

RAPPORT DE GESTION 2015



RAPPORT DE GESTION 2015



la **Sambrienne**

SCRL LA SAMBRIENNE

RUE TRIEU KAISIN 70 - 6061 CHARLEROI
WWW.LASAMBRIENNE.BE

2015 EN QUELQUES CHIFFRES

9.717

NOMBRE DE LOGEMENTS



1.999

NOMBRE DE GARAGES



17.651

NOMBRE DE MEMBRES DE MÉNAGES EN PLACE



139

NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS EN 2015



460

NOMBRE DE LOGEMENTS RÉNOVÉS EN 2015



273€

LOYER MOYEN HORS CHARGES DES LOGEMENTS SOCIAUX

501

LOGEMENTS ATTRIBUÉS



DES MÉNAGES DE LOGEMENTS SOCIAUX BÉNÉFICIENT D'UN LOYER LIMITÉ

38.480.147€

CHIFFRE D'AFFAIRES



NOMBRE DE TRAVAILLEURS



98

EMPLOYÉS



102

OUVRIERS

2.085

MÉNAGES EN PLACE SONT EN RETARD DE PAIEMENT



4.880.779€

RÉDUCTION DE LOYERS



RATIO CRÉANCE LOCATIVE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES

27.913.389€

INVESTISSEMENTS



7.717.155€

PERTE AU COURS DE L'EXERCICE 2015



523.104.839€

TOTAL DU BILAN





Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire du 14 juin 2016 couvrant la période comptable du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015.

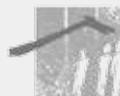
LA SAMBRIENNE

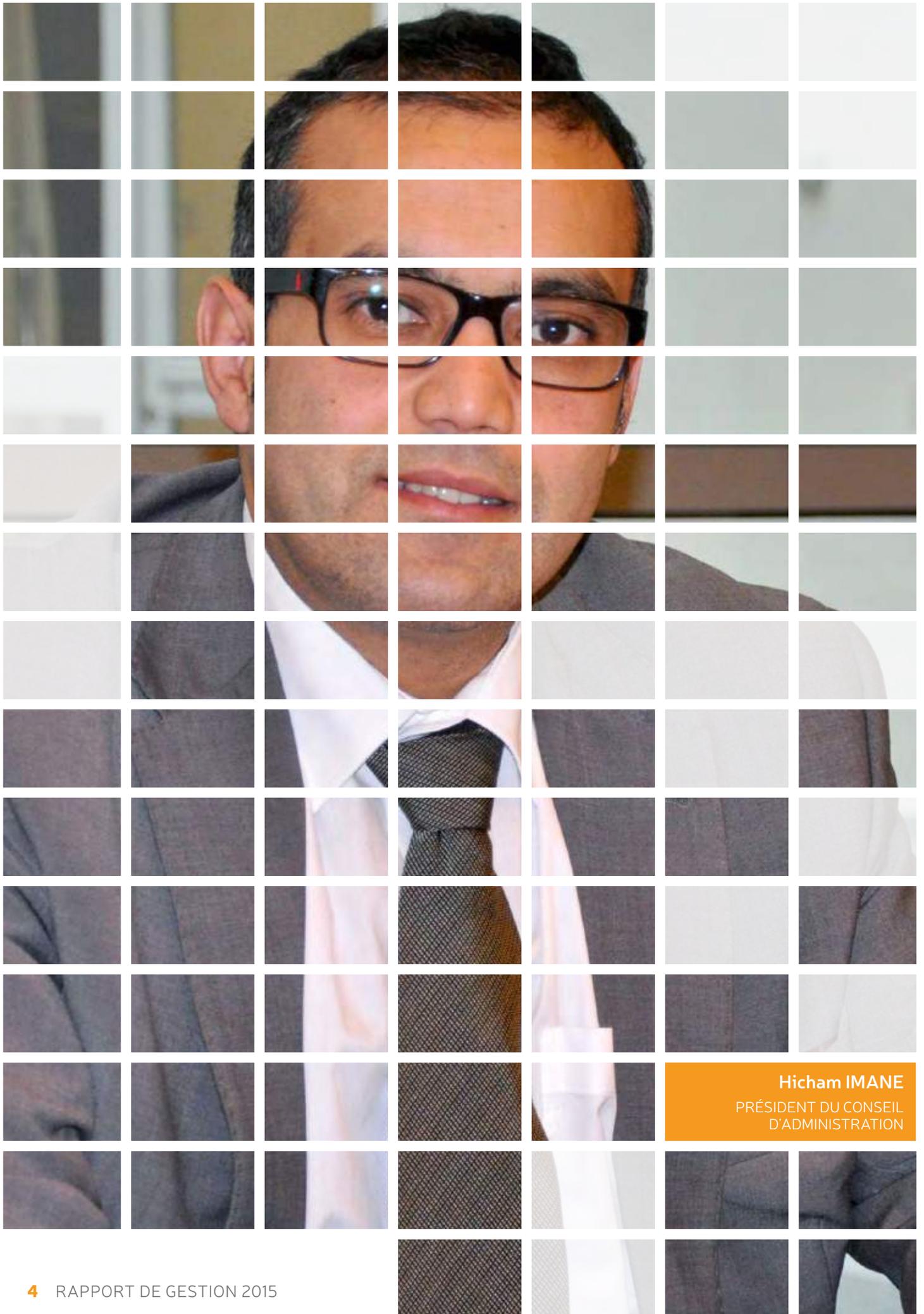
6061 Charleroi – Rue Trieu Kaisin 70
Société agréée par la Société Wallonne
du Logement sous le numéro 5440
Société civile sous forme de société coopérative à
responsabilité limitée Société inscrite au registre des
Sociétés Civiles sous forme commerciale
BE0401.661.459 – RPM Charleroi

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
2015





Hicham IMANE
PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

LE MOT DU PRÉSIDENT

Dans ces pages, vous découvrirez les chiffres de la Sambrienne.

Au niveau comptable, soyons honnête, le tableau peut sembler noir. Le déficit a augmenté. Le déficit cumulé aussi, donc. Mais je pense qu'il est important de les préciser et de les expliquer. Parce que, même s'ils semblent douloureux, ces chiffres sont défendables et ils sont la conséquence même de la mission sociale de La Sambrienne.

Nous sommes une « Société de Logements de Service Public », que l'on appelait avant une société de logement « social ». Ce mot avait une importance et un sens. On le sait, plus de la moitié de nos locataires sont en situation précaire... tout comme 86 % de nos candidats locataires. Cela amène à prendre en compte dans notre gestion toute une série de composantes. Les impayés sont importants. Nous avons renoncé à percevoir 3,5 millions d'arriérés de loyers jugés irrécouvrables. Les frais de remise en état des logements lors d'une mutation sont importants aussi. Nous avons donc dû augmenter la provision pour réparations et entretiens lorsqu'un locataire quitte son logement. Ces travaux se retrouvent aussi dans l'autre « point noir » de notre société, les inoccupés. Remettre ces logements en état prend du temps, comme l'attribution. Nous nous y attaquons avec 27 équivalents-temps-plein consacrés à ce dossier. La situation s'améliorera, j'en suis convaincu. Mais, reconnaissons-le, La Sambrienne a actuellement trop de logements inoccupés.

Et pourtant, nous n'avons aucunement à rougir de notre bilan! Que de travail accompli en un an par nos 192 équivalents-temps-plein! Si l'on voit des indicateurs comptables à la baisse, les réalisations, elles, sont en hausse.

Les attributions, d'abord, avec près de 1.200 dossiers traités et plus de 500 familles logées cette année! Les rénovations, ensuite. 15 chantiers à l'étude, 4 sont en cours de réalisation et 9 ont été terminés cette année! Chantier toujours avec les constructions: 380 logements sont à l'étude, 28 sont en cours et, on peut s'en féliciter, 139 nouveaux logements ont été achevés par notre société cette année!

