration du Versant Est concernant la nomination de M^{me} Gonze comme administratrice. La SWL a jugé ce recours recevable et fondé. La décision a été annulée.

Cette enveloppe financière est très appréciable pour permettre à La Sambrienne de tendre vers l'objectif de redressement financier mais elle est clairement insuffisante pour retrouver l'équilibre entre les charges et les produits.



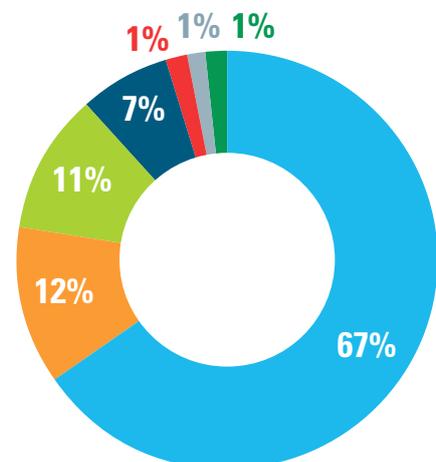
- La mise en place de plusieurs outils indispensables au renforcement de la communication tant interne qu'externe :
 - Un nouveau **site Internet** a été mis en ligne. Toute l'actualité de la société y est présentée. Il regroupe également l'ensemble des formulaires, les conditions d'accès aux logements publics, les droits et devoirs des locataires, un accès direct aux publications des marchés publics. **14.180 visites** ont été comptabilisées pendant les 6 derniers mois de l'année ;
 - Un nouveau **magazine trimestriel à l'attention des locataires** a été édité. Le premier numéro a été distribué en décembre. Complément papier indispensable au site internet, il met davantage l'accent sur les consignes de sécurité, les maisons à vendre et la gestion des déchets ;
 - Une nouvelle **charte graphique** a été adoptée en juillet ;
 - Un premier **site Intranet**, destiné aux membres du personnel, a été mis en ligne. Circulaires SWL, notes de services et réglementations en vigueur forment sa présentation actuelle.



L'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés. Elle est composée comme suit :

- la Ville de Charleroi
- la commune de Gerpinnes
- la Province du Hainaut
- le CPAS de la commune de Gerpinnes
- la Région Wallonne
- les associés « privés »
- le CPAS de la Ville de Charleroi



Le Conseil d'Administration

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

PRÉSIDENT	IMANE Hicham	
VICE-PRÉSIDENT	DELBEQUE Benoit	
ADMINISTRATEURS	ALIBONI Marco (jusqu'au 16/07/13)	MACCHIA Angelo
	AMORINI Luciano	MANOUVRIER Line
	CHACHKOFF Jean (à partir du 26/08/13) (voix consultative)	PATTE Julie (à partir du 16/07/13)
	DAL CORTIVO Aristide (jusqu'au 16/07/13)	REMACLE Maryse (à partir du 26/08/13)
	DELISEE Isabelle	RINCHART Jean-Claude
	DEVAUX Olivier	TAYMANS Stéphanie
	FOTIA Giuseppe	TUTTOLOMONDO Jean-Louis
	HEMBISE Philippe	VAN AELST Emile
	LAMBERT Jacques	VANLAEKE Patrick
	LECHAT Julien	VERCRUYSSÉ Roland
		VERHULST Sabine

Le Comité de Gestion

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

PRÉSIDENT	IMANE Hicham	
VICE-PRÉSIDENT	DELBEQUE Benoit	
ADMINISTRATEURS	DEVAUX Olivier	MANOUVRIER Line
	LECHAT Julien (voix consultative)	VAN AELST Emile
	MACCHIA Angelo	VERHULST Sabine

Le Comité d'Attribution

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

PRÉSIDENT	DELBEQUE Benoit	
MEMBRES	AMORINI Luciano	MABILLE Jacques
	BROGNEAUX Pascal	MONNOYER Jacques (à partir du 16/07/13)
	DEPRYCK Christian	PETIT Evelyne (voix consultative)
	FONTEYNE Sébastien	REGGIANI Mario (jusqu'au 16/12/13)
	IANDOLO Rolando (à partir du 16/12/13)	

Un relevé détaillé des mouvements des membres du Conseil d'Administration, du Comité de Gestion et du Comité d'Attribution des cinq SLSP fusionnées est repris en annexe.

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 du Logement et de l'Habitat Durable (CWLHD),
- 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.

Commissaires :

- La Sambrienne :
 - Bernard POIVRE à partir du 28/06/2013
- La Carolorégienne :
 - Pascal ABANDONNE jusqu'au 31/01/2013
 - Bernard POIVRE à partir du 01/02/2013
- Versant Est :
 - Pascal ABANDONNE jusqu'au 31/01/2013
 - Bernard POIVRE à partir du 01/02/2013
- Val d'heure :
 - Thibaut GORET jusqu'au 31/01/2013
 - Bernard POIVRE à partir du 01/02/2013
- Logis Moderne :
 - Thibaut GORET jusqu'au 31/01/2013
 - Bernard POIVRE à partir du 01/02/2013
- Foyer Marcinellois
 - André FINET jusqu'au 31/01/2013
 - Bernard POIVRE à partir du 01/02/2013



Rue Trieu Kaisin à Montignies-sur-Sambre

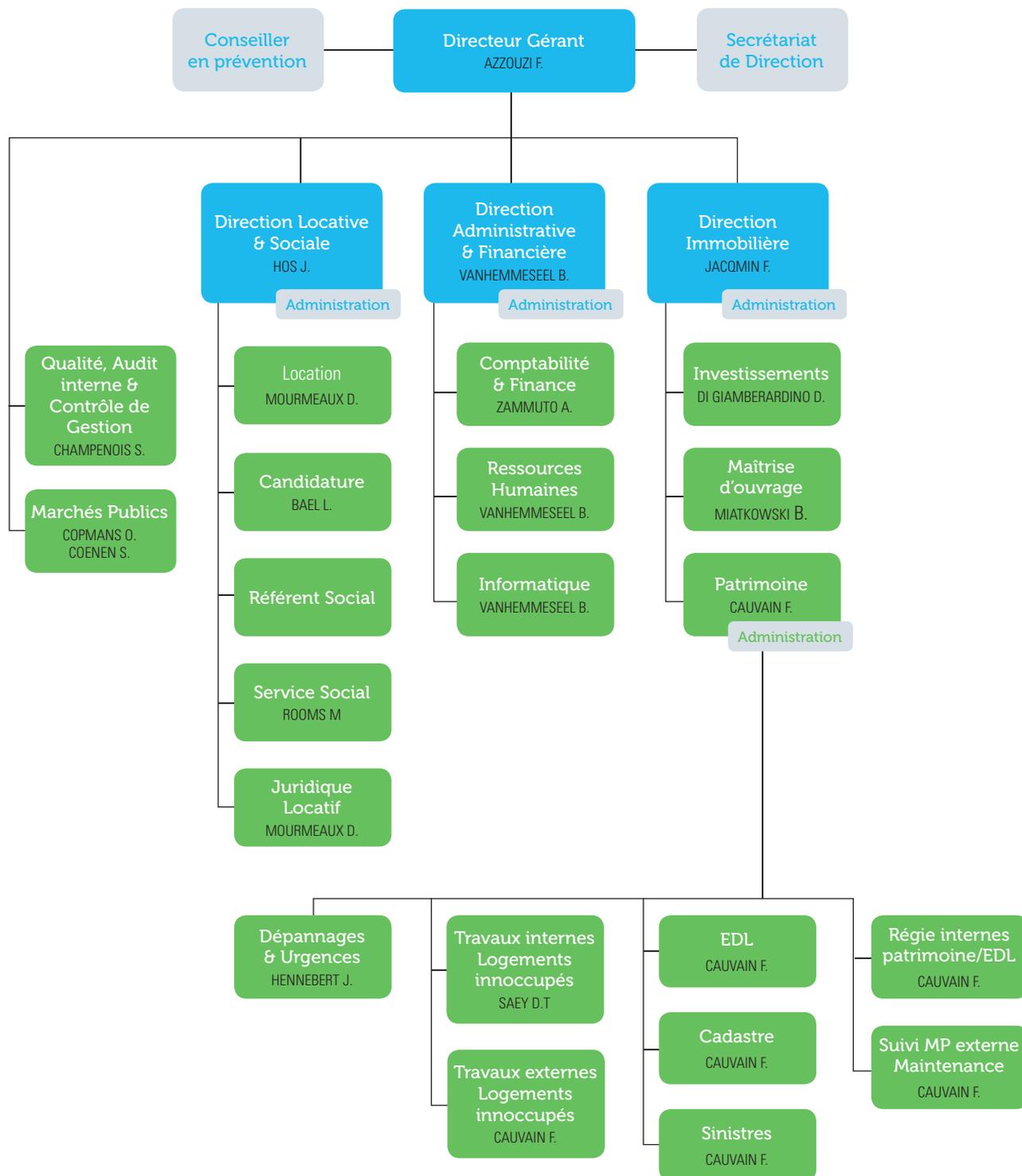
Le Comité de Direction

Le Comité de Direction est composé des membres de la Direction et agit conformément aux délégations de pouvoir que lui accorde le Conseil d'Administration.

MEMBRES

AZZOUZI Fadel
HOS Joëlle
JACQMIN Fabrice
VANHEMMESEEL Bernard

L'organigramme



Les jetons de présence, émoluments et rémunérations

Les émoluments mensuels brut du Président et du Vice-président du Conseil d'Administration s'élevaient respectivement à 1.914 € et à 957 €.

Le montant brut des jetons de présence s'élevaient à 143,78 € bruts par séance.

En 2013, le total des émoluments versés est de 79.788 €. Le total des jetons de présence est de 72.124 €. Des frais de déplacements ont été remboursés aux administrateurs pour un montant total de 807 €.

La rémunération du Directeur Gérant est liée au niveau du barème A2 du Service Public de Wallonie.

Les appels à projets

Les appels à projets introduits :

- **Ancrage communal 2014-2016**, pour la construction de logements publics.
La Sambrienne a introduit un total de 897 logements sociaux et 14 logements de transit. 139 millions d'euros ont ainsi été sollicités.
- **PIVERT 2**, pour la rénovation énergétique des logements publics existants.
La Sambrienne a introduit des projets pour 1.231 logements sociaux représentant un montant total de 55 millions d'euros.
- **Quartiers en transition**, pour améliorer le cadre de vie des habitants des logements publics wallons, tisser des liens entre les voisins, relancer les animations socio-culturelles dans ces quartiers.
Quatre quartiers ont été introduits pour un montant 7 millions d'euros chacun : la Cité Parc à Marcinelle, la Brouchettere à Charleroi, Apollo à Charleroi et le Centenaire à Montignies-sur-Sambre.

- **Recapitalisation**, pour tendre vers l'équilibre financier de la société. Comme expliqué dans les faits marquants de la Direction générale, une enveloppe de 22 millions d'euros a été accordée par le Gouvernement wallon pour « recapitaliser La Sambrienne ».
- **Été solidaire**, pour promouvoir la valeur du travail auprès des jeunes et valoriser leur image vis-à-vis d'eux-mêmes et des populations des quartiers.
Un projet a été introduit sur les espaces communs de la Cité Parc à Marcinelle en collaboration avec la maison des jeunes de Marcinelle.
- **Germaine Tillion**, projet de recherche qualitative visant à préciser et évaluer les attentes et besoins des personnes âgées en matière d'habitat au sens large.

La Sambrienne s'est inscrite dans cet appel à projets comme partenaire de la Haute École Provinciale en Hainaut – Condorcet, porteuse du projet.



Projet cité Parc à Marcinelle



Projet cité Parc à Marcinelle

- **Housing First**, projet d'expérimentations d'innovations sociales en matière de relogement des personnes sans-abri. La Sambrienne s'est inscrite dans cet appel à projets comme partenaire du Relais Social de Charleroi par la mise à disposition de huit logements publics inoccupés.



Les appels à projets suivants ont été retenus :

- **Été solidaire**. 1.928 € ont été alloués pour financer l'engagement de 6 étudiants.
- **Quartiers en transition**. Seul le projet de la Cité Parc à Marcinelle a été retenu. 10.000 € ont été alloués pour financer une étude urbanistique et opérationnelle du projet de réhabilitation de la Cité Parc à Marcinelle, EiXAMPLE XII. Cette étude doit servir à obtenir l'enveloppe financière de 7 millions d'euros.
- **Réseau de chaleur**, pour la mise en place de réseaux de chaleur alimentés à partir d'énergies renouvelables ou de récupération de chaleur. 300.000 € ont été alloués pour le site de la cité Tenret à Marchienne-au-Pont.



RESSOURCES
HUMAINES

RESSOURCES HUMAINES

Les événements marquants

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants en matière de gestion des ressources humaines :

- Les moyennes arithmétiques des indices-santé des mois d'août, septembre, octobre et novembre 2012 ont dépassé l'indice-pivot de 119,62. Dès lors, l'ensemble des **rémunérations a été indexé** de 2 % à partir du 1^{er} janvier 2013 ;
- Dans le cadre de la fusion des SLSP de Charleroi, **quatre conventions collectives d'entreprise ont été signées** avec les représentants du personnel :
 - le 4 juin pour l'organisation d'une représentation des travailleurs,
 - le 27 juin pour le transfert du personnel dans le cadre de la fusion,
 - le 27 juin pour le cadre de fonctionnement au 1^{er} juillet 2013,
 - le 17 décembre pour la suite du cadre de fonctionnement au 1^{er} juillet 2013.
- Globalement, en soustrayant les arrivées des départs, le **registre des travailleurs a diminué de 14 personnes** dont 11 employés.
- Le Conseil d'Administration du Val d'Heure a décidé en date du 31 janvier 2013 de rompre le contrat de travail de la Directrice Locative et Sociale.
- Le rapport annuel du service interne pour la prévention et la protection au travail renseigne :
 - 1 accident avec incapacité permanente et 7 avec incapacité temporaire pour un total de 154 journées calendrier perdues,
 - 11 interventions de la personne de confiance,
 - 1 intervention du conseiller en prévention.

Ainsi, par l'application de la CCT 32bis, l'ensemble du personnel transféré des quatre SLSP absorbées vers la SLSP absorbante s'est vu **garantir le maintien de leurs avantages, rémunérations, ancienneté et autres conditions de travail.**

Conventionnellement, un **Conseil d'entreprise** a été constitué pour s'occuper notamment des questions d'organisation, de conditions de travail et de politique du personnel. Ce troisième organe de concertation sociale complète les compétences dévolues au Comité de Prévention et de Protection du Travail et à la délégation syndicale déjà en place.

Les deux CCT sur le cadre de fonctionnement ont permis de solutionner les questions portant sur la durée du travail, les horaires de travail, les jours de congés, le 13^e mois, les heures supplémentaires, etc.

Les statistiques

Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel par statut et par sexe

Statut	Femme	Homme	Total
Ouvriers	25	78	103
Employés	37	32	69
Cadres	6	11	17
TOTAL	68	121	189

Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel par statut et par type de contrat

Statut	À durée indéterminée	De remplacement	Total	Dont bénéficiant points APE
Ouvriers	98	5	103	45
Employés	68	1	69	22
Cadres	17	0	17	0
TOTAL	183	6	189	67

Nombre de travailleurs ETP par statut et par direction

Statut	Générale	Locative et Sociale	Immobilière	Administrative et Financière	Total
Ouvriers	0,0	0,0	96,2	0,0	96,2
Employés	6,8	22,5	27,5	9,8	66,6
Cadres	4,0	4,0	7,0	2,0	17,0
TOTAL	10,8	26,5	130,7	11,8	179,8

Nombre de travailleurs entrés et sortis au registre du personnel par statut

Statut	Entrée	Sortie	Différence
Ouvriers	2	5	-3
Employés	2	10	-8
Cadres	1	4	-3
TOTAL	5	19	-14

Détail des entrées au registre du personnel

Nom	Statut	Date	Contrat	Fonction
MOURMEAUX D.	cadre	19/08/2013	CDI	Responsable Contentieux
BELLENS A.	employé	9/09/2013	CDI	Employée service locatif
MORASSUT V.	employé	9/09/2013	CDI	Employée service locatif
MARGODT S.	ouvrier	9/09/2013	CR	Ouvrier polyvalent
DUFRASNE L.	ouvrier	9/09/2013	CR	Ouvrier menuisier

Détail des sorties au registre du personnel

Nom	Statut	Sortie	Motif
ASSEZ A.	ouvrier	8/01/2013	fin cdd
BEGGACGE H.	ouvrier	8/01/2013	fin cdd
FRONSEE F.	ouvrier	15/01/2013	fin cdd
EVRAERT AM.	cadre	1/02/2013	autre
MEURRENS E.	employé	28/02/2013	pension
MANNARINO L.	employé	14/06/2013	démission
CHIKKI S.	ouvrier	30/06/2013	fin cdd
HETTICH C.	employé	30/06/2013	fin cdd
MATTHYS F.	ouvrier	30/06/2013	pension
MOUBAX T.	employé	15/07/2013	démission
BRICHAUX P.	cadre	31/07/2013	autre
FIGRE R.	cadre	31/07/2013	pré-pension
TANNAHI A.	employé	14/08/2013	démission
DEVILLERS C.	ouvrier	31/08/2013	pension
LEDUC M.	employé	30/09/2013	pension
JACQUET T.	employé	31/10/2013	pension
BRUNEEL M.	cadre	30/11/2013	pension
HERBAYS P.	employé	30/11/2013	pension
MEULEMAN M.	employé	30/11/2013	pension



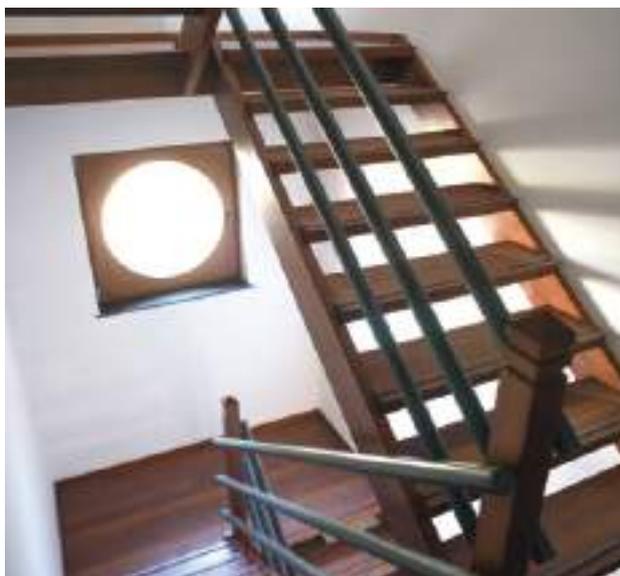
LOCATIF ET SOCIAL

LOCATIF ET SOCIAL

Les événements marquants

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants en matière de gestion locative et sociale :

- L'entrée en vigueur de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'AGW du 6 septembre 2007 a modifié de manière significative les modalités de location des logements. Par exemple,
 - Le **surloyer pour chambre excédentaire** est désormais progressif et applicable dès la première chambre excédentaire.
 - Une **trêve hivernale** est imposée dans le cadre des expulsions interdisant leur exécution entre le 1^{er} novembre et le 15 mars de l'année suivante, sauf si le ménage n'accepte pas de suivre une guidance budgétaire auprès du CPAS.
 - Le **système des points de priorité** a été adapté. L'échelle des points a été revue. Les points de priorité sont désormais compris entre 2 et 5. Les priorités sont scindées en deux tableaux distincts selon que les priorités sont liées à la situation vécue par le ménage candidat ou à la situation personnelle des membres de ce ménage.
 - Des **quotas d'attributions**, établis selon le cas par commune ou par sociétés, sont affectés d'une part aux mutations et aux candidatures externes et d'autre part à chacune des catégories de revenus.
 - L'introduction de la notion de « **droit d'habitat** » qui donne le droit d'habiter un logement social correspondant à la situation économique et sociale du ménage concerné pour une durée de neuf ans, renouvelable.
- Suite à la décision de déconstruire les immeubles à appartements « **Apollo / Wauters** », à Charleroi, une aide au relogement des 230 ménages a été mise en place, avec le soutien des Comités d'Attribution des cinq SLSP de Charleroi avant fusion. Ainsi, 197 ménages ont été relogés à Charleroi, 5 dans d'autres SLSP, 9 étaient en cours d'expulsion et 19 se sont relogés par leurs propres moyens.
- La Ville de Charleroi a confié à La Sambrienne la gestion technique et locative les biens lui appartenant suivants :
 - L'ensemble immobilier « **Hot Dauphin** » situé rues Dauphin, Neuve et Montal à Charleroi. Il s'agit de 12 logements sociaux et 2 moyens.
 - L'immeuble de 3 appartements moyens situés rue **Saint Eloi 69** à Gosselies.
 - L'immeuble de 4 appartements moyens situés rues **de la Station 85 et Vandervelde 1A** à Jumet.
- La Sambrienne a participé à l'opération « **Été solidaire, je suis partenaire** » en investissant les espaces communs de la Cité Parc à Marcinelle. Des travaux d'amélioration ont ainsi été mis en œuvre pendant les congés scolaires par des jeunes du quartier développant ainsi leur sens de la citoyenneté et les liens intergénérationnels notamment.
- La Sambrienne a décidé de participer au projet « **Housing First Belgium** » par la mise à disposition de huit logements publics inoccupés. Ce projet doit être considéré comme un ensemble d'expérimentations d'innovations sociales en matière de logement des personnes sans-abri.
- Trois logements inoccupés, situés rue de la Raguette 12 et cité Pouleur 31 et 111 à Gerpinnes, ont été **donnés en location par convention** tel que prévu à l'article 132 du CWLHD, au CPAS de Gerpinnes.
- Suite à la fusion des cinq SLSP de Charleroi, **les cinq Comités Consultatifs des Locataires et des Propriétaires (CCLP) ont été regroupés** en une structure unique et ce jusqu'à la tenue des prochaines élections en 2016.



