



RAPPORT
DE GESTION
2014



LA SAMBRIENNE SCRL

RUE TRIEU KAISIN 70 - 6061 CHARLEROI

WWW.LASAMBRIENNE.BE

2014 EN QUELQUES CHIFFRES



9.658

NOMBRE DE LOGEMENTS

2.078

NOMBRE DE GARAGES

18.182

NOMBRE DE MEMBRES
DE MÉNAGES EN PLACE



269€ LOYER MOYEN HORS CHARGES
DES LOGEMENTS SOCIAUX



20.432.370€

INVESTISSEMENT EN 2014



39.193.029€

CHIFFRES D'AFFAIRE



82

NOMBRE DE LOGEMENTS
CONSTRUITS EN 2014

2.145

MÉNAGES EN PLACE
SONT EN RETARD DE PAIEMENT



RATIO CRÉANCE LOCATIVE
SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES



1.183

NOMBRE DE LOGEMENTS
RÉNOVÉS EN 2014



DES MÉNAGES DE LOGEMENTS
SOCIAUX BÉNÉFICIAIRENT D'UN
LOYER LIMITÉ À 20 %
DE LEURS REVENUS



5.296.750€

RÉDUCTION DE LOYERS



520.106.666€

TOTAL DU BILAN



5.242.546€

PERTE AU COURS DE L'EXERCICE 2014

NOMBRE DE TRAVAILLEURS



93

EMPLOYÉS



98

OUVRIERS

Rapport du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire du 9 juin 2015 couvrant la période comptable du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014.

La Sambrienne

6061 Charleroi – Rue Trieu Kaisin 70

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

Société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée

Société inscrite au registre des Sociétés Civiles sous forme commerciale

BE0401.661.459 – RPM Charleroi

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

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois lors de l'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2013 selon suivant procès-verbal dressé par le notaire Jean-Philippe MATAGNE, à Charleroi, publié au Moniteur Belge du 19 juillet 2013 suivant sous le numéro 13112233.

RAPPORT
DE GESTION
2014





Hicham IMANE - Président

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La présentation d'un rapport de gestion constitue un acte annuel important au sein de toute structure. C'est un document essentiel qui permet de jeter un regard synthétique et attentif sur l'année écoulée.

La Sambrienne avec son personnel, sa direction et son conseil d'administration a travaillé à la définition de sa mission, sa vision et ses valeurs. Ces dernières sont : l'éthique, l'expertise, le respect, la solidarité et la tolérance. Sa vision est celle d'une société de logement public avec une politique immobilière sociale, ambitieuse et proactive, notamment auprès des différents niveaux de pouvoirs et partenaires potentiels dans le cadre de la recherche de collaborations et de soutiens financiers ou autres. Au niveau de sa mission, La Sambrienne, afin de permettre à ses équipes de prendre les décisions les plus adéquates, s'est récemment dotée d'un indispensable plan stratégique en douze points et qui tourne autour de trois axes :

- Développer un service public de qualité au bénéfice des locataires et candidats-locataires,
- Proposer un habitat durable et de qualité,
- Devenir un modèle d'excellence en matière d'habitat public.

Dans ce cadre, il faut souligner tous les efforts déployés au bénéfice d'une meilleure communication avec les locataires.

Enfin, tout ce travail ne serait possible sans l'excellente collaboration de nos partenaires publics, associatifs ou privés, du personnel et de la direction de La Sambrienne et des membres de ses organes décisionnels.

Ce rapport de gestion démontre qu'en moins de deux ans, grâce à un travail d'équipe, nous avons construit des fondations solides pour la très jeune société de logement de service public La Sambrienne. Il nous reste dorénavant à en « faire monter les murs ».

Je vous invite donc à vous pencher sur ce rapport de gestion 2014, le deuxième volume d'une série que j'espère longue et remplie de nouvelles réussites. La Sambrienne est un défi. Nous l'avons relevé et continuerons le combat pour un logement public de qualité dans notre parc locatif.

Hicham IMANE
PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

QUE RETIENDRONS-NOUS DE 2014 ?

2014 est la première année complète de La Sambrienne et déjà d'importants projets se concrétisent pour former les bases d'une réussite à long terme.

Que retiendrons-nous de 2014 ?

Premièrement, l'**obtention d'enveloppes financières** pour un montant total de 68,798 millions d'euros doit être soulignée. Elles participeront à concrétiser les projets de pérennisation du parc actuel de logement public et à la construction de nouveaux quartiers, comme celui de la Broucheterre à Charleroi pour lequel la Ville a marqué son accord de principe sur le **transfert de propriété** pour l'euro symbolique au bénéfice de La Sambrienne.

Deuxièmement, une mise à jour importante de l'organigramme a eu lieu par la création d'une nouvelle **Direction des Régies**. L'objectif recherché a été de centraliser toutes les forces ouvrières au sein de trois services spécialisés dans leur métier : les dépannages, les inoccupés et la propreté.

D'un point de vue locatif, nous retiendrons la participation très active du Comité d'Attribution dans le relogement des ménages concernés par les **opérations du plan Vauban** menées par les services de la Ville de Charleroi et ayant pour objectifs de lutter notamment contre les logements insalubres et les marchands de sommeil.

Il est également important de ne pas oublier le **travail de nos partenaires** :

- Le CPAS de Charleroi dans le cadre de la lutte contre les arriérés locatifs et l'encadrement de la trêve hivernale des expulsions.
- Les ASBL « Relogeas » et « Comme chez nous » pour les missions d'accompagnement social des ménages accompagnés.
- La Ressourcerie du Val de Sambre pour les nombreux enlèvements d'objets encombrants.
- Proxi-Service pour les interventions techniques réalisées à charge des locataires.

Finalement, nous soulignerons que la décision du conseil d'administration d'**uniformiser les valeurs locatives normales** au 1^{er} janvier 2015 pour l'ensemble des logements n'a pas été simple à prendre. Concrètement, elle servira de base pour le calcul des loyers des années à venir.

Nous devons pour conclure ces quelques lignes **remercier l'ensemble du personnel**, tant employé qu'ouvrier, pour tous les efforts fournis dans des conditions parfois difficiles que nous retiendrons dans quelques années comme étant celles « post-fusion ».

LE COMITÉ DE DIRECTION,

Bernard VANHEMMESEEL
DIRECTEUR ADMINISTRATIF ET FINANCIER

Fabrice JACQMIN
DIRECTEUR IMMOBILIER

Joëlle HOS
DIRECTRICE LOCATIVE ET SOCIALE

Olivier COPMANS
DIRECTEUR DES RÉGIES

Fadel AZZOUZI
DIRECTEUR-GÉRANT

TABLE DES MATIÈRES

La Sambrelienne	8	Patrimoine immobilier	42
Qui sommes-nous?.....	9	Les événements marquants.....	43
Mission, vision, valeurs.....	9	Le patrimoine immobilier.....	44
Le plan stratégique.....	11	La sur/sous occupation du patrimoine.....	46
Les organes de gestion.....	11	Le programme d'entretien.....	47
La gestion quotidienne.....	14	Le cadastre du patrimoine.....	48
		La non-occupation du patrimoine.....	48
		Les interventions en dépannages.....	49
Direction générale	16	Le plan propreté.....	49
Les événements marquants.....	17	Le plan de rénovation.....	50
La recapitalisation par la Région wallonne.....	18	Le plan de construction.....	54
Les appels à projets.....	18	Le plan de vente.....	57
Les marchés publics.....	19	Les acquisitions.....	57
La communication.....	21		
		Finance	58
Ressources humaines	22	Le bilan.....	59
Les événements marquants.....	23	Les comptes de résultats.....	68
Le comité pour la prévention et la protection au travail.....	24	Proposition à l'assemblée générale.....	73
Les statistiques RH.....	24	Les prévisions budgétaires 2015.....	73
Locatif	26	Divers	74
Les événements marquants.....	27	Les données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice.....	75
Les candidat-locataires.....	29	Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité.....	75
Les attributions de logement.....	30	Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société.....	75
Les locataires.....	34	Recherche et développement.....	75
Le calcul des loyers.....	36	Collaboration professionnelle avec le commissaire-réviseur.....	75
Les ménages accompagnés.....	40	Indications relatives à l'existence de succursale.....	76
Le Comité des Locataires.....	40	Risques et incertitudes.....	76
La chambre de recours de la SWL.....	41	Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers..	76
		Honoraires du commissaire-réviseur.....	76
		Annexes	78
		Comptes annuels au format BNB.....	79
		Rapport du commissaire-réviseur.....	116



LA SAMBRIENNE

LA SAMBRIENNE

Qui sommes-nous ?

La Sambrienne est une société de logements de service public (SLSP) agréée par la Société Wallonne du Logement (SWL) et née en juin 2013 de la fusion des cinq SLSP de Charleroi.

Avec un patrimoine qui approche les **10.000 logements** et dépasse les 2.000 garages, elle représente 10 % des logements publics wallon et 10 % des logements des communes sur lesquelles elle est implantée : Charleroi et Gerpinnes.

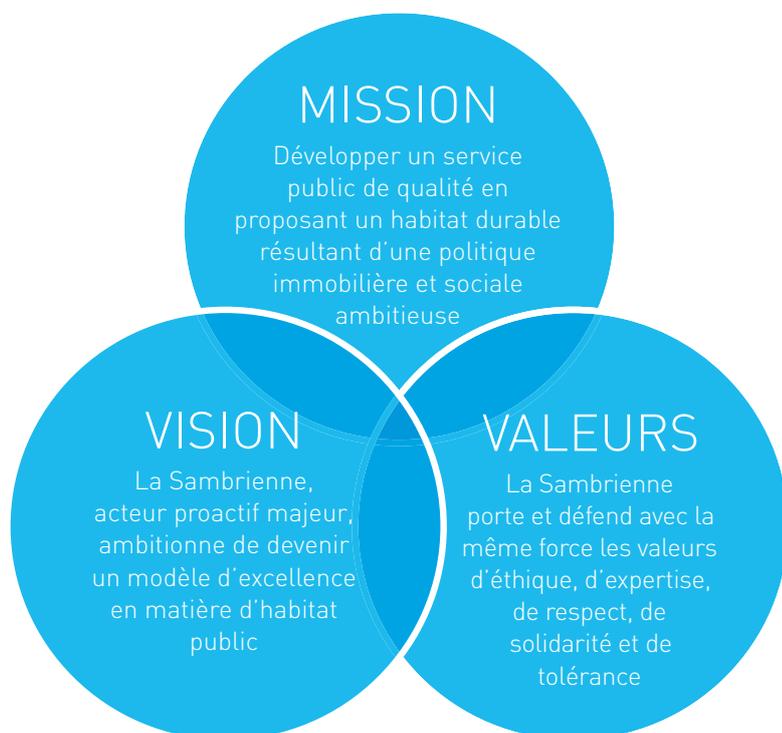
La Sambrienne est un acteur de terrain incontournable de la politique communale du logement.

Elle occupe près de **200 personnes au service de ses locataires et candidats-locataires.**

Mission, vision, valeurs

Dès sa naissance, La Sambrienne a pris le temps de définir sa mission, sa vision et ses valeurs.

Pour rappel, la mission représente sa raison d'être, ce qu'elle fait et comment elle le fait. Sa vision est une projection dans l'avenir de sa mission, ce que qu'elle veut devenir. Les valeurs d'entreprise sont le résultat de l'histoire de l'entreprise et fondent son identité, sa culture. Les valeurs promues par l'entreprise peuvent cependant évoluer afin de tendre vers la vision établie.



Rue Capouillet, Goutroux



Garages Moria, Mont-sur-Marchienne



Rue Caréna, Charleroi



Rue de l'Alouette, Charleroi



Rue Armée Française, Couillet

Sa mission

« Développer un service public de qualité »

La Sambrienne affirme que le développement de sa mission de « service public » est le fondement de son organisation.

« En proposant un habitat durable »

La Sambrienne met en évidence l'humain et son empreinte dans l'environnement, par opposition au « logement » et sa référence au bâti. La notion d'habitat durable doit être considérée dans son acception d'intégration durable des logements et de ses habitants dans le milieu urbain.

« Résultant d'une politique immobilière et sociale ambitieuse »

La Sambrienne réunit les notions d'immobilier et de social. Ces deux politiques menées de concert aboutissent à la création et la gestion de l'habitat durable sur sa zone de compétence. Les politiques se veulent également ambitieuses, tant en termes locatif que social.

Sa vision

« Acteur proactif majeur »

La Sambrienne doit devenir un acteur majeur de la politique du logement dans le sens où elle doit agir de manière proactive auprès des pouvoirs décisionnels que sont la Ville de Charleroi, la Commune de Gerpinnes et la Région wallonne.

« Devenir un modèle d'excellence en matière d'habitat public »

La Sambrienne doit être irréprochable tant dans sa gestion du développement de l'habitat public que dans sa gestion quotidienne.

Ses valeurs

« Éthique, expertise, respect, solidarité et tolérance »

La Sambrienne affirme et défend ces valeurs dans tous ces processus avec la même force.

Le plan stratégique

Afin de permettre aux équipes de La Sambrienne de prendre les décisions les plus adéquates, un plan stratégique a été établi. Il est orienté autour de trois axes principaux scindés en douze points :

Axe 1 - Développer un service public de qualité au bénéfice de nos locataires et candidats-locataires

- En simplifiant les démarches administratives
- En améliorant la qualité de l'accueil et de la communication externe
- En améliorant la qualité des services d'intervention
- En accompagnant le comité des locataires dans un partenariat actif

Axe 2 - Proposer un habitat durable et de qualité

- En mettant en place une politique immobilière de qualité
- En développant les moyens d'accès à la propriété
- En tendant vers l'équilibre financier
- En développant l'accompagnement social

Axe 3 - Devenir un modèle d'excellence en matière d'habitat public

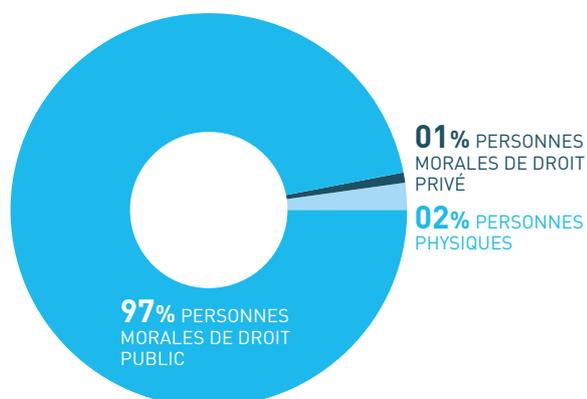
- En renforçant le rôle de partenaires des pouvoirs locaux et régionaux
- En améliorant la communication externe, interne, inter et intra services
- En développant une politique des ressources humaines intégrée
- En améliorant l'efficacité des organes de gestion

Les organes de gestion

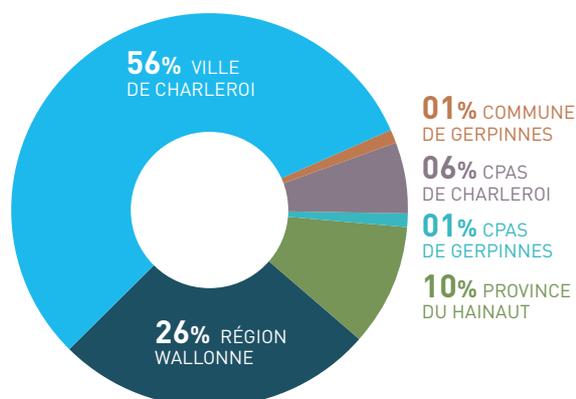
L'assemblée générale

L'assemblée générale représente l'universalité des associés. Elle est composée majoritairement par des personnes morales de droit public.

Capital de La Sambrienne



Détail des 97 % détenus par des personnes morales de droit public



Le conseil d'administration

Le conseil d'administration est composé de membres représentant les associés et du comité consultatif des locataires et des propriétaires. Il a les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tout acte d'administration ou de disposition rentrant dans l'objet social, quels 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	AMORINI Luciano CHACHKOFF Jean DELISEE Isabelle (jusqu'au 22/09/2014) DEVAUX Olivier FOTIA Giuseppe HEMBISE Philippe KINDT Françoise (à partir du 22/09/2014) LAMBERT Jacques LECHAT Julien LORENT Stéphanie (à partir du 17/11/2014) MACCHIA Angelo	MANOUVRIER Line PATTE Julie REMACLE Maryse RINCHART Jean-Claude TAYMANS Stéphanie TUTTOLOMONDO Jean-Louis VAN AELST Emile VANLAEKE Patrick 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 LECHAT Julien (voix consultative) MACCHIA Angelo	MANOUVRIER Line VAN AELST Emile VERHULST Sabine

Le comité d'attribution

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

PRÉSIDENT	DELBEQUE Benoit	
MEMBRES	AMORINI Luciano BROGNEAUX Pascal DEGALAN Benoit (depuis le 22/09/2014) DEPRYCK Christian FONTEYNE Sébastien	MABILLE Jacques MONNOYER Jacques (voix consultative) PETIT Evelyne (voix consultative) TRIGAUX Jérôme (depuis le 17/02/2014)



Rue de Villers, Couillet



Rue des Gayolles, Gilly

Le commissaire de la SWL

Le Commissaire 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.

Aucun recours n'a été introduit par le commissaire de la SWL.

COMMISSAIRE	POIVRE Bernard
--------------------	----------------

Les jetons de présences, émoluments et rémunérations

Les émoluments mensuels brut du Président et du Vice-président du conseil d'administration s'élèvent à respectivement à 1.914 € et à 957 €.

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

En 2014, le total des émoluments versés est de 34.457 €. Le total des jetons de présences est de 54.216 €.

Des frais de déplacements ont été remboursés aux administrateurs et membres du Comité d'Attribution pour un montant total de 387 €. Suite à la fusion des organes de gestion, une diminution importante est constatée par rapport à l'exercice 2013.

Graphique 2014 vs 2013 : jetons de présences, émoluments et frais de déplacements

- 2014 89.060 €
- 2013 155.227 €

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

Évaluation des organes de gestion

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

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

Ci-après, quelques indicateurs intéressants.

	Conseil d'administration	Comité de gestion	Comité d'attribution
Participation			
Nombre de séances	12	15	22
Pourcentage de réunions où le quorum de présences a été atteint	100 %	100 %	100 %
Pourcentage de réunions où le quorum de votes a été atteint	100 %	100 %	100 %
Pourcentage de présence des membres	87 %	81 %	71 %
Administration			
Transmission de la convocation et de l'ordre du jour dans les délais prévus	100 %	100 %	100 %
Transmission des pièces jointes à l'ordre du jour dans les délais prévus	75 %	80 %	91 %
Tenue d'une liste de présence	100 %	100 %	100 %
Rédaction d'un procès-verbal	100 %	100 %	100 %
Efficience			
Nombre de points inscrits à l'ordre du jour, total (inclus points urgents)	319	140	132
Nombre de points inscrits à l'ordre du jour, pour décision	184	82	90
Pourcentage de points approuvés à l'unanimité	63 %	85 %	99 %
Nombre de points où le vote du Président a été prépondérant	0	0	0
Gestion des conflits			
Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêts des administrateurs	3	1	7
Nombre de situations de conflit d'intérêts ayant abouti à l'ajournement du point	0	0	0
Nombre de recours introduits par le Commissaire SWL	0	0	0

La gestion quotidienne

La gestion quotidienne de la société est placée sous la responsabilité du Directeur-Gérant et son Comité de Direction. Ensemble, ils travaillent avec l'encadrement direct et le personnel pour répondre aux besoins des locataires et candidat-locataires.