Je ne m'étendrai pas plus. On pourrait parler de nos engagements, des ventes de biens, des réorganisations du personnel, du plan concierge, de la politique de propreté... et d'une foule d'autres réalisations bouclées en 2015. Vous les découvrirez dans ce rapport.

Je tiens à conclure par une donnée particulière. Cette année, nous avons mené une enquête de satisfaction auprès de 2.173 de nos locataires en place. Et ce sera mon dernier chiffre: 63 % d'entre eux se déclarent satisfaits ou très satisfaits de la Sambrienne et de leur logement.

LE COMITÉ DE DIRECTION

Douze mois de plus dans la jeune histoire de La Sambrienne et de nouveau, de nombreux projets, poussés par les cinq directions de la société, peuvent être présentés dans les volets suivants:

- La Sambrienne
- Direction générale et administrative
- Locatif
- Patrimoine immobilier
- Finance
- Divers

Le Comité de Direction retiendra les événements suivants comme marquant l'année 2015:

- Abandon du projet de regroupement des trois régies ouvrières sur le site des Hauchies à Couillet pour les intégrer au sein d'un **siège unique sur le site de La Brouchettere à Charleroi**.
- **Réorganisation au sein de la Direction Immobilière** avec le remplacement du service Patrimoine par quatre nouvelles cellules:
 - inoccupés, pour la remise en état des logements vides,
 - états des lieux, pour la réalisation des documents d'entrée et de sortie de locataires,
 - sécurité, pour le suivi des marchés publics de contrôle de conformité des ascenseurs, d'entretien des centrales incendies et des extincteurs principalement,
 - solutions techniques, pour le suivi des compteurs, des dossiers d'assurance, des plaintes techniques.
- Adoption d'un **nouveau règlement de travail** reprenant notamment les différents horaires de travail, les délais de préavis et les motifs graves justifiant la rupture du contrat de travail sans préavis.
- L'ensemble du personnel a été invité à signer, à l'instar des membres du service des Marchés Publics, une **charte déontologique** leur rappelant d'une part, que La Sambrienne défend avec la même force les valeurs d'éthique, d'expertise, de respect, de solidarité et de tolérance et d'autre part, les règles de base à respecter en matière déontologique, de confidentialité et de situations de conflit d'intérêts.
- Résiliation du marché public de **consultance externe RH** attribué en 2014 et démarrage du nouveau avec le consultant spécialisé Hudson devant aboutir à un nouveau cadre intégré: description de fonctions, classification de fonctions, avantages et rémunérations, évaluation du personnel, plan de formation.
- **L'arrêt du Conseil d'État du 10 décembre 2015 a prononcé l'annulation de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 9 janvier 2014 relatif aux surloyers appliqués pour chambres excédentaires**. Cet arrêté prévoyait notamment l'application, aux locataires titulaires d'un contrat de bail entré en vigueur avant le 1^{er} janvier 2008, d'un supplément de loyer pour chambres excédentaires à concurrence de 25 €, 60 €, 100 € ou 150 € en fonction du nombre de chambres excédentaires du logement occupé.

Pour La Sambrienne, cette décision implique le remboursement de près de 2.000 locataires pour un total de plus de 1,9 million € et une perte de chiffre d'affaires de près de 700.000 € sur base annuelle.