Rue de la Station à Jumet

Les attributions de logements

Au 31 décembre 2013, 3.337 dossiers de candidatures pour l'obtention d'un logement social renseignent Charleroi ou Gerpinnes comme commune souhaitée. 66 % ont désigné La Sambrienne comme société de référence, soit 2.217 dossiers.

Sur l'année 2013, 475 attributions de logements sociaux ont eu lieu :

- soit au bénéfice de candidats externes (281),
- soit au bénéfice de locataires en demande de mutation (194).

39 candidats externes se sont vu attribuer un logement social dans le cadre d'une demande de dérogation du Bourgmestre motivée pour cas de force majeure conformément à l'article 23 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. La grande majorité de ces cas provenait de la fermeture pour insécurité en matière d'incendie de l'immeuble Apollo à Charleroi.

Deux logements moyens ont été attribués.

Aucun logement à loyer d'équilibre n'a été attribué.

72 % des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats bénéficiant de revenus précaires.

1 % des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats bénéficiant de revenus moyens.

100 % des attributions de logements sociaux à Gerpinnes ont été effectuées à des candidats bénéficiant de revenus précaires.

Respect des seuils d'attribution

70 % maximum aux candidats externes	✓
30 % minimum aux mutations	✓
50 % minimum aux revenus précaires à Charleroi	✓
17 % maximum aux revenus moyens à Charleroi	✓
5 % maximum de cohésion sociale à Charleroi	✓
10 % maximum d'urgence sociale à Charleroi	✓
50 % minimum aux revenus précaires à Gerpinnes	✓
0 % aux revenus moyens à Gerpinnes	✓
5 % maximum de cohésion sociale à Gerpinnes	✓
10 % maximum d'urgence sociale à Gerpinnes	✓

Nombre d'attributions de logements par type

	Total	Sociaux	Moyens	À l'équilibre
janvier	74	74		0
février	26	26		0
mars	37	37		0
avril	74	74		0
mai	69	68	1	0
juin	80	79	1	0
juillet	62	62		0
août	5	5		0
septembre	2	2		0
octobre	17	17		0
novembre	10	10		0
décembre	21	21		0
TOTAL	475	475	2	0

Nombre d'attributions de logements sociaux par type

	Total	Mutations	Candidats extérieurs
janvier	74	31	43
février	26	7	19
mars	37	27	10
avril	74	30	44
mai	68	35	33
juin	79	20	59
juillet	62	30	32
août	5	5	0
septembre	2	1	1
octobre	17	4	13
novembre	10	1	9
décembre	21	3	18
TOTAL	475	194	281
		41 %	59 %
Norme		Min. 30 %	Max 70 %

Nombre d'attributions de logements sociaux à des candidats externes par type

	Total	Art 23 Force majeure	Chambre de recours	Sans priorité et avec ancienneté	Points priorité
janvier	43	27			16
février	19	3			16
mars	10	5			5
avril	44				44
mai	33				33
juin	59			3	56
juillet	32				32
août					
septembre	1				1
octobre	13		1	1	11
novembre	9	1			8
décembre	18	3			15
TOTAL	281	39	1	4	237
		14 %	0 %	1 %	85 %

Nombre d'attributions de logements sociaux à des candidats externes à Charleroi sur base de points de priorité

	Total points de priorité	Total Charleroi	Précaires	Modestes	Cohésion sociale	Urgence sociale	Moyens
janvier	16	16	9	7			
février	16	16	11	5			
mars	5	5	2	3			
avril	44	43	35	8			
mai	33	32	24	7			1
juin	56	54	42	12			
juillet	32	32	22	10			
août							
septembre	1	1	1				
octobre	11	11	8	3			
novembre	8	8	5	3			
décembre	15	15	9	3		1	2
TOTAL	237	232	167	61	0	1	3
			72 %	26 %	0 %	0 %	1 %
Norme			> 50 %		< 5 %	< 10 %	< 17 %

Nombre d'attributions de logements sociaux à des candidats externes à Gerpennes sur base de points de priorité

	Total points de priorité	Total Gerpennes	Précaires	Modestes	Cohésion sociale	Urgence sociale	Moyens
janvier	16						
février	16						
mars	5						
avril	44	1	1				
mai	33	1	1				
juin	56	2	2				
juillet	32						
août							
septembre	1						
octobre	11						
novembre	8						
décembre	15						
TOTAL	237	4	4	0	0	0	0
			100 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Norme			> 50 %		< 5 %	< 10 %	0 %

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

Néant

Les statistiques sur les candidats-locataires

Nombre de candidats-locataires à un logement social par catégorie de revenu

SLSP de référence				
	La Sambrienne	Autres SLSP	Total	
revenus précaires	1.807	897	2.704	81
revenus modestes	393	216	609	18
revenus moyens	17	7	24	1
> revenus moyens	0	0	0	0
TOTAL	2.217	1.120	3.337	100

Nombre de candidats-locataires à un logement à loyer d'équilibre par catégorie de revenu

SLSP de référence				
	La Sambrienne	Autres SLSP	Total	
revenus précaires	2	0	2	12
revenus modestes	11	0	11	65
revenus moyens	4	0	4	23
> revenus moyens	0	0	0	0
TOTAL	17	0	17	100

Les paramètres de calcul des loyers

Au 31 décembre 2013, la valeur locative normale, VLN, moyenne des logements sociaux s'élevait à 393 €.

Cependant, de grandes disparités existent à travers le patrimoine. Elles sont expliquées par les politiques différentes historiquement mises en place au sein des cinq SLSP de Charleroi avant fusion. Ainsi, La Sambrienne a entamé un travail global sur ses VLN et a confié au Comité d'Acquisition d'Immeubles une mission d'estimation pour l'ensemble du patrimoine. Une uniformisation pourrait dès lors avoir lieu au 1^{er} janvier 2015.

Les coefficients X1 et X2 sont de 6 % et 12 % pour la grande majorité du patrimoine. Les coefficients X1 et X2 du patrimoine de l'ex-Logis Moderne sont de 5,6 % et 11 %. Ceci est expliqué par la fusion des bases de données opérée en cours d'année.

Le loyer moyen hors charges des logements sociaux est de 244 €.



Le loyer de base moyen des logements sociaux est de 313 €.

En 2013 et en application de l'article 34 de l'AGW du 6 septembre 2007, relatif au déplafonnement du loyer, la société n'a pas limité à la VLN le loyer pour les ménages dont, depuis un an au moins, les revenus dépassaient ceux d'un ménage à revenus modestes. Cette mesure concerne 5 locataires au 31 décembre 2013.

Le nombre de ménages occupant des logements sociaux et disposant de revenus annuels inférieurs à 12.500 € imposable brut est de 1.798, soit 20 %.

Le revenu annuel moyen imposable brut, sans tenir compte des locataires au loyer sanction, est de 15.914 €.

Moyenne des valeurs locatives moyennes

	Maison	Appartement
studio	- €	337 €
1 chambre	302 €	316 €
2 chambres	397 €	378 €
3 chambres	444 €	421 €
4 chambres	486 €	438 €
5 chambres	528 €	410 €

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

71 % des ménages de logements sociaux bénéficient d'un loyer limité à 20 % de leurs revenus.

Coefficients X1 et X2

	Coefficient X1	Coefficient X2
Patrimoine ex-La Carolorégienne	0,06	0,12
Patrimoine ex-Versant Est	0,06	0,12
Patrimoine ex-Logis Moderne	0,056	0,11
Patrimoine ex-Val d'Heure	0,06	0,12
Patrimoine ex-Foyer Marcinellois	0,06	0,12

Loyer moyen hors charges

	Montant
Logements sociaux	244 €
Tous les types de logements	259 €

Nombre de locataires en place

	Nombre
au loyer sanction / VLN	226
déplafonné	23
bénéficiant d'un loyer limité à 20 % des revenus	6.256
bénéficiant d'un loyer limité à la VLN	893
bénéficiant des deux limitations ci-dessus	115

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

Nombre de membres de ménages en place : 18.624

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

Revenu annuel moyen imposable brut

En tenant compte des locataires au loyer sanction / VLN : 15.914 €

En ne tenant pas compte des locataires au loyer sanction / VLN : 17.138 €

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

Le contentieux locatif

Le solde débiteur des ménages en place ou ayant quitté la société atteint respectivement 1.937.015 € et 1.934.600 €.

Sur ces montants d'impayés, 1.802.018 € ont déjà été pris en charge comme provision, soit une couverture de 47 %.

2.308 ménages en place sont en retard de paiement au 31 décembre 2013, soit 25%.



Suite à l'application des règles d'évaluation, 1.069 créances de locataires irrécouvrables ont été passées en « moins-values » pour un montant de 741.617 €. 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.

Au 31 décembre 2013, le ratio « total solde débiteur divisé par le chiffre d'affaires » et « total des créances nettes divisé par le chiffre d'affaires » atteignent respectivement 10,67 % et 5,67 %.

Le nombre de jugements d'expulsion exécutés en 2013 est de 81.

Le nombre de locataires, qui ont bénéficié en 2013 d'une guidance budgétaire via les services du C.P.A.S. ou d'un service de médiation de dettes, est de 13.



Parmi les ménages en place en retard de paiement, ceux qui bénéficient du revenu d'intégration sociale sont les plus affectés. En effet, 39 % connaissent des difficultés de paiement.

Locataires en place en retard de paiement

	Montant	Nombre
< 250 €	90.162 €	819
> 250 € et < 1.000 €	485.865 €	932
> 1.000 €	1.360.989 €	557
TOTAL	1.937.016 €	2.308

Locataires partis en retard de paiement

	Montant	Nombre
< 1 an et < 250 €	6.929 €	69
< 1 an et > 250 € et < 1.000 €	49.133 €	87
< 1 an et > 1.000 €	587.347 €	145
> 1 an et < 250 €	15.735 €	205
> 1 an et > 250 € et < 1.000 €	73.622 €	141
> 1 an et > 1.000 €	1.201.835 €	280
TOTAL	1.934.601 €	927

Répartition par catégorie socio-professionnelle des chefs de ménage en retard de paiement

	En retard	Total	%
Rev. intégration sociale	300	773	39 %
Néant	86	245	35 %
Chômeur(euse)	748	2.224	34 %
Fonctionnaire	1	3	33 %
Indépendant(e)	5	16	31 %
Ouvrier(ère)	271	900	30 %
Assuré(e) maladie-invalidité	340	1.167	29 %
Allocation d'handicapé(e)	85	350	24 %
Employé(e)	95	465	20 %
Pensionné(e)	311	2.651	12 %
Prépensionné	0	3	0 %
Étudiant	0	1	0 %
TOTAL GÉNÉRAL	2.242	8.798	25 %

Logements sociaux propriété de La Sambrienne

Les statistiques sur les locataires

Nombre de locataires chefs de ménage par catégorie socio-professionnelle

	Total	Inactifs	Actifs
Allocation d'handicapé(e)	350	350	
Assuré(e) maladie-invalidité	1.167	1.167	
Chômeur(euse)	2.224	2.224	
Employé(e)	465		465
Fonctionnaire	3		3
Indépendant(e)	16		16
Néant	245	245	
Ouvrier(ère)	900		900
Pensionné(e)	2.651	2.651	
Prépensionné	3	3	
Rev. intégration sociale	773	773	
Étudiant	1	1	
TOTAL GÉNÉRAL	8.798	7.414	1.384

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

Nombre de locataires en place par catégorie de revenu

	8913	100 %
aucune donnée	233	3 %
revenus précaires	5.367	60 %
revenus modestes	2.894	32 %
revenus moyens	246	3 %
> revenus moyens	173	2 %

Tout type de logement hors magasin et conciergerie

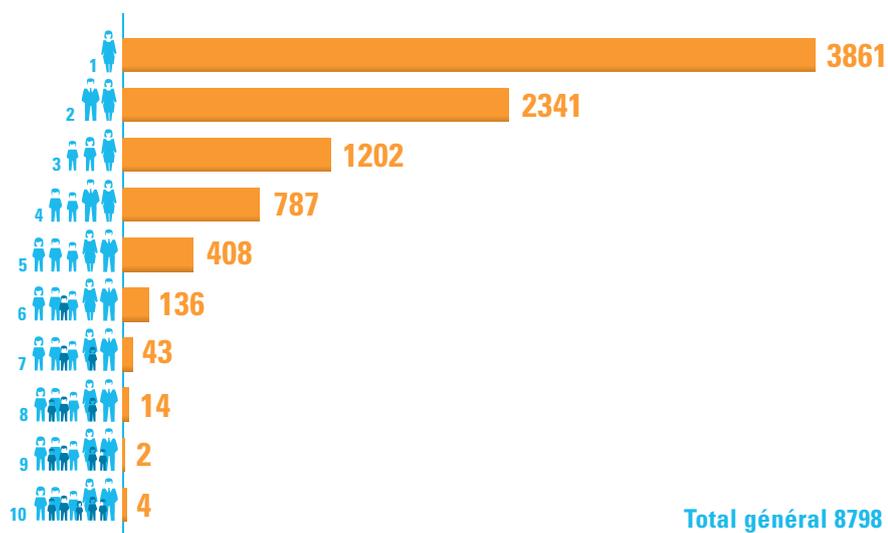
Nombre de locataires

	Nombre
en place payant au minimum une chambre excédentaire	2.334
en place en demande de mutation	800
externe louant un garage	169

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

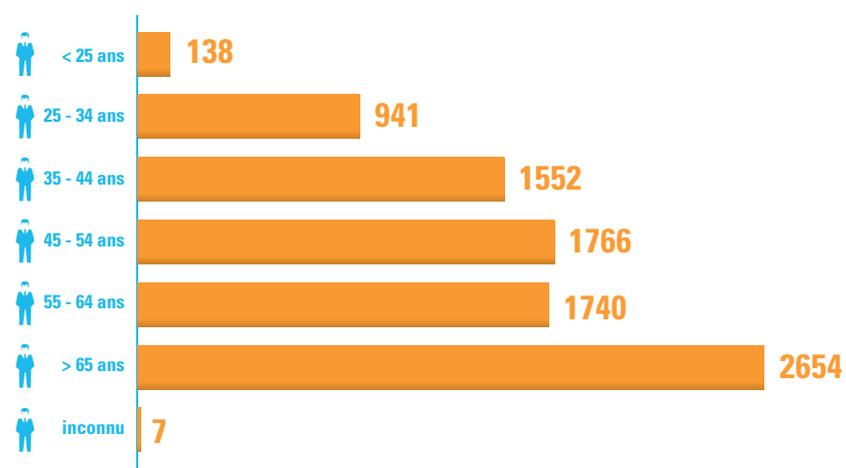


Nombre de personnes par ménage



Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

Nombre de locataires chefs de ménages par tranche d'âge



Logements sociaux propriétés de La Sambrienne



PATRIMOINE
IMMOBILIER

PATRIMOINE IMMOBILIER

Les événements marquants

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants en matière de gestion du patrimoine immobilier :

- **Fermeture d'Apollo.** Un arrêté communal de la Ville de Charleroi décrétant la fermeture de logements pour insécurité en matière d'incendie rue Motte 85 à 97 à Charleroi a été pris en date du 9 janvier 2013. Il s'agit des 198 logements sociaux du site d'Apollo.
- **Perte d'un subside sur le projet du Centenaire à Montignies-sur-Sambre.** En septembre 2013, le financement concernant le Programme Exceptionnel d'Investissement PEI2008/1244, lot 4, a été considéré comme non prolongeable suite à un résultat d'adjudication supérieur de 30 % par rapport à l'estimation de base.



Rue du Centenaire à Montignies-sur-Sambre

La Sambrienne a cependant sollicité le Cabinet du Ministre du Logement pour revoir sa position ; le projet du Centenaire, présenté aux autorités de la Banque Européenne d'Investissement (BEI) par la Société wallonne du Logement comme projet de réhabilitation exemplaire, a ainsi été inscrit dans le cadre des projets à financer via les soldes de financements PEI non utilisés.

Le projet immobilier du Centenaire concerne la rénovation massive de deux immeubles à appartements, la déconstruction d'un immeuble adjacent, la création de 12 logements passifs et la création de 12 autres dont le financement est inscrit au plan ancrage 2014-2016 (dossier SWL 120.311).