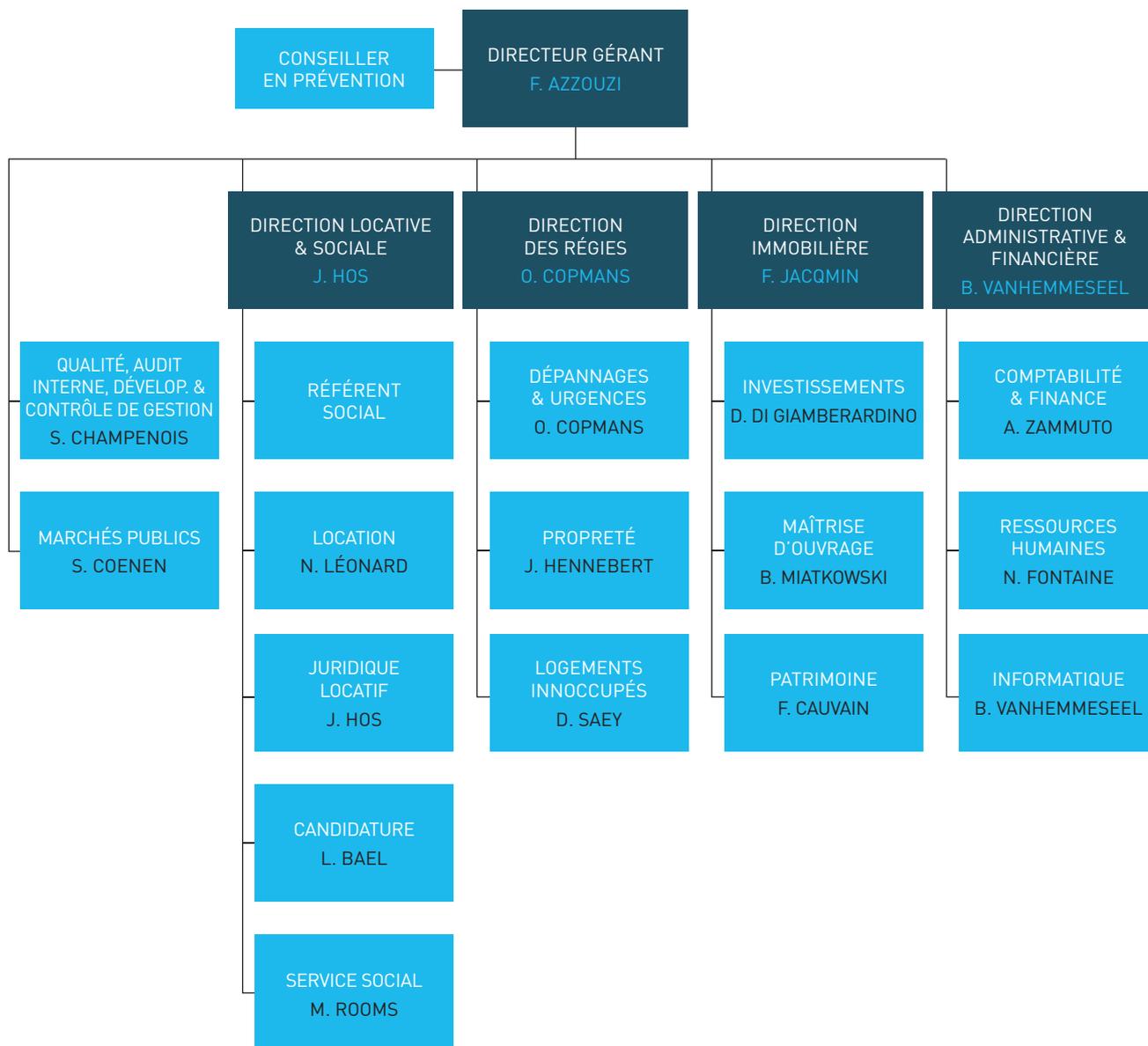
Le comité de direction

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
	COPMANS Olivier
	HOS Joëlle
	JACQMIN Fabrice
	VANHEMMESEEL Bernard

L'organigramme

La Sambrienne est organisée autour de cinq directions regroupant chacune les différents métiers exercés par la société.



Sauf mention contraire, les données présentées le sont à la date du 31 décembre 2014.

Le présent rapport se divise en six volets :

- Direction générale
- Ressources humaines
- Locatif
- Patrimoine immobilier
- Finance
- Divers



DIRECTION GÉNÉRALE

DIRECTION GÉNÉRALE

Les événements marquants

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants en matière de direction générale :

- **Création d'une Direction des Régies** et nomination d'Olivier COPMANS à sa tête et comme membre du Comité de Direction.
- **Appels à projets retenus** comme le PIVERT 2, l'Ancrage communal 2014-2016 et Quartiers en transition mais pas financés à hauteur des besoins.
- Versement de la première tranche de 3,5 millions € dans le cadre de la **recapitalisation** de la société par la Région wallonne.
- Accord de principe de la Ville de Charleroi sur le **transfert de propriété du site de la Broucheterre** pour l'euro symbolique afin d'y ériger son futur nouveau siège social et plusieurs dizaines de logements publics.
- **Attribution des premiers « marchés stock »** conçus par les services de La Sambrienne et à l'échelle de ses nouveaux besoins.

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

- Aide financière, en tant que membre fondateur, auprès de l'ASBL **Régie des Quartiers de Charleroi** à concurrence de 100.000 €.
- Mise en place d'une **plateforme de partage sécurisé des documents** des conseils d'administration et comité de gestion, appelée « Edox ».
- Désignation d'Hicham Imane, en sa qualité de président de La Sambrienne, au sein du **Comité Permanent** des sociétés de logement de service public de l'Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW).
Le comité permanent est chargé de préparer des avis sur des dossiers politiques pour le conseil d'administration de l'UVCW, de définir les positions du secteur au niveau de la commission paritaire 339 et de déterminer les actions à mettre en œuvre pour améliorer les compétences au sein des SLSP.



La recapitalisation par la Région wallonne

Dans le cadre de l'opération de recapitalisation des sociétés les plus en difficulté, le Gouvernement a décidé en juillet 2013 de réserver 22 millions d'euros au bénéfice de La Sambrienne pour 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'avance remboursable après 5 ans et sans intérêt 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.

La première tranche de 3,5 millions € a d'ailleurs été versée par la Région wallonne.

La Région wallonne a, suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 10 juin 2014, augmenté sa participation dans le capital de La Sambrienne passant de 15.030 parts, représentant 20.952 €, à 43.232 parts, représentant 60.265 €. **La Région wallonne détient désormais 26 % du capital de La Sambrienne.**

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

En effet, des demandes de financement pour un montant de 100.735.703 € avaient été introduites pour la rénovation du parc de logements sociaux existant et la construction de 251 logements « à loyer d'équilibre ». Une demande d'augmentation du chiffre d'affaire pour un montant annuel récurrent de 966.904 € a également été introduite pour compenser les revenus plus faibles de ses locataires par rapport à la moyenne régionale.



Les appels à projets

Appels introduits :

- **Fonds IKEA** pour l'enfance et l'éducation, pour le soutien des lieux d'accueil et d'éducation de jeunes enfants dans et autour des logements sociaux. En partenariat avec l'Échevinat de la petite enfance de la Ville de Charleroi, un projet a été introduit pour réaménager un logement public et en faire un espace de co-accueil réservé aux enfants âgés de 0 à 3 ans.
- **Été solidaire, je suis partenaire**, pour promouvoir la valeur du travail auprès des jeunes et valoriser leur image vis-à-vis d'eux-mêmes et des populations de nos quartiers. Deux projets ont été introduits sur les espaces communs de la Cité des Rambulant à Gilly et des Grand Trioux à Monceau-sur-Sambre.
- **Fête des Voisins**, pour renforcer les liens de proximité et développer un sentiment d'appartenance à un même quartier. Le projet a été introduit pour le quartier des Fiestaux à Couillet en collaboration avec la Maison des Jeunes et de la Culture de Couillet.

Appels retenus :

- **PIVERT 2**, pour la rénovation énergétique des logements publics existants. La Sambrienne a obtenu 27.530.000 € de financement (75 % de subside et 25 % d'avance) touchant 743 logements. Elle avait introduit pour 55 millions d'euros de projets sur 1.231 logements.
- **Ancrage communal 2014-2016**, pour la construction de logements publics. La Sambrienne a obtenu 14.268.000 € de financement pour la construction de 161 nouveaux logements publics. Elle avait introduit pour 139 millions d'euros de projets et 911 nouveaux logements.
- **Quartiers en transition**. Le projet de réhabilitation de la Cité Parc à Marcinelle, EIXAMPLE XII a été sélectionné et un subside de 5 millions d'euros octroyés. Cette enveloppe servira à la construction de 35 nouveaux logements publics.
- **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 retenue par le Gouvernement wallon pour « recapitaliser La Sambrienne ».



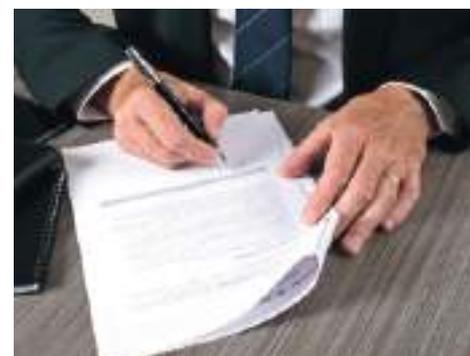
- **Fonds IKEA.** 10.000 € ont été alloués en subside pour financer les travaux de réaménagement du logement rue Buisson Petit 12 à Gosselies.
- **Été solidaire,** je suis partenaire. 5.148 € ont été alloués en subside pour financer l'engagement de 13 jeunes.
- **Fête des Voisins.** 900 € de subside pour participer aux frais d'organisation de la journée européenne de la fête des voisins, le 16 mai 2014.
- **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 ce projet comme partenaire technique de la Haute École Provinciale en Hainaut – Condorcet, porteuse du projet.

Les marchés publics

Un marché public est la manière spécifique dont une « personne publique » au sens large commande des fournitures, des services ou des travaux.

En raison de ses responsabilités au regard de l'intérêt général, La Sambrienne doit respecter un certain nombre de règles lorsqu'elle noue des engagements contractuels onéreux.

- 2014 a vu l'attribution des premiers « marchés stock » conçus par les services de La Sambrienne et à l'échelle de ses nouveaux besoins :
 - consultation, assistance et représentation dans le cadre du contentieux locatif
 - gardiennage et surveillance de lieux accessible au public
 - désinsectisation et dératisation
 - fourniture de matériel électrique et de chauffage
 - estimation de biens immobiliers
 - fourniture et maintenance du matériel informatique
 - etc.
- Aucun marché de travaux supérieur à 22.000 € htva n'a été attribué.
- Par ailleurs, le jugement n'a toujours pas été rendu ni par le tribunal de commerce ni par le Conseil d'État suite à la requête en annulation, introduite par la SPRL DGST & PARTNERS, sur la décision d'attribuer le marché de réviseur d'entreprise à la société JOIRIS-ROUSSEAU & Co.



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

MARCHÉ DE SERVICE				
Description	Total attribution TVAC	Notification	Délai en mois	Firme
Assistance comptable	€ 30.201,60	11/02/14	4	deloitte fiduciaire
Rapport de gestion - conception et impression	€ 6.829,58	18/04/14	12	mwp
Télécommunication - extension	€ 48.857,84	16/06/14	12	belgacom ; modal voice networks ; win
Recrutement et sélection RH	€ 50.820,00	20/06/14	24	trace
Marché juridique de consultation, d'assistance et de représentation dans le cadre du contentieux locatif	€ 289.190,00	14/07/14	12	boudelet
Géolocalisation de véhicule de service	€ 63.483,86	16/07/14	72	fleet support
Gardiennage - surveillance de lieux accessible au publics	€ 51.727,50	04/09/14	12	ipgs sprl
Audit pae2	€ 46.865,72	05/09/14	12	cindy lisart
Accueil téléphonique	€ 95.184,65	21/11/14	12	n-allo scrl
Désinsectisation & dératisation	€ 42.624,67	03/12/14	12	anticimex sa
Estimation de biens	€ 75.528,20	08/12/14	48	baseco
Marché de services de délégation maîtrise d'ouvrage	€ 108.356,96	12/12/14	48	cosep

MARCHÉ DE FOURNITURE				
Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en mois	Firme
Fourniture de boissons	€ 37.719,25	18/02/14	36	lc
Fourniture serrurerie	€ 61.337,50	18/02/14	36	dessart
Licence exchange online	€ 31.624,56	24/02/14	36	belgacom
Licences informatiques	€ 78.862,63	06/03/14	12	adam's computer center sprl
Matériel de bureau et papeterie	€ 23.531,89	31/03/14	12	office depot ; ricoh
Fourniture outillage à main et échelle	€ 61.368,68	30/06/14	12	fernand georges s.a.
Revêtement de sol souple «vinyle»	€ 56.627,61	03/07/14	12	ppg coatings sprl
Produits et matériels peinture	€ 45.740,30	14/07/14	12	lambert & f.-d. sa
Matériel informatique et maintenance informatique	€ 151.543,99	31/07/14	48	shs Computer sprl ; comeplan ; adam's computer center sprl
Matériel électrique	€ 92.355,31	04/08/14	48	ets tasiaux
Carburant de roulage (ristourne au litre tvac)	€ 0,149	27/08/14	48	total belgium sa
Matériel sanitaire	€ 29.510,63	03/09/14	12	huet ets sprl
Matériel de chauffage	€ 74.302,29	08/12/14	12	huet ets sprl
Fourniture gasoil chauffage (ristourne au litre tvac)	€ 0,06915	30/12/14	48	proxifuel sa

MARCHÉ DE TRAVAUX

Aucun marché de travaux supérieur à 22.000 € htva n'a été attribué.

La communication

En plus des communications individuelles que nous entretenons avec nos locataires et candidat-locataires, une communication structurée collective est indispensable étant donné la taille du parc locatif et la quantité d'information à diffuser.

- **Le site Internet** a enregistré 32.500 visites. Toute l'actualité de la société y est présentée. Il regroupe également l'ensemble de nos formulaires papiers et électroniques, les conditions d'accès aux logements publics, les droits et devoirs des locataires, etc.

Sambrienne.be



- Quatre numéros du **magazine des locataires ont été réalisés**. Complément papier indispensable au site internet, il met plutôt l'accent sur les consignes de sécurité, les maisons à vendre et la gestion des déchets.



Mars 2014



Juin 2014



Septembre 2014



Décembre 2014



RESSOURCES HUMAINES

RESSOURCES HUMAINES

Les événements marquants

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

- Réorganisation complète de la **Direction Immobilière** et création d'une nouvelle **Direction des Régies** afin de centraliser toutes nos forces ouvrières au sein de trois services spécialisés dans leur métier :

- Dépannages et Urgences
- Remise en état des logements inoccupés
- Propreté

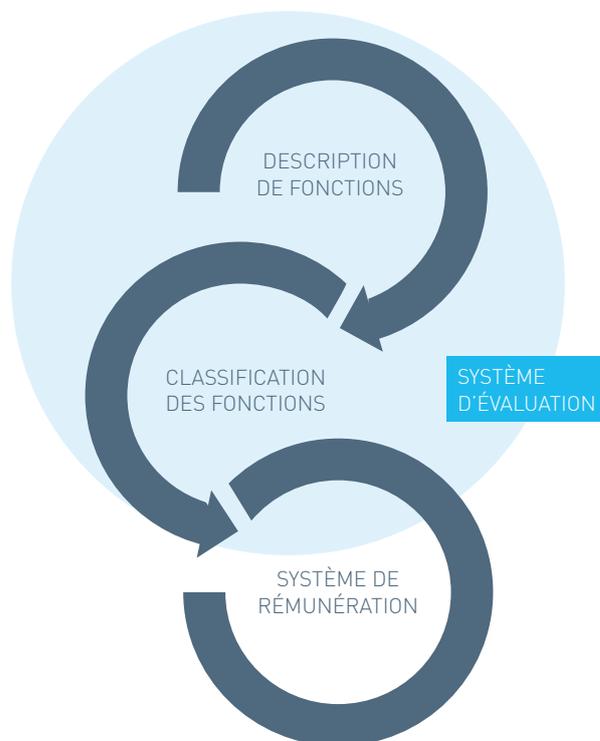
La Direction Immobilière garde néanmoins la planification des entretiens, la coordination de la remise en location des logements inoccupés, le traitement des plaintes techniques et la réalisation des états des lieux et du cadastre.

- Réorganisation des tâches et harmonisation des horaires des **concierges et des équipes de techniciennes de surface** pour un meilleur service de nettoyage des espaces communs pour 2.700 appartements.
- Lancement du marché public de **consultance externe RH** pour la description et la classification de fonctions, la mise en place d'un système de rémunération et d'évaluation du personnel.
- Engagement de La Sambrienne dans l'insertion professionnelle de bénéficiaires de l'aide sociale via les contrats de « **stagiaire article 60** » et malgré les modifications des conditions de mise à disposition par le CPAS de Charleroi. Au 31 décembre, 24 stagiaires article 60 sont intégrés au sein de nos équipes et bénéficient ainsi d'une opportunité d'acquérir un savoir être au travail, une expérience professionnelle, des compétences techniques mais aussi une qualification par l'utilisation du crédit d'heures.

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

- Pas d'augmentation du **registre des travailleurs** : 13 départs pour 13 arrivées.
- **Départ** de huit membres du personnel en pension ou prépension et licenciement de trois ouvriers et de la responsable des services Location et Contentieux Locatif.
- Mandat octroyé par le conseil d'administration au comité de direction pour négocier un **plan collectif de fins de carrières**.
- **Pas d'indexation des rémunérations** étant donné que les moyennes arithmétiques des indices-santé n'ont pas dépassé l'indice-pivot de 119,62.

Consultance RH



Le comité pour la prévention et la protection au travail

Le comité pour la Prévention et la Protection au travail (CPPT) a comme mission fondamentale de rechercher et proposer tout moyen pour que le travail s'effectue dans les meilleures conditions de sécurité et de santé

- Des mesures importantes ont été prises pour promouvoir ou assurer la sécurité du travail, comme :
 - la mise en conformité des équipements sociaux du site de Mont-sur-Marchienne,
 - la réparation, le déclassement et le remplacement de nombreux véhicules utilisés par nos équipes d'intervention,
 - la mise en conformité des boîtes de secours (bureau, véhicules, chantiers) et l'équipement de locaux de premiers soins sur chacun des cinq sites d'exploitation,
 - dans le cadre de la gestion des produits dangereux, le remplacement par des produits moins dangereux et la mise en conformité de leur lieu de stockage,
 - l'intégration des critères de sécurité et d'environnement dans les cahiers des charges.
- Le CPPT en quelques chiffres :
 - 8 accidents de travail constatés (2 avec incapacité permanente et 6 avec incapacité temporaire) pour un total de 522 journées calendrier perdues
 - 12 réunions du comité
 - 11 interventions informelles de la personne de confiance et du conseiller en prévention

Les statistiques RH

Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel par statut et par sexe			
Statut	Femme	Homme	Total
Ouvrier	22	76	98
Employé	44	30	74
Cadre	6	13	19
Total personne physique	72	119	191
Total ETP	64,92	118,60	183,52

Nombre de travailleurs ETP inscrits au registre du personnel par statut et par type de contrat					
Statut	A durée indéterminée	A durée déterminée	De remplacement	Total	Dont bénéficiant points APE
Ouvrier	96	0	2	98	42
Employé	72	1	1	74	22
Cadre	19	0	0	19	0
Total	187	1	3	191	64

Nombre de travailleurs ETP par statut et par direction						
Statut	Générale	Locative et Sociale	Immobilière	Des Régies	Administrative et Financière	Total
Ouvrier	0,0	0,0	9,0	83,7	0,0	92,7
Employé	4,8	25,7	19,0	13,5	8,8	71,8
Cadre	5,0	4,0	4,0	3,0	3,0	19,0
Total	9,8	29,7	32,0	100,24	11,8	183,5

Nombre de travailleurs entrés et sortis au registre du personnel par statut			
Statut	Entrée	Sortie	Différence
Ouvrier	4	8	-4
Employé	9	3	+6
Cadre	0	2	-2
Total	13	13	0

Détail des entrées au registre du personnel				
Nom	Statut	Date	Contrat	Fonction
Denis D.	Employé	20/01/2014	CDI	Agent Cadastre
Oukdim H.	Employé	5/05/2014	CDI	Employée Contentieux
Scholl S.	Employé	5/05/2014	CDI	Employé Candidatures
Zahoiyani N.	Employé	5/05/2014	CDI	Secrétaire DLS
Graff A.	Employé	2/06/2014	CDI	Gestionnaire Candidatures
Elias J.	Employé	14/07/2014	CDI	Gestionnaire Appels
Lelong S.	Employé	22/09/2014	CDI	Employée Contentieux
Tahri F.	Ouvrier	29/09/2014	CDI	Chauffagiste
De Thier D.	Employé	6/10/2014	CDI	Employée RH
Bouroubah S.	Ouvrier	20/10/2014	CDI	Chauffagiste
Adriaens M.	Employé	27/10/2014	CDI	Aide Comptable
Baron G.	Ouvrier	2/12/2014	CDI	Ouvrier Polyvalent
Vasallo Leon A.	Ouvrier	2/12/2014	CDI	Ouvrier Polyvalent

Détail des sorties au registre du personnel					
Nom	Statut	Date	Contrat	Fonction	Motif
Huwart T.	Ouvrier	20/02/2014	CDI	Ouvrier Polyvalent	autre
Colchero-Prieto M.	Employé	7/02/2014	CDI	Employé Contentieux	démission
Parisi F.	Ouvrier	20/02/2014	CDI	Ouvrier Propreté	autre
Bouchez N.	Employé	7/02/2014	CDD	Employé Contentieux	fin CDD
Lechat G.	Ouvrier	28/02/2014	CDI	Ouvrier Polyvalent	pension
Joly J.	Employé	21/03/2014	CDI	Comptable	prépension
Fontaine N.	Ouvrier	31/08/2014	CDI	Technicienne De Surface	pension
Bajoux M.	Ouvrier	31/08/2014	CDI	Ouvrier Sanitariste	pension
Mourmeaux D.	Employé	2/09/2014	CDI	Responsable Contentieux	autre
Hallaert R.	Ouvrier	31/10/2014	CDI	Ouvrier Sanitariste	pension
L'host H.	Ouvrier	22/10/2014	CDI	Ouvrier Polyvalent	autre
Debauche M.	Ouvrier	30/11/2014	CDI	Technicienne De Surface	pension
Buchet A.	Employé	31/12/2014	CDI	Surveillant De Chantier	pension



LOCATIF

LOCATIF

Les événements marquants

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

- Participation active dans le **relogement de ménages concernés par les opérations du plan Vauban** menées par les services de la Ville de Charleroi et ayant pour objectifs de lutter contre les logements insalubres et les marchands de sommeil, ainsi que contre les domiciliations fictives et leurs corollaires, les fraudes sociales et fiscales.
- Décision **d'uniformiser les valeurs locatives normales** au 1^{er} janvier 2015 pour l'ensemble du patrimoine afin de corriger les grandes disparités existantes à travers le patrimoine et mises en lumière à l'issue du rapport d'estimation du Comité d'acquisition d'immeuble.
- Mise en place de six partenariats collaboratifs :
 - avec le CPAS de Charleroi afin de **lutter contre les arriérés locatifs** et d'améliorer l'encadrement de la **trêve hivernale** des expulsions
 - avec les ASBL « Relogeas » et « Comme chez nous » dans le cadre des missions **d'accompagnement social** pour les ménages accompagnés
 - avec La Ressourcerie du Val de Sambre pour favoriser **l'enlèvement gratuit d'objets encombrants**
 - avec l'IDES Proxi-Service pour faciliter les **interventions techniques à charge des locataires**
- Uniformisation et amélioration de procédures de travail interne ayant trait :
 - à la **prise en charge des interventions techniques**, entre La Sambrienne et les locataires, sur base de l'inventaire réalisé par la SWL
 - aux **interventions autorisées par nos équipes techniques de garde** en dehors des heures d'ouverture normales
- Participation à l'opération « **Été solidaire, je suis partenaire** » en investissant les espaces communs de la Cité des Rambulant à Gilly et des Grand Trieux à Monceau-sur-Sambre. Des travaux d'amélioration ont ainsi été mis en œuvre pendant les congés scolaires par des jeunes des deux quartiers développant ainsi leur sens de la citoyenneté et les liens intergénérationnels notamment.