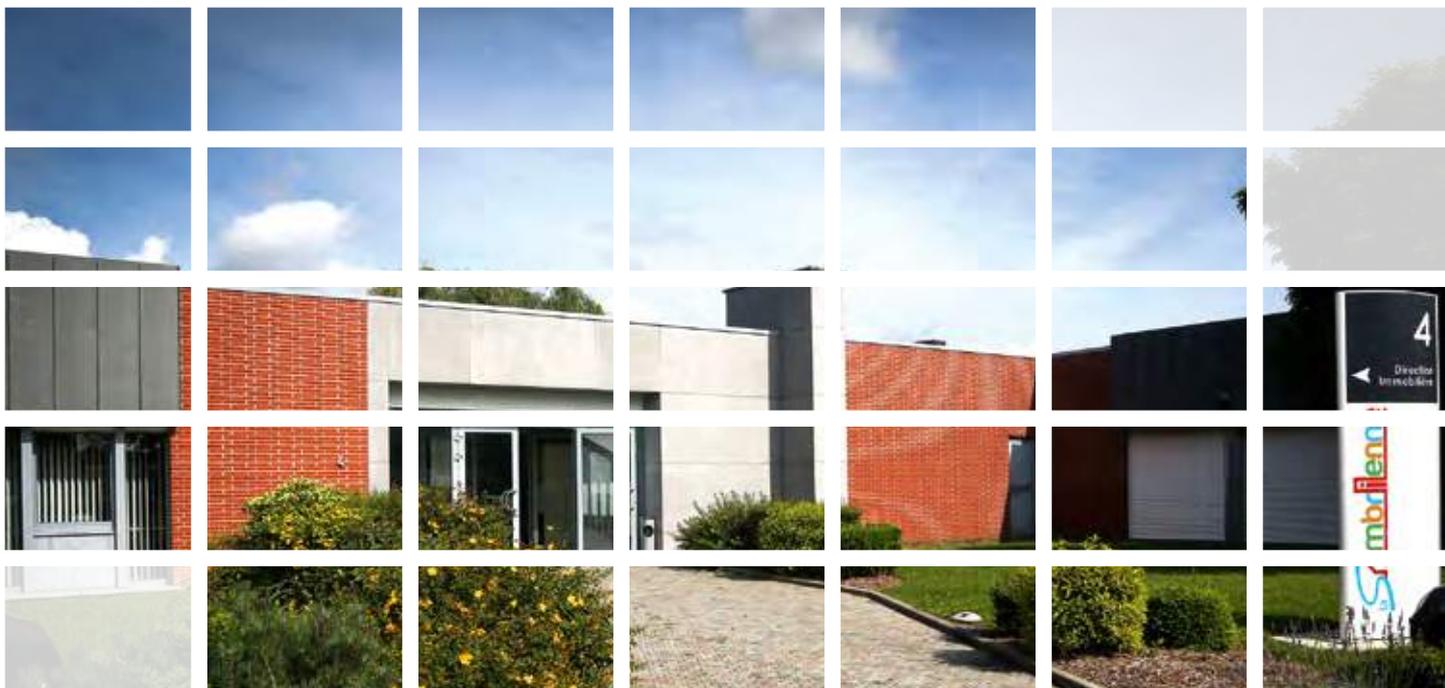
Pour le Comité de Direction,

AZZOUZI Fadel
DIRECTEUR GÉRANT

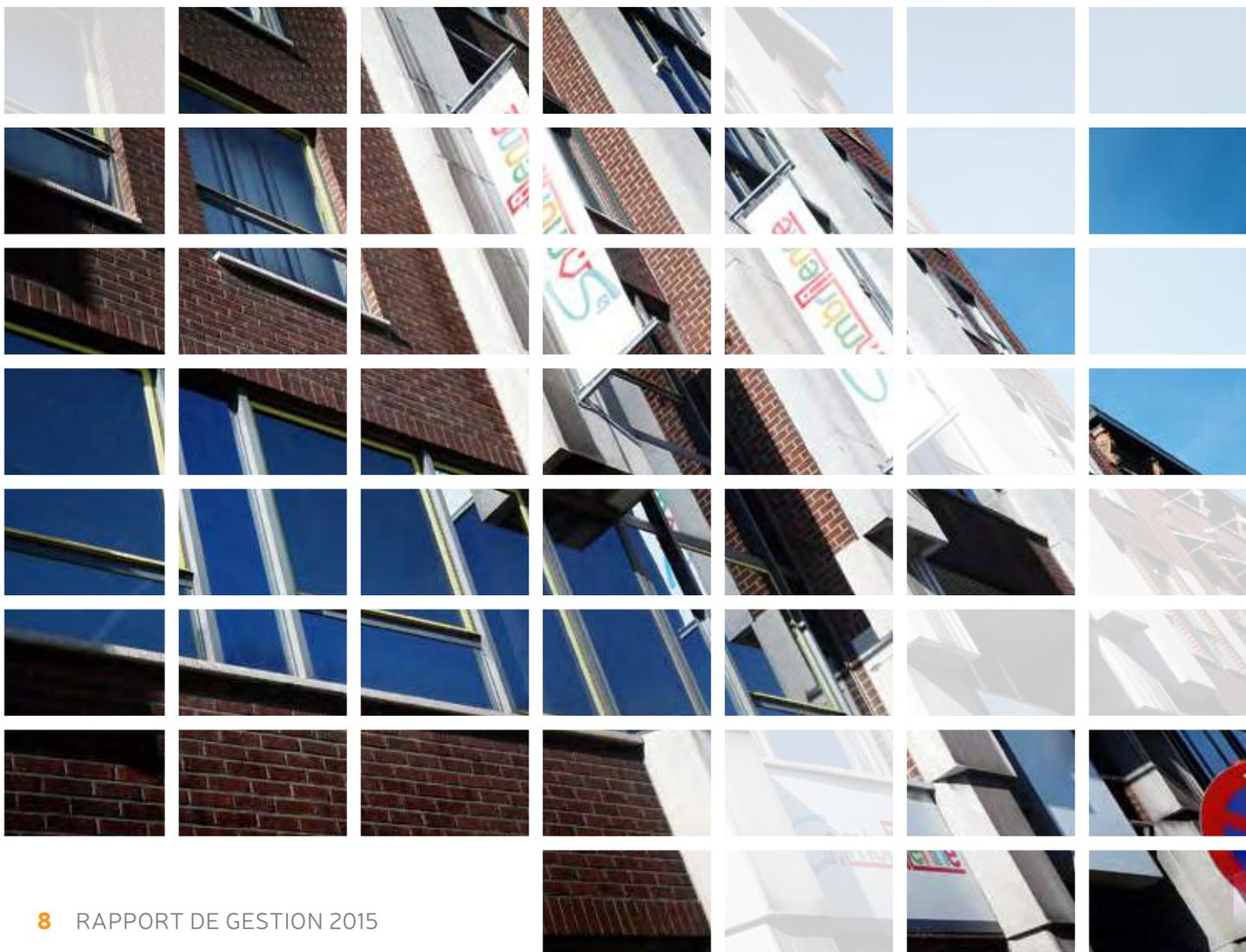
Sauf mention contraire, les données présentées le sont à la date du 31 décembre 2015.

TABLE DES MATIÈRES

LA SAMBRIENNE	8	FINANCE	64
Qui sommes-nous?.....	9	Le bilan.....	66
Mission, vision, valeurs.....	9	Les comptes de résultats.....	77
Le plan stratégique.....	11	Proposition à l'assemblée générale.....	83
Les organes de gestion.....	11	Les prévisions budgétaires 2016.....	83
La gestion quotidienne.....	14		
DIRECTION GÉNÉRALE ET ADMINISTRATIVE	16	DIVERS	84
Les événements marquants.....	17	Les données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice.....	85
L'enquête de satisfaction.....	19	Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité.....	85
La recapitalisation par la Région wallonne.....	19	Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société.....	85
Les appels à projets.....	19	Recherche et développement.....	85
Les marchés publics.....	20	Collaboration professionnelle avec le commissaire-réviseur.....	85
La communication.....	23	Indications relatives à l'existence de succursale.....	86
Les statistiques RH.....	24	Risques et incertitudes.....	86
Les organes de concertation sociale.....	26	Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers.....	87
		Honoraires du commissaire-réviseur.....	87
LOCATIF	28	ANNEXES	88
Les événements marquants.....	29	Comptes annuels au format BNB.....	89
Les candidats locataires.....	31	Rapport du commissaire-réviseur.....	125
Les attributions de logements.....	32		
Les statistiques locatives.....	36		
Le calcul des loyers.....	38		
Le contentieux locatif.....	40		
Les ménages accompagnés.....	42		
Le Comité des Locataires.....	43		
La chambre de recours de la SWL.....	45		
PATRIMOINE IMMOBILIER	46		
Les événements marquants.....	47		
Le patrimoine immobilier.....	48		
La sur/sous occupation du patrimoine.....	51		
Les programmes d'entretien sécurité.....	52		
Le cadastre du patrimoine.....	52		
La remise en état locatif de logements vides.....	53		
Les interventions en dépannages.....	53		
Le plan propreté.....	54		
Le plan de rénovation.....	56		
Le plan de construction.....	58		
Le plan de vente.....	62		
Les acquisitions.....	63		



LA SAMBRIENNE



LA SAMBRIENNE



Acoz - rue des Hauts Droits, 39

Dampremy - rue des Biéaux, 1

Marcinelle - Avenue de la Ceca, 1

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 wallons et 10 % des logements de son territoire communal de Charleroi et Gerpennes.

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

Elle occupe plus 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 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.





Marchienne-au-Pont - Avenue de l'Europe, 5



Ransart - Allée A

NOTRE 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.

NOTRE VISION

« Acteur proactif majeur »

La Sambrienne doit devenir un acteur majeur de la politique du logement dans le sens qu'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.

NOS VALEURS

« Éthique, expertise, respect, solidarité et tolérance »

La Sambrienne affirme et défend ces valeurs dans tous ses 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

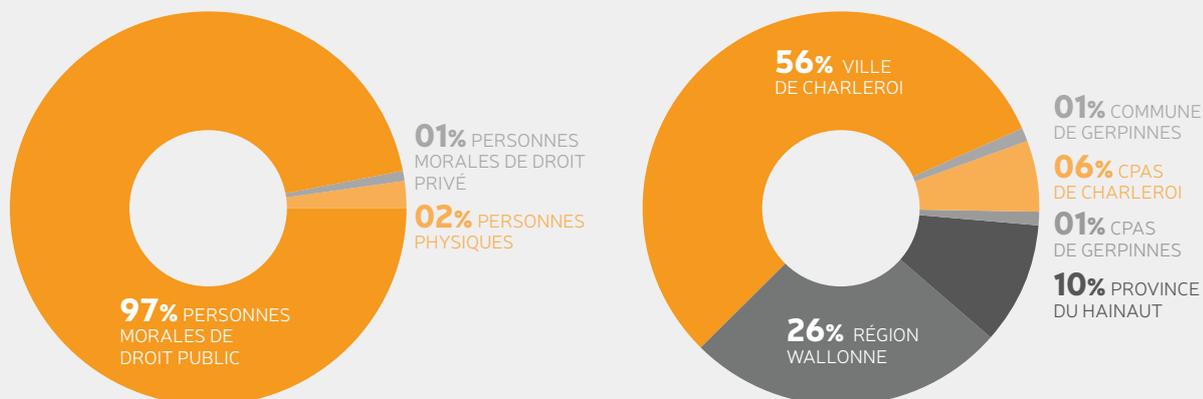
AXE 3 - DEVENIR UN MODÈLE D'EXCELLENCE EN MATIÈRE D'HABITAT PUBLIC

- 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.



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 tous actes d'administration ou de disposition rentrant dans l'objet social, quelles que soient leur nature et leur importance, sauf ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée Générale.