- **Reprise du chantier de construction de 36 logements rue Courtil Marchand à Gerpennes.** Pendant près de deux ans, le chantier a été à l'arrêt suite à des divergences de vues en ce qui concerne les impétrants. La complexité du dossier a mis en évidence les difficultés à mettre en action les différents acteurs concernés,



Rue Motte à Charleroi



Rue Courtil Marchand à Gerpennes

avec la particularité géographique de la commune de Gerpennes qui, en matière d'impétrants électricité et gaz, dépend de deux entités distinctes au sein d'Ores : Namur et Charleroi.

La situation s'est débloquée suite à la décision de placer les bordures de voiries afin de délimiter parfaitement les zones de travail. C'est donc avec bonheur que le chantier a repris son cours en octobre 2013, la date de fin des travaux est estimée à décembre 2014 (dossier SWL 121.313).

- **Dynamique des interventions techniques suite à la fusion.**

La Sambrienne a été confrontée, pendant les six premiers mois de sa création, à une difficulté en matière de gestion des interventions techniques. Plusieurs raisons sont à mettre en évidence :

- patrimoine vétuste et pas toujours connu des équipes,
- modes des interventions et limites d'action différents selon les ex-SLSP,
- départ de certains agents et réaffectation d'autres au sein de services différents,
- cadastre insuffisant des bâtiments et logements insuffisants,
- répartition des charges techniques locataires/propriétaires non standardisée,
- habitudes et usages au sein des équipes non normées.

- **Mise en œuvre totale des chantiers du programme PiVERT.**

100 % des chantiers inscrits au programme PiVERT 1 ont été mis en chantier. Les réceptions provisoires devraient toutes intervenir dans le courant de l'année 2014.

Comme expliqué au point « Projets en rénovation », La Sambrienne a pu inscrire dans les délais courts qui étaient impartis, les chantiers les plus importants en matière de rénovation énergétique pour un montant total de 55,474 millions € et touchant 1.231 logements. Une enveloppe de 27,2 millions € devrait être octroyée.

- **Quartier en réhabilitation.** Le projet EiXAMPLE XII a été inscrit dans le cadre de l'appel à projets « Quartier en réhabilitation ».

- Ce programme, pour lequel le Ministre du Logement a réservé une enveloppe de 35 millions € à répartir entre 5 lauréats sur la base d'un concours, est pour La Sambrienne l'ébauche d'un futur Community Land & Trust et devrait permettre à terme à des familles aux revenus modestes et moyens d'accéder à la propriété.

- **88 déclarations de sinistres incendie** ont été introduites durant les 6 derniers mois de l'année.

- Faillite d'entreprise : néant.

- Site archéologique découvert : néant.

- Accident mortel sur chantier : néant.

Le patrimoine immobilier

Nombre de logements par type

	Patrimoine total	Inoccupé
TOTAL	9.985	1.053
Maison de type social	3.605	225
Appartement de type social	6.262	808
Maison de type moyen	30	3
Appartement de type moyen	39	
Maison à loyer équilibre	4	0
Appartement à loyer d'équilibre	3	
Appartement pmr	6	0
Appartement concierge	8	3
Magasin	28	14

Nombre de garages

	Patrimoine total	Inoccupé
TOTAL	2.117	794

Nombre de logements par localité

	Patrimoine total
6000 Charleroi	1.218
6001 Marcinelle	1.294
6010 Couillet	936
6020 Dampremy	104
6030 Goutroux	145
6030 Marchienne-au-Pont	572
6030 Marchienne Docherie	389
6031 Monceau-sur-Sambre	852
6032 Mont-sur-Marchienne	491
6040 Jumet	730
6041 Gosselies	307
6042 Lodelinsart	490
6043 Ransart	106
6044 Roux	519
6060 Gilly	455
6061 Montignies-sur-Sambre	1.169
6110 Montigny-le-Tilleul	8
6280 Acoz	137
6280 Gerpinnes	63
TOTAL	9.985

Nombre de logements par nombre de chambres

	Studio	1	2	3	4	5 et +	Total
Maison de type social	0	270	490	2.459	344	42	3.605
Appartement de type social	139	1.724	3.114	1.226	56	3	6.262
Maison de type moyen	0	0	6	24	0	0	30
Appartement de type moyen	0	6	29	3	1	0	39
Maison à loyer d'équilibre	0	1	0	3	0	0	4
Appartement à loyer d'équilibre	0	0	2	1	0	0	3
Appartement à pmr	0	4	2	0	0	0	6
Appartement concierge	0	0	6	1	1	0	8
Magasin	20	3	3	2	0	0	28
TOTAL GÉNÉRAL	159	2.008	3.652	3.719	402	45	9.985

Évaluation de l'âge moyen du patrimoine de la société d'après l'année de construction

42,01 ans

Année	Nombre	Age	Année	Nombre	Age	Année	Nombre	Age
1921		93	1952	185	62	1983	363	31
1922		92	1953	82	61	1984	54	30
1923	7	91	1954	49	60	1985	228	29
1924	7	90	1955	356	59	1986	49	28
1925	10	89	1956	210	58	1987	92	27
1926	17	88	1957	265	57	1988	12	26
1927		87	1958	143	56	1989		25
1928		86	1959	233	55	1990		24
1929	50	85	1960	349	54	1991		23
1930	24	84	1961	58	53	1992	1	22
1931	20	83	1962	13	52	1993	33	21
1932	40	82	1963	67	51	1994	68	20
1933	43	81	1964	152	50	1995	63	19
1934		80	1965	270	49	1996	16	18
1935	5	79	1966	509	48	1997	41	17
1936	6	78	1967	414	47	1998	49	16
1937	17	77	1968	281	46	1999	80	15
1938	5	76	1969	61	45	2000	45	14
1939		75	1970	238	44	2001	47	13
1940		74	1971	45	43	2002	97	12
1941		73	1972	148	42	2003	32	11
1942		72	1973	178	41	2004	8	10
1943		71	1974	569	40	2005	27	9
1944		70	1975	219	39	2006	42	8
1945		69	1976	445	38	2007	11	7
1946		68	1977	202	37	2008	125	6
1947		67	1978	386	36	2009	8	5
1948	49	66	1979	218	35	2010	10	4
1949	14	65	1980	623	34	2011	29	3
1950	208	64	1981	144	33	2012		2
1951	76	63	1982	499	32	2013	100	1

Le programme d'entretien

- La fusion des cinq SLSP a induit la fusion des programmes d'entretien en place dans chacune des sociétés. L'année 2013 aura servi à la **préparation de programmes d'entretien globaux** par la rédaction de prescriptions techniques pour les marchés suivants :
 - Entretien des espaces verts
 - Entretien des appareils de chauffage individuels et collectifs
 - Entretien des ascenseurs et contrôles périodiques
 - Entretien des extincteurs
 - Entretien des centrales de détection incendie
 - Entretien des autres équipements collectifs
 - Entretien des espaces communs (nettoyage)
 - Remise en état des logements inoccupés
 - Travaux de dépannage
- Dans le cadre du projet régional de **cadastre des logements publics**, La Sambrienne a déjà encodé et validé dans le logiciel Abyla 3.651 logements soit **38 %** de son patrimoine.

Ex-SLSP	Nombre de logements à cadastrer	Nombre de logements validés dans Abyla	de logements validés dans Abyla
La Carolorégienne	2.357	359	15 %
Le Foyer Marcinellois	1.267	452	36 %
Le Logis Moderne	2.381	754	32 %
Versant Est	1.678	1.142	68 %
Le Val d'Heure	1.860	944	51 %
La Sambrienne	9.543	3.651	38 %

En connaissant les composants et équipements de chaque logement, le cadastre pourra être utilisé comme outil prévisionnel des investissements à consentir. Il permettra une planification des travaux, leur budgétisation à court, moyen et long terme et enfin, la détermination de priorités d'action.

En novembre 2013, un agent du cadastre a été réaffecté au poste de surveillant de chantier suite à une procédure de recrutement interne.

Une procédure de recrutement d'un nouvel agent du cadastre a été lancée afin de maintenir une équipe composée de 4 agents.

Les bases de données SWL du cadastre sont toujours individualisées au 31 décembre 2013, les demandes de subsides sont ainsi basées sur des indicateurs concernant chaque ex-SLSP individuellement.



Mise en conformité incendie à la rue du Chili 2 à Marcinelle

Les programmes de rénovation et de construction

La Sambrienne s'est engagée dans l'établissement d'un programme unique de rénovation et de construction en gardant comme hypothèse de travail la déconstruction ou la vente de certains logements. Ce programme fait partie du plan de gestion 2014-2020 en préparation.

Les projets en rénovation

Cependant, deux programmes de rénovation ont été établis touchant 1.243 logements, pour un total de 56,877 millions d'euros.

Le premier programme est orienté en rénovation énergétique et a été rentré dans le cadre de l'**appel à projet « PiVERT 2 »** sur base des critères suivants :

- logements cadastrés ayant au minimum une consommation énergétique supérieure ou égale à 230 kWh/m²/an ;
- répartition des travaux comme suit : 60 % minimum de travaux énergétiques et 40 % maximum de travaux de salubrité-sécurisation ;
- montant maximum des travaux frais compris par logement : 60.000 € frais compris ;
- tendre vers une consommation spécifique de 90 kWh/m²/an ;
- sont exclus les logements inscrits aux premiers PEI dont les dossiers de base adjudication sont approuvés après mai 2009 et/ou ayant bénéficié d'un CPEI chauffage, SPEI, CPEI rénovation.

Sites	Sites	Logements	Millier d'€
Mont/Marchienne	Type 32b rue Champs Charbonnières-Moria	23	680 €
Mont/Marchienne	Type 33 rue Champs Charbonnières-Moria	59	2.562 €
Charleroi	Rue Emile Vandervelde 0 et 1 à 51 / rue de Villers 279-281 / rue du Charliat 127 - 129 / 1-2-3 / rue du Bouleau 35-35a-37-37a et Pastur 29-31	21	1.784 €
Marcinelle	Avenue du Chili 4-6-8-12 Cité Parc	324	8.179 €
Couillet	Rue des Sarts 46-48 et rue des Peupliers 2-cité des Sarts 46-48 et Peupliers 2	60	3.600 €
Couillet	Rue des Sarts n°44-Sarts 42-44	20	1.200 €
Roux	Cité de la Lâche - Avenue de la Wallonie 46-48-50-52-54-56	36	1.736 €
Montignies/Sambre	Rue du Centenaire N°127,129-131- Cité du Centenaire	36	2.160 €
Marchienne-au-Pont	Type 36 - Rue A. Tenret-Cité Tenret	40	1.027 €
Roux	Cité de la Lâche - Avenue de la Wallonie 29 - 31 - 33	60	2.893 €
Montignies/Sambre	Rue Paul Pastur N°34-36,38-40,42-44-Cité LEFEVRE	72	4.317 €
Montignies/Sambre	Rue Paul Janson N°32-34,36-38,40-42-Cité de l'EUROPE	96	5.613 €
Goutroux	5 sites (diverses rues)	145	8.700 €
Charleroi	Cité HARMEGNIES - Rue de Lodelinesart N°90-92,94-96 et Caréna 5-7	213	9.464 €
Jumet	Cité Belle Vue - rue Cité Belle-Vue	26	1.560 €
TOTAL		1.231	55.474 €

Le financement sera octroyé à raison de 75 % de subside et de 25 % à financer par la SLSP, soit via avance SWL dans le cas de La Sambrienne.

Le deuxième programme est orienté logements à loyer d'équilibre et a été introduit dans le cadre de l'**appel à projets « Recapitalisation »** :

Localité	Adresse	Logements	Millier d'€
Marcinelle	Cité de l'Enfance	4	468 €
Couillet	Rue Cité Jardin	8	935 €
TOTAL		12	1.403 €

“ L'opération PiVERT 2 est donc bénéfique pour l'état du patrimoine mais pas pour l'état financier étant donné la réglementation en vigueur sur le calcul des loyers.

Les projets en construction

Le plan de construction fait état d'un potentiel de 994 logements dont 86 maisons pour un montant total de 150,844 millions d'euros.

Les projets suivants ont été introduits dans le cadre de l'appel à projets « Ancrage communal 2014-2016 », soit en logement social, soit en logement de transit :

Localité	Adresse	Logements	Millier d'€
Marcinelle	Av Cité Parc (B+L)	77	9.263
Marcinelle	Rue Ferrer 40	6	667
Couillet	Parentville	200	30.538
Charleroi	Rue de Lodelinsart et rue Paulus	4	466
Couillet	Rue JWauters / Capucines	148	21.667
Couillet	Rue des Ecoles / Ferrer / Cote	89	13.011
Couillet	Rue Parentville	10	1.690
Couillet	Rue Parentville	2	282
Charleroi	Rue Wauters	95	14.524
Roux	Rue de la Chapelle	40	5.952
Jumet	Rue Ceuilleurs et Coupeurs	24	3.569
Montignies/Sambre	Avenue du Centenaire	12	1.832
Mont/Marchienne	Eco-Quartier Les Closières	130	24.935
Charleroi	Rue du Fort	55	8.086
Charleroi	Rue du Fort	2	286
Charleroi	Rue du Fort	0	368
Acoz	Rue Pouleur	5	828
Fromiée	Rue du Bois d'Hymiée	12	1.560
TOTAL		911	139.524

Les projets suivants ont été introduits dans le cadre de l'appel à projets « Recapitalisation » en logements à loyer d'équilibre :

Localité	Adresse	Logements	Millier d'€
Couillet	Rue de l'Armée Française	14	1.592 €
Charleroi	Rue du Fort / La Brouchetterre	23	3.285 €
Couillet	Place de la Queue	6	798 €
Marcinelle	Quartier Solaire, Cité Parc	40	5.645 €
TOTAL		83	11.320 €



Chili 14 - Marcinelle



Cité de la paix - Roux.

Les chantiers de rénovation en cours

L'activité de rénovation du patrimoine par l'utilisation principale des financements du PEI et du PiVERT est très active : **29 chantiers sont en cours pour un montant engagé de 17,641 millions d'euros et touchant 3.217 logements.**

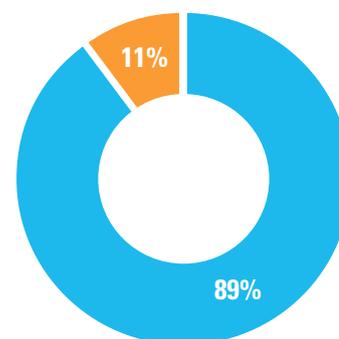
2,224 millions d'euros ont été payés via le compte courant SWL.

Utilisation des financements	Réceptionné
PEI – total 79.901.108 €	80 %
PiVERT 1 – total 7.940.177 €	0 %

Source : Logiciel technico-financier SWL

Utilisation des financements PEI et PiVERT

- déjà réceptionné
- à réceptionner



N° SWL	Objet du marché	Adresse	Localité	Nbr de logts	Montant de la commande hors taxes
119165	Rénovation des façades	Rues Armée française, du 28 juin, des carrières, du 22 Août et de Villers	Couillet	102	1.049.098 €
121945	PiVert Rénovation	Rue des Sarts 42	Couillet	120	1.308.695 €
119911	Rénovation châssis	Rue des Sarts 44-46-48 & Peupliers 2	Couillet	80	723.482 €
Fonds propres	Transformation de 6 studios en 3 appartements	Rue Ansaldi 3 & Grand Rue 143	Charleroi	3	25.166 €
122219	PiVert 1 – Rénovation	Chili 14	Marcinelle	73	1.323.915 €
120805	Rénovation des chaufferies collectives	Climbias, Tourette, Cascade, Mascaux C6	Lodelinsart	162	1.122.451 €
120025	Amélioration	Rue de la cascade 1A - 1B	Couillet	40	26.592 €
121900	Rénovation 27 ascenseurs (mise en conformité)	Av du Chili 2, 4, 6, 8,12 & rue du Berceau	Marcinelle	405	810.000 €
119040	PiVert 1 - Rénovation	Cité de la Paix	Roux	47	2.577.197 €
121964	Remplacement des menuiseries extérieures	Rue de la Raguette & Cité Pouleur	Gerpennes	49	291.672 €
121469	Restructuration de 4 appartements	Rue Jacquemin 116	Jumet	4	364.410 €
122236	Rénovation légère toitures	Cité de la Lâche	Roux	48	1.082.264 €
121266	Équipement non intégré	Rue Jules Loriaux	Jumet	39	582.035 €
122155	PiVert 1 - Rénovation Toiture	Allées des Cytises, Mélèzes, Thuyas, Bois Briclet & Saules ; Grand Trieux	Monceau	105	688.674 €
122155	PiVert 1 - Rénovation Chauffage & électricité	Allées des Cytises, Mélèzes, Thuyas, Bois Briclet & Saules ; Grand Trieux	Monceau	105	832.497 €
122155	PiVert 1 - Rénovation Menuiseries extérieures	Allées des Cytises, Mélèzes, Thuyas, Bois Briclet & Saules ; Grand Trieux	Monceau	105	549.547 €
122156	PiVert 1 - Rénovation Toiture	Rue du Blé	Monceau	20	143.507 €
122156	PiVert 1 - Rénovation Chauffage	Rue du Blé	Monceau	20	183.221 €
122156	PiVert 1 - Rénovation Menuiseries extérieures	Rue du Blé	Monceau	20	116.679 €
122162	Rénovation PiVert Isolation	Diverses rues	Gosselies, Marchienne, Mt/S/Marchienne	65	657.430 €
122162	Rénovation PiVert Chauffage	Diverses rues	Gosselies, Marchienne, Mt/S/Marchienne	65	51.815 €

N° SWL	Objet du marché	Adresse	Localité	Nbr de logts	Montant de la commande hors taxes
122162	Rénovation PiVert Électricité	Diverses rues	Gosselies, Marchienne, Mt/S/Marchienne	65	165.281 €
120311	PEI 2006/1244 - Démolition	Rue du Centenaire 123	Montignies	12	62.972 €
120311	PiVert 2011 - Rénovation énergétique	Rue du Centenaire 125 & 127	Montignies	24	1.384.553 €
121453	Rénovation chauffage collectif	Cités Europe, Lefevre, Yernaux, Poffe, Rambulant, Pont d'Arcole, Delvaux	Montignies	833	1.254.590 €
122362	Rénovation des peintures murales des halls communs	Cité Delvaux & Cité des Gayolles	Gilly	279	51.671 €
122363	Remplacement de 69 chaudières	Cité des Gayolles	Gilly	119	98.330 €
120305	Rénovation Revêtement de sol	Cité Poffé	Montignies	208	113.452 €
TOTAL					17.641.196 €



Rues Renard, De Brouckere, Hubinon - Marcinelle



Rue des Hamendes - Lodelinsart



Rue Courtil Marchand - Gerpinnes

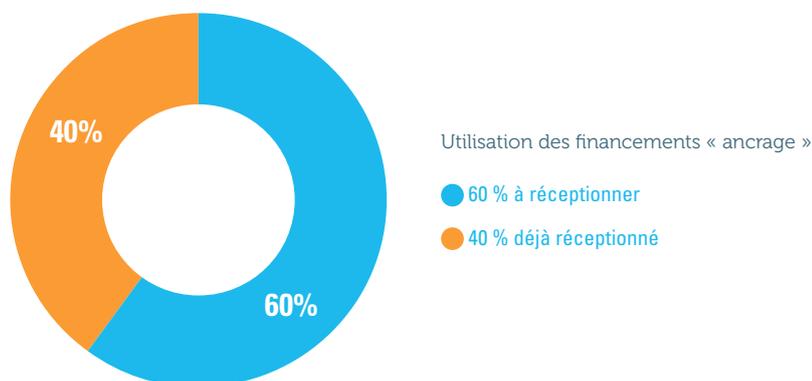


Rue Jules Loriaux - Jumet

Les chantiers de construction en cours

Utilisation des financements ANCORAGE	Réceptionné
ANCORAGE – total 34,5 millions €	40 %

Source : Logiciel technico-financier SWL



N° SWL	Logements	Type	Adresse	Localité	Montant de la commande hors taxes	Début du chantier
121092	50	moyens	Rues Renard, De Brouckere, Hubinon	Marcinelle	6.177.214 €	1/09/2012
120625	24	rés. service	Rue Julien Durant	Monceau	2.393.422 €	17/10/2011
121313	36	sociaux	Rue Courtil Marchand	Gerpennes	3.114.657 €	2/11/2011
120626	39	sociaux	Rue Jules Loriaux	Jumet	4.198.493 €	2/11/2010
120521	7	sociaux	Rue Courtil Marchand	Gerpennes	710.563 €	1/04/2010
121265	8	sociaux	Rues de la Chapelle & du Prince	Roux	1.088.538 €	7/01/2013
121450	22	moyens	Rue des Hamendes	Lodelinsart	2.728.444 €	1/10/2013
TOTAL					20.411.331 €	

Les programmes de vente et d'acquisition

Ventes de l'année : onze maisons unifamiliales, quatre immeubles à appartements et sept garages, pour un montant total de 1.775.500 €.