Cité des Rambulants, Gilly



- Participation au projet « **Housing First Belgium** » par la mise à disposition de huit logements publics de La Sambrienne. Le Relais Social de Charleroi, réseau composé d'opérateurs publics et privés actifs dans l'aide aux populations en situation de précarité sociale aiguë, sélectionne et accompagne les candidats dans le cadre de ce projet innovateur en matière de relogement des personnes sans-abri.



- Organisation de **cinq opérations « Cité Propre »** au bénéfice de 2.619 ménages à Marcinelle et Marchienne-au-Pont.

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

- Collaboration avec la Maison des Jeunes et de la Culture de Couillet, pour l'organisation de la **Fête des Voisins** le 16 mai 2014 au quartier des Fiestaux à Couillet.



- Désignation au sein du Comité d'Attribution de Jérôme TRIGAUX, assistant social auprès de l'ASBL « **Comme Chez Nous** » à Charleroi, en application de l'article 150 du Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable (CWLHd).
- **Entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014** modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par les sociétés de logement de service public notamment sur les points suivants :



Logement proportionné	<ul style="list-style-type: none"> • chambre supplémentaire pour les personnes de plus de 65 ans uniquement en faveur du locataire ou de son conjoint • suppression du cumul des chambres supplémentaires pour personnes handicapées et personnes âgées de plus de 65 ans (pas d'impact sur le surloyer)
Mutations	<ul style="list-style-type: none"> • interdiction de déposer une demande de mutation pour convenance personnelle durant les 3 premières années du bail • possibilité de déroger à cette interdiction pour raison d'urgence ou cohésion sociales et problèmes médicaux
Attribution par mutation	possibilité de déroger à l'ordre des attributions par mutation pour convenances personnelles, pour raisons d'urgence ou cohésion sociales et problèmes médicaux; cette dérogation ne peut pas prévaloir sur les mutations pour sous-occupation

Portée géographique de la demande de mutation	possibilité de restreindre le choix à une ou plusieurs anciennes communes (dans ce cas, le surloyer est d'application si le logement est sous-occupé)
Surloyer	seule la demande de mutation portant sur l'ensemble du territoire de la société dispense du paiement du surloyer
Radiation de la demande de mutation	<ul style="list-style-type: none"> • radiation dès le premier refus • possibilité de solliciter une dérogation à la radiation en cas de refus • maintien de 2 propositions de logement pour les demandes de mutation introduites avant le 23 juin 2014 par les ménages sous-occupants: ex) si la demande de mutation a été introduite en avril 2014, et qu'une proposition est formulée en septembre 2014, une seconde proposition pourrait encore intervenir après le 1^{er} janvier 2015

Les candidat-locataires

Les candidats à un logement social ou moyen

Au 31 décembre 2014, 4.078 dossiers de candidature à un logement social ou moyen renseignent Charleroi ou Gerpennes comme commune souhaitée. 65 % se sont inscrits directement auprès de La Sambrienne, soit 2.654 ménages.

Par rapport au 31 décembre de l'année précédente, cela représente une augmentation de 22 % de candidat-locataires supplémentaires !

84 % de ces candidat-locataires bénéficient de revenus précaires soit inférieurs à 13.700 € .

Nombre de candidats-locataires à un logement social ou moyen par catégorie de revenu				
SLSP de référence				
	La Sambrienne	Autres SLSP	Total	%
revenus précaires	2.217	1.205	3.422	84
revenus modestes	415	215	630	15
revenus moyens	22	4	26	1
> revenus moyens	0	0	0	0
Total	2.654	1.424	4.078	100

Les candidats à un logement à loyer d'équilibre

Seul 26 dossiers de candidature pour un logement à loyer d'équilibre sont actifs dans le registre. Ce faible nombre est expliqué par :

- l'imposition de la législation fixant le loyer hors charge à maximum 25 % des revenus imposables du ménage,
- le manque de visibilité de la société pour ces logements assez peu nombreux par rapport aux logements sociaux.

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	3	0	3	12
revenus modestes	16	0	16	61
revenus moyens	7	0	7	27
> revenus moyens	0	0	0	0
Total	26	0	26	100

Les attributions de logement

Les logements publics sont attribués en suivant une réglementation très stricte par le Comité d'Attribution.

Les logements sociaux

Sur l'année 2014, 254 logements sociaux ont été attribués, 200 au bénéfice de candidats externes, 54 au bénéfice de locataires en demande de mutation.

Respect des seuils d'attribution des logements sociaux (basé sur les dates d'entrée des locataires) :		
Tout le patrimoine	70 % maximum aux candidats externes	X
	30 % minimum aux mutations	X
Charleroi uniquement	50 % minimum aux revenus précaires	X
	17 % maximum aux revenus moyens	✓
	5 % maximum de cohésion sociale	✓
	10 % maximum d'urgence sociale	X
Gerpennes uniquement	50 % minimum aux revenus précaires	X
	0 % aux revenus moyens	✓
	5 % maximum de cohésion sociale	✓
	10 % maximum d'urgence sociale	✓

Le seuil de 30 % minimum d'attribution à des candidats à la mutation n'a ainsi pas été atteint. Les attributions de logements pour urgence sociale ont dépassé le seuil des 10 % maximum sur la Ville de Charleroi. Ces dépassements sont en grande partie justifiés par la **participation de La Sambrienne dans le relogement de ménages concernés par les opérations du plan Vauban** menées par les services de la Ville de Charleroi.

7 candidats externes se sont vus 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.

48 % des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats bénéficiant de revenus précaires.

2 % des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats bénéficiant de revenus moyens. Ce faible pourcentage s'explique par le manque de candidat-locataires de ce type dans nos registres de candidatures. Des mesures de publicités doivent être prises afin de faire connaître ces possibilités de location avantageuses aux ménages bénéficiant de revenus moyens.

Une attribution de logements sociaux à Gerpinnes a été effectuée à un candidat bénéficiant de revenus modestes.



Rue Courtil Marchand, Gerpinnes

Les logements moyens et à loyer d'équilibre

6 logements moyens et 2 logements à loyer d'équilibre ont été attribués.

Nombre d'attribution de logements par type				
	Total	Sociaux	Moyens	A l'équilibre
janvier	22	22	0	0
février	15	15	0	0
mars	25	25	0	0
avril	26	24	2	0
mai	24	22	2	0
juin	25	24	1	0
juillet	26	26	0	0
août	19	19	0	0
septembre	9	8	1	0
octobre	27	27	0	0
novembre	23	23	0	0
décembre	21	19	0	2
Total	262	254	6	2

Nombre d'attribution de logements sociaux par type			
	Total	Mutations	Candidats extérieurs
janvier	22	4	18
février	15	3	12
mars	25	6	19
avril	24	7	17
mai	22	2	20
juin	24	6	18
juillet	26	2	24
août	19	3	16
septembre	8	1	7
octobre	27	7	20
novembre	23	6	17
décembre	19	7	12
Total	254	54	200
%		21 %	79 %
Norme		Min. 30 %	Max 70 %



Rue des Roitelets, Ransart



Rue Terre Al Danse, Charleroi



Rue Chauteur, Lodelinsart

Nombre d'attribution de logements sociaux à des candidats externes par type					
	Candidats extérieurs	Art 23 Force majeure	Chambre de recours	Sans priorité et avec ancienneté	Points priorité
janvier	18	12	0	2	4
février	12	1	0	3	8
mars	19	3	0	5	11
avril	17	6	0	0	11
mai	20	5	0	1	14
juin	18	2	0	2	14
juillet	24	3	0	0	21
août	16	5	0	0	11
septembre	7	1	0	0	6
octobre	20	5	0	0	15
novembre	17	3	0	0	14
décembre	12	1	0	0	11
Total	200	47	0	13	140
%		24%	0%	7%	70%

Nombre d'attribution de logements sociaux à des candidats externes à Charleroi							
	Total	Total Charleroi	Précaires	Modestes	Cohésion sociale	Urgence sociale	Moyens
janvier	18	9	1	3	0	5	0
février	12	9	4	3	0	1	1
mars	19	14	6	5	0	3	0
avril	17	17	7	4	1	5	0
mai	20	19	14	0	1	4	0
juin	18	16	12	2	0	2	0
juillet	24	24	12	9	0	3	0
août	16	16	6	5	0	5	0
septembre	7	7	3	3	0	1	0
octobre	20	20	9	5	0	5	1
novembre	17	16	5	7	1	2	1
décembre	12	12	6	4	0	1	1
Total	200	179	85	50	3	37	4
%			48 %	28 %	2 %	20 %	2 %
Norme			> 50 %		< 5 %	< 10 %	< 17 %

Nombre d'attribution de logements sociaux à des candidats externes à Gerpennes							
	Total	Total Gerpennes	Précaires	Modestes	Cohésion sociale	Urgence sociale	Moyens
janvier	18	0	0	0	0	0	0
février	12	0	0	0	0	0	0
mars	19	0	0	0	0	0	0
avril	17	0	0	0	0	0	0
mai	20	0	0	0	0	0	0
juin	18	0	0	0	0	0	0
juillet	24	0	0	0	0	0	0
août	16	0	0	0	0	0	0
septembre	7	0	0	0	0	0	0
octobre	20	0	0	0	0	0	0
novembre	17	1	0	1	0	0	0
décembre	12	0	0	0	0	0	0
Total	200	1	0	1	0	0	0
%			0 %	100 %	0 %	0 %	0 %
Norme			> 50 %		< 5 %	< 10 %	0 %

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

Les locataires

Nombre de locataires par type de logement			
	Total	Propriété Sambrienne	En mandat de gestion
Social	8.530	8.455	75
Moyen	63	56	7
A l'équilibre	8	6	2
Total général	8.601	8.517	84

Nombre de locataires chefs de ménages par catégorie socio-professionnelle			
	Total	Inactif	Actif
Ouvrier(ère)	889		889
Employé(e)	412		412
Indépendant(e)	18		18
Pensionnés ou prépensionnés	2.824	2.824	
Sans emploi	1.809	1.809	
Assuré(e) maladie-invalidité	1.288	1.288	
Rev. intégration sociale	679	679	
Allocation d'handicapé(e)	334	334	
Étudiant	1	1	
Néant	201	201	
Total général	8.455	7.136	1.319

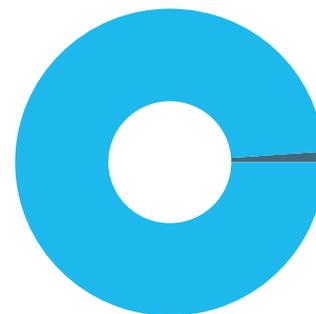
Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

Nombre de ménages en place par catégorie de revenu	8.455	100 %
aucune donnée	251	3 %
revenus précaires	5.252	62 %
revenus modestes	2.575	30 %
revenus moyens	217	3 %
> revenus moyens	160	2 %

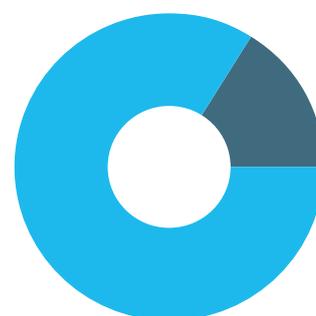
Tout type de logement hors magasin et conciergerie

Nombre de ménages concernés par le surloyer pour chambre excédentaire : 2.288		
Montant du surloyer	Nombre de chambre excédentaire	Nombre de ménages concernés
25 €	1	1.774
60 €	2	481
100 €	3	29
150 €	4	4

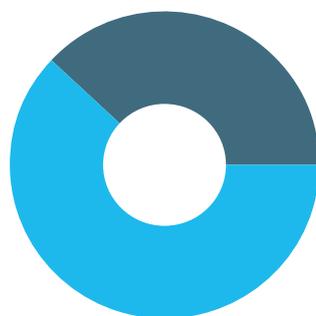
Logements sociaux propriétés de La Sambrienne



99% DE LOGEMENTS SOCIAUX
01% D'AUTRES TYPES DE LOGEMENT



84% D'INACTIF
16% D'ACTIF



62% DE MÉNAGES PRÉCAIRE

Nombre de ménages en demande de mutation par motivation : 753	
Convenances personnelles	355
Logement avec trop peu de chambres	246
Logement avec trop de chambres	75
> 65 ans souhaite 1 chambre en plus	29
Log. non prop., baux > = 1/1/2008, ch. act. > = 3	22
Log. non prop., baux < 1/1/2008, ch. act. > = 3	17
Rapport entre loyer et revenus	6
Autres	3

Nombre de personnes par ménage	
1	3.717
2	2.171
3	1.131
4	791
5	419
6	148
7	53
8	16
9	6
10	3
Total général	8.455

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

Nombre de locataires chefs de ménages par tranche d'âge	
moins de 25 ans	49
entre 25 et 34 ans	762
entre 35 et 44 ans	1.391
entre 45 et 54 ans	1.743
entre 55 et 64 ans	1.700
65 ans et plus	2.810
Total	8.455

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

Nombre de membres de ménages en place : 18.182

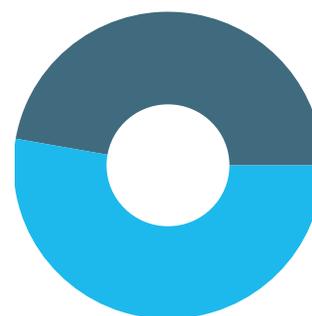
Logements sociaux propriété de La Sambrienne

Revenu annuel moyen imposable brut : 15.424 €

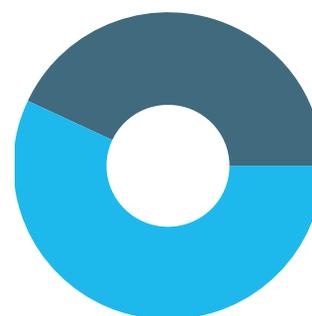
Logements sociaux propriété de La Sambrienne en ne tenant pas compte des locataires au loyer sanction

Nombre de ménages disposant de revenus inférieurs à 15.000 € imposable brut : 4.859

Logements sociaux propriété de La Sambrienne



53% DES CHEFS DE MÉNAGES SONT ÂGÉS DE +55 ANS



57% REVENUS INFÉRIEURS À 15.000 € IMPOSABLE BRUT

Le calcul des loyers

La valeur locative normale (VLN)

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

Au 31 décembre 2014, la valeur locative normale moyenne des logements sociaux de La Sambrienne s'élève à 396 €.

Moyenne des valeurs locatives moyennes			
	Maison	Appartement	Moyenne
studio	- €	323 €	323 €
1 chambre	305 €	320 €	318 €
2 chambres	401 €	380 €	383 €
3 chambres	449 €	423 €	440 €
4 chambres	490 €	444 €	485 €
5 chambres	540 €	414 €	532 €
Moyenne	437 €	371 €	396 €

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

Cependant, de grandes disparités existent à travers le patrimoine. Elles sont expliquées par les politiques historiques différentes mises en place au sein des cinq SLSP de Charleroi avant la fusion de juin 2013. Ainsi, sur base d'un rapport d'estimation de l'ensemble du patrimoine réalisé par le Comité d'acquisition d'immeuble, La Sambrienne a décidé d'uniformiser ses VLN au 1^{er} janvier 2015 suivant le tableau ci-dessous :



Service Public
Fédéral
FINANCES

	Maison unifamiliale			Maison plain-pied			Maison atypique, de grande taille	Appartements
	avant 1940	entre 1945 et 1980	après 1980	avant 1940	entre 1945 et 1980	après 1980		
studio	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	425 €
1 chambre	460 €	485 €	550 €	435 €	460 €	535 €	520 €	475 €
2 chambres	510 €	535 €	600 €	485 €	510 €	585 €	570 €	525 €
3 chambres	560 €	585 €	650 €	535 €	560 €	635 €	620 €	575 €
4 chambres	585 €	610 €	675 €	560 €	585 €	660 €	645 €	600 €
5 chambres	610 €	635 €	700 €	585 €	610 €	685 €	670 €	625 €
Supplément garages attenant/ aire de parcage privative			40 €					

Ces valeurs sont corrigées à la baisse en fonction de leur état de confort et de vétusté. Elles sont appliquées pour le calcul des loyers au 1^{er} janvier 2015.

Après uniformisation, la valeur locative normale moyenne des logements sociaux de La Sambrienne s'élève à 425 €.

Le calcul du loyer

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

Dans certains cas, le loyer peut être soit limité, à la valeur locative normale et/ou à 20 % des revenus du ménage, soit, au contraire, augmenté, au loyer minimum de 88 €, à 125 % de la valeur locative normale en cas de dépassement des seuils de revenus, à 100 % de la valeur locative normale en cas de non rentrée des éléments servant au calcul du loyer ou de minimum 25 € pour chambre dite excédentaire.

Le loyer moyen réclamé hors charge des logements sociaux est de 269 €. Le loyer monte à 271 € si l'on tient compte des autres types de loyers.

69 % des ménages de logements sociaux bénéficient d'un loyer limité à 20 % de leurs revenus.

10 % des ménages de logements sociaux bénéficient d'un loyer limité à la valeur locative normale.

Nombre de ménages en place

Dont le loyer est limité	
à 20% de leurs revenus	5.836
à la VLN	871
à 20 % de leurs revenus et à la VLN	156

Dont le loyer est augmenté	
au loyer sanction	252
à la VLN suite au déplafonnement	15
payant le loyer minimum	0

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

Les coefficients X1 et X2

Les coefficients X1 et X2 entrent en compte dans le calcul du loyer et garantissent à eux seuls la complexité de la matière.

Ils sont de 6 % et 12 % pour l'ensemble du patrimoine sauf pour les logements de l'ex Logis Moderne qui sont eux à 5,6 % et 11 %.



Rue Vandervelde, Jumez



Rue du Centre, Jumez



Cité Malghem, Monceau

Le contentieux locatif

Le solde débiteur des ménages en places et ayant quitté la société atteint respectivement 2.728.965 € et 2.346.923 €, soit une augmentation globale de 1.696.845 € par rapport à 2013 !

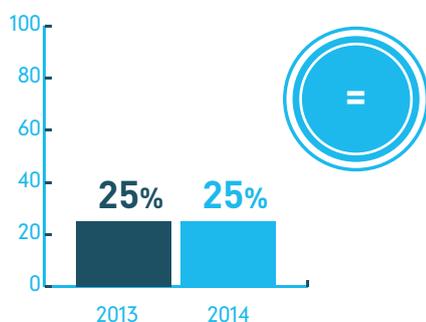
Sur ces montants d'impayés, 3.498.863 € a déjà été pris en charge comme provision, soit une couverture de 69 %.

2.145 ménages sont en retard de paiement au 31 décembre 2014, soit 25 % des ménages en place.

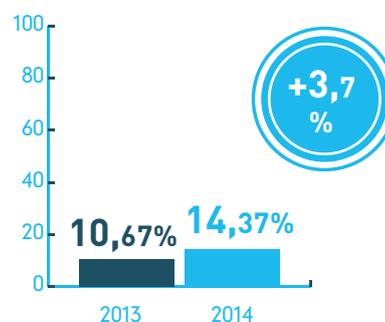
Suite à l'application des règles d'évaluation, 118 créances de locataires irrécouvrables ont été passées en « moins-values » pour un montant de 244.404 €. Cela représente les ménages ayant quitté la société et pour lesquels une attestation d'irrécouvrabilité a été fournie, ainsi que les locataires partis 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.