Président	IMANE Hicham	
Vice-Président	DELBEQUE Benoit	
Administrateurs	AMORINI Luciano CHACHKOFF Jean DEVAUX Olivier FOTIA Giuseppe HEMBISE Philippe KINANA Mehdi (à partir du 09/06/2015) KINDT Françoise LAMBERT Jacques LECHAT Julien LORENT Stéphanie MACCHIA Angelo	MANOUVRIER Line PATTE Julie REMACLE Maryse RINCHART Jean-Claude TAYMANS Stéphanie (jusqu'au 09/06/2015) TUTTOLOMONDO Jean-Louis VAN AELST Emile VANLAEKE Patrick VERCRUYSSSE 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	
Administrateurs	AMORINI Luciano BROGNEAUX Pascal DEGALAN Benoit DEPRYCK Christian FONTEYNE Sébastien	MABILLE Jacques MONNOYER Jacques (voix consultative) PETIT Evelyne (voix consultative) TRIGAUD Jérôme



Lodelinsart - rue Alfred Georges, 85



Gilly - rue des Gayolles, 28

LE COMMISSAIRE DE LA SWL

Le Commissaire de la SWL assiste aux réunions des organes de gestion. Il est garant notamment :

- de la régularité des procédures et des actes posés par la société,
- des procédures et des conditions d'attribution de logements,
- de l'engagement et de la vérification des dépenses visées à l'article 159bis du code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable (CWLHD),
- de la conformité des décisions des organes d'administration et de contrôle avec la loi, le décret, les arrêtés, les statuts, le règlement d'ordre intérieur et l'intérêt général.

Le commissaire de la SWL a introduit un recours portant sur la décision du Conseil d'Administration du 19 octobre 2015 relative à la limitation des loyers, à hauteur des valeurs locatives normales, des logements mis à disposition du CPAS de Gerpennes dans le cadre de l'article 132 du CWLHD.

Ce recours a été jugé recevable et fondé par la SWL.

Le Conseil d'Administration a décidé d'annuler la décision prise et de ne pas introduire de recours en annulation devant le Conseil d'État.

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

LES JETONS DE PRÉSENCES, ÉMOLUMENTS ET RÉMUNÉRATIONS

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

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

En 2015, le total des émoluments versés est de 34.457 €. Le total des jetons de présences est de 54.924 €. Des frais de déplacements ont été remboursés aux administrateurs et membres du Comité d'Attribution pour un montant total de 256 €.

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 réunions, 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	14	13	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	78 %	72 %	66 %
Administration			
Transmission de la convocation et de l'ordre du jour dans les délais prévus	100 %	100 %	100 %
Transmission des pièces jointes à l'ordre du jour dans les délais prévus	100 %	100 %	82 %
Tenue d'une liste de présences	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)	293	162	191
Nombre de points inscrits à l'ordre du jour, pour décision	159	76	153
Pourcentage de points approuvés à l'unanimité	72 %	95 %	99 %
Nombre de points où le vote du Président a été prépondérant	0	0	1
Gestion des conflits			
Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêts des administrateurs	11	4	10
Nombre de situations de conflit d'intérêts ayant abouti à l'ajournement du point	0	1	0
Nombre de recours introduits par le Commissaire SWL	1	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 candidats locataires.