Adresse	Code postal	Type	Prix de vente
Solvay 10-12	Couillet	Immeubles 8 appartements	218.000 €
Couture 79	Lodelinsart	Maison unifamiliale	85.000 €
Wauters 74-76	Couillet	Immeubles 6 appartements	200.000 €
Wauters 78-80	Couillet	Immeubles 6 appartements	190.000 €
Wauters 82-84	Couillet	Immeubles 6 appartements	201.000 €
Ethiopie 48	Couillet	Maison unifamiliale	76.500 €
22 août	Couillet	Maison unifamiliale	97.000 €
Gurgeat 25	Charleroi	Maison unifamiliale	110.000 €
Wauters 29	Couillet	Maison unifamiliale	85.000 €
Sarts 19	Couillet	Maison unifamiliale	85.000 €
Fleurus 84	Jumet	Maison unifamiliale	61.500 €
Moret 7	Dampremy	Garage	8.000 €
Fleurus 88	Jumet	Maison unifamiliale	92.500 €
Union 62	Jumet	Maison unifamiliale	75.000 €
Octave Germain 8	Jumet	Maison unifamiliale	78.000 €
Octave Germain 27	Jumet	Maison unifamiliale	83.000 €
Derrière bloc c 15 à 20	Jumet	Batterie 6 garages	30.000 €
TOTAL			1.775.500 €

Aucune acquisition n'a eu lieu.

Les statistiques

Nombre de chambres requises par rapport au nombre de chambres effectives

Nombre de chambre requises réglementairement pour le ménage	Nombre de chambres que comporte le logement occupé						Total
	studio	1 chambre	2	3	4	5 et +	
1 chambre	50	970	800	467	25	5	2.317
2 chambres	14	775	1.978	1.373	103	8	4.251
3 chambres	1	39	327	1.188	112	11	1.678
4 chambres	1	2	24	297	99	8	431
5 chambres et plus	0	1	3	77	24	11	116
TOTAL	66	1.787	3.132	3.402	363	43	8.793

Logement	studio	1 chambre	2	3	4	5 et +	Total
proportionné	50	970	1.978	1.188	99	11	4.296
sous-proportionné	16	817	354	374	24	0	1.585
sur-proportionné	0	0	800	1.840	240	32	2.912
TOTAL	66	1.787	3.132	3.402	363	43	8.793

Ménages en place occupant un logement social

“Plus d’un logement sur deux est sur ou sous-occupé.”



Nombre de logements inoccupés par cause

Inoccupable	449
Construction	84
Rénovation PEI / PIVERT	16
Déconstruction	312
Vente	37
Occupable	604
Rénovation légère externe	77
Rénovation légère interne	256
Rénovation lourde	73
Insalubre	4
Électricité non conforme	16
Incendie	1
En cours d’attribution	23
Rénovation légère externe programmée	154

Légende :

- Rénovation légère externe : logements en cours de rénovation chez un prestataire externe (concerne toiture et châssis)
- Rénovation légère interne : logements en cours de rénovation auprès de la régie interne (pas concerné par toiture et châssis)
- Rénovation lourde : logements inscrits dans un futur programme spécifique de rénovation
- Insalubre : logements frappés d’arrêtés d’insalubrité
- Électricité non conforme : logements devant faire l’objet d’une mise en conformité électrique approuvée par un organisme agréé
- Incendie : logements sinistrés lourdement nécessitant une intervention en assurance pour remise en état
- Rénovation légère externe programmée : logements à rénover en externe nécessitant non seulement un devis précis mais également la réalisation d’un marché spécifique en terme de capacité ; ces logements, selon le coût de rénovation à mettre en œuvre, seraient affectés soit dans la catégorie « Rénovation légère en cours », soit « à vendre »



MARCHÉS PUBLICS

MARCHÉS PUBLICS

Les événements marquants

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants en matière de gestion des marchés publics :

- L'attribution de **marchés de travaux pour plus de 24 millions d'euros**. Les principaux sont :
 - La construction de 51 logements destinés à la vente sur le site des Closières à Mont-sur-Marchienne. Marché attribué à l'association Bemat-Hullbridge pour 7,127 millions d'euros.
 - Le démarrage du projet de rénovation complète de la cité du Centenaire à Montignies-sur-Sambre. Marchés de démolition (centenaire 123) et de rénovation énergétique (centenaire 125 et 127) attribués respectivement à ACLAGRO et De Cock pour 2,729 millions d'euros.
 - La déconstruction du site Apollo / Wauters à Charleroi. Marché attribué à Wanty pour 0,776 millions d'euros.
- Réviseurs d'entreprises : la SPRL DGST & PARTNERS a introduit en parallèle devant le Tribunal de commerce et le Conseil d'Etat **une requête en annulation de la décision d'attribution** de l'Assemblée Générale de La Carolorégienne du 11 juin d'attribuer le marché de réviser d'entreprise à la société JOIRIS-ROUSSEAU & Co.



Rue du Centenaire à Montignies-sur-Sambre

Liste des marchés publics attribués pour un montant supérieur à 22.000 € htva

Marchés de service

Dénomination	Attribution htva	Durée en jours	Soumissionnaire
assurance - rc mandataires + acc travail + auto	44.013 €	365	axa
assurance - rc électro. + rc exploit. + rc incendie	186.187 €	365	ethias
sécurisation incendie plusieurs sites	454.960 €	1460	piron
terminaux de pointage et logiciel gestion du temps	38.386 €	1460	protime
déconstruction Apollo	69.915 €	dnm	bellemans & associes
maintenance des équip. collectifs - lots 4-6	115.620 €	1460	cg construct
maintenance des équip. collectifs - lots 1-2-3-5-7	886.424 €	1460	dalkia
maintenance des ascenseurs	45.714 €	365	kone belgium
service d'architecture 8 lgts transit	51.727 €	180	a+11
entretien espaces verts	33.313 €	365	aej pierard
sepp	prix unitaire	1095	arista
archivage documents	58.392 €	1460	archivage et gardiennage sprl
création et hébergement site internet	25.650 €	1095	bti
logiciel de scanning et d'enregistrement courrier	33.819 €	1095	exact software
reviseur	93.472 €	1095	joiris et rousseau
entretien et réparation de véhicules régie ouvrière	39.094 €	365	renga chif ; renault sud ; universal truck ; bullman ; charleroi center
recrutement intérimaires	121.000 €	1095	trace sa
conception, impression et distribution magazine	94.920 €	1460	mwp
construction 12 logements Coupeurs-Cueilleurs	51.000 €	dnm	bellemans & associes
rénovation du parc ascenseurs	21.063 € (+ 2,48% du montant des travaux)	1460	corepro
nettoyage de tags	50.500 €	1095	ambiance et construction sprl
gardiennage sur le site du Rambulant	93.409 €	-	russo security

Marchés de fournitures

Dénomination	Attribution htva	Durée en jours	Soumissionnaire
système de classement	24.905 €	dnm	jalema
matériel informatique	43.800 €	365	adam's computer
vêtements de travail	39.246 €	1095	initial services
location de conteneurs sanitaires	51.998 €	730	algeco sa/nv
outillage électrique	48.618 €	1095	outimex
leasing photocopieurs	49.246 €	1460	euro burotic

Marchés de travaux

Dénomination	Attribution htva	Durée en jours	Soumissionnaire
remplacement des menuiseries intérieures	30.065 €	365	menuiserie bernier
construction 8 logements - rue Chapelle et du Prince à Roux	1.088.538 €	400	sequaris
rénovation des peintures - Gayolles et Delvaux	51.671 €	80	asbl entra
remplacement chaudières individuelles - Gayolles	98.330 €	60	sa ets karl bouvé
rénovation énergétique de 73 logements	1.403.349 €	180	hullbridge
remplacement des menuiseries extérieures	374.550 €	500	isostar pvc alu
entretien des toitures patrimoine Monceau	58.445 €	365	deplus
entretien et remplacement des menuiseries ext.	60.845 €	365	andy châssis
rénovation et mise en conformité inst. électrique	380.760 €	365	sotrelco
remplacement de portes de garages	43.205 €	365	hullbridge
remplacement des boîtes aux lettres	80.000 €	1095	seva dépannages
démolition rue Centenaire 123	1.384.553 €	45	aclagro
renouvellement du carrelage	33.500 €	365	carrelage chapelle
tubage conduits de cheminée	34.650 €	365	green evolution
rénovation de 4 chaufferies – Climbias, Cascade, Tourette, Mascaux	1.122.451 €	180	hullbridge
PiVERT - hvac - lot 2	51.815 €	365	jordan
PiVERT - électricité - lot 3	165.281 €	400	hullbridge
PiVERT - isolation - lot 1	657.430 €	500	hullbridge
rénovation de 20 logements Sart 42 et chaufferies	1.308.694 €	220	de cock
travaux de mise en conformité incendie	199.932 €	80	sotrafeu sprl
rénovation toiture de 48 logements	1.082.264 €	350	hullbridge
construction 22 logements Lodelinsart	2.733.534 €	400	m&m sitty
Closières lot 2	2.443.796 €	263	bemat - hullbridge
Closières lot 1	4.683.204 €	410	bemat - hullbridge
remplacement de portes de garage	21.320 €	365	erla
rénovation des revêtements de sol cite Poffé	113.452 €	236	asbl entra
rénovation 139 logements Warmonceau	638.809 €	150	de cock
rénovation énergétique Centenaire 125- 127	1.384.553 €	351	de cock
rénovation de sécurisation sur plusieurs sites	1.542.786 €	300	hullbridge
déconstruction Apollo	776.330 €	300	wanty



FINANCES

FINANCES

Avant toute chose, il est à noter que les règles d'évaluation ont été modifiées en 2013 suite à la fusion. Les impacts financiers sont tous commentés dans ce volet.

Il est également rappelé que les chiffres de l'année 2012 proviennent d'une consolidation des bilans des cinq sociétés fusionnées, utilisant chacune des règles d'évaluation différentes.

L'exercice 2013, soit du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013, **se solde par une perte de 3.306.535 €.**

Le bilan

Au 31 décembre 2013, le total du bilan s'élève à 490.821.553 €.

Actif

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
TOTAL DE L'ACTIF	490.821.553	490.476.249	345.304
Actifs immobilisés	356.735.953	346.744.700	9.991.253
Frais d'établissement	186.119	0	186.119
Immobilisations incorporelles	901.606	859.204	42.402
Immobilisations corporelles	355.636.395	345.821.576	9.814.820
Immobilisations financières	11.833	63.921	-52.088
Actifs circulants	134.085.600	143.731.549	-9.645.949
Créances à plus d'un an	110.937.101	110.786.287	150.813
Stocks et commandes en cours d'exécution	777.741	949.299	-171.559
Créances à un an au plus	14.847.868	14.593.892	253.975
Valeurs disponibles	4.553.951	14.155.764	-9.601.812
Comptes de régularisation	2.968.939	3.246.306	-277.367

Frais d'établissements

Les frais d'établissement s'élèvent à 186.119 €, ce qui se justifie par :

- l'activation des frais de fusion supportés en 2013 tels que les frais de notaire, d'assistance juridique et de réviseur pour 232.649 €;
- les dotations aux amortissements pour 46.530 €.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles ont augmenté de 42.402 € par rapport à 2012, ce qui se justifie par :

des achats de licences informatiques effectués en 2013 ;

les dotations aux amortissements pour 19.248 €.

Il est rappelé que cette rubrique comprend également les factures de début de dossier de la construction-vente du site des Closières. Sur ce chantier, il existe un droit réel car la société est propriétaire du schéma directeur de construction sur ce site.

Immobilisations corporelles

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Immobilisations corporelles	355.636.395	345.821.576	9.814.820
Terrains et constructions	341.457.432	322.494.339	18.963.094
IMO	36.108	32.409	3.699
Mobilier et matériel roulant	568.534	430.482	138.052
Immobilisations en leasing	1.774.809	1.818.619	-43.811
Autres immobilisations	1.141.892	1.142.680	-789
Immobilisations en cours	10.657.620	19.903.047	-9.245.427

Les immobilisations corporelles ont augmenté de 9.814.820 € par rapport à l'exercice 2012.

Cette variation se justifie principalement par :

- l'avancement de nombreux chantiers PEI en cours (immobilisation en cours) ;
- l'activation des chantiers suivants (réception provisoire) pour un montant total de 16.224.527 € ;

Dossier	Description	€
121900	Rénov légère (-22000eur/Log) - avenue du chili - Marcinelle (Charleroi)	520.956 €
121164	Rénov légère (-22000eur/log) - Diverses rues - Marcinelle (Charleroi)	939 €
122156	PiVERT 1 - 20 maisons - Allée du Blé 1 à 24 - Monceau sur sambre (Ch)	302.809 €
119040	Conservation - 47 maisons - cité de la paix - ROUX	2.411.016 €
118447	Conservation - 62 appartements - Rue Al Danse 55 - Charleroi	621.581 €
120311	Rénov lourde (+22000) - 32 appart - avenue du centenaire 121-133 - Montignies sur sambre	328.218 €
122018	Rénov légère (-22000) - 80 appart - Rues Paul Janson et Pastur - Montignies sur Sambre	328.620 €
119910	Conservation - 173 maisons - rue jonquilles, muguets et capucines - Couillet	7845.100 €
122362	Rénov légère (-22000) - 1 apprt - Place des Porions rue des Gayolles - Gilly (Ch)	52.276 €
122363	Rénov légère (-22000) - 69 appart - Cité des Gayolles - Gilly (Ch)	104.945 €
121964	Rénov légère (-22000) - 49 maisons - Rue de la Raquette et cité Pouleur - ACOZ (gerpinnes)	300.201 €
121799	Rénov légère (-22000) - 208 appart - Rue Yernaux - Rue Hotyat - Montignies sur sambre (Ch)	119.810 €
122155	PiVERT 1 - 95 maisons - 10 appart - allée des Cytises et allées des Mélèzes - Monceau sur Sambre (Ch)	853.104 €
122285	Renov légère (-22000) - 81 appart - Avenue du Chili, 2- Marcinelle (Ch)	222.702 €
121524	Mise en conformité des ascenseurs - diverses rues - MP	803.053 €
121428	Sécurisation electr - MP	637.668 €
121525	remplacement menuiseries extérieures	771.528 €

- l'activation de la fin de plusieurs chantiers de rénovation en réception définitive : 3.065.491,16 € ;

Dossier	Description	€
120305	Rénov légère - 208 appart - rue Edmond Yernaux 1 et 2 rue Fernand Hotyat 3/4 - Montignies sur sambre (Ch)	369.575 €
121088	Rénovation légère (-30000) - 198 appart - rue Motte 85 a 97 - Charleroi	4.874 €
121453	Rénov légère (-22000) - différentes cité du parc de Versant Est - Montignies sur sambre	1.483.125 €
119911	Conservation - 213 appartements - rue de Lodelinsart et Carena - Charleroi (Ch)	605.018 €
119604	Conservation - 52 maisons - rue bois des cloches - Couillet (Ch)	29.140 €
119531	Conservation - 55 maisons - 64 appart - Rue des Gayolles 26-29, 41-45, 57-63 (appart) et 1-25, 30-40, 46-56, 64-71 (maisons) Cité Gayolles - Gilly (Ch)	3.918 €
119093	Amélioration - 119 appart - Avenue Ceca - Marcinelle (Charleroi)	37.265 €
120863	Rénov légère - 144 appart - Rue du spignat 85-87-89-91-93-95 - Marchienne au pont	532.577 €

- la rénovation de certains logements sur fonds propres pour 1.883.989 €;
- l'aménagement des bureaux administratifs suite à la fusion, pour la somme de 356.670 €;
- l'application des règles d'évaluation, telles que présentées en annexe des comptes BNB, concernant les amortissements, suivant la répartition suivante en ce qui concerne les dotations aux amortissements 2013 :

- Frais de fusion	46.529 €
- Logiciels.....	19.248 €
- Logements moyens	141.919 €
- Logements sociaux.....	7.805.287 €
- Garages.....	61.374 €
- Bâtiments administratifs.....	168.441 €
- Ateliers	34.098 €
- Autres bâtiments	33.861 €
- Installation Chauffage	438.869 €
- Ascenseurs	104.554 €
- Chauffe-bain, chauffe-eau	79.034 €
- Protection incendie	53.445 €
- Équipements	61.149 €
- Espaces verts, abords	96.386 €
- Autres droits réels	31.449 €
- Autres	165.325 €

Les chantiers réceptionnés seront incorporés à la valeur des logements, ce qui influence directement les loyers de base. Il convient également de rappeler que, pour les dépenses portées en immobilisations corporelles jusqu'au 31 décembre 2009, les règles d'évaluation, conformes aux règles préconisées par la SWL, étaient de 66 ans pour les rénovations d'avant 1994 et 50 ans pour celles d'après 1994.

Étant donné la fusion et les durées d'amortissements susmentionnées difficilement justifiables économiquement, le Conseil d'Administration de la Sambrienne a jugé opportun de les adapter dès l'exercice 2013.

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

Immobilisations financières

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Immobilisations financières	11.833	63.921	-52.088

Ce poste est composé principalement des parts détenues dans la SCRL Aigles pour 9.912 €, et d'autres cautions diverses.

Créances à plus d'un an

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Créances à plus d'un an	110.937.101	110.786.287	150.813

Ce poste comprend exclusivement les subsides PEI et PiVERT à recevoir.