Indicateurs de contentieux locatif

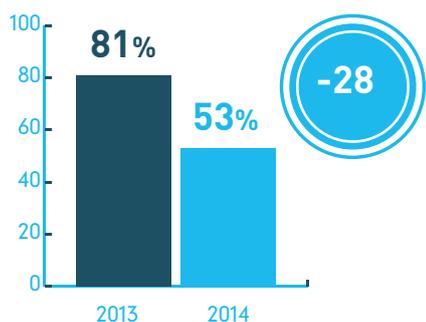
% ménages en place en retard



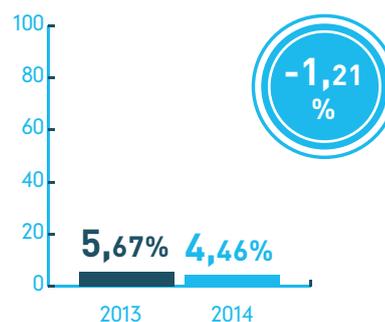
Ratio total solde débiteur divisé par chiffre d'affaires



Nombre d'expulsions



Ratio total des créances nettes divisé par chiffre d'affaires



L'augmentation de plus de 900.000 € du contentieux des ménages en place > 1.000 € s'explique en grande partie par la diminution du nombre d'expulsions effectives qui, à son tour, s'explique principalement par l'application de la **trêve hivernale des expulsions**. En effet, le CWLHd prévoit qu'« aucune décision d'expulsion ne peut être exécutée du 1^{er} novembre au 15 mars de l'année suivante. L'expulsion trouve à s'appliquer si le ménage n'accepte pas de suivre une guidance auprès du centre public d'action sociale. ».

La mise en place des deux procédures de collaboration avec le CPAS de Charleroi, **lutter contre les arriérés locatifs** en remplacement des cinq conventions signées initialement en 2010 par les sociétés fusionnées et encadrement de la trêve hivernale, ont donc des effets secondaires dont les bénéfices pour la collectivité prendront du temps pour se traduire dans les chiffres.

Locataires en place en retard de paiement : 2.145 pour 2.728.965 €		
Type de retard	Montant	Nombre
< 250 €	77.790 €	756
> 250 € et < 1.000 €	365.259 €	695
> 1.000 €	2.285.916 €	694

Situation après application des règles d'évaluation & tout type de logement

Locataires partis en retard de paiement : 1.016 pour 2.346.923 €			
	Type de retard	Montant	Nombre
Partis depuis moins de 12 mois	< 250 €	5.804 €	63
	> 250 € et < 1.000 €	34.492 €	62
	> 1.000 €	656.643 €	134
Partis depuis plus de 12 mois	< 250 €	18.342 €	231
	> 250 € et < 1.000 €	84.552 €	162
	> 1.000 €	1.547.089 €	364

Situation après application des règles d'évaluation & tout type de logement

Répartition par catégorie socio professionnelle des chefs de ménage en retard de paiement			
	En retard	Total	%
Indépendant(e)	9	18	50 %
Rev. intégration sociale	248	679	37 %
Néant	75	201	37 %
Sans emploi	585	1.809	32 %
Assuré(e) maladie-invalidité	399	1.288	31 %
Ouvrier(ère)	267	889	30 %
Fonctionnaire	1	5	20 %
Employé(e)	90	407	22 %
Allocation d'handicapé(e)	64	334	19 %
Pensionné(e)	330	2.779	12 %
Prépensionné	3	45	7 %
Étudiant	0	1	0 %
Total général	2.071	8.455	24 %

Situation après application des règles d'évaluation & logements sociaux propriété de La Sambrienne

Les ménages accompagnés

21 ménages ont bénéficiés en 2014 d'un accompagnement social spécifique dans le cadre du projet des « ménages accompagnés » visant à travailler sur les trois axes suivants :

1. la « pédagogie de l'habiter » dans le logement mais également dans l'environnement de celui-ci ;
2. la lutte contre les impayés ;
3. l'aide au relogement comprise comme l'aide au relogement dans le cadre d'une mutation volontaire ou de l'accompagnement de ménages expulsés par une société.

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

Pour assurer ces missions d'accompagnement social, La Sambrienne a conclu deux conventions-cadre avec des partenaires spécialisés et proactifs : les ASBL « Relogeas » et « Comme chez nous ».

Pour 19 des 21 ménages accompagnés, une évolution positive a été constatée c'est-à-dire qu'une évolution a été observée dans au moins un des axes en lien avec les problématiques détectées dans le cadre de l'accompagnement.



Le Comité des Locataires

Le comité consultatif des locataires et propriétaires, le CCLP, est le relais officiel entre les locataires, les propriétaires et La Sambrienne. Il s'agit d'un organe dont les membres sont élus pour 4 ans par l'ensemble des locataires. Le comité en place actuellement a été désigné en 2012 et est le regroupement des cinq comités des locataires issu de la fusion de juin 2013.



Président	DALOZE Michel	rue Paul Janson à Montignies-sur-Sambre
Vice-président	HERNALESTEEN Roger	rue Chausteur à Lodelinsart
Trésorière	CARESTIATO Denise	rue du Braquet à Montignies-sur-Sambre
Secrétaire	LOSSIGNOL Serge JASMES Liliane	allée bois Briclet à Monceau-Sur-Sambre rue des Gayolles à Gilly, adjointe
Représentant au conseil d'administration	REMACLE Maryse CHACHKOFF Jean	rue Caréna à Charleroi rue du Berceau à Marcinelle
Membres	ALLARD Liliane BOURGEOIS Michel DOYEN Fabrice SOQUET Maurice VANDENSTEN Lucienne BARBET Daniel CORNELIS Christian DURIEUX Yvon PICCOT Georgette SEMEDO AKUYO Fafa STEVENS Claudine VERMASSEN Bernard DUBISY Emilie TOGBEDJI Norbert VERSADET Yvon FRANCO Maryse KOLODZIUK Franz MAWUNYO Julienne TAGLIERI Giovanna	rue de Lodelinsart à Charleroi rue du Charniat à Lodelinsart rue du Marais à Montignies-sur-Sambre bd Zoé Drion à Charleroi rue Terry Mouchon à Lodelinsart rue des Biéaux à Dampremy rue Dr Moret à Dampremy rue Constant Ranchon à Mont-sur-Marchienne rue de la Bergerie à Mont-sur-Marchienne rue Vandervelde à Mont-sur-Marchienne rue des Biéaux à Dampremy, rue Jonquerelle à Gosselies allée B Cité Parc à Marcinelle avenue du Chili à Marcinelle avenue du Chili à Marcinelle cité Pouleur à Gerpinnes cité Malghem à Monceau-sur-Sambre rue Trieu Kaisin à Montignies-sur-Sambre rue du Braquet à Montignies-sur-Sambre

La chambre de recours de la SWL

Une chambre de recours est instituée au sein de la SWL. Elle est chargée d'instruire et de statuer sur les recours introduits par les candidats-locataires et les locataires, relatifs à la procédure de candidature, aux priorités d'accès et aux décisions d'attribution de logements, et à la fixation du montant du loyer.

En 2014, sept recours ont été introduits par des candidats-locataires et des locataires de La Sambrienne. Six ont été considérés comme soit irrecevables soit recevables mais non fondés. Un seul recours a abouti favorablement en faveur du demandeur.

Type	Résumé	Décision
Candidat	Dossier radié suite au non renouvellement en 2014	irrecevable
Candidat	Demande d'urgence sociale et de cohésion sociale refusées	recevable mais non fondé
Candidat	Demande de dérogation au nombre de chambres refusée	irrecevable
Candidat	Radiation suite aux deux refus d'attribution	irrecevable
Candidat	Radiation suite aux deux refus d'attribution	recevable et fondé
Mutation	Radiation suite aux deux refus d'attribution	recevable mais non fondé
Mutation	Radiation suite aux deux refus d'attribution	recevable mais non fondé



PATRIMOINE IMMOBILIER

PATRIMOINE IMMOBILIER

Les événements marquants

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

- **Obtention d'enveloppes financières de 68,917 millions d'euros** pour la rénovation ou la construction de logements ou de bureaux :
 - **PIVERT 2**, pour la rénovation énergétique des logements publics existants, 27.530.000 € de financement (75 % de subside et 25 % d'avance) touchant 743 logements
 - **Ancrage communal 2014-2016**, pour la construction de logements publics, 14.268.000 € de financement pour la construction de 161 nouveaux logements publics
 - **Quartiers en transition**, EIXAMPLE XII, pour la réhabilitation de la Cité Parc à Marcinelle, 5 millions d'euros de subside pour la construction de 35 nouveaux logements publics
 - **Recapitalisation**, pour tendre vers l'équilibre financier de la société, une enveloppe de 22 millions d'euros pour des projets innovants
 - **FRCE**, le Fonds de Réduction du Coût global de l'Énergie, pour le remplacement des menuiseries extérieures de maximum 177 logements Cité Renchon à Mont-sur-Marchienne et Cité Malghem à Monceau-sur-Sambre
- Inauguration du chantier de construction de **51 logements aux closières** à Mont-sur-Marchienne



Constructions Closières à Mont-sur-Marchienne



- **Approbation de nombreux avant-projets comme pour :**

- la rénovation du futur siège de la Direction des Régies sur le site des Hauchies à Couillet
- la construction de 12 logements rue de la Raguette à Acoz
- la construction de 12 logements rue Cueilleurs-Coupeurs à Jumet
- la construction de 8 logements de transit Cité Moret à Dampremy

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

- Lancement de la procédure de concours pour la **reconstruction de logements sur le site Apollo** à Charleroi



Projet de siège de la Direction des Régies à Couillet



Site Apollo Wauters à Charleroi

- Démarrage du projet de **réhabilitation du site de la Brouchettere** à Charleroi par la commande d'une étude de potentialité : résultat positif car possibilité d'y construire 100 logements et 10.000m² de bureau
- Participation au **forum immobilier Charleroi Sud Hainaut**
- Participation à la journée du 18 mai « **1889-2014: 125 ans d'action publique en faveur du logement** » pendant laquelle une exposition présentant les différents acteurs du logement de Charleroi (FLW, SWCS, Maison Ouvrière, Tous Propriétaires, la Ville de Charleroi, le CPAS de Charleroi, AIS Charleroi Logement, la Maison de l'Habitat Durable, Relegeas, Solidarités nouvelles, Comme chez nous et La Sambrienne bien entendu) et leurs réalisations (la résidence service en construction et le site Anglo-Germain de Monceau-sur-Sambre, etc.) ont été présentés



Site de la Brouchettere, Charleroi



- **215 déclarations** ont été introduites sur notre police d'assurance incendie pour un des périls couverts dont 25 l'ont été pour des incendies sur notre patrimoine

Le patrimoine immobilier

La Sambrienne gère un patrimoine de 9.634 logements dont 78 sont propriété soit de la SWL, 42 logements du site des Marais à Montignies-sur-Sambre, soit de la Ville de Charleroi et pris en gestion conformément à l'article 131 du code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable (CWLHD).

Huit logements sont également donnés en gestion à conformément à l'article 132 du CWLHD. Quatre au CPAS de la Ville de Charleroi et Quatre au CPAS de la Commune de Gerpinnes.

Nombre de logements

	Patrimoine propriété de La Sambrienne		Autre patrimoine pris en gestion
	gestion propre	donné en gestion	
Maison	3.616	4	6
Appartement	5.912	4	72
Magasin	20	0	0
Total	9.548	8	78

Nombre de logements par type

	Maison	Appartement	Total
Social	3.564	5.890	9.454
Moyen	60	59	119
A loyer équilibré	0	23	23
Pmr	2	9	11
Concierge	0	7	7
Magasin	-	-	20
Total	3.626	5.988	9.634

Nombre de garages

	Patrimoine total	Inoccupé
Total	2.078	870

Nombre de logements par localité

	Patrimoine total
Charleroi	906
Marcinelle	1.341
Couillet	934
Dampremy	104
Marchienne-au-pont	958
Goutroux	145
Monceau-sur-sambre	852
Mont-sur-marchienne	491
Jumet	690
Gosselies	310
Lodelinsart	490
Ransart	106
Roux	519
Gilly	455
Montignies-sur-sambre	1.168
Montigny-le-tilleul	8
Gerpinnes	157
Total	9.634



Rue des Roitelets, Ransart



Rue des Hamendes, Lodelinsart

Nombre de logements par nombre de chambres

	Studio	1	2	3	4	5 et +	Total
Maison social	3	266	460	2.451	342	42	3.564
Appartement social	78	1.668	2.924	1.171	46	3	5.890
Maison moyen	0	7	17	36	0	0	60
Appartement moyen	0	16	40	3	0	0	59
Maison loyer équilibre						0	
Appartement à loyer équilibre	0	3	10	9	1	0	23
Maison pmr	0	0	0	2	0	0	2
Appartement pmr	0	6	3	0	0	0	9
Appartement concierge	0	0	5	2	0	0	7
Magasin	16	1	1	1	1	0	20
Total général	97	1.967	3.460	3.675	390	45	9.634

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

43,19 ans

Année	Nombre	Age
1921		94
1922		93
1923	7	92
1924	7	91
1925	10	90
1926	17	89
1927		88
1928		87
1929	50	86
1930	24	85
1931	20	84
1932	40	83
1933	43	82
1934		81
1935	5	80
1936	6	79
1937	17	78
1938	5	77
1939		76
1940		75
1941		74
1942		73
1943		72
1944		71
1945		70
1946		69
1947		68
1948	49	67
1949	14	66
1950	208	65
1951	77	64
1952	184	63

Année	Nombre	Age
1953	82	62
1954	49	61
1955	300	60
1956	184	59
1957	262	58
1958	143	57
1959	205	56
1960	349	55
1961	58	54
1962	13	53
1963	67	52
1964	152	51
1965	269	50
1966	507	49
1967	414	48
1968	281	47
1969	61	46
1970	238	45
1971	45	44
1972	148	43
1973	178	42
1974	569	41
1975	221	40
1976	248	39
1977	202	38
1978	464	37
1979	218	36
1980	622	35
1981	144	34
1982	423	33
1983	362	32
1984	54	31

Année	Nombre	Age
1985	228	30
1986	48	29
1987	93	28
1988	12	27
1989		26
1990		25
1991		24
1992	1	23
1993	33	22
1994	68	21
1995	23	20
1996	16	19
1997	41	18
1998	51	17
1999	80	16
2000	45	15
2001	46	14
2002	97	13
2003	32	12
2004	8	11
2005	26	10
2006	42	9
2007	11	8
2008	125	7
2009	8	6
2010	8	5
2011	30	4
2012		3
2013	0	2
2014	62	1

La sur/sous occupation du patrimoine

La législation prévoit une chambre pour les personnes isolées et les couples.

Une chambre supplémentaire pour les couples dont un des membres est âgé de plus de 65 ans, les personnes isolées âgées de plus de 65 ans et les couples dont un membre présente un handicap reconnu.

Deux enfants partageront une seule chambre s'ils ont tous deux moins de 10 ans, quel que soit leur sexe, et lorsque au moins l'un d'entre eux a plus de 10 ans, s'ils sont de même sexe et pour autant qu'ils aient moins de 5 ans d'écart.

L'enfant présentant un handicap reconnu a droit à une chambre individuelle.

34 % logements occupés sont sur-occupés, c'est-à-dire que la législation prévoit que le ménage en place a droit à au minimum une chambre en plus.

18 % des logements occupés sont sous-occupés.

Nombre de chambres requis par rapport au nombre de chambres effectives

Le ménage a droit à...	Nombre de chambres du logement						Total
	Pas de chambre - studio	1 chambre	2 chambres	3	4	5 et +	
1 chambre	46	896	742	457	23	4	2.168
2 chambres	14	783	1.928	1.400	114	8	4.247
3 chambres	1	23	280	1.087	101	10	1.502
4 chambres			31	302	86	8	427
5 chambres et plus		3	7	62	29	10	111
Total	61	1.705	2.988	3.308	353	40	8.455

Ménages en place occupant un logement social

Le logement est...	studio	1 chambre	2	3	4	5 et +	Total
sur-proportionné	0	0	742	1.857	238	30	2.867
proportionné	46	896	1.928	1.087	86	10	4.053
sous-occupé	15	809	318	364	29	0	1.535
Total	61	1.705	2.988	3.308	353	40	8.455

Ménages en place occupant un logement social

Le programme d'entretien

La fusion des cinq parcs de logement en juin 2013 a induit la fusion des programmes d'entretien en place dans chacune des sociétés.

Nos équipes d'ouvriers internes travaillent principalement sur les programmes de remise de logements en état locatif et le nettoyage des espaces communs. Les autres programmes d'entretien demandent des compétences techniques ou nécessitent de telles mesures de sécurité qu'un appel au secteur privé est utile.

Les marchés principaux suivants ont été préparés et publiés au bulletin des adjudications :

- Entretien des espaces verts
- Entretien des appareils de chauffage individuels et collectifs
- Entretien des ascenseurs et contrôle périodique
- Nettoyage des espaces communs
- Remise en état des logements inoccupés
- Travaux de dépannage : menuiserie, gros œuvre, etc.
- Travaux de remise en conformité électrique

Les prescriptions techniques d'autres marchés ont été travaillées pour mise en concurrence en 2015, par exemple :

- Entretien des appareils de lutte contre l'incendie
- Entretien des centrales de détection incendie
- Entretien des autres équipements collectifs
- Relevé de répartiteurs de chaleur et de compteurs d'eau

Le cadastre du patrimoine

Dans le cadre du projet régional de **cadastre des logements publics**, La Sambrienne a encodé et validé dans le logiciel Abyla 5.022 logements soit **52 %** de son patrimoine.

Localité	Nombre de logements à cadastrer	Nombre de logements validé dans Abyla	% de logements validé dans Abyla
Charleroi, Couillet, Lodelinsart	2.366	734	31 %
Marcinelle	1.315	1.046	80 %
Monceau-sur-Sambre, Roux, Groutroux, Jumet, Gerpinnes	2.476	852	34 %
Montignies-sur-Sambre, Ransart, Gilly	1.678	1.142	68 %
Marchienne-au-Pont, Mont-sur-Marchienne, Gosselies	1.845	1.248	68 %
Total	9.680	5.022	52 %

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

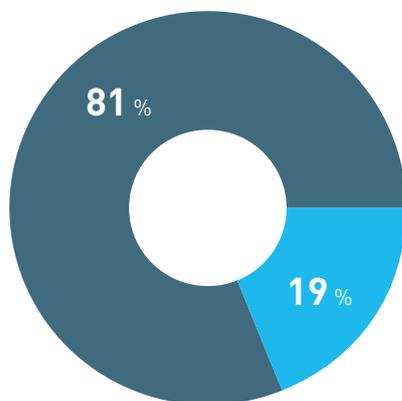
La non-occupation du patrimoine

La non-occupation du patrimoine est une priorité absolue pour La Sambrienne. Elle dépend essentiellement des plans de rénovation mis en œuvre ou en attente de mise en œuvre.

Les logements sont remis dans le circuit locatif soit immédiatement après leur libération soit après interventions de nos ouvriers et/ou de nos sous-traitants

Nombre de logement inoccupé par cause: 1.046	
Total inoccupable	717
En vente ou à vendre	58
Rénovation lourde en cours	574
Déclassé pour non-conformité	85
Total occupable	329
Rénovation légère interne	179
En cours d'attribution	150

Nombre de bon d'intervention internes créés en 2014: 902



172 OUVERTS
729 FERMÉS

Les interventions en dépannages

La fusion des cinq sociétés de logement en juin 2013 a nécessité un travail d'uniformisation de nos procédures internes.

À ce titre, la **prise en charge des interventions** entre La Sambrienne et les locataires a été complètement revue en se basant sur l'inventaire réalisé par la SWL et les engagements suivants :

Le locataire s'engage à...

- occuper les lieux loués en bon père de famille,
- signaler tout problème technique immédiatement à la société,
- effectuer l'entretien courant ainsi que les petites réparations locatives,
- avertir La Sambrienne et attendre son autorisation avant d'effectuer des transformations dans son logement.

La Sambrienne s'engage à assurer les réparations dues à l'usure normale, à la vétusté, au cas de force majeure ou au vice de l'immeuble.

Les **interventions autorisées par nos équipes de garde** en dehors des heures d'ouverture normales ont également fait l'objet d'une uniformisation.

Pour les demandes d'interventions en dépannages à charge des locataires, une convention de collaboration a été établie avec l'IDES **Proxi-Service** et ce afin de proposer une solution abordable à nos locataires.

Nombre de bons d'intervention internes créés en 2014 : 11.732

Le plan propreté

Dans le cadre de notre politique intégrée de gestion des déchets, cinq actions « Cité Propre » ont été organisées au bénéfice de 2.619 ménages à Marcinelle et Marchienne-au-Pont.