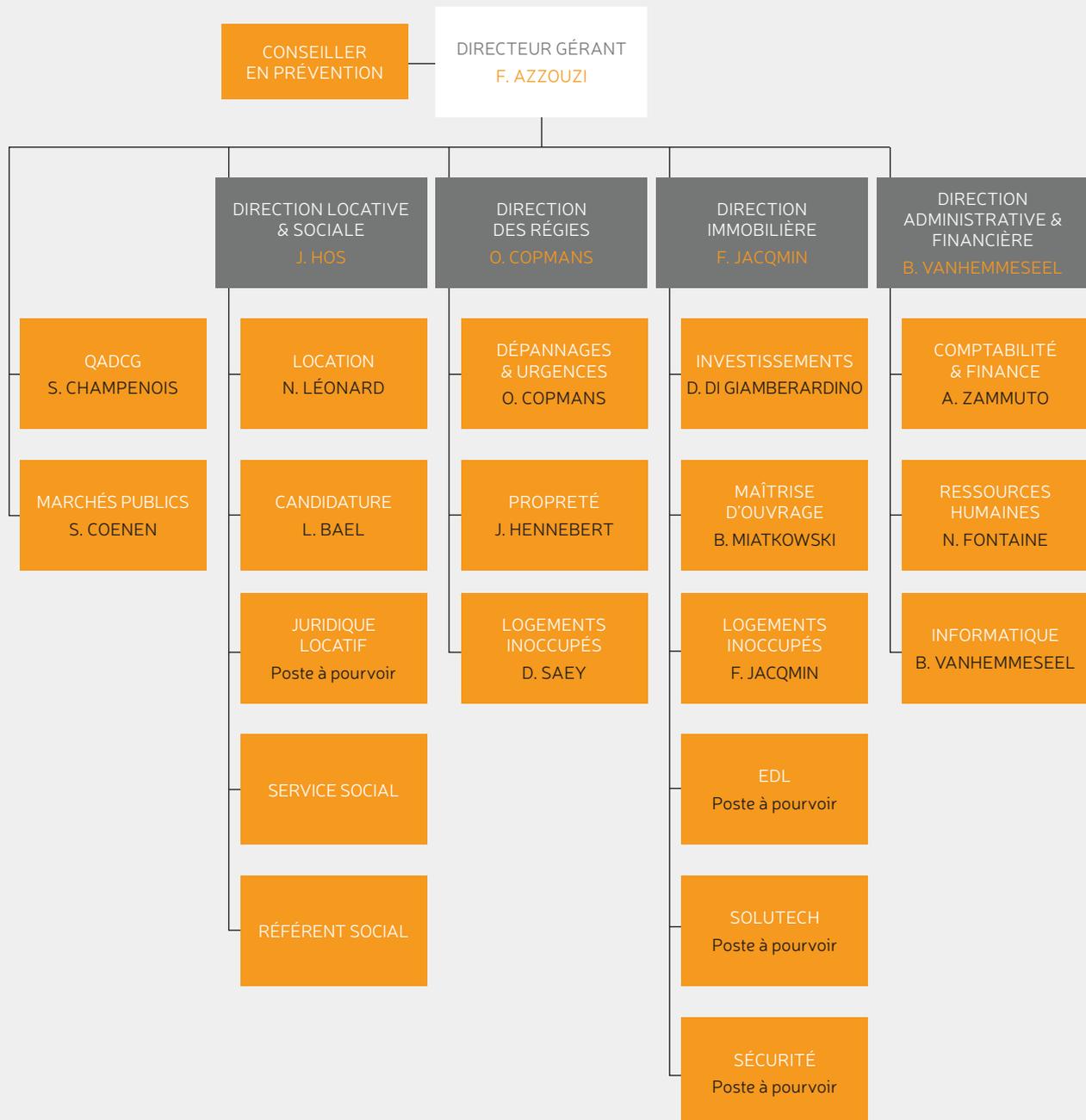
LE COMITÉ DE DIRECTION

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

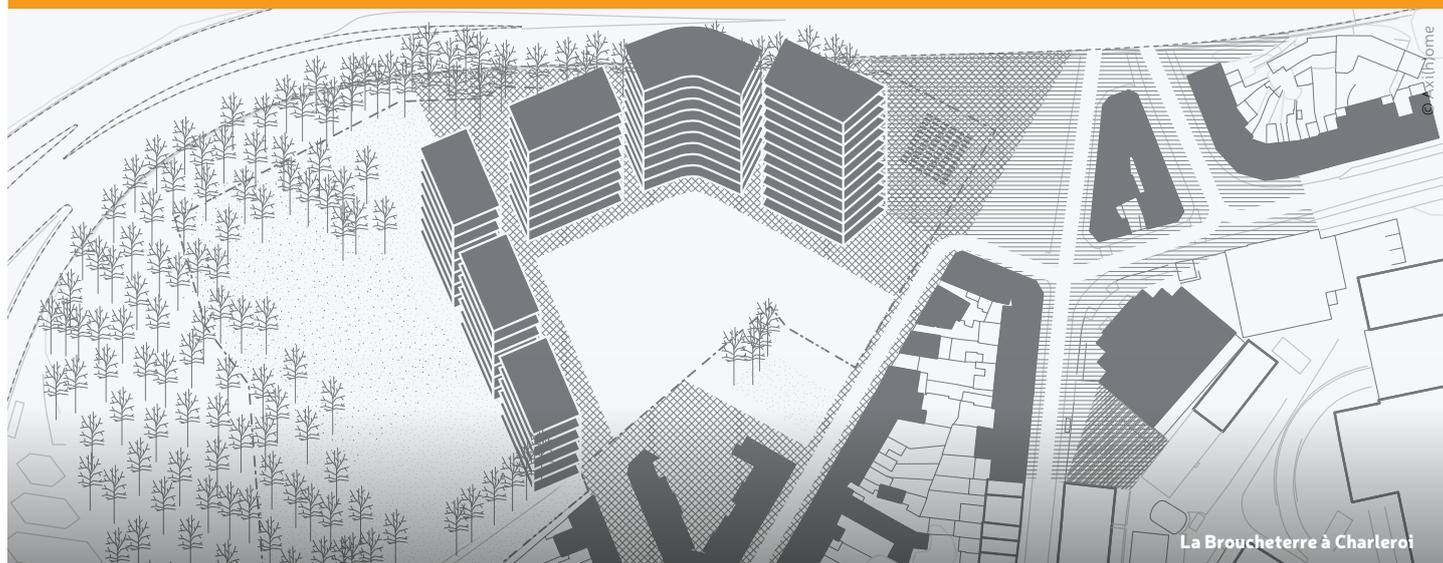




DIRECTION GÉNÉRALE ET ADMINISTRATIVE



DIRECTION GÉNÉRALE ET ADMINISTRATIVE



2015 en quelques chiffres

2.173

LOCATAIRES
ONT RÉPONDU
À L'ENQUÊTE DE
SATISFACTION

44

MARCHÉS
PUBLICS

52.253

APPELS
TÉLÉPHONIQUES

83.788

VISITES SUR
LE SITE INTERNET

22.000€

ATTRIBUÉS

Mouvements
de personnel

4

SORTIES

14

ENTRÉES

192
ETP

ETP PAR DIRECTION:

Générale	12,8
Locative et Sociale	32,7
Immobilière	25,0
Des Régies	109,2
Administrative et Financière	12,8

Les événements marquants

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

- **Réalisation d'une enquête de satisfaction** adressée à l'ensemble de nos locataires afin de mettre à jour les objectifs du plan de gestion 2014-2020 en fonction de leurs attentes.
- Abandon du projet de regroupement des trois régies ouvrières sur le site des Hauchies à Couillet pour les intégrer au sein d'un **siège unique sur le site de La Brouchettere à Charleroi**.
Dans ce cadre, le marché de services d'architecture visant la démolition des immeubles, ainsi que l'éventuelle dépollution des sols, sur le site de la Brouchettere à Charleroi a été attribué au bureau Softatelier de Mons.
- **Arrêt des procédures** engagées dans le cadre des procès dit de « La Carolorégienne » contre notamment la SWL, Ethias sa, Chantal Stilmant sprl et d'anciens administrateurs de la société.
- **Réorganisation au sein de la Direction Immobilière** avec le remplacement du service Patrimoine par quatre nouvelles cellules:
 - inoccupés, pour la remise en état des logements vides,
 - états des lieux, pour la réalisation de ces documents d'entrée et de sortie de locataires,
 - sécurité, pour le suivi des marchés publics de contrôle de conformité des ascenseurs, d'entretien des centrales incendies et des extincteurs principalement,
 - solutions techniques, pour le suivi des compteurs, des dossiers d'assurance, des plaintes techniques.
- Adoption d'un **nouveau règlement de travail** reprenant notamment les différents horaires de travail, les délais de préavis et les motifs graves justifiant la rupture du contrat de travail sans préavis.
- L'ensemble du personnel a été invité à signer, à l'instar des membres du service des Marchés Publics, une **charte déontologique** leur rappelant d'une part, que La Sambrienne défend avec la même force les valeurs d'éthique, d'expertise, de respect, de solidarité et de tolérance et d'autre part, les règles de base à respecter en matière déontologique, de confidentialité et de situations de conflit d'intérêts.
- Résiliation du marché public de **consultance externe RH** attribué en 2014 et démarrage du nouveau avec le consultant spécialisé Hudson devant aboutir à un nouveau cadre intégré: description de fonctions, classification de fonctions, avantages et rémunérations, évaluation du personnel, plan de formation.



Le système de classification de fonctions 5+1 Compas sera utilisé. Ce modèle analyse et évalue chaque fonction sur base des critères suivants:

- l'expertise technique requise pour pouvoir assumer la fonction de manière autonome,
- les compétences requises pour pouvoir remplir la fonction convenablement,
- le contexte dans lequel la fonction opère, à savoir l'impact de la fonction, le scope et la portée de la responsabilité de la fonction.

Ces critères sont regroupés en 5 matrices pratiques: expertise technique, gestion de l'information, gestion des tâches, direction et relations interpersonnelles.

Hudson a conclu un Protocol National avec les organisations syndicales. Le modèle d'évaluation de fonctions 5+1 Compas est reconnu par les syndicats comme un système d'évaluation objectif, correct et équitable.

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

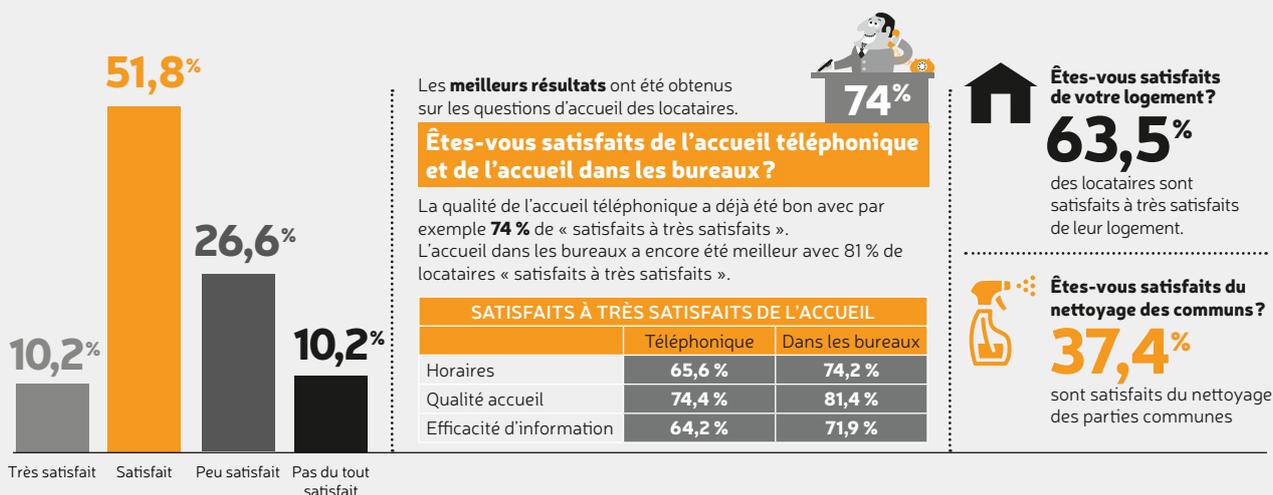
- Une augmentation au **registre des travailleurs** est à signaler: 4 sorties pour 14 entrées.
- **Pas d'indexation des rémunérations** étant donné que les moyennes arithmétiques des indices-santé n'ont pas dépassé l'indice-pivot de 119,62.
- Approbation des conventions cadre et particulière dans le projet de prise en gestion complète de nombreux logements appartenant à la Ville de Charleroi.
- Signature d'un avenant à la convention cadre qui nous lie à l'ASBL **Régie des Quartiers de Charleroi** pour encadrer le soutien financier des trois membres fondateurs, Ville de Charleroi, CPAS de Charleroi, La Sambrienne.
Par ailleurs, une nouvelle convention, remplaçant les anciennes, a également été signée avec l'ASBL pour la dizaine de locaux mis à disposition gratuitement.
- Au niveau de la représentation de la société au sein d'autres entités, il faut noter que:
 - Line Manouvrier remplace Fabrice Jacqmin au sein du Conseil d'Administration de l'AS Charleroi
 - Olivier Devaux remplace Julien Lechat comme secrétaire au sein du Conseil d'Administration de la Régie des Quartiers de Charleroi

L'enquête de satisfaction

Nous avons voulu laisser la possibilité aux locataires de s'exprimer.