Pour rappel, les subsides obtenus ont été comptabilisés sur base des notifications reçues. En d'autres termes, les subsides PEI et PiVERT 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 et PiVERT qui échoiront au cours de l'année.

En 2013, les notifications suivantes ont été reçues :

- Dossier 122837 – Complément PiVERT – Étude Opération PPP - rue Empain - Marcinelle
- Dossier 122449 – Ancrage CN2013/20 – Construction de 8 logements de transit ruelle de La Docherie - Cité Moret
- Dossier 122429 – Ancrage CN2013/20 - Construction de 12 logements - Rue de la Raguette, Gerpennes

Il a également été mis en concordance sur base des informations de la SWL relatives aux emprunts PEI et PiVERT, et ce, afin de respecter l'équilibre bilantaire entre la classe 29 et la classe 17 relatif aux PEI. Ce travail explique la variation de 150.813 €.

Stocks et commandes en cours d'exécution

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Stocks et commandes en cours d'exécution	777.741	949.299	-171.559

Le poste 'stocks' diminue de 171.559 € et atteint 777.741 € au 31 décembre 2013.

Conformément aux règles d'évaluation, aucune réduction de valeur n'a été comptabilisée pour les précédents stocks et ceux qui ne tournent plus depuis plus de deux ans.

Un inventaire physique a été réalisé au 31/12/2013 sur les différents sites.

Créances à un an au plus

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Créances à un an au plus	14.847.868	14.593.892	253.975

- Créances commerciales : 3.296.132 €

Conformément aux règles d'évaluation, il a été acté 741.617 € de moins-value sur créances locataires (pertes définitives). Cette écriture correspond aux créances nettes sur locataires partis depuis au moins 2 ans et pour lesquels plus aucun mouvement financier n'a été enregistré depuis au moins 1 an, aux locataires partis depuis au moins 5 ans et aux locataires pour lesquels une attestation d'irrecouvrabilité a été reçue.

Il a été acté une provision pour réduction de valeur de 1.802.018 €. 47 % des créances locatives sont ainsi provisionnées.

Afin de diminuer le contentieux locatif, deux marchés de service, pour la récupération des créances des locataires ayant quitté la société, avaient été attribués avant 2013 avec les sociétés de recouvrement Contentia et CS Concilium.

Les autres réductions de valeurs sont maintenues (T.M.C., Garanties SWL, Coreva et Ecrin).

- Autres créances : 11.551.736 €

Ce poste couvre essentiellement des subsides de la SWL à recevoir à court terme (9.822.825 €), ainsi que les créances sur réductions pour familles nombreuses (871.854 €), ADEL (175.452 €) ainsi qu'un poste Créances diverses (305.019 €) comptabilisé suite au litige fiscal à l'ex-Versant Est.

Quant aux subsides à recevoir, la variation est due d'une part, au reclassement au même titre que les avances PEI et PIVERT 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 2013.

Valeurs disponibles

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Valeurs disponibles	4.553.951	14.155.764	-9.601.812

L'évolution de ce poste est liée à la volonté de la société de respecter au mieux les règles de détention de trésorerie hors compte courant SWL. Le non-respect de ces règles établies par la tutelle entraîne l'application d'amendes financières à charge de la SLSP.

Comptes de régularisation

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Comptes de régularisation	2.968.939	3.246.306	-277.367

Les variations de ce compte s'expliquent essentiellement par :

- la comptabilisation des stocks de mazout des chaudières collectives pour 251.448 €;
- la comptabilisation des charges à reporter pour 2.669.304 € (dont le rééchelonnement des intérêts ex-SNL pour 943 867 € et les intérêts sur majoration pour 1.628.603 €);
- la comptabilisation de produits acquis pour 48.187 € (dont des remboursements d'assurances pour 31.276 €).

Passif

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
TOTAL DU PASSIF	490.821.553	490.476.249	345.304
Capitaux propres	121.500.646	132.996.826	-11.496.180
Capital	109.819	109.976	-157
Primes d'émission	134.157	134.157	0
Réserves	29.354.303	29.354.303	0
Pertes reportées	-27.205.571	-23.899.036	-3.306.535
Subsides en capital	119.107.938	127.297.426	-8.189.488
Provisions et impôts différés	9.534.122	9.954.124	-420.002
Dettes	359.786.785	347.525.299	12.261.486
Dettes à plus d'un an	291.741.087	298.347.458	-6.606.370
Dettes à un an au plus	49.773.202	46.177.510	3.595.693
Comptes de régularisation	18.272.496	3.000.331	15.272.164

Capital

Selon les statuts, la part fixe du capital est fixée à 193.102 €.

Au 31 décembre 2013, il est comptabilisé un capital 109.819 €. La diminution est due aux remboursements de parts, et au transfert à La Caisse des Dépôts & Consignations.

La diminution de 157 € est due aux remboursements de 353 parts et au transfert à La Caisse des Dépôts & Consignations de 57 parts et à la souscription par des coopérateurs privés et institutionnels pour 170 parts.

Pertes reportées

Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2012 de 23.899.036 € et si l'Assemblée Générale décide de reporter le résultat de -3.306.535 € comme demandé plus loin dans ce rapport, la perte à reporter s'élèvera au 31 décembre 2013 à -27.205.571 €.

Compte tenu de l'importance des réserves et de la hauteur des subsides en capital, il n'y a pas application de l'article 431 du Code des Sociétés.

Subsides en capital

L'évolution de ce poste s'explique par la hauteur des subsides PEI notifiés à ce jour (cf. le point Créances à un an au plus). Ces subsides sont, conformément à la loi comptable, amortis au même rythme que les investissements auxquels ils se rapportent.

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

Il est souligné que les capitaux propres s'élevant à 121.500.646 € contiennent un montant de subsides de 119.107.938 €.

Les subsides PEI restant à consommer au 31 décembre 2013 (cf. comptes de régularisation passif) sont identifiés et s'élèvent à :

- PEI – financement :8.672.022 € ;
- PiVERT – financement : 4.279.031 € ;
- Art.58 – financement : 216.000 € ;
- Art.54 – financement : 4.714.130 €.

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

Provisions pour risques et charges

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Provisions et impôts différés	9.534.122	9.954.124	-420.002

Conformément aux règles d'évaluation, la provision s'élève à 9.534.122 € en 2013. La provision est basée entre autres sur un programme de rénovation des logements d'une durée de 13 ans.

Une autre provision relative aux prépensions s'élève à 115.896 €. Ce montant a été provisionné pour toutes les personnes bénéficiant d'une prépension et ce jusqu'à l'âge de leur pension.

Une provision relative à des litiges a été constituée :

- Litige personnel :	4.297 € ;
- Litige fournisseur sur un chantier de construction :	16.500 € ;
- Litige fournisseur avec un fournisseur d'énergie :	100.302 € ;
- Inasti :	33.598 € ;
- Honoraires avocat litige fiscal :	20.000 € ;
- Litige fiscal :	548.144 € ;
- Provision Coût démolition Apollo/Wauters :	2.326.685 € ;
- Provision pour gros entretien et réparations :	6.295.532 €.

Les impôts différés

L'évolution de ce poste suit en théorie l'évolution de la croissance des subsides comptabilisés, suivant les règles en vigueur.

Dettes à plus d'un an

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Dettes à plus d'un an	291.741.087	298.347.458	-6.606.370

Les dettes comptabilisées au 31/12/2013 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 89.916.842 € au 31/12/2013 contre 88.915.309 € au 31/12/2012 ;
- les montants de crédits PIVERT s'élèvent à 2.691.985 € au 31/12/2013 contre 1.089.018 € au 31/12/2012 ;
- les montants de crédits CRAC s'élèvent à 1.796.143 € au 31/12/2013 contre 0,00 € au 31/12/2012 ;

Le montant des avances spéciales SWL s'élève à 188.440.187 € au 31 décembre 2013 contre 190.856.104 € au 31 décembre 2012.

Le montant des avances AAFS augmente à 7.831.271 € au 31 décembre 2013 contre 5.917.186 € au 31 décembre 2012.

Abstraction faite de ces nouveaux crédits PEI, il est constaté une diminution de la dette à long terme de la société par les remboursements.

Dettes à un an au plus

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Dettes à un an au plus	49.773.202	46.177.510	3.595.693

Le poste le plus important dans cette rubrique consiste dans la situation du compte courant ordinaire de la société auprès de la SWL. Le solde de ce compte s'élève à - 12.132.610 € au 31 décembre 2013, contre -11.414.330 € au 31 décembre 2012.

Ce poste inclut également le solde du compte vis-à-vis de Belfius pour le CRAC pour un montant de 2.155.367 €, ainsi que le transfert des montants non engagés sur des dossiers PEI et PiVERT pour un montant de 9.060.745 €.

Dix-sept actes notariés ont été signés concernant les ventes de maisons, appartements et garages en 2013, pour un montant total de 1.775.500 €, dont 436.940 € de remboursement de solde restant dû auprès de la SWL.

L'évolution de la trésorerie reste donc un point d'attention majeur pour la société dans l'avenir. La société n'a pas respecté l'obligation de verser à la SWL le minimum pour l'année 2013 :

- montant à verser :	12.875.305 € ;
- montant versé (y inclus les ventes maisons) :	11.707.010 € ;
- différence négative :	1.168.295 €.

Le poste Dettes à plus d'un an échéant dans l'année correspond à la partie en capital des dettes à plus d'un an et qui doivent être remboursées en 2014. Ce poste s'élève à 10.902.082 €.

Le poste dettes commerciales/fournisseurs a augmenté, suite aux paiements de ces dettes l'année suivante, et ce, malgré un suivi plus rigoureux des échéances des paiements (11.175.950 € au 31 décembre 2013, contre 5.920.186 € au 31 décembre 2012).

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

- TVA à payer :	67.928 € ;
- Impôts et précomptes :	68.686 € ;
- Rémunérations et provisions pour pécules de vacances :	993.310 €.

Les autres dettes comprennent principalement le trop perçu de charges locatives aux locataires (840.461 €), les réductions de précompte immobilier à rembourser aux locataires (853.126 €) et les locataires en avance (674.712 €).

Il a été également comptabilisé une provision court terme pour le fond de roulement APE (68.070 €) et une provision pour heures supplémentaires et solde de jours de congés (260.547 €).

Dans cette rubrique, apparaît également la dette envers la SWL concernant la gestion d'un immeuble « Les Marais » dont la SWL est propriétaire (41.145 €) ainsi que la dette envers la Ville de Charleroi concernant la gestion d'immeubles dont elle est propriétaire (32.180 €), ainsi que la partie du financement CRAC préfinancé par la SWL (233.933 €).

Comptes de régularisation

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Comptes de régularisation	18.272.496	3.000.331	15.272.164

Les variations de ce compte s'expliquent essentiellement par :

Les subsides PEI restant à consommer au 31 décembre 2013 sont identifiés et s'élèvent à :

- PEI – financement :	8.672.022 € ;
- PiVERT – financement :	4.279.031 € ;
- Art.58 – financement :	216.000 € ;
- Art.54 – financement :	4.714.130 €.
- la comptabilisation de produits à reporter pour	4.878 € ;
- la comptabilisation de charges à imputer pour	384.287 €.

Les comptes de résultats

L'exercice 2013 se solde par une perte de 3.306.535 € contre un bénéfice de 3.295.601 € l'année précédente, détaillé comme suit pour l'année 2012 :

- Ex-Logis Moderne.....	10.706.136 €
- Ex-Carolorégienne.....	-6.013.424 €
- Ex-Versant Est	-788.782 €
- Ex-Foyer Marcinellois	55.768 €
- Ex-Val d'Heure.....	-664.097 €

Comme expliqué pour le bilan, Il convient de rappeler que les chiffres de l'année 2012 proviennent d'une simple consolidation des cinq bilans, utilisant chacune des règles d'évaluation différentes.

Voici un aperçu du compte de résultats au 31/12/2013, comparé à la situation arrêtée au 31/12/2012.

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Total des produits	46.836.808	53.787.926	-6.951.118
Ventes et prestations	39.336.405	39.939.924	-603.519
Produits financiers	6.020.632	7.513.394	-1.492.762
Produits exceptionnels	1.479.771	6.334.608	-4.854.837
Total des charges	50.286.389	50.568.816	-282.427
Coût des ventes et prestations	39.986.501	25.992.145	13.994.355
Charges financières	8.964.749	8.372.817	591.932
Charges exceptionnelles	1.403.439	15.657.391	-14.253.952
Impôts sur le résultat	-68.300	546.463	-614.763
Prélèvement sur les impôts différés	143.046	0	143.046
Prélèvement sur les réserves immunisées	0	76.491	-76.491
Bénéfice/Perte de l'exercice	-3.306.535	3.295.601	-6.602.136

Ventes et prestations

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Ventes et prestations	39.336.405	39.939.924	-603.519
Loyers	36.131.530	34.347.408	1.784.122
Adaptation et réduction de loyers	-6.700.665	-5.558.630	-1.142.035
Provisions	6.240.085	6.403.848	-163.762
Frais récupérés	361.881	549.427	-187.546
Production immobilisée	13.579	424.662	-411.083
Autres produits d'exploitation	3.289.995	3.773.210	-483.215
Coût des ventes et prestations	39.986.501	25.992.145	13.994.355
Résultat d'exploitation	-650.096	13.947.779	-14.597.875

Le total des ventes et prestations (39.336.405 €) connaît une diminution de 603.519 € par rapport à l'exercice précédent. Les mouvements suivants doivent être soulignés :

- Quant aux réductions de loyers, il est constaté que la limitation aux 20 % des revenus augmente de 268.083 € et la limitation à la VLN diminue de 71.222 € ; les logements et garages inoccupés représentent une diminution du chiffre d'affaires théorique de 606.827 € ;
- **Les limitations de loyers en fonction des revenus et à la valeur locative normale s'élèvent respectivement à 3.658.054 € et à 1.263.039 €.**

- Provisions : les provisions réclamées pour les charges diminuent de 109.412 € et celles réclamées pour les consommations diminuent de 54.350 €; le décompte de charges locatives se solde par un montant de 750.000 € en faveur des locataires, sans tenir compte des remboursements de précompte immobilier, mais ce montant n'est qu'une estimation. Le décompte de charges 2013 définitif est en cours de calcul ;
- Le loyer relatif à la part liée au logement s'élève à 17.287.417 €;
- Le loyer relatif à la part liée aux revenus s'élève à 16.383.021 €;
- Le montant du surloyer pour chambre excédentaire s'élève à 946.375 €;
- L'augmentation du fond de solidarité SWL de 38.385 € (total de 1.664.989 €); les autres produits d'exploitation sont principalement constitués des subventions APE pour 784.374 €; il faut souligner la diminution des remboursements de sinistre incendie de 173.250 €, ainsi que des subsides d'exploitation.

Pour rappel, les règles de calcul des loyers font supporter à La Sambrienne la différence entre le loyer économique (nécessaire pour atteindre l'équilibre financier) et le loyer social.

Si la VLN représente le loyer économique, le manque à gagner pour La Sambrienne peut être estimé à 17,7mio€ de chiffre d'affaires.



Coût des ventes et prestations

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Ventes et prestations	39.336.405	39.939.924	-603.519
Coût des ventes et prestations	39.986.501	25.992.145	13.994.355
Matériaux et fournitures	824.511	922.437	-97926
Services et biens divers	10.641.213	12.102.558	-1.461.344
Rémunérations et charges sociales	9.608.972	9.603.772	5.200
Amortissements, Réd.de val., provisions	13.448.036	-1.067.079	14.515.114
Autres charges d'exploitation	5.463.769	4.430.458	1.033.312
Résultat d'exploitation	-650.096	13.947.779	-14.597.875

Le total du coût des ventes et prestations (39.986.501 €) présente une augmentation de 13.994.355 € qui peut être expliquée par :

- Services et biens divers : la diminution de ce poste est principalement expliquée par :
 - 790.816 € pour les entretiens et réparations à charge de la société; précédemment, l'ex-Logis Moderne comptabilisait les placements de chaudières et chauffe-eau directement en charges à l'inverse de La Sambrienne, ainsi qu'une diminution du poste Récupération des indemnités sur sinistres assurances. Ce poste est lié à la diminution du poste Récupération des indemnités auprès des Compagnies d'assurances;
 - 534.817 € pour le poste Consommations à charge des locataires;
 - 103.743 € pour le poste Frais de contentieux;
 - 77.021 € pour le poste Emoluments
- A contrario, certaines rubriques augmentent :
 - 70.306 € pour le poste Fournitures de bureau;
 - 50.386 € pour le poste Frais postaux et de téléphonie;
 - 22.435 € pour le poste Frais informatiques et maintenance;
 - 36.300 € pour la consultance comptable;
 - 93.394 € pour les rétributions de tiers (déménagements, gardiennage, consultances informatiques);
 - 121.747 € pour le poste Assurances (principalement l'assurance Incendie);
 - 353.124 € pour le poste Cotisation fonds de solidarité qui augmente de 9.004 €;
 - 542.967 € pour le poste Cotisation forfaitaire qui augmente de 21.871 €.

- Le poste 'rémunérations et charges sociales' (9.608.9729 € contre 9.603.772 € en 2012) est en légère augmentation par rapport à l'année précédente, suite à :
 - un index sur les rémunérations de 2 % ;
 - l'effet des grilles barémiques ;
 - la signature de 4 CCT ;
 - une variation négative du nombre de travailleurs, à concurrence de 14 personnes dont 11 employés.
- Amortissements, provisions et RV : dotations aux amortissements suite à l'activation de chantiers supplémentaires ; reprise des réductions de valeurs sur créances locatives pour 235.170 € ; dotation pour provision pour gros entretiens et réparations pour un montant de 6.295.532 € contre une reprise de provision de 2.209.246 € ; une provision pour pension a été constituée pour un montant de 102.992 € ;
- Autres charges d'exploitation : moins-value sur créances locatives de 741.617 € comme détaillé au point sur les créances à un an au plus et le poste du précompte immobilier qui s'élève à 3.752.585 € dont des réductions à rembourser aux locataires pour 782.838 € ; une augmentation de la cotisation forfaitaire de 198.847 € qui s'élève à 542.967 € ;

Produits financiers

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Produits financiers	6.020.632	7.513.394	-1.492.762
Intérêts sur compte courant	306.865	272.822	34.042
Subsides en capital et en intérêts	4.202.988	4.010.534	192.454
Subsides en capital PEI	1.459.930	3.097.250	-1.637.319
Autres produits financiers	50.849	132.788	-81.939
Charges financières	8.964.749	8.372.817	591.932
Intérêts sur compte courant	504.355	454.119	50.236
Intérêts sur emprunts	8.447.965	7.911.499	536.466
Autres charges financières	12.429	7.199	5.230
Résultat financier	-2.944.117	-859.423	-2.084.694

La diminution des produits financiers s'explique d'une part, par l'accroissement du nombre de subsides ouverts relatifs au programme exceptionnel d'investissement (PEI), et d'autre part, par l'amortissement du subside à concurrence de la nouvelle règle d'évaluation s'élevant à 2 %. Pour rappel, la charge financière de ces crédits PEI programmés est couverte à 100 %.