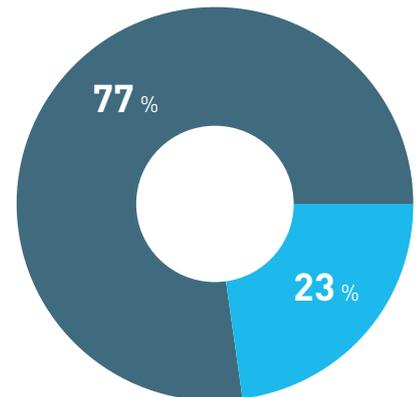
25 tonnes d'objets encombrants ont ainsi été récupérées par nos équipes avec un pourcentage de reprise par la Ressourcerie du Val de Sambre qui atteint 38 %, soit près de 10 tonnes.

Un partenariat a également été mis en place avec La **Ressourcerie** du Val de Sambre pour l'enlèvement gratuit d'objets encombrants auprès de nos locataires.

Nombre de bon d'intervention internes créés en 2014 : 2.369

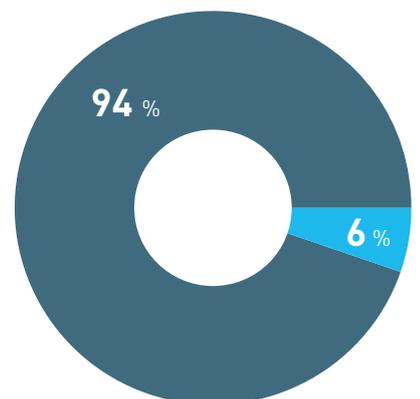


La
Ressourcerie
du Val
de Sambre



2.687 OUVERTS

9.045 FERMÉS



133 OUVERTS

2.369 FERMÉS

Le plan de rénovation

La Sambrienne s'est engagée dans l'établissement d'un plan de rénovation à moyen terme mais ne dispose de financements que pour quelques concrétisations à court terme.

L'appel à projets PIVERT 2

La Sambrienne a introduit, dans le cadre de l'appel à projet PIVERT 2, un programme de rénovation touchant 1.231 logements, pour un total de 55,474 millions d'euros.

Ce programme visant à mettre en œuvre les travaux ci-après a été retenu pour un montant total de 27,530 millions d'euros touchant 743 logements :

- Isolation : toiture, murs extérieurs
- Chauffage : installation chauffage central
- Menuiseries extérieures : remplacement
- Ventilation : type C
- Remise en conformité de l'installation électrique
- Sécurisation incendie, réparations, installation sanitaire

Sites	Sites	Demandes		Retenus		Pas retenus	
		Logements	€	Logements	€	Logements	€
Charleroi	rue Emile Vandervelde 0 et 1 à 51 / rue de Villers 279-281 / rue du Charniat 127 - 129 / 1-2-3 / rue du Bouleau 35-35a-37-37a et Pastur 29-31	21	1.784 €	21	1.040 €	0	744 €
Charleroi	Cité HARMEGNIES - Rue de Lodelinsart n° 90-92,94-96 et Caréna 5-7	213	9.464 €	213	9.120 €	0	344 €
Marcinelle	Avenue du Chili 4-6-8-12 Cité Parc	324	8.179 €	324	9.050 €	0	-871 €
Couillet	Rue des Sarts 46-48 et rue des Peupliers 2-Sarts46-48 et Peupliers 2	60	3.600 €	60	3.090 €	0	510 €
Couillet	Rue des Sarts n°44-Sarts 42-44	20	1.200 €	20	1.030 €	0	170 €
Mont/Marchienne	type 32b rue Champs Charbonnières- Moria	23	680 €	23	550 €	0	130 €
Mont/Marchienne	type 33 rue Champs Charbonnières- Moria	59	2.562 €	46	1.610 €	13	952 €
Montignies/Sambre	Rue du Centenaire n° 127.129-131-Cité du Centenaire	36	2.160 €	36	2.040 €	0	120 €
Montignies/Sambre	Rue Paul Pastur n° 34-36,38-40,42-44- Cité LEFEVRE	72	4.317 €			72	4.317 €
Montignies/Sambre	Rue Paul Janson n° 32-34,36-38,40- 42-Cité de l'EUROPE	96	5.613 €			96	5.613 €
Roux	Cité de Lâche - Avenue de la Wallonie 46-48-50-52-54-56	36	1.736 €			36	1.736 €
Roux	Cité de Lâche - Avenue de la Wallonie 29 - 31 - 33	60	2.893 €			60	2.893 €
Goutroux	5 sites (diverses rues)	145	8.700 €			145	8.700 €
Marchienne-au-Pont	Type 36 - Rue A. Tenret-Cité Tenret	40	1.027 €			40	1.027 €
Jumet	cité Belle Vue - rue Cité Belle-Vue	26	1.560 €			26	1.560 €
Total		1.231	55.474 €	743	27.530 €	488	27.945 €

Exprimé en milliers d'euros

75 % de ces 27,530 millions doivent être considérés comme subside. 25 % comme avance récupérable, soit près de 7 millions générant 240.000 € par an de charge financière sur base des taux d'intérêts actuels.

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.

L'appel à projets « Recapitalisation »

Dans le cadre de l'appel à projets « Recapitalisation », les deux projets introduits en rénovation ont été retenus pour un montant total de 1,740 millions d'euros touchant 12 logements.

Localité	Adresse	Demandes		Retenus	
		Logements	€	Logements	€
Marcinelle	Cité de l'Enfance	4	468 €	4	580 €
Couillet	Rue Cité Jardin	8	935 €	8	1.160 €
Total		12	1.403 €	12	1.740 €

Exprimé en milliers d'euros

100 % de ces 1,740 millions d'euros doivent être considérés comme avance remboursable sans intérêt.

Les chantiers de rénovation en cours

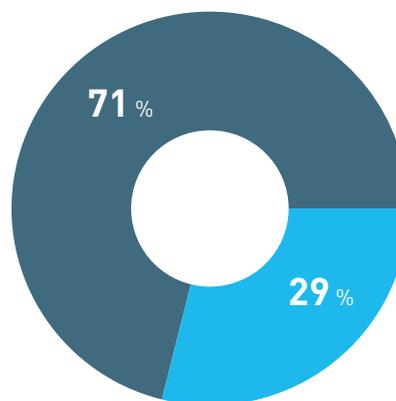
N° SWL	Financement	Objet du marché de Travaux	Adresse	Nbre logements
122155	Pivert 1	Rénovation chauffage - électricité	Allées Cytises, Mélèzes, Thuyas, Bois Briclet, Saules, Monceau	105
120729	CPEI2008	Rénovation	Rue Violettes 13-15 et Eglantines 2, Couillet	10
122162	Pivert 1	Travaux d'HVAC (Lot 2) - techniques spéciales	Rue Champs Charbonnières, Jonquerelle et Roseaux, Gosselies	72
122162	Pivert 1	Travaux d'électricité (Lot 3)	Rue Champs Charbonnières, Jonquerelle et Roseaux, Gosselies	72
122162	Pivert 1	Travaux isolation (ext. Lot1)	Rue Champs Charbonnières, Jonquerelle et Roseaux, Gosselies	72
121720	CPEI/PEI 2005	Réov. divers sites, sécurisation sas entrée	Bd Mayence, rue Ferrer, A. Georges, Villers, terry mouchon, Charleroi	
119172	PEI2005/SPEI	Rénovation décharges + ventilation	Rue Warmonceau 298-300-302, Charleroi	139
120311	Pivert1	Rénovation énergétique 24 logements	Rue du Centenaire 125-127, M/S/Sambre	24
120531	EQUI2010	Phase 2 : aménagement des voiries	Rue courtil Marchand, Gerpennes	-
120844	CPEI2008 EQP/014	Équipements espaces communs	Allée Verte, Jumet	-
121266	EQUI 2013	Équipement non intégrés	Rue Loriaux, Jumet	-
122236	SPEI	Rénovation de toitures	Avenue de l'Europe, Wallonie, Autequitte, Euwelette, Novale et Couturelles, Roux	110
122602	CPEI	Déconstruction	Apollo rue Motte et rue Wauters, Charleroi	308

Les chantiers réceptionnés

N° SWL	Logements	Objet du marché	Adresse	Valeur d'acquisition	Valeur de désaffectation
119165	102	Rénovation de 102 logements	Rue Armée Française, 28 Juin, Carrières, 22 Août, Villers, Couillet	4.493.328 €	1.014.412 €
122219	73	Rénovation	Avenue du Chilli 14, Marcinelle	1.437.703 €	845.607 €
120805	162	Rénovation chaufferies collectives	A. Georges, Mascaux, Tourette, Cascades, Charleroi, etc.	1.235.454 €	718.726 €
121945	20	Rénovation de 20 logements	Rue des Sarts 42, Couillet	1.192.773 €	613.224 €
120725	-	Rénovation abords sur 8 sites	Rue A. Georges, Warmonceau, Caréna, Terry Mouchon..., Charleroi, etc.	946.033 €	457.347 €
121469	4	Restructuration de 4 appartements	Rue Jacqmain, Jumet	498.599 €	0,00 €
122162	65	Remplacement menuiserie extérieure Lot 4	Diverses Rues, Gosselies	272.519 €	144.656 €
121525	255	Menuiserie extérieures	Diverses Rues, Marchienne-au-Pont	259.551 €	97.814 €
120305	208	Remplacement revêtement sols	Cité Poffé – Rue E. Yernaux 1-2 et Hotyat 3, Mont-sur-Marchienne	235.530 €	130.408 €
122155	105	Rénovation toitures	Cité Grand Trieux, Monceau	202.585 €	114.362 €
119911	80	Remplacement des châssis	Rue des Sarts 44-46-48 et Peupliers 2, Couillet	155.247 €	79.950 €
121900	-	Rénovation des ascenseurs	Cité Parc et Berceau, Marcinelle	109.630 €	48.368 €
122156	20	Rénovation toitures de 20 logements	Rue du blé, Monceau-sur-Sambre	103.122 €	60.763 €
122739	8	Remplacement châssis	Rue courte 2-4, Gilly	22.330 €	5.279 €
122285	81	Mise en conformité sécurité	Avenue du Chilli 2, Marcinelle	9.8962 €	2.625 €
119040	-	Travaux de sécurisation	Cité de la Paix, Roux	5.635 €	1.248 €
119910	-	Rénovation de 173 maisons	Rue des Capucins, Joncquilles, Muguets, Sarts, Peupliers, Bois des Cloches, Fonds Jacques, Chant des Oiseaux & Genets, Couillet	4.045 €	968 €
Total	1.183			11.183.982 €	4.335.756 €

Utilisation des financements	
	Réceptionné
PIVERT 1 – total 8.538k€	6.425 k€
PIVERT 2 – total 27.530k€	4.130 k€

Exprimé en milliers d'euros



EN COURS

RÉCEPTIONNÉ



Apollo rue Motte et rue Wauters, Charleroi



Rue des Sarts 42, Couillet



Avenue du Chili 14, Marcinelle

Le plan de construction

La Sambrienne s'est engagée dans l'établissement d'un plan de construction à moyen terme mais ne dispose de financements que pour quelques concrétisations à court terme.

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

L'appel à projets Ancrage communal 2014-2016

La Sambrienne a introduit, dans le cadre de l'appel à projet Ancrage communal 2014-2016, un programme de construction de 911 nouveaux logements, pour un total de 139,524 millions d'euros.

Ce programme visant la construction de nouveaux logements publics a été retenu pour un montant total de 14,268 millions d'euros et pour 161 logements.

Localité	Adresse	Demandes		Retenus		Pas retenus	
		Logements	€	Logements	€	Logements	€
Marcinelle	Av Cité Parc (B+L)	77	9.263	77	6.507	0	2.757
Marcinelle	R Ferrer 40	6	667	6	600	0	67
Charleroi	Rue de Lodelinsart et rue Paulus	4	466	4	400	0	66
Montignies/Sambre	Ave du Centenaire	12	1.832	12	1.014	0	818
Fromiée	Rue du Bois d'Hymiée	12	1.560	5	625	7	935
Charleroi	Rue du Fort	55	8.086	55	4.923	0	3.164
Charleroi	Rue du Fort	2	286	2	200	0	86
Charleroi	Rue du Fort	0	368			0	368
Couillet	Rue J. Wauters / Capucines	148	21.667			148	21.667
Couillet	Rue des Écoles / Ferrer / Cote	89	13.011			89	13.011
Couillet	Parentville	200	30.538			200	30.538
Couillet	Parentville	10	1.690			10	1.690
Couillet	Parentville	2	282			2	282
Charleroi	Rue Wauters	95	14.524			95	14.524
Roux	Rue de la Chapelle	40	5.952			40	5.952
Jumet	Rue Ceulleurs et Coupeurs	24	3.569			24	3.569
Mont/Marchienne	Eco-Quartier Les Closières	130	24.935			130	24.935
Acoz	Rue Pouleur	5	828			5	828
Total		911	139.524	161	14.268	750	125.256

Exprimé en milliers d'euros

L'appel à projets « Recapitalisation »

Dans le cadre de l'appel à projets « Recapitalisation », trois des quatre projets introduits en construction ont été retenus pour un montant total de 9,964 millions d'euros et 60 nouveaux logements.

Localité	Adresse	Demandes		Retenus	
		Logements	€	Logements	€
Couillet	Rue de l'Armée Française	14	1.592 €	14	1.974
Couillet	Place de la Queue	6	798 €	6	990
Marcinelle	Quartier Solaire, Cité Parc	40	5.645 €	40	7.000
Total		60	8.035 €	60	9.964 €

Exprimé en milliers d'euros

7 millions d'euros doivent être considérés comme subside et 2,964 millions d'euros comme avance remboursable sans intérêt.

Le dernier projet introduit à Charleroi sur le site de La Brouchettere n'a toujours pas fait l'objet d'une décision.

Les chantiers de construction en cours

Cinq chantiers de construction sont en cours pour un total de 155 nouveaux logements.

N° SWL	Logements	Type	Adresse	Localité	Montant de la commande hors taxes	Début du chantier
121313	36	sociaux	Rue Courtil Marchand	Gerpennes	3.114.657 €	11/2011
120626	39	sociaux	Rue Jules Loriaux	Jumet	4.198.493 €	11/2010
120521	7	sociaux	Rue Courtil Marchand	Gerpennes	710.563 €	04/2010
121450	22	moyens	Rue des Hamendes 18	Lodelinsart	2.728.444 €	10/2013
121146	51	moyens	Site des Closières	Mont-sur-Marchienne	7.127.001 €	09/2013



Rue des Hamendes, Lodelinsart



Rue Jules Loriaux, Jumet



Rue Courtil Marchand, Gerpennes



Site des Closières, Mont-sur-Marchienne

Les chantiers réceptionnés

82 nouveaux logements publics ont été réceptionnés en 2014 pour un montant total de 10,862 millions d'euros.

N° SWL	Logements	Type	Adresse	Localité	Montant total	Début du chantier
121092	50	moyens	Rues Renard, De Brouckere, Hubinon	Marcinelle	7.032.945 €	09/2012
120625	24	rés. service	Rue Julien Durant	Monceau	2.790.975 €	10/2011
121265	8	sociaux	Rues de la Chapelle & du Prince	Roux	1.038.785 €	01/2013



Rue De Brouckère, Marcinelle



Rue De Brouckère, Marcinelle



Rue de la Chapelle, Roux

Le plan de vente

Le plan de vente ne doit pas être considéré individuellement mais en complément des plans de rénovation et de construction.

Il vise à accomplir deux objectifs : **développer les moyens d'accès à la propriété et tendre vers l'équilibre financier.**

Dans la première phase du plan de vente, un inventaire des maisons a été réalisé et celles répondants aux deux conditions suivantes pourront être proposées à la vente :

1. le ratio « coût total des travaux de remise en conformité divisé par le produit annuel brut des loyers basé sur la valeur locative normale » est supérieur à 7
2. les maisons ne sont pas inscrites, faute de financement régional ou interne, dans un programme de rénovation, ni à court, ni à moyen terme

Par travaux de remise en conformité, il faut entendre l'ensemble des travaux assurant la salubrité du bien.

Cette première phase sera activée en 2015.

La deuxième phase du plan de vente se focalisera sur les terrains, les garages et les immeubles à appartements.

En 2014, cinq maisons unifamiliales ont été vendues et un terrain pour un montant total de 384.457 €. Il s'agit entièrement de ventes initiées avant la fusion de juin 2013.

Adresse	Localité	Type	Prix de vente	Catégorie
Aurore 23	Jumet	Maison unifamiliale	50.000 €	6 - Autre
Fleurus 92	Jumet	Maison unifamiliale	85.000 €	1 - Locataire
Fleurus 122	Jumet	Maison unifamiliale	70.000 €	1 - Locataire
Sart 109	Couillet	Maison unifamiliale	99.001 €	1 - Locataire
22 Août 23	Couillet	Maison unifamiliale	80.000 €	6 - Autre
Sidérurgie 1	Monceau	Terrain	455,84 €	6 - Autre

Les acquisitions

Aucune acquisition n'a eu lieu.



FINANCES

FINANCES

Avant toute chose, il est souligné que les règles d'évaluation ont été modifiées en 2013 pour la dernière fois.

L'exercice 2014, soit du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014, **se solde par une perte de 5.242.546 €** contre une perte de 3.306.535 € pour l'exercice précédent, soit une différence de 1.936.011 €.

Le bilan

Au 31 décembre 2014, le total du bilan s'élève à 520.106.666 €.

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Total de l'actif	520.106.666	490.821.553	29.285.113
Actifs immobilisés	365.874.270	356.735.953	9.138.316
Frais d'établissements	164.372	186.119	-21.748
Immobilisations incorporelles	106.977	901.606	-794.629
Immobilisations corporelles	365.596.046	355.636.395	9.959.651
Immobilisations financières	6.875	11.833	-4.958
Actifs circulants	154.232.397	134.085.600	20.146.797
Créances à plus d'un an	128.337.320	110.937.101	17.400.220
Stocks et commandes en cours d'exécution	4.372.225	777.741	3.594.484
Créance à un an au plus	11.531.539	14.847.868	-3.316.329
Valeurs disponibles	7.122.232	4.553.951	2.568.280
Comptes de régularisation	2.869.081	2.968.939	-99.859

Frais d'établissements

Les frais d'établissements s'élèvent à 164.372 €, ce qui se justifie par :

- L'activation des frais de fusion supportés en 2013 et 2014 tels que les frais de notaire, d'assistance juridique et de réviseur pour un total de 232.422 €;
- les dotations aux amortissements pour 46.503 €, et une reprise d'amortissements relatifs à l'année 2013 pour 24.983 €.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles ont diminué de 794.629 € par rapport à 2013, ce qui se justifie par :

- Des achats de licences informatiques ont été effectués en 2014 pour 53.844 €;
- les dotations aux amortissements pour 32.797 pour 2014 et 5.443 € pour régularisation de la dotation aux amortissements de l'année 2013.

Il est noté que cette rubrique comprenait également les factures de début de dossier de la construction-vente Les Closières (dossier 121.146) pour 813.515 €. Sur ce chantier, il existait un droit réel sachant que nous sommes propriétaire du schéma directeur de construction sur ce site. A la demande du Commissaire, ce poste a été transféré en rubrique Achats destinés à la vente, vu que le chantier a débuté, et que ce schéma directeur sera vendu en même temps que les logements.

Immobilisations corporelles

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Immobilisations corporelles	365.596.046	355.636.395	9.959.651
Terrains et constructions	344.127.393	341.457.432	2.669.960
IMO	21.704	36.108	-14.404
Mobilier et matériels roulant	1.043.464	568.534	474.930
Immobilisations en leasing	1.753.962	1.774.809	-20.847
Autres immobilisations	2.449.135	1.141.892	1.307.244
Immobilisations en cours	16.200.388	10.657.620	5.542.768

Les immobilisations corporelles ont augmenté de 9.959.651 € par rapport à l'exercice 2013.