L'objectif de cette enquête de satisfaction était de confronter les principaux objectifs fixés par La Sambrienne dans son plan de gestion 2014-2020 aux attentes de nos locataires.

Pour y parvenir, impossible de tous les rencontrer. Nous avons donc opté, avec le soutien de la société spécialisée NEWCOM, pour une enquête papier adressée aux 8.500 ménages en place.



La recapitalisation par la Région wallonne

Dans le cadre de l'opération de recapitalisation des sociétés les plus en difficultés, 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,
- 15 millions d'euros d'avances remboursables 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.

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'affaires pour un montant annuel récurrent de 966.904 € a également été introduite pour compenser les revenus plus faibles des locataires par rapport à la moyenne régionale.

Les appels à projets

APPELS INTRODUIITS

- **Été solidaire, je suis partenaire**, dont l'objectif principal est d'impliquer les jeunes dans la valorisation, l'amélioration et l'embellissement de leur quartier et de leur environnement ainsi qu'à développer le sens de la citoyenneté et de la solidarité vis-à-vis des personnes défavorisées ou en difficulté. 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.
- **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 et le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires.



APPELS RETENUS

- **Fête des voisins.** 530 € ont été alloués en subside pour participer aux frais d'organisation de la journée européenne de la fête des voisins, le 29 mai 2015.
- **Été solidaire, je suis partenaire.** 8.400 € ont été alloués en subside pour financer l'engagement de 17 jeunes.

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.

Dans ce cadre, tous les employés du service des Marchés Publics ont signé en 2015 une **charte déontologique** afin d'éviter toute ambiguïté dans la nature des relations qu'ils entretiennent avec les fournisseurs ou de faire naître des situations de dépendance vis-à-vis de ces derniers.

PRINCIPAUX MARCHÉS ATTRIBUÉS

44 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000 € htva ont été attribués dont notamment:

- **D'importants marchés « stocks »** dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés et de l'amélioration des interventions au sein des espaces collectifs et des logements occupés:
 - Entretien et nettoyage de locaux communs (plus de 262 rez-de-chaussée et paliers pour près de 2.600 logements)
 - Entretien des espaces verts pour notamment plus de 43 Ha 37 a de tonte de pelouse et 25 km de taille de haies
 - Pose et relevé de compteurs d'énergie pour une durée spécifique de 10 ans
 - Dépannages de logements occupés (menuiserie, électricité, chauffage, toiture, gros œuvre, sanitaire)
 - Rénovation des logements inoccupés
 - Débouchage et curage de réseaux d'égouttage
- Le marché de services d'architecture visant la **démolition des immeubles du site de la Broucheterre à Charleroi**
- Deux marchés de construction de logements publics:
 - pour 12 logements passifs avenue du Centenaire à Montignies/Sambre
 - pour 8 logements de transit rue du Docteur Moret à Dampremy

RECOURS

- Une plainte devant le Conseil d'État a été introduite par le soumissionnaire Sotrelco SA dans le cadre du marché de rénovation électrique de logements inoccupés.
Il sollicite la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision d'attribuer en 2015 le marché public de travaux ayant pour objet la rénovation électrique de logements inoccupés à la Hullbridge Associated.
Le Conseil d'État a décidé de rejeter cette demande.
- Dans le dossier du recours introduit par la SPRL DGST & Partners sur la décision d'attribuer en 2013 le marché de réviseur d'entreprise à la société Joiris-Rousseau & Co, une transaction à l'amiable est intervenue entre la SPRL DGST & Partners et La Sambrienne mettant ainsi fin, pour solde de tout compte, aux deux procédures engagées devant le tribunal de commerce et au Conseil d'État.

LISTE DES MARCHÉS PUBLICS ATTRIBUÉS POUR UN MONTANT SUPÉRIEUR À 22.000 € HTVA

Marché de services

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Déménagement de locataires	€ 32.525	08/01/15	3	CONFORT DÉMÉNAGEMENT
Consultance RH	€ 53.106	13/01/15	4	C.N.S SCRIS
Inspection légale périodique des ascenseurs et d'engins de levage	€ 69.106	15/01/15	4	BTV
Entretien des espaces verts	€ 901.835	17/03/15	2	KRINKELS S.A. - MONSIEUR FAES; ATELIER 85
Financement pour achat de véhicules	1,43 %	24/03/15	1	ING BELGIQUE - BUSINESS CENTER HAINAUT
Entretien et nettoyage de locaux communs	€ 602.160	05/05/15	4	LAURENTY
Réalisation d'une enquête de satisfaction	€ 22.125	18/05/15	-	GROUPE COMASE
* Téléphonie fixe et internet	€ 72.375,91	01/06/15	1	BELGACOM
Maintenance d'ascenseurs et d'appareils de levage	€ 518.643	10/06/15	4	KONE
Prestation de services de conseil et d'assistance juridique	€ 130.680	22/06/15	1	CABINET D'AVOCATS WANTIEZ, BAILLEUX, CAUSIN & JANSEN; CABINET D'AVOCATS JANSON BAUGNIET; VDELEGAL
Mission d'étude visant à optimiser la stabilité du sous-sol de différentes parcelles	€ 102.535	06/07/15	1	INISMA
* Gardiennage	prix unitaire	08/07/15	1	GESECO SECURITY scs
* Gardiennage	€ 51.727,50	08/07/15	1	IPGS
Marché 'stock' de services visant à vider des logements dans le cadre d'expulsion ou de départ des locataires	€ 649.434	22/07/15	1	TRANSPORTS FOSSOUL
Débouchage et curage de réseaux d'égouttage	€ 70.664	05/08/15	4	RIO-CONSTRUCT
Contrôle des installations électriques des bâtiments par un organisme agréé	€ 44.165	14/08/15	4	SOCOTEC
Contentieux locatifs	€ 156.937	14/08/15	1	ASSOCIATION D'AVOCATS ATTOUT - SCIAMANNA
Pose et relevé de compteurs d'énergie	€ 1.467.540	14/08/15	10	CALORIBEL SA
Réalisation films promotionnels	€ 45.072	07/09/15	4	ASYMETRIE
Consultance RH	€ 64.372	05/10/15	4	HUDSON
Entretien de centraux incendie et de ses accessoires	€ 23.391	17/11/15	1	GIMI SA
Entretien et réparation de véhicules de services	Prix unitaire	19/11/15	4	RENGA CHIF; GARAGE VANDENBULCKE; CHARLEROI CENTER SPRL; AUTO DÉMOLITION S.D. DÉPANNAGE SA
Abonnement pour la téléphonie mobile	Prix unitaire	25/11/15	1	MOBISTAR
Marche de services d'architecture visant la démolition d'immeubles sur le site de la Broucheterre à Charleroi	€ 86.761	04/12/15	-	SOFATELIERS
Secrétariat social	€ 279.142	24/12/15	8	SD WORX ASBL



Charleroi - rue de l'Allouette



Montignies-sur-Sambre - rue Decooman

Marché de fournitures

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Matériel sanitaire/chauffage	€ 876.747	22/05/15	4	HUET ETS sprl
* Outillage à mains	€ 45.845,79	29/06/15	1	FERNAND GEORGE
Leasing automobile	€ 155.097	30/06/15	4	BELFIUS AUTO LEASE; AXUS
* Revêtement de sol	Prix unitaire	08/07/15	1	PPG COATING
* Peinture	Prix unitaire	08/07/15	1	LAMBERT & FD
Matériel jardinage	€ 83.739	06/08/15	4	ECO-JARDIN SA
Quincaillerie	€ 44.704	22/09/15	4	WURTH BELUX NV
Matériel informatique	€ 87.459	07/12/15	3	ADAM'S COMPUTER CENTER SPRL
Matériaux de construction	€ 210.578	08/12/15	4	JANSSENS CONSTRUCT ; FACOZINC