Les intérêts sur compte courant SWL se retrouvent tant dans la rubrique Produits financiers que la rubrique Charges financières. En effet, certaines sociétés présentaient avant la fusion un solde positif envers la SWL.

Charges financières

Les charges financières augmentent. Ce poste est composé comme suit :

Intérêts ex-SNL :	3.188.862 €;
Intérêts SRWL :	1.132.253 €;
Intérêts CRAC :	12.228 €;
Intérêts avances SWL :	137.979 €;
Intérêts PEI :	3.772.971 €;
Intérêts PiVERT :	40.203 €;
Intérêts leasing :	4.457 €;
Intérêts autres :	9.951 €;
Intérêts amortissement sur majorations :	149.061 €.

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

La société cherche à connaître le détail de ses emprunts et avances auprès de la Société Wallonne du Logement

Produits exceptionnels

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Produits exceptionnels	1.479.771	6.334.608	-4.854.837
Reprises d'amortissements, provisions	117.592	2.386.466	-2.268.875
PV sur vente maison	1.327.054	838.778	488.276
Autres produits exceptionnels	35.126	3.109.364	-3.074.238
Charges exceptionnelles	1.403.439	15.657.391	-14.253.952
Désaffectations	1.262.019	11.746.910	-10.484.891
Autres charges exceptionnelles	141.420	3.910.481	-3.769.061
Résultat exceptionnel	76.332	-9.322.783	9.399.115

Il a été comptabilisé une reprise de provisions de 115.000 € correspondant à une utilisation de provision suite aux frais de fusion.

Une plus-value sur réalisation d'actifs (vente maisons) a été actée pour un montant de 1.327.054 € en 2013.

Le solde de produits exceptionnels correspond à diverses opérations dont notamment 25.000 € liés à un ancien administrateur de l'ex-Foyer Marcinellois.

Charges exceptionnelles

Ces 1.403.439 € de charges exceptionnelles s'expliquent par :

- des amortissements exceptionnels pour 1.025.048 € sur les désaffectations d'investissements suite à l'activation des chantiers réceptionnés (981.948 €) et des chauffe-eaux et chaudières (38.727 €);
- des amortissements exceptionnels pour 236.971 € relatifs à l'extourne comptable des garages du site Apollo / Wauters, suite à une rectification de 2012;
- un précompte immobilier relatif aux exercices 2009 et 2010 pour le site sis rue du Centre 100, 112 et 114 à Jumet pour 21.825 €;
- la contestation des factures du fournisseur Electrabel pour un montant de 100.302 €;
- des réductions de loyers pour 3.409 € accordées pour trouble de jouissance suite à des décisions de justice;
- des intérêts et pénalités de retard pour 14.374 €.

Prélèvements sur impôts différés, Impôts sur le résultat et prélèvement sur les réserves immunisés

	31/12/2013	31/12/2012	Ecart '13'12
Prélèvements sur réserves et Impôts	211.345	-469.972	681.318

L'augmentation de cette rubrique provient notamment :

- de la régularisation d'impôt suite à la réception d'un avertissement extrait de rôle pour un montant de 68.478 €, relatif au litige fiscal lié à l'ex-Versant Est ;
- de la rectification de la partie liée aux impôts différés des années antérieures pour un montant de 143.046 € suite à la concordance des subsides avec la SWL ;

En conclusion, l'année 2013, qui se solde par une perte de 3.306.535 €, peut être résumée comme suit :

- **un résultat financier négatif de 2.944.117 € où le taux d'amortissement du subside a été modifié suivant les nouvelles règles d'évaluation et à une augmentation des charges financières pour 591.932 € ;**
- **des amortissements exceptionnels/désaffectations s'élevant à 1.025.048 € ;**
- **une dotation pour gros entretiens et réparations s'élevant à 6.295.532 € ;**
- **des moins-values sur créances locataires s'élevant à 741.617 € ;**
- **les limitations de loyers en fonction des revenus et à la valeur locative normale s'élevant respectivement à 3.658.054 € et à 1.263.039 €.**

Il est proposé à l'Assemblée Générale de voter ce résultat en résultat reporté. Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2012, 23.899.036 €, la perte à reporter s'élèvera à 27.205.571 €.

Les prévisions budgétaires

	Budget 2014
Ventes et prestations	41.151.701,39
Loyers	37221.757,66
Adaptation et réduction de loyers	-6.761.290,42
Récupération de charges locatives	6.640.241,81
Frais récupérés & indemnités	582.887,23
Production immobilisée	468.189,72
Allocation de solidarité	980.532,93
Subvention APE	868.932,30
Autres produits d'exploitation	1.150.450,17
Coût des ventes et prestations	40.745.561,56
Matériaux et fournitures	1.016.986,42
Services et biens divers	12.643.104,17
Frais d'administration générale	1.342.405,85
Entretiens et réparations des constructions	5.068.585,55
Entretiens et réparations autres	404.794,37
Consommations	4.059.875,73
Assurances non relatives au personnel	598.142,47
Frais d'actes et de contentieux	628.797,52
Frais divers	21.784,11
Frais de formation du personnel	52.500,00
Intérimaires	362.921,20
Administrateurs	103.297,36
Rémunérations et charges sociales	9.610.679,21
EBITDA (earning before interest taxes depreciation & amortization)	17.880.931,59
Amortissements	11.407.554,21
RV sur créances loc.	691.989,74
Provisions	621.550,19
MV sur réalisation de créances loc.	554.741,63
Précompte immobilier	3.742.958,78
Autres charges d'exploitation	455.997,21
Résultat d'exploitation	406.139,84
Produits financiers	10.726.121,88
Intérêts sur compte courant	-
Subsides rénovations PEI	10.143.091,22
Autres subsides	505.528,51
Autres produits financiers	77.502,15

Charges financières	11.888.059,78
Intérêts sur compte courant SWL	775.367,77
Intérêts sur dettes SWL	5.330.710,83
Intérêts sur dettes SWL PEI	5.771.201,19
Autres frais financiers	10.780,00
Résultat financier	-1.161.937,90
Produits exceptionnels	1.500.000,00
PV sur vente maison	1.500.000,00
Autres produits exceptionnels	-
Charges exceptionnelles	1.764.999,45
Désaffectations suite activation rénovation	1.764.999,45
Autres charges exceptionnelles	-
Résultat exceptionnel	-264.999,45
Prélèvement sur les impôts différés	1.025,28
BÉNÉFICE/PERTE DE L'EXERCICE	-1.019.772,23

	Budget 2014
(+) Charges non décaissées	15.040.835,22
Amortissements	11.407.554,21
RV sur créances loc.	691.989,74
Provisions	621.550,19
MV sur réalisation de créances loc.	554.741,63
Désaffectations suite activation rénovation	1.764.999,45
Autres charges exceptionnelles	-
(-) Produits non encaissés	469.215,00
Production immobilisée	468.189,72
Autres produits exceptionnels	-
Prélèvement sur les impôts différés	1.025,28
Neutralisation du PEI	-4.371.890,03
Résultat net corrigé	9.179.957,95
Capital sur annuités (hors PEI)	5.836.936,85
Capital sur nouveaux investissements	2.016.719,28
Remboursement capital Apollo	7.158.000,00
Rénovation sur fonds propres	1.200.000,00
CASH-FLOW	-7.031.698,18



DIVERS

DIVERS

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

Il n'y a pas eu d'événements susceptibles de modifier de manière importante la situation financière de la société telle que reflétée dans les comptes annuels.

Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité

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

- la société s'est engagée notamment dans un processus de réduction des coûts et d'amélioration des encaissements des loyers ;
- l'appui financier de l'Autorité publique, principal bailleur de fonds de la société, concrétisé par une future augmentation de capital en 2014 ainsi que l'octroi de nouveaux subsides.

Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société

À notre connaissance et sous réserve d'autres éléments, il n'y aurait pas, à court terme, de circonstance susceptible d'influencer notablement le développement de la société.

Recherche et développement

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

Collaboration professionnelle avec le commissaire-réviseur

Au cours de l'exercice comptable qui s'est clôturé le 31 décembre 2013, la société n'a pas fait appel aux services de sociétés avec lesquelles le commissaire entretient des relations professionnelles pour des services autres que de contrôle et des services en conseils fiscaux.

Indications relatives à l'existence de succursale de la société

La société n'a pas de succursale.

Risques et incertitudes

À court terme, et à la lecture des comptes 2013, La Sambrienne encourt deux risques majeurs :

- **L'absence de politique de rénovation à long terme.** Étant donné que les nouvelles sources de financement ne sont pas garanties et l'absence de capacité d'autofinancement de La Sambrienne, les travaux nécessaires sur le patrimoine ne peuvent pas être planifiés.

Un plan d'investissement majeur devrait pourtant être mis en œuvre dans les logements afin de finaliser leur mise en conformité incendie, d'améliorer leur étanchéité, leur stabilité, leurs équipements et leur performance énergétique.

- **La situation financière** est inquiétante tant à court terme qu'à long terme.

L'enveloppe financière prévue par le Gouvernement pour la recapitalisation est très appréciable pour permettre à la société de tendre vers l'objectif de redressement financier mais elle est clairement insuffisante pour retrouver l'équilibre entre les charges et les produits.

De plus, étant donné la réglementation en vigueur sur le calcul des loyers, liant revenus des locataires et chiffre d'affaires, la non compensation par l'allocation de solidarité de la faiblesse des revenus des locataires, l'absence de capacité d'autofinancement de La Sambrienne et le sous-financement des programmes de rénovation actuels, type PIVERT2, d'importantes avances génératrices de charges financières doivent être sollicitées auprès de la Société wallonne du Logement. Ces opérations, indispensables pour remettre en conformité le patrimoine immobilier concerné, aggravent considérablement le ratio « Charges financières / Chiffres d'affaires ».

Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers par la société

Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers par la société 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 société n'utilise pas de tels instruments financiers.

Honoraires du réviseur

Pour sa mission légale, les honoraires du commissaire- réviseur Joiris, Rousseaux & Co, Réviseurs d'entreprises Associés se sont élevés à 35.845 €.

Des prestations complémentaires ont été effectuées dans le cadre de la fusion des SLSP de Charleroi et plus particulièrement pour l'assistance dans la recherche d'une méthode d'évaluation adéquate pour le rapport d'échange des parts, l'établissement du rapport visé à l'article 695 du code des sociétés et la modification de l'objet social. Les honoraires des commissaires- réviseurs se sont élevés à 25.652 € pour Joiris, Rousseaux & Co, Réviseurs d'entreprises Associés et à 21.780 € pour Moore Stephens RSP Réviseurs d'Entreprises.

Pour le Conseil d'Administration,

F. Azzouzi,
Directeur-Gérant

H. Imane,
Président



ANNEXES

Annexe : mouvements des membres du Conseil d'Administration, du Comité de Gestion et du Comité d'Attribution

Sauf mention contraire, l'ensemble des membres repris ci-après ont exercé leur mandat jusqu'au 30 juin 2013.

Val d'Heure

Conseil d'Administration

AMORINI Luciano
BEGHIN Manon (à partir de 06/2013)
FRONVILLE Brigitte
JEUKENNE Pascal
KADIM Mohamed
LESSINNES Stéphane
LISON Pierre
MASSART Daniel (jusqu'à 05/2013)
MAZOUZ Lahssen
RENARD Christian
SALDEN Thomas
SANTAMARIA Manuel
TOURNAY Gérard
VAN MALDEREN Marc
VERCRUYSSSE Roland
VERSTRICHT Adolphe (jusqu'à 03/2013)
VERHULST Sabine

Comité de Gestion

AMORINI Luciano
LISON Pierre
SALDEN Thomas
VERCRUYSSSE Roland
VERHULST Sabine

Comité d'Attribution

AMORINI Luciano
DELLA PENA Myrienne
DERDELINCKX Anne-Marie
JEUKENNE Pascal
LISON Pierre
PICCOT Georgette
STEVENNE Antoine
TOURNAY Gérard

Logis Moderne

Conseil d'Administration

BEGHIN Serge
BLANCHART Bruno
BOTTE Caroline
CATTIEZ Anne
CURNEL Roger
DECLERCQ Alisson
DEHASPE Sabrina
DELVAUX Joseph Frédéric
DEVILERS Fabienne (jusqu'à 04/2013)
EVRARD Martine
FOTIA Giuseppe
GENARD Yvan
KARAMAN Unal
KINDT Françoise
LAMBERT Jacques
MACCHIA Angelo
TZANETATOS Nicolas
VANDROOGENBROECK Jean-Luc (à partir de 02/2013)

Comité de Gestion

BEGHIN Serge
BLANCHART Bruno (à partir de 03/2014)
CURNEL Roger
DECLERCQ Alisson
DEHASPE Sabrina
DE PAOLI André (jusqu'à 01/2013)
LAMBERT Jacques

Comité d'Attribution

DECREME Eric
EVRARD Martine
HAVEAUX René-Marie
KARAMAN Unal
MASSART Daniel
SEMAL Jacques
SPAGNUOLO Luigio

La Carolorégienne**Conseil d'Administration**

ALIBONI Marco
 BUGHIN Francis
 CURNEL Roger (à partir de 02/2013)
 DAL CORTIVO Aristide
 DE BAST Christian
 DEVAUX Olivier
 DUQUESNES Gérard
 ETIENNE Eric
 FALISE Daniel (jusqu'à 01/2013)
 FOUGNIES Frédéric
 IMANE Hicham
 LACHAPELLE Frédérique (jusqu'à 01/2013)
 LECHAT Julien
 LOYER André
 LUCIANO Angelo
 MANOUVRIER Line (à partir de 02/2013)
 MOULARD Nathalie
 PAQUET Julien
 PAVOT Martine
 VAN AELST Emile (à partir de 06/2013)
 VANDERPUTTEN Jean-Marie (jusqu'à 01/2013)
 VIATOUR Yves

Comité de Gestion

DEVAUX Olivier
 FALISE Daniel (jusqu'à 01/2013)
 IMANE Hicham
 LECHAT Julien
 MANOUVRIER Line (à partir de 02/2013)
 MOULARD Nathalie
 PAVOT Martine (à partir de 02/2013)
 VIATOUR Yves

Comité d'Attribution

BERTRAND Freddy
 GEWELT Claude (à partir de 02/2013)
 LUCIANO Angelo
 MARINI David
 MOULARD Nathalie
 PAQUET Julien
 PETIT Evelyne

Versant Est**Conseil d'Administration**

BROGNEAUX Pascal
 CONSOLI Frédéric
 DE MAESENEIRE Pascal
 DEVAUX Olivier
 FALISE Daniel
 FRERE Albert
 JADOUL David
 PAVOT Martine
 PICARELLA Claudio
 PICCOT Danielle
 SCOTT Alain
 SIMON Manu
 TAYMANS Stéphanie
 VAN CAUWENBERGHE Philippe

Comité de Gestion

CONSOLI Frédéric
 DEVAUX Olivier
 FRERE Albert
 PICCOT Danielle
 SCOTT Alain
 SIMON Manu
 VAN CAUWENBERGHE Philippe

Comité d'Attribution

BROGNEAUX Pascal (à partir de 02/2013)
 DE MAESENEIRE Pascal
 DEVAUX Olivier
 MAQUESTIAUX Patricia (invitée)
 PAVOT Martine
 REGGIANI Mario
 VAN NUFFEL Yannick

Foyer Marcinellois

Conseil d'Administration

ALLARD Claude
AUTOME Alain (à partir de 02/2013)
CHACHKOFF Jean
DELBEQUE Benoit
DUBOIS Denis
ELOY Jean-Marc
HOUGARDY Luc
LACHAPELLE Frédérique (jusqu'à 01/2013)
MOUVET Jacqueline (à partir de 02/2013)
MUNOZ Valérie (jusqu'à 05/2013)
SEMPO Maxime
SIMON Manu
STILLEMANT André
TESONE Fabrice
TUTTOLOMONDO Jean-Louis
VEKEMAN Jean-Marc

Comité de Gestion

DELBEQUE Benoit
MUNOZ Valérie
SEMPO Maxime
SIMON Manu
STILLEMANT André
TUTTOLOMONDO Jean-Louis

Comité d'Attribution

AMORINI Luciano
KRIVENKO Denis
LECHAT Julien
SANPO Michel
SECCHI Antonio
STILLEMANT André
ELOY Jean-Marc

COMPTES ANNUELS EN EUROS

Dénomination: **LA SAMBRIENNE**

Forme juridique: Société coopérative à responsabilité limitée

Adresse: Rue Trieu Kaisin

N°: 70

Boîte:

Code postal: 6061

Commune: Montignies-sur-Sambre

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de Charleroi

Adresse Internet: www.lasambrienne.be

Numéro d'entreprise

BE 0401.661.459

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

06-02-2014

Comptes annuels approuvés par l'assemblée générale du

10-06-2014

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2013

au

31-12-2013

Exercice précédent du

01-01-2012

au

31-12-2012

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

Documents joints aux présents comptes annuels:

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

C 5.2.1, C 5.2.3, C 5.4.1, C 5.4.2, C 5.5.1, C 5.5.2, C 5.14, C 5.16, C 5.17.1, C 5.17.2, C 8

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

MOULARD NATHALIERUE DE L'ETANG 1
6500 Beaumont
BELGIQUE

Début de mandat: 12-06-2007

Fin de mandat: 28-06-2013

Vice-président du Conseil d'Administration

VANDER PUTTEN JEAN-MARIEPLACE DES PORIONS 2/074
6061 Montignies-sur-Sambre
BELGIQUE

Début de mandat: 12-06-2007

Fin de mandat: 28-06-2013

Vice-président du Conseil d'Administration

ALIBONI MARCOBD TIROU 15/11
6000 Charleroi

BELGIQUE Début de mandat: 01-11-2007 DAL CORTIVO ARISTIDE	Fin de mandat: 16-07-2013	Administrateur
DES SARTS 21 6010 Couillet BELGIQUE Début de mandat: 12-06-2007 DUQUESNE GERARD	Fin de mandat: 16-07-2013	Administrateur
RUE TOURETTE 150 6000 Charleroi BELGIQUE Début de mandat: 12-06-2007 ETIENNE ERIC	Fin de mandat: 28-06-2013	Administrateur
DES HAUCHIES 40 6010 Couillet BELGIQUE Début de mandat: 12-06-2007 FOUGNIES FREDERIC	Fin de mandat: 28-06-2013	Administrateur
DE LA CAYAUDERIE 225 6000 Charleroi BELGIQUE Début de mandat: 12-06-2007 IMANE HICHAM	Fin de mandat: 28-06-2013	Administrateur
ROUTE DE PHILIPPEVILLE 180 6010 Couillet BELGIQUE Début de mandat: 12-06-2007 LACHAPELLE FREDERIQUE	Fin de mandat: 28-06-2013	Administrateur
DE MARCINNELLE 2/4 6000 Charleroi BELGIQUE Début de mandat: 12-06-2007 LOYEZ ANDRE	Fin de mandat: 28-06-2013	Administrateur
DES QUATRE VENTS 21 6010 Couillet BELGIQUE Début de mandat: 12-06-2007 LUCIANO ANGELO	Fin de mandat: 28-06-2013	Administrateur
WERY 30 6040 Jumet (Charleroi) BELGIQUE Début de mandat: 12-06-2007 DEVAUX OLIVIER	Fin de mandat: 28-06-2013	Administrateur
Jean Colnet 22		