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 20.432.370 €

Dossier	Description	€
119165	Rénovation de 102 logements - Rue Armée Française, 28 Juin, Carrières, 22 Août, Villers - Couillet	4.493.328 €
119911	Remplacement des Châssis - Rue des Sarts 44-46-48 et Peupliers 2 - Couillet	155.247 €
120305	Remplacement revêtement sols commun et escaliers - Cité Poffé Rue E. Yernaux 1-2 et Hotyat 3 - Mont-Sur-Marchienne	235.530 €
120625	Construction neuve de 24 logements - Résidence Service à Monceau - Rue J. Durant - Monceau	2.790.975 €
120725	Rénovation abords sur 8 sites - Rue A. Georges, Warmonceau, Caréna, Terry Mouchon... - Charleroi	946.033 €
121092	Construction neuve de 50 logements moyens - Cité Parc - Marcinelle	7.032.945 €
121265	Construction neuve de 8 maisons - Rue du Prince et de la Chapelle - Roux	1.038.785 €
121469	Restructuration de 4 appartements - Rue Jacquemain - Jumet	498.599 €
121945	Rénovation de 20 logements - Rue des Sarts 42 - Couillet	1.192.773 €
122155	Rénovation toitures - Cité Grand Trieux - Monceau	202.585 €
122156	Rénovation toitures de 20 logements - Rue du blé - Monceau	103.122 €
122162	Travaux de remplacement menuiserie extérieure Lot 4 - Diverses Rue - Gosselies	272.519 €
122219	Rénovation - Avenue du Chilli 14 - Marcinelle	1.437.703 €
122285	Mise en conformité sécurité - Avenue du Chilli 2 - Marcinelle	9.896 €
122739	Remplacement châssis - Rue courte 2-4 - Fleurus	22.330 €

- Concernant le dossier 120.625 Construction neuve de 24 logements - Résidence Service à Monceau Rue J. Durant - Monceau, la somme de 2.790.975 € a été activée dont 1.320.996 € en rubrique Autres

droits réels (bail emphytéotique sur une durée de 30 ans) et 1.469.979 € en rubriques Créances à long terme envers le CPAS de Charleroi ;

- l'activation de la fin de plusieurs chantiers de rénovation en réception définitive : 269.231 € :

Dossier	Description	€
119040	PEI 2005/0452 - Travaux de sécurisation - Cité de la Paix - Roux	5.635 €
119910	Rénovation de 173 maisons - Rue des Capucins, Joncquilles, Muguets, Sarts, Peupliers, Bois des Cloches, Fonds Jacques, Chant des Oiseaux & Genets - Couillet	4.045 €
121525	Menuiserie extérieures - Diverses Rues - Marchienne-Au-Pont	259.551 €

- les rénovations de certains de nos logements sur fonds propres pour 671.375 € ;
- l'aménagement des bureaux administratifs pour la somme de 206.290 € ;
- l'activation du dossier 122.805 Rénovation chaufferies collectives - A. Georges, Mascaux, Tourette, Cascades dans la rubrique Installation chauffages pour la somme 1.235.454 € ;
- l'activation du dossier 121.900 Rénovation des ascenseurs - mise en conformité - Cité Parc et Berceau – Marcinelle dans la rubrique Ascenseurs pour la somme de 109.630 € ;
- l'achat de matériels informatiques pour 120.433 € et l'achat de véhicules utilitaires pour 490.193 € ;
- l'application des règles d'évaluation concernant les amortissements, suivant la répartition suivante en ce qui concerne les dotations aux amortissements 2014 :

- Frais de fusion :	46.503 €
- Logiciels :	32.797 €
- Logements moyens :	142.350 €
- Logements sociaux :	7.992.311 €
- Garages :	58.433 €
- Bâtiments administratifs :	136.248 €
- Ateliers :	17.934 €
- Autres bâtiments :	42.285 €
- Installation Chauffage :	415.438 €
- Ascenseurs :	161.325 €
- Chauffe-bain, chauffe- eau :	117.341 €
- Protection incendie :	54.718 €
- Équipements :	60.480 €
- Espaces verts, abords :	95.163 €
- Autres droits réels :	32.001 €
- Autres :	246.202 €

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 que les durées d'amortissement susmentionnées sont difficilement justifiables économiquement, le Conseil d'Administration de la Sambrienne a jugé opportun de les adapter dès l'exercice 2013 (cfr règles d'évaluation).

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

Immobilisations financières

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Immobilisations financières	6.875	11.833	-4.958

Ce poste est composé principalement des parts détenues dans la SCRL Aigles pour 4.958 €, et d'autres cautions diverses. En 2014, la variation s'explique par le remboursement de 4 parts détenus dans la SCRL Aigles pour la somme de 4.958 €.

Créances à plus d'un an

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Créances à plus d'un an	128.337.320	110.937.101	17.400.220

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

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 2014, les notifications suivantes ont été reçues :

- Dossier 121.720 - PEI - Rénovation 169 appartements à Charleroi pour 2.335.585 € ;
- Dossier 122.739 – PEI - Rénovation 2 maisons à Gilly pour 15.921 € ;
- Dossier 123.182 - Pivert 2 – 213 Appartements à Charleroi pour 6.840.000 € ;
- Dossier 123.181 – Pivert 2 – 324 appartements à Marcinelle pour 6.787.500 € ;
- Dossier 123.180 – Pivert 2 – 59 maisons à Mont-Sur-Marchienne pour 1.207.500 € ;
- Dossier 123.171 – Pivert 2 – 21 appartements à Charleroi pour 780.000 € ;
- Dossier 123.170 – Pivert 2 – 36 appartements à Montignies-Sur-Sambre pour 1.530.000 € ;
- Dossier 123.169 – Pivert 2 – 80 appartements à Charleroi pour 3.090.000 € ;
- Dossier 123.167 – Pivert 2 – 23 maisons à Mont-Sur-Marchienne pour 412.500 € ;
- Dossier 123.086 – Pivert 2 – 48 appartements à Marchienne-Au-Pont pour 225.000 € ;

Une concordance sur base des informations de la SWL sur les emprunts PEI et PIVERT a été mise en œuvre, et ce, afin de respecter l'équilibre bilantaire entre la classe 29 et la classe 17 relatif aux PEI. Ce travail a abouti à une différence entre la classe 29 et la classe 17, et en attendant une recherche plus précise, une réduction de valeur de 877.786 € a été comptabilisée en 2014, représentant un tiers de la différence car le programme PEI se terminera courant 2016, soit dans 3 années.

Stocks et commandes en cours d'exécution

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Stocks et commandes en cours d'exécution	4.372.225	777.741	3.594.484

D'un côté, le poste 'stocks' diminue de 122.289 € et atteint 427.755 € au 31 décembre 2014.

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

Un inventaire physique a été réalisé au 31/12/2014 sur les différents sites.



Rue des Hauts Droits à Gerpinnes

D'autre part, le dossier 121146 Les Closières - Constructions – Ventes est en cours, et non encore réceptionné ; ce qui justifie l'augmentation du poste de 3.716.773 € dont 813.515 € d'un transfert de la rubrique Immobilisations incorporelles.

Créances à un an au plus

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Créance à un an au plus	11.531.539	14.847.868	-3.316.329

- Créances commerciales : 1.962.304 €

Conformément aux règles d'évaluation, il a été acté 247.726 € contre 741.617 € en 2013 de moins-values 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 réductions de valeur de 3.498.863 € contre 1.802.018 € en 2013. 68.9 % des créances locatives sont ainsi provisionnées.

Les autres réductions de valeurs sont maintenues (T.M.C., Garanties SWL, Coreva et Ecrin), et une réduction de valeur complémentaire pour 37.597 € a été comptabilisée pour des produits à recevoir antérieurs à 2014.

- Autres créances : 9.569.235 €

Ce poste couvre essentiellement :

- des subsides de la SWL à recevoir à court terme pour 7.461.806 € ;
- des subsides d'exploitation (référénts cadastre et social) pour 404.818 € ;
- ainsi que les créances sur réductions pour personnes à charges (528.047 €) ;
- ADEL (188.999 €) ;
- un poste Créances diverses (499.246 €) comprenant notamment le financement CRAC à recevoir pour 212.968 € dans le dossier 121092 et d'autres éléments restants ouverts relatif à l'ex-Versant Est pour 260.045 € ;
- des fournisseurs débiteurs pour 120.968 € ;
- une créance sur le CPAS pour le projet de la résidence service à Monceau pour 367.924 € ;
- une avance de 100.000 € à la Régie de Quartier de Charleroi ;

Quant aux subsides à recevoir, la variation est due d'une part, au reclassement au même titre que les avances PEI, PIVERT, CRAC qui échoiront au cours de l'année et d'autre part, à des subsides dont les travaux n'ont toujours pas débutés ou seront liquidés en 2014.

Valeurs disponibles

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Valeurs disponibles	7.122.232	4.553.951	2.568.280

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.

Ce poste comprend, outre les comptes bancaires classiques, le compte courant CAN (63.450 €) et le compte courant CPI (4.497.272 €) de la SWL.



Rue du Centre à Jumez

Comptes de régularisation

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Comptes de régularisation	2.869.081	2.968.939	-99.859

Les variations de ce compte s'expliquent essentiellement par :

- la comptabilisation des stocks de mazout de nos chaudières collectives pour 200.911 € ;
- la comptabilisation des charges à reporter pour 2.589.569 € (dont le rééchelonnement des intérêts ex-SNL pour 943.867 € et les intérêts sur majoration pour 1.486.003 €) ;
- la comptabilisation de produits acquis pour 78.601 € (dont des remboursements d'assurances pour 5.875 € et des intérêts créditeurs sur banques pour 33.686 €).

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Total du passif	520.106.666	490.821.553	29.285.113
Capitaux propres	124.184.563	121.500.646	2.683.917
Capital	116.621	109.819	6.801
Primes d'émission	134.157	134.157	0
Réserves	28.990.924	29.354.303	-363.378
Pertes reportées	-32.448.117	-27.205.571	-5.242.546
Subsides en capital	127.390.978	119.107.938	8.283.040
Provisions et impôts différés	12.481.560	9.534.122	2.947.438
Dettes	383.440.543	359.786.785	23.653.758
Dettes à plus d'un an	306.325.915	291.741.087	14.584.828
Dettes à un an au plus	46.331.862	49.773.202	-3.441.340
Comptes de régularisation	30.782.766	18.272.496	12.510.270

Capital

Selon nos statuts, la part fixe du capital est fixée à 193 102 €.

Nous comptabilisons au 31 décembre 2014 un capital de 232.270 €.

Les variations s'expliquent comme suit :

- Une augmentation de capital de 28.202 parts par la Région Wallonne, soit 39.314 € ;
- Des souscriptions de 1.676 parts suite à trois droits de préemption par des coopérateurs privés, soit 2.336 € ;
- Des remboursements de 129 parts, soit 523 € ;
- Des libérations de 332 parts, soit 39 € ;
- Des cessions de parts pour 1.296 parts, soit 1.807 €

Pertes reportées

Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2013 de 27.205.571 €, et si l'Assemblée générale décide de reporter le résultat de -5.242.546 € comme demandé plus loin dans ce rapport, la perte à reporter s'élèvera au 31 décembre 2014 à -32.448.117 €.

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 immobilisation) à concurrence du montant des factures approuvées et subsidiées (payées).

Il est souligné que les capitaux propres s'élevant à 124.122.964 € contiennent un montant de subsides de 127.390.978 €.

Les subsides PEI restant à consommer au 31 décembre 2014 (cf. comptes de régularisation passif) sont identifiés et s'élèvent à :

- PEI – financement :	5.116.206 €;
- PIVERT – financement :	19.360.397 €;
- Art.58 – financement :	482.515 €;
- Art.54 – financement :	1.630.013 €;
- Ancrage communal :	36.102 €;
- Subsidés PPP :	81.673 €;
- Autres subsides :	15.921 €;
- ZIP – financement :	102.988 €;
- Subside de recapitalisation :	3.500.000 €.

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

Provisions pour risques et charges

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Provisions et impôts différés	12.481.560	9.534.122	2.947.438

Conformément aux règles d'évaluation, la provision pour gros entretiens et réparations s'élève à 12.412.148 € contre 9.460.956 € en 2013, ce qui se traduit par un complément de provision de 2.951.192 €.

Une reprise de provision relative aux prépensions a été actée pour 40.027 € et la provision s'élève ainsi à 75.869 €. Ce montant a été provisionné pour toutes les personnes bénéficiant d'une prépension et ce jusqu'à l'âge de leur pension.

Et une autre reprise de provision a été actée suite à la réception d'un avertissement extrait de rôle pour un montant de 548.145 €, relatif au litige fiscal lié à l'ex-Versant Est.

Le poste Provision est détaillé comme suit :

- Litige personnel :	236.779 €;
- Litige fournisseur (Druez/Agency) :	16.500 €;
- Litige fournisseur (Electrabel) :	100.302 €;
- Inasti 2013 encore à verser :	33.598 €;
- Honoraires avocat litige fiscal :	20.000 €;
- Provision pour pension :	75.869 €;
- Provision Coût démolition Apollo/Wauters :	2.326.685 €;
- Provision pour gros entretien et réparations :	9.602.414 €.

Celle-ci se base d'une part sur un programme de rénovation des logements d'une durée de 16 ans estimée à 800 € par logement tenant compte des attributions durant l'année, et d'autre part, à la remise en état d'inoccupés inoccupables à un rythme de 30 logements par mois à concurrence de 5.000 € par logement et dont le programme commence au 01/07/2015 pour se terminer le 30/06/2018 suivant la durée du marché.

Les impôts différés

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

Seuls les impôts différés sur la taxation des plus-values étalées est d'application pour un montant de 69.412 € en 2014, contre 73.166 € en 2013.



Rue Courtail Mouton à Gosselies

Dettes à plus d'un an

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Dettes à plus d'un an	306.325.915	291.741.087	14.584.828

Les dettes comptabilisées au 31/12/2014 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, se composent comme suit :

- les montants de crédits PEI s'élèvent à 91.453.167 € au 31/12/2014 contre 89.916.842 € au 31/12/2013 ;
- les montants de crédits PIVERT s'élèvent à 9.966.300 € au 31/12/2014 contre 2.691.985 € au 31/12/2013 ;
- les montants de crédits CRAC s'élèvent à 1.730.246 € au 31/12/2014 contre 1.796.143 € au 31/12/2013 ;

Le montant des autres crédits SWL s'élève à 194.989.304 € au 31 décembre 2014 contre 188.440.187 € au 31 décembre 2013.

Le montant des avances AAFS augmente à 7.555.468 € au 31 décembre 2014 contre 7.831.271 € au 31 décembre 2013.

Abstraction faite de ces nouveaux crédits SWL, nous constatons une augmentation de la dette à long terme de la société malgré les remboursements, et ce, due principalement à l'augmentation de l'emprunt SWL avances spéciales, qui croît de 9.658.218 € pour atteindre 23.767.411 € au 31/12/2014, compte tenu du reclassement court terme de 940.444 €. Il s'agit des chantiers suivants :

Dossier	Description	€
119.040	PEI 2005/0452 - Travaux de sécurisation - Cité de la Paix - Roux	618.160
119.165	Rénovation de 102 logements - Rue Armée Française, 28 Juin, Carrières, 22 Août, Villers - Couillet	1.198.285
119.531	Conservation - 55 maison(s) - 64 appartement(s) - Rue des Gayolles n° 26 à 29-41 à 45-57 à 63 (appartements) et 1 à 25 - 30 à 40 - 46 à 56 - 64 à 71 (maisons) (Cité des Gayolles) - GILLY (CHARLEROI)	2.165.164
120.305	Remplacement revêtement sols commun et escaliers - Cité Poffé - Rue E. Yernaux 1-2 et Hotyat 3 - Mont-Sur-Marchienne	4.811.601
120.863	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - 144 appartement(s) - rue du Spignat 85, 87, 89, 91, 93 et 95 - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	127.291
121.799	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - 208 appartement(s) - Rue Yernaux - Rue Hotyat - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	129.374
121.900	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - avenue du chili - MARCINELLE (CHARLEROI)	764.639
122.018	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - 80 appartement(s) - Rues Paul Janson et Pastur - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	328.620
121.164	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - Diverses rues - MARCINELLE (CHARLEROI)	350.583
122.363	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - 69 appartement(s) - Cité des Gayolles - GILLY (CHARLEROI)	104.945

Onze nouveaux financements ont été contractés auprès de banques pour l'achat des nouveaux véhicules utilitaires pour un montant total de 207.529 €.

Dettes à un an au plus

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Dettes à un an au plus	46.331.862	49.773.202	-3.441.340

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 compte s'élève à -13.136.790 € au 31 décembre 2014 contre -12.132.610 € au 31 décembre 2013.

Ce poste inclut également le solde du compte vis-à-vis de Belfius pour le CRAC pour un montant de 4.631.380 € contre 2.155.367 € au 31/12/2013, ainsi que le transfert des montants non engagés sur des dossiers PEI et PIVERT pour un montant de 1.340.663 €

Six actes notariés ont été signés concernant les ventes de maisons, appartements, garages et terrains en 2014, pour un montant total de 384.457 €, dont 25.511 € 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 2014 :

- montant à verser :12.793.534 €;
- montant versé (y inclus les ventes maisons) :12.457.365 €;
- différence négative : 336.169 €.

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, et ce poste s'élève à 12.269.855 € contre 10.902.082 en 2013.

Le poste dettes commerciales/fournisseurs a diminué, suite aux paiements de ces dettes l'année suivante, et ce, grâce à un suivi plus rigoureux des échéances de paiements (9.327.815 € au 31 décembre 2014 contre 11.175.950 € au 31 décembre 2013).

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

- TVA à payer :161.249 €;
- Impôts et précomptes :9.126 €;
- Rémunérations et provisions pour pécules de vacances : 952.983 €.

Les autres dettes comprennent principalement le trop perçu de charges locatives 2014 aux locataires (1.490.080 €), les réductions de précompte immobilier à rembourser aux locataires (40.624 €) et les locataires en avance (948.482 €).

Il a été également comptabilisé une provision court terme pour le fond de roulement APE (73.714 €) et une provision pour heures supplémentaires (136.101 €).

Dans cette rubrique, apparaît également la dette envers la SWL concernant la gestion d'un immeuble « Les Marais » dont la SWL est propriétaire (32.450 €) ainsi que la dette envers la Ville concernant la gestion d'immeubles dont ils sont propriétaires (32.338 €), ainsi que la partie du financement CRAC préfinancé par la SWL (1.660.839 €)

Comptes de régularisation

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Comptes de régularisation	30.782.766	18.272.496	12.510.270

Les variations de ce compte s'expliquent essentiellement par :

Les subsides PEI restant à consommer au 31 décembre 2014 sont identifiés et s'élèvent à :

- PEI – financement :5.116.206 €;
- PIVERT – financement :19.360.397 €;
- Art.58 – financement :482.515 €;
- Art.54 – financement :1.630.013 €;
- Ancrage communal :36.102 €;
- Subsides PPP :81.673 €;
- Autres subsides :15.921 €;
- ZIP – financement :102.988 €;
- Subside de recapitalisation : 3.500.000 €.
- la comptabilisation de produits à reporter pour35.951 €;
- la comptabilisation de charges à imputer pour 420.622 €.



Rue des Bieraux à Dampremy

Les comptes de résultats

L'exercice 2014 se solde par une perte de 5.242.546 € contre une perte de 3.306.535 € l'année précédente pour l'année 2013 :

Voici un aperçu du compte de résultats au 31/12/2014, comparé à la situation arrêtée au 31/12/2013.

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Total des produits	47.177.622	46.836.808	340.814
Ventes et prestations	39.193.029	39.336.405	-143.376
Produits financiers	6.702.705	6.020.632	682.073
Produits exceptionnels	1.281.888	1.479.771	-197.883
Total des charges	52.787.300	50.286.389	2.500.911
Coût des ventes et prestations	40.517.974	39.986.501	531.473
Charges financières	9.024.979	8.964.749	60.230
Charges exceptionnelles	3.791.964	1.403.439	2.388.525
Impôts sur le résultat	-547.617	-68.300	-479.317
Prélèvement sur les impôts différés	3.753	143.046	-139.293
Prélèvement sur les réserves immunisées	363.378	0	363.378
Bénéfice/Perte de l'exercice	-5.242.546	-3.306.535	-1.936.011

Ventes et prestations

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Ventes et prestations	39.193.029	39.336.405	-143.376
Loyers	35.951.803	36.131.530	-179.727
Adaptation et réduction de loyers	-6.055.896	-6.700.665	644.769
Provisions	4.920.452	6.240.085	-1.319.633
Frais récupérés	505.595	361.881	143.713
Production immobilisée	524.789	13.579	511.210
Autres produits d'exploitation	3.346.286	3.289.995	56.291
Coût des ventes et prestations	40.517.974	39.986.501	531.473
Résultat d'exploitation	-1.324.945	-650.096	-674.850

Le total des ventes et prestations (39.193.029 €) connaît une diminution de 143.376 € par rapport à l'exercice précédent. Les mouvements suivants doivent être soulignés :

- **Le loyer relatif à la part liée au logement s'élève à 17.124.219 € contre 17.287.417 € au 31/12/2013. Après analyse, l'impact net s'élève à 533.000 € suite à un glissement entre les loyers sociaux du site Apollo/Wauters et les inoccupés ;**
- Le loyer relatif à la part liée aux revenus s'élève à 17.258.129 € contre 16.383.021 € au 31/12/2013 ;
- Le montant du surloyer pour chambre excédentaire s'élève à 941.785 € contre 946.375 € au 31/12/2013 ;
- Quant aux limitations de loyers, il est constaté que la limitation aux 20 % des revenus augmente de 37.287 € pour atteindre 3.695.341 € contre 3.658.054 € au 31/12/2013, et la limitation à la VLN augmente de 338.370 € pour un total de 1.601.409 € contre 1.263.039 € au 31/12/2013 ;
- Quant aux inoccupés, les logements et garages inoccupés représentent une diminution du chiffre d'affaires théorique de 1.738.963 €, en diminution de 30.688 €, par rapport au 31/12/2013. Les logements inoccupés atteignent 1.300.915 € contre 1.589.113 € au 31/12/2013, et les garages inoccupés représentent 321.555 € contre 108.668 € au 31/12/2013 ;
- Provisions : les provisions réclamées pour les charges et les consommations augmentent de 598.205 € ; l'estimation du décompte de charges locatives 2014 se solde par un montant de 1.441.194 € en faveur

des locataires, sans tenir compte des remboursements de précompte immobilier. Le décompte de charges 2013 estimé au 31/12/2013 à 750.000 € en faveur des locataires s'élèvent finalement à 2.100.270 €, soit un impact supplémentaire dans le résultat au 31/12/2014 de 1.350.270 € compte tenu des inoccupés pour 158.137 €;

- Une meilleure récupération des frais de 143.713 € est constatée suite à un suivi plus rigoureux et une harmonisation de la procédure suite à la fusion. Il s'agit principalement de la récupération des frais de justice, et des fournitures et travaux des états des lieux ;
- La production immobilisée a augmenté de 511.210 € pour un montant de 524.789 € contre 13.579 € au 31/12/2013. Il s'agit principalement de la valorisation des matériaux utilisés par la régie ouvrière des inoccupés et par des firmes extérieures, ainsi que la valorisation de la main d'œuvre par la même régie ouvrière. Il est également enregistré des frais administratifs et de surveillance pour 48.428 €.
- La diminution de l'allocation du fond de solidarité SWL de 334.802 € (1.330.187 € contre 1.664.989 € au 31/12/2013) ; les autres produits d'exploitation sont principalement constitués des subventions APE pour 846.396 € qui augmentent de 71.153 €; il faut souligner l'augmentation des remboursements de sinistre assurances de 92.644 €, ainsi que des subsides d'exploitation (référénts cadastre et social principalement) qui augmentent de 347.671 €.