Marché de travaux

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Rénovation de chauffage individuel/sanitaire dans le cadre de divers dépannages de logements occupés	€ 2.288.511	22/01/15	3	HULLBRIDGE ASSOCIATED SA
Rénovation dans le cadre de divers dépannages de logements occupés	€ 2.688.234	03/02/15	3	HULLBRIDGE ASSOCIATED SA; DEPLUS JACKY ET CIE S.P.R.L; MIGNONE S.A.
Construction de 12 logements passifs avenue du Centenaire à Montignies/Sambre	€ 1.582.551	19/03/15	1	DECOCK; KONE; COENE sprl
Rénovation des logements inoccupés	prix unitaire	05/11/15	1	HULLBRIDGE ASSOCIATED SA
Rénovation électrique de logements inoccupés	€ 967.527	08/12/15	1	HULLBRIDGE ASSOCIATED SA
Construction de 8 logements de transit	€ 645.034	30/12/15	1	CBD

(*) = reconduction de marché

La communication

Étant donné la taille du parc locatif et la quantité d'informations à diffuser, une communication structurée et collective au bénéfice nos locataires et candidats locataires est indispensable. Ainsi, les éléments suivants peuvent être soulignés :

- Le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires a officiellement rencontré la Direction de La Sambrienne à sept reprises.
- Le **site Internet** a enregistré 83.788 visites soit une augmentation de 157 % par rapport à l'année 2014.

Toute l'actualité de la société y est présentée. Il regroupe également l'ensemble de nos formulaires papier et électroniques, les conditions d'accès aux logements publics, les droits et devoirs des locataires, etc.

- Quatre numéros du **magazine** ont été réalisés et distribués à l'ensemble de nos locataires et principaux partenaires. Complément papier indispensable au site Internet, il met plutôt l'accent sur les consignes de sécurité, les biens à vendre et la gestion des déchets.

Au niveau des communications individuelles, et en plus de l'ouverture des bureaux au public, la **gestion des appels téléphoniques** a été améliorée grâce à la collaboration avec le spécialiste N-Allo. En effet, deux services de qualité ont été mis en place :

- transferts orientés des appels grâce à l'utilisation d'une grille d'analyse des besoins permettant immédiatement de joindre la bonne personne
- envoi de tickets informatisés pour les appels destinés au service candidature (nouveau rdv, changement d'adresse, etc.) ceci afin de permettre à nos équipes de mieux répondre aux attentes

80 tickets sont créés chaque jour, 85 % sont rappelés et clôturés dès le lendemain

52.253 appels téléphoniques ont été traités par nos équipes




Les statistiques RH

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

Statut	Femme	Homme	Total
Ouvrier	21,00	81,00	102,00
Employé	48,00	32,00	80,00
Cadre	5,00	13,00	18,00
Total personnes physiques	74,00	126,00	200,00
Total ETP	67,53	124,95	192,48

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

Statut	À durée indéterminée	À durée déterminée	De remplacement	Total	Dont bénéficiant points APE
Ouvrier	92,70	0,00	4,00	96,70	41,36
Employé	73,78	2,00	2,00	77,78	21,00
Cadre	18,00	0,00	0,00	18,00	0,00
Total	184,48	2,00	6,00	192,48	62,36

Nombre de travailleurs ETP par statut et par direction

Statut	Générale	Locative et Sociale	Immobilière	Des Régies	Administrative et Financière	Total
Ouvrier	0,00	0,00	4,00	92,70	0,00	96,70
Employé	7,80	28,68	18,00	13,50	9,80	77,78
Cadre	5,00	4,00	3,00	3,00	3,00	18,00
Total	12,80	32,68	25,00	109,20	12,80	192,48

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

Statut	Entrée	Sortie	Différence
Ouvrier	5,00	1,00	+ 4,00
Employé	9,00	2,00	+ 7,00
Cadre	0,00	1,00	- 1,00
Total	14,00	4,00	+ 10,00

Détail des entrées au registre du personnel

Nom	Statut	Date	Contrat	Fonction
DEGIRMENCI S.	E	05-01-15	CDI	Comptable
SEUDIEU A.	O	05-01-15	CDI	Concierge
STEELS G.	O	05-01-15	CDI	Ouvrier propreté
LAVIOLETTE S.	E	15-01-15	CDI	Gest. Marchés Publics
URBAIN T.	O	21-01-15	CDI	Sanitariste
SEGERS N.	E	23-02-15	CDI	Agent technico-admin
VANDENDRIES L.	E	02-07-15	CDD	Acheteur
MIOTTO J.	E	15-07-15	CDI	Surveillant des bâtiments
VANDER YEUGT C.	E	15-07-15	CDI	Employé S. Location
KEMPENEERS J.	E	20-10-15	CDI	Employée S. Candidature
LEMMENS JP.	O	06-11-15	CR	Ouvrier polyvalent
BERRA M.	E	16-11-15	CDD	Employée S. Location
VURAL Ali	E	30-11-15	CDD	Employé S. Candidatures
DOBREME O.	O	02-12-15	CR	Menuisier

Détail des sorties au registre du personnel

Nom	Statut	Date	Contrat	Fonction	Motif
POTRIQUET S.	E	31/03/2015	CDD	Employée Candidature	Fin de CDD
VAN DE MEERSCHE C.	E	24/06/2015	CDI	Employé Surveillant Chantier	Préparation
DEHU I.	O	03/08/2015	CDI	Technicienne de surface	Autre
CAUVAIN F.	C	04/09/2015	CDI	Responsable Patrimoine	Démission
BOONE L.	E	31/12/2015	CDI	Employée Contentieux	Pension



Roux - Avenue de l'Europe, 48



Jumet - rue de la Glaisière

Les organes de concertation sociale

LE COMITÉ POUR LA PRÉVENTION ET LA PROTECTION AU TRAVAIL (CPPT)

Le 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:
 - mise en place du Service de Lutte Contre l'Incendie et réalisation des analyses de risques incendie sur les cinq sites d'exploitation,
 - réalisation des plans d'évacuation,
 - inventaire des éclairages de secours
 - formation des Équipiers de Première Intervention,
 - réalisation de nombreuses notes d'information (bouger au travail, travailler sur tablette, etc.),
 - réalisation d'exercice d'évacuation sur différents sites.
- Le CPPT en quelques chiffres:
 - 11 réunions du comité,
 - 8 accidents de travail constatés avec incapacité temporaire pour un total de 243 journées calendrier perdues,
 - 5 accidents de travail constatés avec des travailleurs d'employeurs externes.

Les membres effectifs représentant la Direction:

- F. Azzouzi, Directeur Gérant
- B. Vanhemeseel, Directeur Administratif et Financier
- O. Copmans, Directeur des Régies
- B. Miatkowski, Responsable Maîtrise d'ouvrage
- N. Fontaine, Responsable des Ressources Humaines
- M. Rooms, Responsable du Service Social

Les membres effectifs représentant le personnel:

- R. Bayot, employé
- C. Carlier, employé
- C. Bougenies, ouvrier
- P. André, ouvrier
- A. Cabu, ouvrier
- V. Piccoli, ouvrier

Personne de confiance:

- C. Delfosse

Conseiller en prévention interne:

- A. Chaufoureau

Conseiller en prévention-médecin du travail:

- Y. Kerkeni (Arista)



LE CONSEIL D'ENTREPRISE (CE)

Les compétences du CE peuvent être regroupées en six grands chapitres que sont l'organisation de l'information, la situation économique et financière, l'emploi et la formation, l'organisation et les conditions de travail, la politique du personnel et finalement les relations entre l'employeur et les travailleurs.