6040 Jumet (Charleroi) BELGIQUE			
Début de mandat: 20-02-2008	Fin de mandat: 28-06-2013		Vice-président du Conseil d'Administration
FALISE DANIEL			
DU FORT 47 6000 Charleroi BELGIQUE			
Début de mandat: 12-06-2007	Fin de mandat: 28-06-2013		Administrateur
BUGHIN FRANCIS			
LATERALE 9 6031 Monceau-sur-Sambre BELGIQUE			
Début de mandat: 10-06-2008	Fin de mandat: 28-06-2013		Administrateur
LECHAT JULIEN			
RUE ROSSIGNOL 9 6032 Mont-sur-Marchienne BELGIQUE			
Début de mandat: 19-11-2008	Fin de mandat: 28-06-2013		Administrateur
PAQUET JULIEN			
APPAUMEE 188 6043 Ransart BELGIQUE			
Début de mandat: 18-02-2009	Fin de mandat: 28-06-2013		Administrateur
PAVOT MARTINE			
TIENNE DE FORGES 16 6032 Mont-sur-Marchienne BELGIQUE			
Début de mandat: 17-06-2009	Fin de mandat: 28-06-2013		Administrateur
VIATOUR YVES			
CONSULTANT Rue A. Renard 16 6044 Roux BELGIQUE			
Début de mandat: 19-05-2010	Fin de mandat: 28-06-2013		Président du Conseil d'Administration
DE BAST CHRISTIAN			
Rue de Bomerée 157 6110 Montigny-le-Tilleul BELGIQUE			
Début de mandat: 17-05-2011	Fin de mandat: 28-06-2013		Administrateur
AMORINI LUCIANO			
rue Tienné des Forges 16 6032 Mont-sur-Marchienne BELGIQUE			
Début de mandat: 28-06-2013			Administrateur
DELBEQUE Benoit			

Avenue des Genêts 8 6001 Marcinelle BELGIQUE Début de mandat: 28-06-2013	Vice-président du Conseil d'Administration
DELISEE Isabelle rue des Champs 10A 6280 Gerpinnes BELGIQUE Début de mandat: 28-06-2013	Administrateur
DEVAUX Olivier rue de Colnet 22 6040 Jumet (Charleroi) BELGIQUE Début de mandat: 28-06-2013	Administrateur
FOTIA Giuseppe rue Sart les Moulins 79 6044 Roux BELGIQUE Début de mandat: 28-06-2013	Administrateur
HEMBISE Philippe rue de l'Institut Dogniaux 56 6040 Jumet (Charleroi) BELGIQUE Début de mandat: 28-06-2013	Administrateur
IMANE Hicham route de Philippeville 180 6010 Couillet BELGIQUE Début de mandat: 28-06-2013	Président du Conseil d'Administration
LAMBERT Jacques rue de Presles 107 6280 Gerpinnes BELGIQUE Début de mandat: 01-07-2013	Administrateur
LECHAT Julien rue Rossignol 9 6032 Mont-sur-Marchienne BELGIQUE Début de mandat: 28-06-2013	Administrateur
MACCHIA Angelo rue de Leemes 152 6030 Goutroux BELGIQUE Début de mandat: 28-06-2013	Administrateur

MANOUVRIER Line

rue du Chenois 154
 6042 Lodelinsart
 BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Administrateur

PATTE Julie

rue des Sablières 7D
 6032 Mont-sur-Marchienne
 BELGIQUE

Début de mandat: 16-07-2013

Administrateur

POIVRE Bernard

Commissaire SWL
 chaussée d'Asse 32
 7850 Enghien
 BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Commissaire

RINCHART Jean-Claude

rue Emile Vanderveelde 39/01
 6042 Lodelinsart
 BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Administrateur

TAYMANS Stéphanie

rue du Temple 59
 6001 Marcinelle
 BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Administrateur

TUTTOLOMONDO Jean-Louis

5^e Avenue 18
 6001 Marcinelle
 BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Administrateur

VAN AELST Emile

rue Gantois 25
 6030 Marchienne-au-Pont
 BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Administrateur

VANLAEKE Patrick

rue des Piges 173
 6031 Monceau-sur-Sambre
 BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Administrateur

VERCRUYSSÉ Roland

Cité Emile Demoulin 24
 6031 Monceau-sur-Sambre
 BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Administrateur

VERHULST Sabine

Avenue Albert 1er 33
6032 Mont-sur-Marchienne
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Administrateur

CHACHKOFF Jean

rue du Berceau 03/61
6001 Marcinelle
BELGIQUE

Début de mandat: 28-08-2013

Administrateur

REMACLE Maryse

rue Caréna 5/53
6000 Charleroi
BELGIQUE

Début de mandat: 13-08-2013

Administrateur

JOIRIS, ROUSSEAUX & Co ScPRL (B0194)

BE 0450.426.032
Rue de la Biche 18
7000 Mons
BELGIQUE

Début de mandat: 01-07-2013

Fin de mandat: 14-06-2016

Commissaire

Représenté directement ou indirectement
par:

ROUSSEAUX BERNARD (A01650)
REVISEUR D'ENTREPRISES

N°	BE 0401.661.459	C 1.2
----	-----------------	-------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

- A. La tenue des comptes de l'entreprise*.
- B. L'établissement des comptes annuels*.
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

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

* Mention facultative.

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISÉS		20/28	356.735.953	92.424.806
Frais d'établissement	5.1	20	186.119	
Immobilisations incorporelles	5.2	21	901.606	26.220
Immobilisations corporelles	5.3	22/27	355.636.395	92.395.299
Terrains et constructions		22	341.457.432	82.633.889
Installations, machines et outillage		23	36.106	14.661
Mobiler et matériel roulant		24	568.534	185.640
Location-financement et droits similaires		25	1.774.809	0
Autres immobilisations corporelles		26	1.141.892	1.142.679
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	10.657.620	8.418.410
Immobilisations financières	5.4/5.5.1	28	11.833	3.287
Entreprises liées	5.14	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	5.14	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	11.833	3.287
Actions et parts		284	9.916	2.479
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	1.917	808
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	134.085.600	46.533.359
Créances à plus d'un an		29	110.937.101	42.299.190
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	110.937.101	42.299.190
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	777.741	207.928
Stocks		30/36	777.741	207.928
Approvisionnements		30/31	550.044	207.928
En-cours de fabrication		32	227.697	
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	14.847.868	3.054.277
Créances commerciales		40	3.296.132	437.477
Autres créances		41	11.551.736	2.616.800
Placements de trésorerie	5.5 1/5.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	4.553.951	418.754
Comptes de régularisation	5.6	490/1	2.968.939	553.210
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	490.821.553	138.958.165

N°	BE 0401.661.459	C 2.2
----	-----------------	-------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	121.500.646	27.302.268
Capital	5.7	10	109.819	18.619
Capital souscrit		100	192.767	18.619
Capital non appelé		101	82.948	
Primes d'émission		11	134.157	
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	29.354.303	4.668.211
Réserve légale		130	62.428	37.435
Réserves indisponibles		131	12.484.286	60.191
Pour actions propres		1310		
Autres		1311	12.484.286	60.191
Réserves immunisées		132	16.807.589	4.570.585
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)(-)	14	-27.205.571	-19.679.057
Subsides en capital		15	119.107.938	42.294.495
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	9.534.122	4.185.236
Provisions pour risques et charges		160/5	9.460.956	4.185.236
Pensions et obligations similaires		160	115.896	19.842
Charges fiscales		161	548.144	
Grosses réparations et gros entretien		162	6.295.533	1.664.618
Autres risques et charges	5.8	163/5	2.501.383	2.500.776
Impôts différés		168	73.166	
DETTES		17/40	359.786.785	107.470.661
Dettes à plus d'un an	5.9	17	291.741.087	81.721.568
Dettes financières		170/4	291.695.925	81.709.313
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et assimilées		172	472.449	
Etablissements de crédit		173	289.401.247	81.709.313
Autres emprunts		174	1.822.229	
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	45.162	12.255
Dettes à un an au plus		42/48	49.773.202	23.102.388
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	5.9	42	10.902.082	3.156.536
Dettes financières		43	23.348.722	15.486.719
Etablissements de crédit		430/8	23.348.722	15.486.719
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	11.175.950	3.312.851
Fournisseurs		440/4	11.175.950	3.312.851
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	5.9	45	1.134.761	337.534
Impôts		450/3	140.968	56.806
Rémunérations et charges sociales		454/9	993.793	280.728
Autres dettes		47/48	3.211.687	808.748
Comptes de régularisation	5.9	492/3	18.272.496	2.646.705
TOTAL DU PASSIF		10/49	490.821.553	138.958.165

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		7074	39.336.405	10.881.907
Chiffre d'affaires	5.10	70	36.032.831	9.486.597
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution; augmentation (réduction) (+)/(-)		71		
Production immobilisée		72	13.579	4.258
Autres produits d'exploitation	5.10	74	3.289.995	1.391.052
Coût des ventes et des prestations		6064	39.986.500	11.692.208
Approvisionnements et marchandises		60	824.511	331.537
Achats		6006	620.693	298.067
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	203.818	33.470
Services et biens divers		61	10.641.213	4.287.024
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	5.10	62	9.608.972	2.606.429
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	9.340.969	3.420.918
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales; dotations (reprises) (+)/(-)		631/4	-108.874	-151.761
Provisions pour risques et charges; dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	5.10	635/7	4.215.940	-211.730
Autres charges d'exploitation	5.10	640/8	5.463.769	1.409.791
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	-650.095	-810.301
Produits financiers		75	6.020.832	3.018.084
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	306.855	1.588
Autres produits financiers	5.11	752/9	5.713.767	3.016.498
Charges financières	5.11	65	8.964.749	2.746.249
Charges des dettes		650	8.952.320	2.744.975
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales; dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	12.429	1.274
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts (+)/(-)		9902	-3.594.212	-538.466
Produits exceptionnels		76	1.479.771	6.022.979
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles		760		58.333
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières		761		
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels		762	117.591	
Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés		763	1.327.054	539.941
Autres produits exceptionnels	5.11	764/9	35.126	5.424.705
Charges exceptionnelles		66	1.403.439	11.497.937
Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		660	1.262.019	9.003.893
Réductions de valeur sur immobilisations financières		661		
Provisions pour risques et charges exceptionnels; dotations (utilisations) (+)/(-)		662		2.484.276
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés		663		
Autres charges exceptionnelles	5.11	664/8	141.420	9.788
Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		669		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-3.517.800	-6.013.424
Prélèvements sur les impôts différés		780	143.046	
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	5.12	67/77	-68.299	
Impôts		670/3	179	

N°		BE 0401.661.459		C 3		
	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent		
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77	68.478			
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	-3.306.535	-6.013.424		
Prélèvements sur les réserves immunisées		789				
Transfert aux réserves immunisées		689				
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	-3.306.535	-6.013.424		

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	-27.205.571	-19.679.057
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	9905	-3.306.535	-6.013.424
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	-23.899.036	-13.665.633
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	.....	.....
sur le capital et les primes d'émission	791	.....	.....
sur les réserves	792	.....	.....
Affectations aux capitaux propres	691/2	.....	.....
au capital et aux primes d'émission	691	.....	.....
à la réserve légale	6920	.....	.....
aux autres réserves	6921	.....	.....
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	-27.205.571	-19.679.057
Intervention d'associés dans la perte	794	.....	.....
Bénéfice à distribuer	694/6	.....	.....
Rémunération du capital	694	.....	.....
Administrateurs ou gérants	696	.....	.....
Autres allocataires	696	.....	.....

N°	BE 0401.661.459	C 5.1
----	-----------------	-------

ANNEXE
ETAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	20P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Nouveaux frais engagés	8002	232.649	
Amortissements	8003	46.530	
Autres	8004		
	(+) (-)		
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	20	186.119	
Dont			
Frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement	200/2		
Frais de restructuration	204		

N° BE 0401.661.459

C 5.2.2

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	XXXXXXXXXX	187.923

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)(-)

8022	152.561
8032	
8042	

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8052	340.484
------	---------

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8122P	XXXXXXXXXX	161.703
-------	------------	---------

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)(-)

8072	19.248
8082	
8092	71.442
8102	
8112	

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8122	252.393
------	---------

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

211	88.091
-----	---------------

N°	BE 0401.661.459	C 5.2.4
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8054P	XXXXXXXXXX	813.515
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8024		
Cessions et désaffectations	8034		
Transferts d'une rubrique à une autre	8044		
	(+)(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8054	813.515	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8124P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actés	8074		
Repris	8084		
Acquis de tiers	8094		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8104		
Transférés d'une rubrique à une autre	8114		
	(+)(-)		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8124		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	213	813.515	

N° BE 0401.661.459

C 5.3.1

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	115.721.521
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	351.283.358	
Cessions et désaffectations	8171	7.092.965	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8181	16.224.527	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	476.136.441	
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	33.087.632
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	10.371.885	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291	97.326.712	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	6.107.220	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	134.679.009	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22	341.457.432	

N°	BE 0401.861.459	C 5.3.2
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXX	126.294
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	259.134	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	365.428	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	XXXXXXXXXX	111.613
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	14.589	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292	223.118	
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	349.320	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	23	36.108	

N° BE 0401.661.459

C 5.3.3

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXX	708.258
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	1.845.137	
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre	8183		
	(+)(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	2.553.395	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	8243		
	(+)(-)		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	XXXXXXXXXX	522.618
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	106.094	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293	1.356.149	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303		
Transférés d'une rubrique à une autre	8313		
	(+)(-)		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	1.984.861	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	24	568.534	

N°	BE 0401.661.459	C 5.3.4
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194P	XXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164	2.383.691	
Cessions et désaffectations	8174		
Transferts d'une rubrique à une autre	8184		
(+) / (-)			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194	2.383.691	
Plus-values au terme de l'exercice	8254P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8214		
Acquises de tiers	8224		
Annulées	8234		
Transférées d'une rubrique à une autre	8244		
(+) / (-)			
Plus-values au terme de l'exercice	8254		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324P	XXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice			
Actés	8274	43.853	
Repris	8284		
Acquis de tiers	8294	565.029	
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	608.882	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	25	1.774.809	
DONT			
Terrains et constructions	250	1.774.809	
Installations, machines et outillage	251		
Mobilier et matériel roulant	252		

N° BE 0401.661.459

C 5.3.5

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	XXXXXXXXXX	1.194.953
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165	122.030	
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8185		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	1.316.983	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXX	
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	8325P	XXXXXXXXXX	52.274
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	769	
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295	122.028	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8315		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	175.091	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	26	1.141.892	

N°	BE 0401.661.459	C 5.3.6
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	XXXXXXXXXX	8.418.410
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	18.463.737	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8186	-16.224.527	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	10.657.620	
Plus-values au terme de l'exercice	8256P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8246		
Plus-values au terme de l'exercice	8256		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actés	8276		
Repris	8286		
Acquis de tiers	8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8306		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8316		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	27	10.657.620	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8303P	XXXXXXXXXX	2.479
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363	7.437	
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	8383		
	(+)/(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393	9.916	
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	8443		
	(+)/(-)		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	8513		
	(+)/(-)		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-)	8543	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	284	9.916	
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	2858P	XXXXXXXXXX	806
Mutations de l'exercice			
Additions	8563	1.109	
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	2858	1.917	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

N° BE 0401.661.459

C 5.6

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF**PLACEMENTS DE TRÉSORERIE - AUTRES PLACEMENTS****Actions et parts**

Valeur comptable augmentée du montant non appelé
Montant non appelé

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		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

COMPTES DE RÉGULARISATION**Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important**

Charges à reporter - intérêts sur majoration
Charges à reporter
Rééchelonnement intérêts
Produits acquis

Exercice
1.628.603
348.282
943.867
48.187

N° BE 0401.661.459

C 5.7

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice
Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXX	18.619
100	192.767	

Modifications au cours de l'exercice
Remboursement
Caisse de Dépôt et Consignations
Souscription

Codes	Montants	Nombre d'actions
	-212	353
	-35	57
	285	253
8702	XXXXXXXXXX	138.419
8703	XXXXXXXXXX	

Représentation du capital
Catégories d'actions

Actions nominatives
Actions au porteur et/ou dématérialisées

Capital non libéré

Capital non appelé
Capital appelé, non versé
Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
101	82.948	XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	

Actions propres

Détenues par la société elle-même
Montant du capital détenu
Nombre d'actions correspondantes
Détenues par ses filiales
Montant du capital détenu
Nombre d'actions correspondantes

Codes	Exercice
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion
Montant des emprunts convertibles en cours
Montant du capital à souscrire
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre
Suite à l'exercice de droits de souscription
Nombre de droits de souscription en circulation
Montant du capital à souscrire
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

Parts non représentatives du capital

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	

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES, TELLE QU'ELLE RÉSULTE DES DÉCLARATIONS REÇUES PAR L'ENTREPRISE

N°	BE 0401.661.459	C 5.8
----	-----------------	-------

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

VENTILATION DE LA RUBRIQUE 163/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT

Provision démolition Apollo/wauters
Provision litige fournisseurs et personnel

Exercice
2.326.685
174.698

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 assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales:
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes reçus sur commandes
Autres dettes

Codes	Exercice
8801	10.902.082
8811	
8821	
8831	91.977
8841	10.810.105
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
42	10.902.082
8802	59.086.836
8812	
8822	
8832	
8842	57.264.607
8852	1.822.229
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	45.162
8912	59.131.998
8803	232.609.089
8813	
8823	
8833	472.449
8843	232.136.640
8853	
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8013	232.609.080

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 assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales:
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes reçus 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 assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales:
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes reçus sur commandes
Autres dettes

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

DETTES GARANTIES

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales:
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes reçus sur commandes
Dettes salariales et sociales
Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières
Emprunts subordonnés

Codes	Exercice
8821	102.878.842
8831	
8841	
8851	
8861	102.878.842
8871	
8881	
8891	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	102.878.842
8922	
8932	