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

Coût des ventes et prestations

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Ventes et prestations	39 193 029	39 336 405	-143 376
Coût des ventes et prestations	40.517.974	39.986.501	531.473
Matériaux et fournitures	551.510	824.511	-273.001
Services et biens divers	10.356.718	10.641.213	-284.496
Rémunérations et charges sociales	8.944.678	9.608.972	-664.294
Amortissements, Réd.de val., provisions	15.697.543	13.448.036	2.249.508
Autres charges d'exploitation	4.967.525	5.463.769	-496.244
Résultat d'exploitation	-1.324.945	-650.096	-674.850

Le total du coût des ventes et prestations (40.517.974 €) présente une augmentation de 531.473 € qui peut être expliquée par :

- Services et biens divers : la diminution de ce poste est principalement expliquée par :
 - Une diminution de 251.373 € des frais d'administrations générales, tels que notamment :
 - Imprimés et fournitures de bureau qui diminuent de 35.112 €;
 - Les frais de téléphonie qui diminuent de 39.914 €;
 - Les prestataires informatiques qui diminuent de 39.592 €;
 - Les rétributions diverses et autres frais divers d'administration diminuent de 151.289 €;
 - Le leasing de véhicules qui diminuent de 28.541 €;
 - Les cotisations aux groupements professionnels qui diminuent de 6.848 €;
 - 291.791 € de diminution pour les entretiens et réparations à charge de la société ; précédemment, l'ex-Logis Moderne comptabilisait les placements de chaudières et chauffe-eaux directement en charges à l'inverse de La Sambrienne, ainsi qu'une diminution du poste Récupération des indemnités sur sinistres assurances. Ce poste à lié avec la diminution du poste Récupération des indemnités auprès des Cies d'assurances ;
 - 2.367.932 € pour le poste Frais à charge des locataires qui diminuent de 33.849 €;
 - 205.898 € pour le poste Intérim qui diminue de 122.032 €;
 - 95.944 € pour le poste Émoluments qui diminuent de 77.073 €.

- A contrario, certaines rubriques augmentent de :
 - 51.373 € pour le poste Frais postaux ;
 - 19.471 € pour le poste Secrétariat social ;
 - 7.526 € pour la consultance comptable et du Commissaire-réviseur ;
 - 166.034 € pour le poste Consommations à charge des locataires ;
 - 84.717 € pour le poste Bâtiments administratifs & ateliers ;
 - 49.678 € pour le poste Entretien & Maintenance outillages et matériel roulant ;
 - 56.722 € pour le poste Frais de publication et magazines).
- Le poste 'rémunérations et charges sociales' (8.944.678 € contre 9.608.972 € en 2013) est en diminution par rapport à l'année précédente, suite à :
 - La non-indexation des rémunérations en 2014
 - Une diminution des charges de rémunérations employés due aux départs de plusieurs employés accusant des charges de rémunérations importantes (Fiore, Joly, Herbet, etc. . .) et leur non-remplacement pour certains.
 - Une diminution des heures supplémentaires réalisées
- Amortissements, provisions et RV : dotations aux amortissements suite à l'activation de chantiers supplémentaires ; dotation aux réductions de valeurs sur créances locatives pour 3.498.863 € et une reprise de 1.867.567 € ; dotation aux réductions de valeurs sur créances à long terme pour 877.786 € ; dotation pour provision pour gros entretiens et réparations pour un montant de 9.602.414 € contre une reprise de provision de 6.295.533 € (cf. rubrique Provisions) ; une provision pour litige a été constitué pour un montant de 232.482 € ; et une reprise de réduction de valeur a été actée pour 40.027 € ;
- Autres charges d'exploitation : moins-value sur créances locatives de 247.726 comme détaillé au point sur les créances à un an au plus et le poste du précompte immobilier qui s'élève à 3.770.973 € dont des réductions à rembourser aux locataires pour 790.202 € ; la cotisation forfaitaire s'élève à 542.575 € et la cotisation pour fond de solidarité à 355.180 € ; les cotisations de mandataires publics diminuent de 20.356 € pour atteindre le montant de 22.576 €.

Produits financiers

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Produits financiers	6.702.705	6.020.632	682.073
Intérêts sur compte courant	1.316	306.865	-305.549
Subsides en capital et en intérêts	4.540.766	4.202.988	337.778
Subsides en capital PEI	2.140.117	1.459.930	680.187
Autres produits financiers	20.506	50.849	-30.343
Charges financières	9.024.979	8.964.749	60.230
Intérêts sur compte courant	167.725	504.355	-336.630
Intérêts sur emprunts	8.723.560	8.447.965	275.595
Autres charges financières	133.694	12.429	121.265
Résultat financier	-2.322.274	-2.944.117	621.843

L'augmentation 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 %.

Ce poste se décompose principalement comme suit :

- Intérêts Subsides PEI :.....	3.796.484 €;
- Intérêts Subsides PIVERT :.....	84.316 €;
- Intérêts Subsides CPIVERT :.....	411 €;
- Intérêts CRAC :.....	149.492 €;
- Intérêts CRAC – Frais de banque :	6.339 €;
- Intérêts ZIP :.....	43.389 €;
- Intérêts Art.54 :.....	263.887 €;
- Intérêts logements moyens :.....	27.705 €;
- Intérêts Feder :	11.657 €;
- Intérêts Subsides PEI – capital :.....	2.140.117 €;
- Intérêts Subsides PIVERT – capital :.....	65.348 €;
- Intérêts – divers :.....	91.737 €;

Les intérêts sur compte courant SWL diminuent de 305.549 € dû au fait que le solde compte courant SWL devient négatif pour atteindre -13.136.790 €.

Charges financières

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

- Intérêts ex-SNL :.....	3.112.874 €;
- Intérêts sur avances SWL :.....	136.375 €;
- Intérêts sur prêts SWL :.....	373.826 €;
- Intérêts PEI :.....	3.796.484 €;
- Intérêts PIVERT – partie subsidiée :.....	84.625 €;
- Intérêts PIVERT – partie non subsidiée :	28.208 €;
- Intérêts sur prêts SWL – LMOC :.....	118.547 €;
- Intérêts sur prêts SWL – A54 :.....	7.331 €;
- Intérêts amortissement sur majorations :.....	142.600 €;
- Intérêts sur prêts SWL - avance :.....	745.241 €;
- Intérêts sur compte courant SWL :.....	167.725 €;
- Intérêts leasing :	15.410 €;
- Intérêts CRAC – partie subsidiée :.....	150.692 €;
- Intérêts CRAC – Frais de banque :	6.339 €;
- Intérêts – autres :	5.007 €;

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

Il est également informé que la société cherche à connaître le détail de ses emprunts et avances auprès de la Société Wallonne du Logement.



Fiestaux à Couillet



Rue de la Crèche, Montignies-sur-Sambre

Produits exceptionnels

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Produits exceptionnels	1.281.888	1.479.771	-197.883
Reprises d'amortissements, provisions	735.738	117.592	618.146
PV sur vente maison	297.978	1.327.054	-1.029.076
Autres produits exceptionnels	248.172	35.126	213.046
Charges exceptionnelles	3.791.964	1.403.439	2.388.525
Désaffectations	3.684.826	1.262.019	2.422.807
Autres charges exceptionnelles	107.137	141.420	-34.282
Résultat exceptionnel	-2.510.076	76.332	-2.586.408

La diminution des produits exceptionnels s'explique d'une part, par une reprise de dotations aux amortissements de 735.738 € afin de corriger les dotations aux amortissements de l'année 2013.

Une plus-value sur réalisation d'actifs (vente maison) a été actée pour un montant de 286.738 € en 2014, ainsi qu'une plus-value sur réalisation d'actifs (vente matériels roulants) pour 11.240 €.

Le poste Autres produits exceptionnels correspond principalement à diverses opérations dont notamment 175.933 € lié à une correction des subsides des années antérieures, à 57.818 € de correction de comptes des années antérieures.

Charges exceptionnelles

Ces 3.791.964 € de charges exceptionnelles s'expliquent par :

- d'amortissements exceptionnels pour 3.684.826 € sur les désaffectations d'investissements suite à l'activation des chantiers réceptionnés (3.049.122 €), à une reprise de dotations aux amortissements de l'année 2013 (401.182 €) et à un amortissement exceptionnel de 234.522 € relatif à l'extourne comptable du site avenue du Centenaire 123 ;
- Le poste Autres charges exceptionnelles correspond principalement à diverses opérations dont notamment 54.636 € lié à une correction des subsides des années antérieures, à 13.773 € de correction de comptes des années antérieures ;
- Une pénalité dans le cadre d'un litige fournisseur pour 35.299 € ;
- des réductions de loyers pour 3.428 € accordées pour trouble de jouissance suite à des décisions de justice.

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

	31/12/2014	31/12/2013	Ecart '14'13
Prélèvements sur réserves et Impôts	914.749	211.345	703.403

L'augmentation de cette rubrique provient :

- De la reprise d'une provision fiscale suite à la réception d'un avertissement extrait de rôle pour un montant de 548.145 €, relatif au litige fiscal lié à l'ex-Versant Est ;
- De la taxation étalée sur les plus-values pour un montant de 38.542 € pour l'année 2014, lié à l'ex-Val d'Heure ;
- De la reprise de la taxation étalée sur les plus-values pour un montant de 290.047 €, initialement comptabilisé en la rubrique comptable 13, lié à l'ex-Foyer Marcinellos, afin de mettre en concordance le point de vue comptable et le point de vue fiscal ;

En conclusion, l'année 2014 qui se solde par une perte de -5.242.546 € peut être résumée comme suit :

- **un résultat financier négatif de 2.322.274 € où les charges financières représentent un poids important et ne facilitent pas le redressement financier de la société. Ce poste est lié à d'importantes avances génératrices de charges financières dues à un problème structurelle de sous-financement du secteur (cf. Risques et incertitudes) ;**
- **l'impact du décompte de charges 2013 pour un montant de 1.350.270 € ;**
- **la diminution de 334.802 € de l'allocation de solidarité ;**
- **des amortissements exceptionnels/désaffectations s'élevant à 3.049.122 € ;**
- **une dotation pour gros entretiens et réparations s'élevant à 9.602.414 € ;**
- **une réduction de valeur sur créance locataire s'élevant à 3.498.863 € ;**
- **des moins-values sur créances locataires s'élevant à 247.726 € ;**
- **une réduction de valeur sur créance à long terme s'élevant à 877.786 € ;**
- **des limitations de loyers à 20 % des revenus s'élevant à 3.695.341 € ;**
- **des limitations à la valeur locative normale s'élevant à 1.601.409 €.**

Proposition à l'assemblée générale

Il est proposé à l'assemblée générale de voter le résultat de -5.242.546 € en résultat reporté. Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2013, -27.205.571 €, la perte à reporter s'élèvera à -32.448.117 €.

Les prévisions budgétaires 2015

Ventes et prestations	41.566.939
Chiffre d'affaires	38.581.689
Production immobilisée	500.000
Autres produits d'exploitation	2.485.250
Charges d'exploitation	39.798.603
Achats de marchandises	750.000
Services et biens divers	12.456.242
Rémunérations	9.826.320
Amortissements	10.206.796
Réductions de valeur	1.556.269
Provisions	250.000
Autres charges d'exploitation	4.752.976
Résultat d'exploitation	1.768.336
Produits financiers	5.790.202
Charges financières	9.423.256
Résultat courant avant impôt	-1.864.718
Produits exceptionnels	1.250.000
Charges exceptionnelles	606.618
Résultat de l'exercice	-1.221.336
Transfert aux réserves	-
Résultat à affecter	-1.221.336

Exprimé en €



DIVERS

DIVERS

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

Il n'y a pas eu d'événement susceptible 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, ainsi que ses octrois 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 circonstances susceptibles 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 2014, 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

La société n'a pas de succursale.

Risques et incertitudes

À court terme, et à la lecture des comptes 2014, La Sambrienne encourt deux risques majeurs :

- **L'absence de politique de rénovation à moyen et long terme.** En effet, 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 nos 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 nous permettre 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, l'absence de capacité d'autofinancement de La Sambrienne et le sous-financement des programmes de rénovation actuels, d'importantes avances génératrices de charges financières doivent être sollicitées auprès de la Société wallonne du Logement. Ces opérations, indispensable pour remettre en conformité le patrimoine immobilier concerné, aggrave considérablement le ratio « charges financières / chiffres d'affaire ».

Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers

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 commissaire-réviseur

Pour sa mission légale, les honoraires du commissaire-réviseur Joiris, Rousseaux & Co, Réviseurs d'entreprises Associés se sont élevés à 28.142,50 €.

Des prestations complémentaires ont également été effectuées par le même commissaire-réviseur dans le cadre du suivi des opérations de la fusion des SLSP de Charleroi pour un montant total de 7.532,25 €.

Pour le comité de direction,

F. Azzouzi

Directeur-Gérant

Pour le conseil d'administration,

H. Imane

Président



ANNEXES

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 Mons-Charleroi, division Charleroi

Adresse Internet:

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 09-06-2015

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2014 au 31-12-2014

Exercice précédent du 01-01-2013 au 31-12-2013

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 1.2, 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, C 9

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**

AMORINI Luciano

Tienne des Forges 15
6032 Mont-sur-Marchienne
BELGIQUE

Début de mandat: 26-06-2013

Administrateur

CHACHKOFF Jean

Rue du Berceau 3/61
6001 Marcinelle
BELGIQUE

Début de mandat: 16-11-2013

Administrateur

DELBEQUE Benoît

Avenue des Genêts 8
6001 Marcinelle

BELGIQUE		
Début de mandat: 26-06-2013		Vice-président du Conseil d'Administration
DEVAUX Olivier		
Rue du Colnet 22 6040 Jumet (Charleroi)		
BELGIQUE		
Début de mandat: 29-06-2013		Administrateur
DELISSE Isabelle		
Rue des Champs 10/A 6280 Gerpinnes		
BELGIQUE		
	Fin de mandat: 21-09-2014	Administrateur
FOTIA Giuseppe		
Rue Sart les Moulins 79 6044 Roux		
BELGIQUE		
Début de mandat: 28-06-2013		Administrateur
HEMBISE Philippe		
Rue de L'Institut Dognieux 56 6040 Jumet (Charleroi)		
BELGIQUE		
Début de mandat: 26-06-2013		Administrateur
IMANE Hicham		
Route de Philippeville 180 6010 Couillet		
BELGIQUE		
Début de mandat: 26-06-2013		Président du Conseil d'Administration
KINDT Françoise		
Avenue du Vieux Frêne 1 6280 Gerpinnes		
BELGIQUE		
Début de mandat: 22-09-2014		Administrateur
LAMBERT Jacques		
Rue de Presles 107 6280 Gerpinnes		
BELGIQUE		
Début de mandat: 26-06-2013		Administrateur
LECHAT Julien		
Rue Rossuignol 9 6032 Mont-sur-Marchienne		
BELGIQUE		
Début de mandat: 29-06-2013		Administrateur
LORENT Stéphanie		
Rue Croquet 30/32		

6043 Ransart BELGIQUE Début de mandat: 17-11-2014	Administrateur
MACCHIA Angelo Rue de Leemes 152 6030 Marchienne-au-Pont BELGIQUE Début de mandat: 26-06-2013	Administrateur
MANOUVRIER Line Rue du Chenois 154 6042 Lodelinsart BELGIQUE Début de mandat: 26-06-2013	Administrateur
PATTE Julie Rue des Sablières 7/D 6032 Mont-sur-Marchienne BELGIQUE Début de mandat: 16-07-2013	Administrateur
POIVRE Bernard Chaussée d'Assie 32 7850 Enghien BELGIQUE Début de mandat: 26-06-2013	Commissaire
REMACLE Maryse Rue Caréna 5/53 6000 Charleroi BELGIQUE Début de mandat: 16-11-2013	Administrateur
RINCHART Jean-Claude Rue du Ravin 64 6042 Lodelinsart BELGIQUE Début de mandat: 26-06-2013	Administrateur
TAYMANS Stéphanie Rue Neuve 10 6032 Mont-sur-Marchienne BELGIQUE Début de mandat: 26-06-2013	Administrateur
TUTTOLOMONDO Jean-Louis 5ème Avenue 18 6001 Marcinelle BELGIQUE Début de mandat: 26-06-2013	Administrateur
VAN AELST Emile	

Rue Gantois 25
6030 Marchienne-au-Pont
BELGIQUE

Début de mandat: 26-06-2013

Administrateur

YANLAEKE Patrick

Rue des Piges 173
6031 Monceau-sur-Sambre
BELGIQUE

Début de mandat: 26-06-2013

Administrateur

VERCRUYSSÉ Roland

Cité Amile Demoulin 24
6031 Monceau-sur-Sambre
BELGIQUE

Début de mandat: 26-06-2013

Administrateur

VERHULST Sabine

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

Début de mandat: 26-06-2013

Administrateur

JORIS, ROUSSEAU & Co ScPRL

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:

ROUSSEAU BERNARD
REVISEUR D'ENTREPRISES

N° BE 0401.661.459

C 2.1

BILAN APRES RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISÉS		20/28	365.874.270	356.735.953
Frais d'établissement	5.1	20	164.372	186.119
Immobilisations incorporelles	5.2	21	106.977	901.606
Immobilisations corporelles	5.3	22/27	365.596.046	355.636.395
Terrains et constructions		22	344.127.393	341.457.432
Installations, machines et outillage		23	21.704	36.108
Mobilier et matériel roulant		24	1.043.464	568.534
Location-financement et droits similaires		25	1.753.962	1.774.809
Autres immobilisations corporelles		26	2.449.135	1.141.892
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	16.200.388	10.657.620
Immobilisations financières	5.4/5.5.1	28	6.875	11.833
Entreprises liées	5.14	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	5.14	282/0		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/6	6.875	11.833
Actions et parts		284	4.958	9.916
Créances et cautionnements en numéraire		285/6	1.917	1.917
ACTIFS CIRCULANTS		29/68	154.232.396	134.085.600
Créances à plus d'un an		29	128.337.320	110.937.101
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	128.337.320	110.937.101
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	4.372.224	777.741
Stocks		30/36	4.372.224	777.741
Approvisionnements		30/31	427.755	550.044
En-cours de fabrication		32	3.944.469	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	11.531.539	14.847.868
Créances commerciales		40	1.962.304	3.296.132
Autres créances		41	9.569.235	11.551.736
Placements de trésorerie	5.5.1/5.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/56	7.122.232	4.553.951
Comptes de régularisation	5.6	490/1	2.869.081	2.968.939
TOTAL DE L'ACTIF		20/68	520.106.666	490.821.553

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	124.184.564	121.500.646
Capital	5.7	10	116.621	109.819
Capital souscrit		100	232.270	192.767
Capital non appelé		101	115.649	82.948
Primes d'émission		11	134.157	134.157
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	28.990.925	29.354.303
Réserve légale		130	62.428	62.428
Réserves indisponibles		131	12.484.286	12.484.286
Pour actions propres		1310		
Autres		1311	12.484.286	12.484.286
Réserves immunisées		132	18.444.211	16.807.589
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)		14	-32.448.117	-27.205.571
Subsides en capital		15	127.390.978	119.107.938
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	12.481.559	9.534.122
Provisions pour risques et charges		160/5	12.412.147	9.460.956
Pensions et obligations similaires		160	75.889	115.898
Charges fiscales		161		548.144
Grosses réparations et gros entretien		162	8.602.414	6.295.533
Autres risques et charges	5.8	163/6	2.733.884	2.501.383
Impôts différés		168	69.412	73.168
DETTES		17/49	383.440.543	359.786.785
Dettes à plus d'un an	5.9	17	306.325.914	291.741.087
Dettes financières		170/4	306.279.884	291.695.925
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et assimilées		172	438.685	472.449
Établissements de crédit		173	303.964.239	289.401.247
Autres emprunts		174	1.876.950	1.822.229
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		176/9	46.030	45.162
Dettes à un an au plus		42/48	46.331.884	49.773.202
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	5.9	42	12.289.855	10.902.062
Dettes financières		43	19.106.833	23.348.722
Établissements de crédit		430/8	19.106.833	23.348.722
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	9.327.816	11.175.950
Fournisseurs		440/4	9.327.816	11.175.950
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	5.9	45	1.123.358	1.134.761
Impôts		450/3	170.375	140.968
Rémunérations et charges sociales		454/9	952.983	993.793
Autres dettes		47/48	4.502.002	3.211.687
Comptes de régularisation	5.9	49/0	30.782.765	18.272.496
TOTAL DU PASSIF		10/49	520.106.666	490.821.553

N° BE 0401.661.459

C 3

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	39.193.030	39.336.405
Chiffre d'affaires	5.10	70	35.321.955	36.032.831
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		
Production immobilisée		72	524.789	13.579
Autres produits d'exploitation	5.10	74	3.346.286	3.269.995
Coût des ventes et des prestations		60/64	40.517.975	39.986.500
Approvisionnements et marchandises		60	551.510	824.511
Achats		600/6	429.221	620.693
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	122.269	203.816
Services et biens divers		61	10.356.718	10.641.213
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	5.10	62	8.944.678	9.608.972
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		63/0	9.651.529	9.340.969
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4	2.546.678	-108.874
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	5.10	635/7	3.499.335	4.215.940
Autres charges d'exploitation	5.10	640/6	4.967.527	5.463.769
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	-1.324.945	-660.095
Produits financiers		75	6.702.705	6.020.632
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	1.316	306.865
Autres produits financiers	5.11	752/9	6.701.389	5.713.767
Charges financières	5.11	65	9.024.979	8.964.749
Charges des dettes		650	8.891.285	8.952.320
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	133.694	12.429
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts (+)/(-)		9902	-3.647.219	-3.594.212
Produits exceptionnels		76	1.281.888	1.479.771
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles		760	735.738	
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	297.976	1.327.054
Autres produits exceptionnels	5.11	764/9	246.172	35.126
Charges exceptionnelles		66	3.791.963	1.403.439
Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		660	3.684.826	1.262.019
Réductions de valeur sur immobilisations financières		661		
Provisions pour risques et charges exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)		662		
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés		663		
Autres charges exceptionnelles	5.11	664/8	107.137	141.420
Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		669		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-6.157.294	-3.517.880
Prélèvements sur les impôts différés		780	3.754	143.046
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	5.12	67/77	-547.616	-68.299
Impôts:		670/3	566	179

N° BE 0401.661.459

C 3

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77	548.182	68.478
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	-5.605.924	-3.306.535
Prélèvements sur les réserves immunisées		789	363.378	
Transfert aux réserves immunisées		889		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	-5.242.546	-3.306.535

N°	BE 0401.661.459
----	-----------------

C 4

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-32.448.117	-27.205.571
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-5.242.546	-3.308.535
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-27.205.571	-23.899.036
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	-32.448.117	-27.205.571
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694,6		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Autres allocataires		696		

ANNEXE
ETAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

Valeur comptable nette au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Nouveaux frais engagés

Amortissements

Autres

(+)/(-)

Valeur comptable nette au terme de l'exercice

Dont

Frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission

d'emprunts et autres frais d'établissement

Frais de restructuration

Codes	Exercice	Exercice précédent
20P	XXXXXXXXXX	186.119
8002		
8003	46.503	
8004	24.756	
20	164.372	
200/2	164.372	
204		

N° BE 0401.661.459

C 5.2.2

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052P	XXXXXXXXXX	340.484
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	57.126	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8042		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	397.610	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122P	XXXXXXXXXX	252.393
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	38.240	
Flepris	8082		
Acquis de tiers	8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8102		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8112		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122	290.633	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	106.977	

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	813.515	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8044		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8054	0	
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		

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	476.136.441
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	3.878.755	
Cessions et désaffectations	8171	13.018.018	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181	19.255.712	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	486.252.890	
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	134.879.009
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	12.968.307	
Repris	8281	646.790	
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	4.905.029	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	142.125.497	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22	344.127.393	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXX	385.428
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162		
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	385.428	
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	349.320
Mutations de l'exercice			
Actées	8272	14.404	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	363.724	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	23	21.704	

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	2.553.395
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	585.440	
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	3.138.835	
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	1.984.861
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	177.560	
Repris	8283	67.050	
Acquis de tiers	8293		
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	2.095.371	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	24	1.043.464	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194P	XXXXXXXXXX	2.383.691
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164	4.843	
Cessions et désaffectations	8174		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8184		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194	2.388.534	
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	608.882
Mutations de l'exercice			
Actés	8274	47.588	
Repris	8284	21.898	
Acquis de tiers	8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8304		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8314		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324	634.572	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	25	<u>1.753.962</u>	
DONT			
Terrains et constructions	250	1.753.962	
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	1.316.983
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165	1.320.995	
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8185		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	2.637.979	
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	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	175.091
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	13.753	
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
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	188.844	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	25	2.449.135	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	XXXXXXXXXX	10.657.620
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	27.589.455	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8186	-22.046.667	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	16.200.388	
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			
Actées	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	16.200.388	

N° BE 0401.661.459

C 5.4.3

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXX	9.916
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373	4.958	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393	4.958	
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	4.958	
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	XXXXXXXXXX	1.917
Mutations de l'exercice			
Additions	8603		
Remboursements	8613		
Réductions de valeur actées	8623		
Réductions de valeur reprises	8633		
Différences de change	(+)(-) 8643		
Autres	(+)(-) 8653		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8	1.917	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

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
1 486 003
360 810
843 867
78 601

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	192.767
100	232.270	

Modifications au cours de l'exercice

Augmentation de capital
Souscription
Remboursement
Libérations
Cessions de parts
Représentation du capital
Catégories d'actions

Codes	Montants	Nombre d'actions
	39.314	28.202
	2.336	1.676
	-523	129
	-39	332
	-1.807	1.298
8702	XXXXXXXXXX	166.621
8703	XXXXXXXXXX	

Actions nominatives
Actions au porteur et/ou dématérialisées

Capital non libéré

Capital non appelé
Capital appelé, non versé
Actionnaires redevables de libération
Ville de Charleroi
CPAS de Charleroi
Commune de Gerpinnes
CPAS de Gerpinnes
Province du Hainaut
Région Wallonne
Autres

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
101	115.649	XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	
	46.335	
	4.542	
	101	
	471	
	15.930	
	44.491	
	3.779	

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
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

N°	BE 0401.661.459	C 5.7
----	-----------------	-------

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 personnel
- Provision litige fournisseurs

Exercice	
	2.328.685
	312.648
	170.400

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	12.269.855
8811	
8821	
8831	120.733
8841	12.149.122
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
42	12.269.855
8802	51.133.030
8812	
8822	
8832	45.832
8842	50.647.772
8852	439.428
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	46.030
8912	51.179.060
8803	255.146.854
8813	
8823	
8833	392.863
8843	253.316.467
8853	1.437.524
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	255.146.854

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
8921	110.092.162
8931	
8941	
8951	
8961	110.092.162
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	110.092.162
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

Codes	Exercice
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

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

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts

Dettes fiscales échues
 Dettes fiscales non échues
 Dettes fiscales estimées

Codes	Exercice
9072	
9073	170.375
450	
9075	
9077	952.963

Rémunérations et charges sociales

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale
 Autres dettes salariales et sociales

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Subsides non encore affectés et non liquidés
 Charges à imputer
 Produits à reporter

Exercice
30.325.815
420.622
35.951

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Loyers et redevances		35.321.954	36.032.831
Ventilation par marché géographique			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	2.890.977	2.835.510
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	191	189
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	179	120
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	252.660	233.676
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	6.736.431	6.855.646
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	1.587.969	1.698.504
Primes patronales pour assurances extralégales	622	406.753	461.898
Autres frais de personnel	623	154.475	567.753
Pensions de retraite et de survie	624	57.030	25.061
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)(-) 635	-40.027	96.055
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		32.259
Sur créances commerciales			
Actées	9112	4.414.245	1.960.573
Reprises	9113	1.867.567	2.037.188
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	9.834.895	6.432.123
Utilisations et reprises	9116	6.335.560	2.216.183
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	3.789.062	3.771.435
Autres	641/8	1.176.465	1.692.334
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	3	9
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	5.979	9.161
Frais pour l'entreprise	617	205.898	327.930

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

Intérêts créditeurs

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

Actés

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

Intérêts de retard fournisseurs

Pénalité financière

autres

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	2.643.839	1.791.865
9125	4.037.044	3.792.842
	1.318	308.865
	20.333	46.869
	0	3.443
	173	537
6501		
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
	51.367	12.429
	79.108	
	3.199	

RÉSULTATS EXCEPTIONNELS

Ventilation des autres produits exceptionnels

Plus-value réalisées sur ventes d'actifs

Divers

Reprise à la dotation aux amortissements

Ventilation des autres charges exceptionnelles

Désaffectation

Alignement et indemnités locataires

Divers

Dotation aux amortissements

Exercice
297.978
248.173
735.737
3.283.644
3.428
103.709
401.162

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	
9135	
9136	
9137	
9138	566
9139	566
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
Dédution pour capital à risque reportable
Taxation étalée plus-values sur réalisation d'actifs

Latences passives

Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	1.206.344
9142	1.832.222
	302.706
	1.529.516
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	1
9146	1.923.768	1.084.193
9147	1.621.706	1.900.504
9148		

N° BE 0401.661.459

C 5 13

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

- Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise
- Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise
- Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise

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
 - Montant de l'inscription
- Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription
- Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés
- Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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
 - Montant de l'inscription
- Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription
- Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés
- Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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 CESSON D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

- Marchandises achetées (à recevoir)
- Marchandises vendues (à livrer)
- Devises achetées (à recevoir)
- Devises vendues (à livrer)

ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES

LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Partie non subsidiée des emprunts long terme : 208.457.578

- | | |
|------------------|---|
| Contre | Objet |
| Litige personnel | Indemnité compensatoire de préavis Brut |
| Litige personnel | dommage et intérêts |
| Litige personnel | Indemnité de procédure |
| Litige personnel | ONSS Patronale |
| Locataires | divers contentieux locatifs |
| Fournisseur | Divers contentieux (marché public, erreurs professionnelles, litige installation) |

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
9161	
9171	
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	
9213	
9214	
9215	
9216	

N° BE 0401.661.459

C 5.13

Locataires	Troubles de Jouissance subi par locataire
Litige personnel	Indemnité compensatoire de préavis
Litige personnel	Prime de fin d'année
Litige personnel	Pécules de vacances
Litige personnel	Rémunération
sinistre assurance	paiement sinistre
sinistre assurance	récupération sinistre

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 : 4.907.709
Engagement emprunt CRAC : 1.848.619
Engagement emprunt PIVERT : 6.054.161
Subside de recapitalisation : 7.000.000
Prêt de recapitalisation : 15.000.000
Caution fournisseurs : 1.766.816

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	88.098
9504	6.508

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	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

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	162,7	115,4	47,3
Temps partiel	1002	25,3	2,8	22,5
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	179	117,1	61,9

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein	1011	228.833	160.173	68.660
Temps partiel	1012	23.826	3.432	20.394
Total	1013	252.659	163.605	89.054

Frais de personnel

Temps plein	1021	8.312.549	5.632.631	2.679.918
Temps partiel	1022	632.129	113.466	518.663
Total	1023	8.944.678	5.746.097	3.198.581

Montant des avantages accordés en sus du salaire

	1033	204.929	127.550	77.380
--	------	---------	---------	--------

Au cours de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs en ETP

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	120	82,9	37,1
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	233.676	159.836	73.836
Frais de personnel	1023	9.563.891	6.555.526	3.028.363
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	101.942	70.425	31.517

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Montant des avantages accordés en sus du salaire

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

Par type de contrat de travail

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

Par sexe et niveau d'études

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

Par catégorie professionnelle

- Personnel de direction
- Employés
- Ouvriers
- Autres

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
105	169	22	184
110	168	22	183
111	1		1
112			
113			
120	117	2	118,6
1200			
1201			
1202			
1203			
121	52	20	65,4
1210			
1211			
1212			
1213			
130	19		19
134	65	8	71,8
132	84	14	93,2
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		3
151		5.979
152		205.898

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	30	16	44,4
210	14	2	15,8
211	16	14	28,8
212			
213			

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	25	19	41,2
310	9	5	12,8
311	16	14	29,6
312			
313			
340	2	3	3,8
341	1		1
342	4		4
343	18	16	32,4
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	57	5811	16
Nombre d'heures de formation suivies	5802	545	5812	143
Coût net pour l'entreprise	5803	14.966	5813	3.419
dont coût brut directement lié aux formations	58031	13.197	58131	2.495
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	1.760	58132	953
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	57	5851	16
Nombre d'heures de formation suivies	5842	545	5852	143
Coût net pour l'entreprise	5843	28.436	5853	7.982

RÈGLES D'ÉVALUATION

Le Financier - Règles d'évaluation

1. Immobilisations incorporelles

1.1. Activation

Activation à 100 % de la totalité des dépenses.

1.2. Amortissement

Logiciels et software : linéaire 5 ans

2. Immobilisations corporelles - terrain et constructions

2.1. Activation

Les immobilisations sont évaluées à leur valeur d'acquisition.

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

2.1.1. Le nouvel investissement

Il fait ici entendre une dépense se portant pas sur le remplacement de bien immobilier mais celle qui porte sur les actifs dont la durée d'utilisation escomptée est supérieure à 11 ans. Il s'agit soit d'un nouvel immeuble soit d'un ajout à la valeur intrinsèque d'un immeuble à porter dans les comptes appropriés de l'actif sans excéder de la valeur d'achat déduite.

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

2.1.2. Le remplacement avec plus-value opposée au locataire

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

Activation à 100 % de la totalité des dépenses relatives à la rénovation et à la transformation des logements avec extension, en parallèle, du prix de revient ou de la valeur d'acquisition de l'investissement initial sur la base des coefficients d'activation utilisés dans le calcul des loyers.

Si la valeur comptable du bien remplacé n'est pas connue, on rajoute valeur imposable à déduire. L'extension est ajoutée à partir d'une quote-part du coût du nouvel investissement décaissée d'après les coefficients d'activation utilisés pour le calcul de loyer.

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

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

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

2.2 Amortissement

Terrains : non amortissables

Immeubles : linéaire 50 ans

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

Chauffage et ascenseur : linéaire 20 ans

Équipements logements et aménagement d'espaces verts : linéaire 15 ans

Bâtiment administratif : linéaire 33 ans

Bâtiment commercial et atelier : linéaire 33 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 euros.

3.2 Amortissement

Installations, machines et outillages : linéaire 5 ans

Mobilier : linéaire 10 ans

Matériel de bureau : linéaire 10 ans - 20 ans

Matériel informatique : linéaire 5 ans mais se amortissent plus court peut être utilisé s'il s'agit de matériel sujet à une dépréciation plus rapide

Matériel roulant usagé : linéaire 5 ans

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

Location-financement et droits similaires : linéaire 20 ans - 30 ans - 50 ans

Location-financement et droits similaires : linéaire 45 ans sur valeur initiale et 15 ans sur rénovations, ou à la valeur de sortie

4.0 Stock

4.1 Valorisation

Les stocks sont comptabilisés sur base de la méthode FIFO.

4.2 Réduction de valeur

Il est actu une réduction de valeur de 10% sur les stocks sans mouvement depuis 2 ans.

5.0 Créances commerciales

Toutes créances locatives sont classées dans l'une des catégories suivantes :

- catégorie 1 : locataires en plein dont la créance n'est pas douteuse (bilan créditeur ou débitaire de moins de 2 mois de loyer) ;
- catégorie 2 : locataires en plein dont la créance est douteuse ;
- catégorie 3 : locataires partiels dont la créance est douteuse.

Par arrangement, il faut entendre tout les arrangements amiables que les judiciaires.

Par loyer, il faut entendre le loyer incluant les provisions pour charges locatives.

Par créance nette, il faut entendre la créance après imputation du décompte de sortie.

En arrangement ou accord, il faut entendre un arrangement ou un milieu en défaut de paiement apparent (cessant ou défilé).

5.1 Valorisation

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale.

5.2 Créances douteuses

Est considérée comme douteuse toute créance locative dont le bilan est débitaire d'un montant supérieur ou égal à 2 loyers mensuels (charges locatives comprises).

5.3 Créances irrécouvrables

Est considérée comme irrécouvrable, et fait l'objet d'une écriture de perte, toute créance, douteuse ou non, pour laquelle des éléments objectifs prouvent que les probabilités de recouvrement sont nulles ou quasiment nulles, et en particulier :

- les créances nettes sur locataires partiels depuis au moins 2 ans et pour lesquels plus aucun mouvement n'est enregistré depuis au moins 1 an ;

N° BE 0401.661.459

C 7

- les créances nettes sur locataires partis depuis moins de 3 ans et pour lesquels un jugement ou un huissier a établi soit l'insolvabilité soit la "déposition".
- les parties des créances sur locataires en place ayant fait l'objet d'une remise suite à une médiation de dette actée ;
- les locataires partis depuis plus de 3 ans.

La créance sur un locataire en place ne bénéficiant pas d'une médiation ne peut jamais être considérée comme irrécouvrable. En cas de rédaction 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 actée.

Catégorie 2 :

- si médiation de dette : le solde de la créance qui n'est pas remise par la médiation fait l'objet d'une réduction de valeur suivant les cas repris ci-dessous :
- si arrangement respecté et durée <= 24 mois : aucune réduction de valeur n'est actée ;
- si arrangement respecté et durée > 24 mois : aucune réduction de valeur n'est actée ;
- si arrangement non respecté ou absence d'arrangement et solde débiteur <= 3 mois de loyer : 70% ;
- si arrangement non respecté ou absence d'arrangement et solde débiteur >= 3 mois de loyer : 75% ;

Catégorie 3 :

- si médiation de dette : voir catégorie 2 ;
- si arrangement respecté et durée <= 24 mois : 30% ;
- si arrangement non respecté ou absence d'arrangement ou durée > 24 mois :

- o locataires partis < 3 ans : 30% ;
- o locataires partis >= 3 ans : 70% ;

d. Provisions pour grosses réparations et gros entretiens

Les provisions pour grosses réparations et gros entretiens sont constituées suivant les règles de droit comptable.

3.5 Justification d'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'optimisation des échéancements des loyers ;
- l'appui financier de l'autorité publique, principal bailleur de fonds de la société, ainsi que ses octrois de nouveaux subides.

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SCRL "LA SAMBRIENNE"
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014**

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels, ainsi que les déclarations complémentaires requises. Les comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2014, le compte de résultats de l'exercice clos à cette date et l'annexe.

Rapport sur les comptes annuels – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 520 106 666,29€ et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 5 242 546,12 €.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire.



GONET Sébastien
 HAEGEMAN Jean-Michel
 PRUNEAU Alexis
 ROUSSEAUX Bernard

En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de la société relatif à l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des comptes annuels.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'entité, les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société "La Sambrienne" au 31 décembre 2014, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Paragraphes d'observation

Sans remettre en cause notre opinion exprimée ci-dessus, nous attirons également votre attention sur les annexes C.5.8 et C.5.13 ainsi que sur le rapport de gestion qui mentionnent de multiples litiges opposant "La Sambrienne" à des tiers. Des provisions ont été constituées. Toutefois, au vu des recours introduits et de la longueur des procédures judiciaires, des ajustements négatifs et/ou positifs pourraient s'avérer nécessaires.

En outre, malgré des pertes significatives et récurrentes qui affectent la situation financière de la société (Cf. annexes C.2.2 et C.7.), 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 société "La Sambrienne" au travers de son compte courant.



Siège 18, Rue de la Biche 7000 MONS Tel +32 65 36 29 92 Fax +32 65 84 29 99
 2ème cabinet 60 bte 5, Rue du Parc 7100 LA LOUVIERE Tel +32 64 65 00 05 Fax +32 64 65 25 10
 TVA BE 450 426 032 Mail joirisrousseau@joirisrousseau.eu
 Société civile ayant emprunté la forme d'une SPRL

Paragraphes relatifs à d'autres points:

- Les taux d'amortissement retenus pour les logements ne correspondent pas au taux généralement admis, soit 20 à 33 ans. Il est dès lors à craindre que les résultats futurs de l'immobilière seront perturbés par des amortissements exceptionnels;
- Nous estimons par ailleurs, attirer l'attention sur les fonds propres de + 129 mios qui sont constitués à concurrence de +127 mios de subsides en capital.

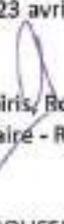
Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect et des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la société.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des mentions requises par la loi, concorde avec les comptes annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu 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.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés.

Mons, le 23 avril 2015.


SCPRL "Joiris, Rousseau & Co"
Commissaire - Représenté par

Bernard ROUSSEAU
Réviseur d'entreprises associé