N°	BE 0401.661.459	C 5.9																												
	Emprunts obligataires non subordonnés Dettes de location-financement et assimilées Etablissements de crédit Autres emprunts Dettes commerciales Fournisseurs Effets à payer Acomptes reçus 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 l'entreprise	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Codes</th> <th>Exercice</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8942</td><td></td></tr> <tr><td>8952</td><td></td></tr> <tr><td>8962</td><td></td></tr> <tr><td>8972</td><td></td></tr> <tr><td>8982</td><td></td></tr> <tr><td>8992</td><td></td></tr> <tr><td>9002</td><td></td></tr> <tr><td>9012</td><td></td></tr> <tr><td>9022</td><td></td></tr> <tr><td>9032</td><td></td></tr> <tr><td>9042</td><td></td></tr> <tr><td>9052</td><td></td></tr> <tr><td>9062</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Codes	Exercice	8942		8952		8962		8972		8982		8992		9002		9012		9022		9032		9042		9052		9062	
Codes	Exercice																													
8942																														
8952																														
8962																														
8972																														
8982																														
8992																														
9002																														
9012																														
9022																														
9032																														
9042																														
9052																														
9062																														
	DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES Impôts Dettes fiscales échues Dettes fiscales non échues Dettes fiscales estimées Rémunérations et charges sociales Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale Autres dettes salariales et sociales	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Codes</th> <th>Exercice</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>9072</td><td></td></tr> <tr><td>9073</td><td>140.968</td></tr> <tr><td>450</td><td></td></tr> <tr><td>9076</td><td></td></tr> <tr><td>9077</td><td>993.793</td></tr> </tbody> </table>	Codes	Exercice	9072		9073	140.968	450		9076		9077	993.793																
Codes	Exercice																													
9072																														
9073	140.968																													
450																														
9076																														
9077	993.793																													
	COMPTES DE RÉGULARISATION Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important Subsidés non encore affectés et non liquidés Charges à imputer Produits à reporter	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Exercice</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>17.881.184</td></tr> <tr><td>384.287</td></tr> <tr><td>4.878</td></tr> </tbody> </table>	Exercice	17.881.184	384.287	4.878																								
Exercice																														
17.881.184																														
384.287																														
4.878																														

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Loyers et redevances		36.032.831	9.486.597
Ventilation par marché géographique			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	2.835.510	1.055.416
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	189	62
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	120	60,6
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	233.676	86.778
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	6.855.646	2.037.994
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	1.698.594	446.555
Primes patronales pour assurances extralégales	622	461.898	
Autres frais de personnel	623	567.753	112.808
Pensions de retraite et de survie	624	25.081	9.072
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635	96.055	-10.273
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		4.767
Reprises	9111	32.259	
Sur créances commerciales			
Actées	9112	1.960.573	680.576
Reprises	9113	2.037.188	837.104
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	6.432.123	16.500
Utilisations et reprises	9116	2.216.183	228.230
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	3.771.435	997.377
Autres	641/B	1.692.334	412.414
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096		3
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	9	0,5
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	9.161	2.168
Frais pour l'entreprise	617	327.930	67.990

N° BE 0401.661.459

C 5.11

RÉSULTATS FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS**RÉSULTATS FINANCIERS****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

INTERETS CREDITEURS

Intérêts moratoires sur dégrèvement fiscal

Intérêts et majorations sur créances locataires

Autres

Amortissement des frais d'émission d'emprunts et des primes de remboursement

Intérêts intercalaires portés à l'actif

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

Reprises

Autres charges financières

Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances

Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

DIVERS

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	1.791.665	1.558.691
9126	3.792.842	1.453.463
	306.865	1.588
	46.869	4.320
	3.443	2
	537	
6501		
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
	12.429	1.274

RÉSULTATS EXCEPTIONNELS**Ventilation des autres produits exceptionnels**

Reprise de provision pour risques et charges

Plus-values réalisées sur ventes d'actifs

Divers

Ventilation des autres charges exceptionnelles

Désaffectations

Alignement et indemnités locataires

Divers (fournisseurs)

Exercice
117.592
1.327.054
35.126
1.262.019
17.783
123.637

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	179
9135	179
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	

Incidence des résultats exceptionnels sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

Sources de latences fiscales

- Latences actives
 - Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs
 - Autres latences actives
 - Déduction pour capital à risque reportable
 - Taxation étalée plus-values sur réalisation d'actifs

- Latences passives
 - Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	952.456
9142	2.195.800
	302.706
	1.892.894
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

- A l'entreprise (déductibles)
- Par l'entreprise

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

- Précompte professionnel
- Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	1	2.202
9146	1.084.193	318.318
9147	1.900.504	386.039
9148		

N°	BE 0401.661.459	C 5.13
----	-----------------	--------

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRREVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9140	
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise	9153	
GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9161	
Montant de l'inscription	9171	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9191	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9201	
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9162	
Montant de l'inscription	9172	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9192	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9202	
BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS		
MARCHÉ À TERME		
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	
ENGAGEMENTS RESULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES		
LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS		
Partie non subsidiée des emprunts long terme : 199.719.159€		
Litiges:	Contre	Objet
Ex SLSP	Litige Fournisseur	Rénovation de logements
La Carolorégienne	Litige Fournisseur	Action direction suite à la faillite d'un fournisseur
La Carolorégienne	Auteur de Projet	Rénovation de logements
Versant Est	Litige Fournisseur	Non attribution d'un marché public
Versant Est	Litige fournisseur	Menuiserie rénovation logement

N° BE 0401.661.459

C 5.13

Versant Est	Administration fiscale	Avis de rectification des exercices fiscaux de 2003 à 2009
Val d'Heure	Litige personnel	Licenciement
Val d'Heure	Ancien administrateur	Procès du « Val d'Heure »
Val d'Heure	Litige fournisseur	Non attribution d'un marché public
Val d'Heure	Litige fournisseur	Rénovation logements
Foyer Marcinellois	Anciens administrateurs	Procès du « Foyer Marcinellois »
Foyer Marcinellois	Litige fournisseur	Factures impayées
La Sambrienne	Litige fournisseur	Attribution marché
La Carolorégienne	Anciens administrateurs, SWL, réviseur, Ethias, etc	Procès de « La Carolorégienne »
La Carolorégienne	Fournisseur	Action direction suite à la faillite d'un fournisseur
La Carolorégienne	Fournisseur	Action direction suite à la faillite d'un fournisseur
La Carolorégienne	Fournisseur et auteur de Projet	Rénovation de logements
Versant Est	Litige personnel	Pénal
Versant Est	Litige personnel	Licenciement tribunal de travail
Versant Est	Litige	Revente d'un logement
Versant Est	Litige fournisseur	Image du Versant Est
Versant Est	Litige fournisseur	faillite d'un fournisseur
Foyer Marcinellois	Litige	
Foyer Marcinellois	Litige	
Foyer Marcinellois	Litige	

LE CAS ÉCHÉANT, DESCRIPTION SUCCINCTE DU RÉGIME COMPLÉMENTAIRE DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉ AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS ET DES MESURES PRISES POUR EN COUVRIR LA CHARGE.

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées
Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société; le cas échéant, les conséquences financières de ces opérations pour la société doivent également être mentionnées

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Garanties locatives SWL : 5.055.601€
Cautions fournisseurs : 453.477€
Engagement Emprunt CRAC : 2.704.639€
Engagement Emprunt PIVERT : 1.426.261€

N° BE 0401.661.459

C 5.15

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE 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

Garanties constituées en leur faveur

Conditions principales des garanties constituées

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Conditions principales des autres engagements

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	160.556
9504	

LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Emoluments du (des) commissaire(s)

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	18.750
95061	25.652
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés

N° BE 0401.661.459

C 6

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

339

Etat des personnes occupées**Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel****Au cours de l'exercice****Nombre moyen de travailleurs**

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Temps plein	1001	108,6	81,7	26,9
Temps partiel	1002	17,3	1,5	15,8
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	120	82,9	37,1

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein	1011	209.702	157.759	51.943
Temps partiel	1012	23.974	2.079	21.895
Total	1013	233.676	159.838	73.838

Frais de personnel

Temps plein	1021	6.600.634	6.470.274	2.130.360
Temps partiel	1022	983.257	85.254	698.003
Total	1023	9.583.891	6.555.528	3.028.363

Montant des avantages accordés en sus du salaire

	1033	101.942,37	70.425,19	31.517,18
--	------	------------	-----------	-----------

Au cours de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs en ETP

	Codes	P. Total	1P Hommes	2P Femmes
	1003	60,6	44,5	16,1

Nombre d'heures effectivement prestées

	1013	88.778	66.080	22.698
--	------	--------	--------	--------

Frais de personnel

	1023	2.597.357	1.932.894	664.463
--	------	-----------	-----------	---------

Montant des avantages accordés en sus du salaire

	1033	72.827	53.367	19.460
--	------	--------	--------	--------

N°	BE 0401.661.459	C 6
----	-----------------	-----

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel (suite)

A la date de clôture de l'exercice

Nombre de travailleurs

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
105	162	27	179,6
Par type de contrat de travail			
110	157	27	174,6
111	2	0	2
112			
113	3	0	3
Par sexe et niveau d'études			
Hommes			
120	118	3	120,4
1209			
1201			
1202			
1203			
Femmes			
121	44	24	59,2
1210			
1211			
1212			
1213			
Par catégorie professionnelle			
130	18	0	18
134	59	9	65,8
132	85	18	96
133			

Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise

Au cours de l'exercice

Nombre moyen de personnes occupées
 Nombre d'heures effectivement prestées
 Frais pour l'entreprise

Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
150	9	
151	9.161	
152	327.930	

N° BE 0401.661.459

C 6

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

Entrées

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise 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	5	0	5
210	3	0	3
211			
212			
213	2		2

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 l'entreprise comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	17	2	18,6
310	12	2	13,6
311	5		5
312			
313			
340	7	1	7,8
341	1	0	1
342	1	1	1,8
343	8	0	8
350			

N°	BE 0401.661.459	C 6
----	-----------------	-----

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	23	5811	9
Nombre d'heures de formation suivies	5802	529	5812	271
Coût net pour l'entreprise	5803	9 407,15	5813	995,6
dont coût brut directement lié aux formations	58031	9 407,15	58131	995,6
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
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 l'entreprise	5843		5853	

RÈGLES D'ÉVALUATION

La méthode - règles d'évaluation

1. Immobilisations incorporelles

1.1. Activation

Activation à 100 % de la totalité des dépenses.

1.2. Amortissement

Logiciels et logiciels - 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, au plus de prix d'achat, les frais accessoires tels que les frais de livraison et d'installation, droit d'immatriculation et TVA, etc.

2.1.1. Le terrain investissements

Il faut inclure toutes les dépenses en provenance des travaux de bien immobilier mais celle qui porte sur les coûts de la durée d'utilisation associée au dépenseur à cet effet. Il s'agit soit d'un terrain acquis d'un agent à la valeur intrinsèque d'un terrain à partir de son compte approprié de l'actif avec exclusion de la valeur d'achat d'un terrain.

Activation à 100 % de la totalité des dépenses relatives au terrain investissements.

2.1.2. Le complément avec plus-value apportée au logement

Il faut inclure toutes les dépenses qui apportent des avantages économiques futurs qui pourront bénéficier à la société, de même que les dépenses qui constituent un niveau de performance accru, que ce soit en termes de coûts, de durabilité ou d'économie d'énergie, par exemple.

Activation à 100 % de la totalité des dépenses relatives à la construction et à la transformation des logements avec valeurs, en parallèle, de prix de revient ou de la valeur d'acquisition de l'investissement initial sur la base des coûts d'actualisation utilisés dans le calcul des loyers.

Et la valeur comptable de bien acquis n'est pas comprise, ou calculée avec possibilité à déduire. L'estimation est calculée à partir d'une sous-part de coût de terrain investissements déduisant d'après les coefficients d'actualisation utilisés pour le calcul du loyer.

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

Ce sont les dépenses qui portent sur les immobilisations qui existaient déjà avant les travaux et qui sont mesurées.

Pour autant que les travaux réalisés ne correspondent pas à des dépenses de renouvellement, voir 4.1.2, les dépenses comprises avant prises en charge directement par le compte de résultat. Il s'agit en fait des dépenses qui constituent un de l'estimation initiale par un compte.

2.2. Amortissement

Terreins : non amortissables

Immobilier : linéaire 50 ans

Garages : linéaire 50 ans à l'exclusion des garages attenants aux habitations

Coefficients et accessoires : linéaire 20 ans

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

Éléments administratifs : linéaire 10 ans

Éléments commerciaux et atelier : linéaire 20 ans

3. 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 10000 Francs.

3.2. Amortissement

Installations, machines et outillages : linéaire 5 ans

Mobilier : linéaire 10 ans

Matériel de bureau : linéaire 10 ans - 20 ans

Matériel informatique : linéaire 3 ans mais un amortissement plus court peut être utilisé s'il s'agit de matériel sujet à des obsolescences plus rapides

Matériel roulant privé : linéaire 5 ans

Matériel roulant d'entreprise : en fonction de la durée probable d'utilisation

Location-financement et droits similaires : linéaire 20 ans - 10 ans - 10 ans

Location-financement et droits similaires : linéaire 20 ans sur valeurs initiales et 10 ans sur dépréciations, ou à la valeur du coût

3.3. Stock

3.3.1. Inventaire

Les stocks sont comptabilisés sur base de la méthode FIFO.

3.3.2. Détermination de valeur

Il est pris en compte la réduction de valeur de 10% sur les stocks sans mouvement depuis 1 an.

3.3.3. Créances commerciales

Tout créance locative sera classée dans l'une des catégories suivantes :

- catégorie 1 : locataires en place dont la créance n'est pas devenue défective ou défective de moins de 3 mois de loyer ;
- catégorie 2 : locataires en place dont la créance est défective ;
- catégorie 3 : locataires partis dont la créance est défective.

Par arrangement, il faut exclure tout les arrangements similaires que les locataires.

Sur loyer, il faut exclure le loyer incluant les provisions pour charges locatives.

Sur créances partielles, il faut exclure la créance après impayés ou décaissements de loyer.

En arrangement des créances, il faut exclure le arrangement si au minimum un défaut de paiement apparaît (partiel ou total).

3.3.4. Maintenance

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale.

3.3.5. Créances dérivées

Elles constituent toutes dérivées toute créance locative dont la balance est défective d'un montant supérieur ou égal à 2 loyers mensuels (charges locatives comprises).

3.3.6. Créances irrécouvrables

Elles constituent toutes irrécouvrables, en fait l'objet d'une décision de perte, sous réserve, toutefois, de tout, pour laquelle des éléments objectifs prouvent que les probabilités de recouvrement sont nulles ou quasiment nulles, ou de pertes.

- les créances contre des locataires partis depuis au moins 3 ans et pour lesquels plus aucun mouvement n'est enregistré depuis au moins 3 ans ;

N° BE 0401.661.459

C7

- Les créances nées sur locataires partie depuis moins de 2 ans et pour lesquels un jugement ou un bailleur a statué sur l'insolvabilité soit la "déclaration"
- les parties des créances sur locataires en place ayant fait l'objet d'une remise soit à une médiation de dette arrêtée ;
- Les locataires partie depuis plus de 2 ans.

La remise sur un locataire en place ou bénéficiant d'une médiation ne peut jamais être considérée comme irrévocable. En cas de réduction de créances suite par exemple à un jugement (perte de jouissance), un traitement comptable différent devra être appliqué.

3.4 Réduction de valeur

Catégorie 1 - aucune réduction de valeur n'est activée.

Catégorie 2 :

- si médiation de dette : le solde de la créance qui n'est pas remis par la médiation fait l'objet d'une réduction de valeur suivant les cas après 12-24mois ;
- si arrangement respecté et durée <= 24 mois : aucune réduction de valeur n'est activée ;
- si arrangement respecté et durée > 24 mois : aucune réduction de valeur n'est activée ;
- si arrangement non respecté ou absence d'arrangement et solde déduits <= 2 mois de loyer : 75% ;
- si arrangement non respecté ou absence d'arrangement et solde déduits >= 3 mois de loyer : 70% ;

Catégorie 3 :

- si médiation de dette : voir catégorie 2 ;
- si arrangement respecté et durée <= 24 mois : 90% ;
- si arrangement non respecté ou absence d'arrangement ou durée > 24 mois :

- o locataires partie < 1 an : 90% ;
- o locataires partie >= 1 an : 90% ;

5. Provisions pour grosses réparations ou gros entretien

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

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ASSOCIES
DE LA SOCIETE COOPERATIVE A RESPONSABILITE LIMITEE
« LA SAMBRIENNE » SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE
31 DECEMBRE 2013**

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions et informations complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes annuels avec paragraphes explicatifs

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 490.821.553 € et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 3.306.535 €.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'éditées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.





BOULEVARD DE LA LIBÉRATION
1000 BRUXELLES
BOULEVARD DE LA LIBÉRATION
1000 BRUXELLES

A notre avis, les comptes annuels clos le 31 décembre 2013, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

En outre, malgré des pertes significatives et récurrentes qui affectent la situation financière de la société, les comptes annuels sont établis en supposant la poursuite des activités de l'entreprise. Cette continuité est assurée par la Société Wallonne du Logement qui finance le déficit de « LA SAMBRIENNE » au travers de son compte courant. Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur le rapport de gestion où, conformément à l'article 96,6° du Code des Sociétés, l'organe de gestion justifie l'application des règles d'évaluation appropriées aux perspectives de continuité. Les comptes annuels n'ont pas fait l'objet d'ajustements touchant à l'évaluation et à la classification de certaines rubriques du bilan qui pourraient s'avérer nécessaires si la société n'était plus en mesure de poursuivre ses activités.

Sans remettre en cause notre opinion exprimée ci-dessus, nous attirons également votre attention sur le rapport de gestion qui mentionne des litiges qui opposent « LA SAMBRIENNE » à des tiers. Toutefois, au vu des recours introduits et de la longueur des procédures judiciaires, des ajustements négatifs et/ou positifs pourraient s'avérer nécessaires.

Mentions et informations complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Il convient de souligner que le compte de résultats de l'exercice est influencé :

18, rue de la Biche 7000 Morselt 32 65 36 29 92 +32 05 64 29 09
80 bis 5, rue du Parc 1100 La Louvière +32 64 65 00 05 +32 51 65 25 10
BE27 2700 5661 0173 GEBABEBB I BE20 7512 0229 5158 AXABBE22
BE 450 426 032 joirousseau oirousseau.eu
Société civile ayant emprunté la forme d'une SPRL

- o positivement par :
 - des produits exceptionnels : 1,5 mios constitués essentiellement de plus-values sur ventes ; 1,3 mios.

- o négativement par :
 - des charges exceptionnelles : 1,4 mios, principalement liées à des amortissements concernant des désaffectations suite aux rénovations PEI (1,2 mios).
 - des provisions gros entretiens : 4 mios

L'impact net de ces éléments influence défavorablement les résultats de 3,9 mios.

- Nous estimons, par ailleurs, attirer l'attention sur les fonds propres de 120 mios qui sont constitués à concurrence de 119 mios de subsides en capital.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

L'exercice 2013 est essentiellement marqué par la fusion le 28 juin 2013 de cinq sociétés de logement avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2013. Cette opération ne permet pas la comparaison avec l'exercice précédent.

La société a dû renforcer début 2014 son organisation administrative et plus particulièrement les procédures de clôture de comptes. Ce soutien externe a permis de respecter in extremis les délais.

Nous tenons enfin à remercier les responsables comptables et administratifs pour l'aide efficace qu'ils nous ont apportée tout au long de nos travaux de contrôle.

Mons, le 2 mai 2014

SCPRL « JOIRIS, ROUSSEAU & Co »
Commissaire
représentée par

Bernard ROUSSEAU
Associé



Rapport de gestion

2013



SCRL La Sambrienne

Rue Trieu Kaisin 70 - 6061 Charleroi

Mail : info@lasambrienne.be

www.lasambrienne.be