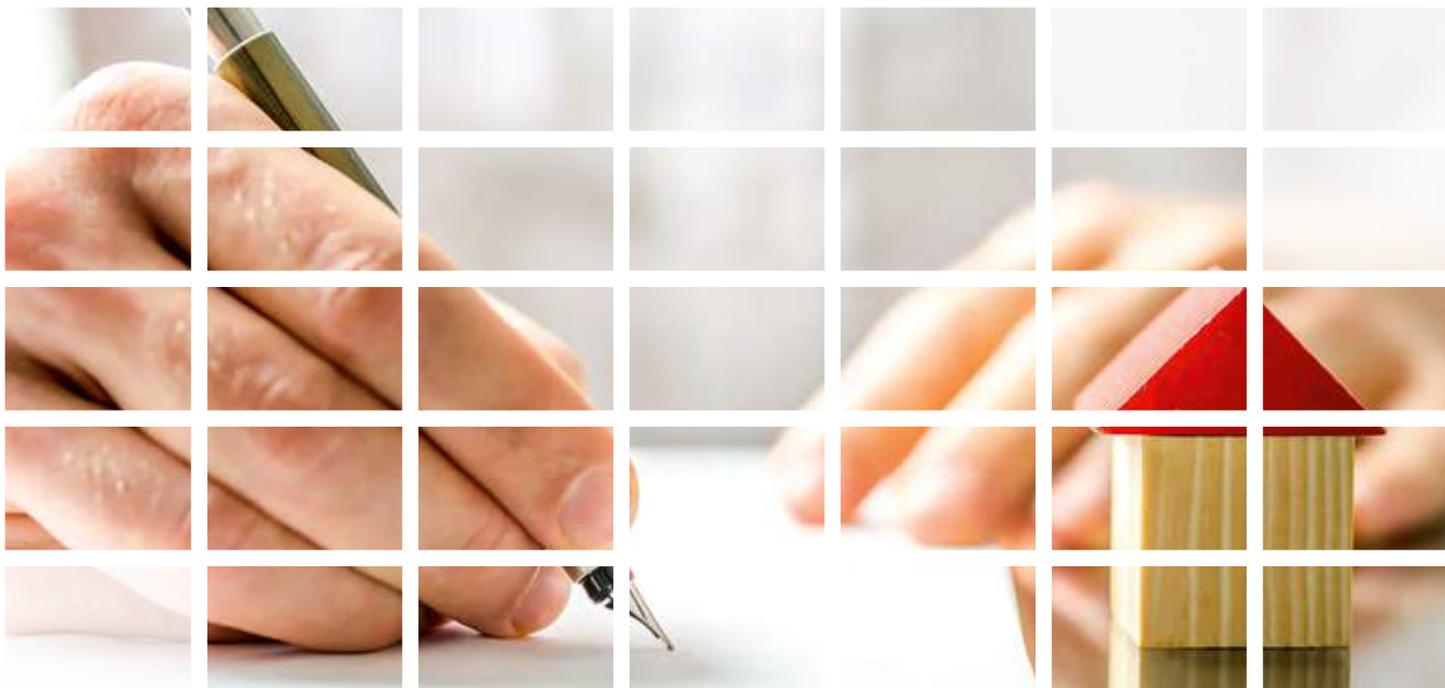
Le conseil d'entreprise s'est réuni à 9 reprises.

Les membres effectifs représentant la Direction:

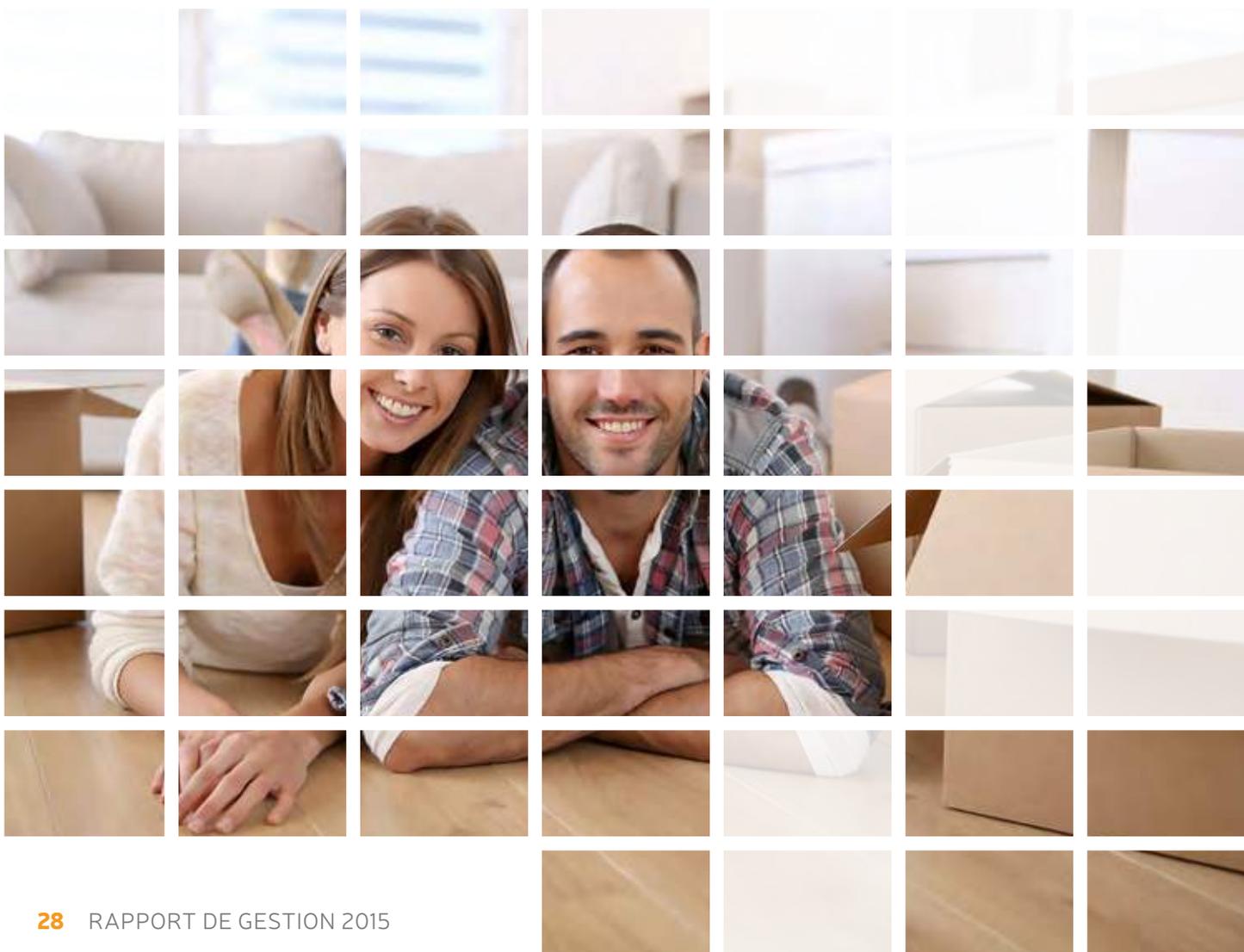
- F. Azzouzi, Directeur Gérant
- B. Vanhemeseel, Directeur Administratif et Financier
- O. Copmans, Directeur des Régies
- J. Hos, Directrice Locative et Sociale
- F. Jacquemin, Directeur Immobilier
- N. Fontaine, Responsable des Ressources Humaines

Les membres effectifs représentant le personnel:

- R. Froidbise, employé
- A. De Vestele, employé
- F. Boutfeux, ouvrier
- P. André, ouvrier
- P. Vanbellinghen, ouvrier
- M. Fontaine, ouvrier



LOCATIF



LOCATIF

2015 en quelques chiffres

4.022 CANDIDATS LOCATAIRES
À UN LOGEMENT SOCIAL

8.472 LOCATAIRES
EN PLACE

860

191

LOCATAIRES EN
DEMANDE
DE MUTATION

EXPULSIONS DE
LOCATAIRES

501 ATTRIBUTIONS
DE LOGEMENT



DE MÉNAGES
AVEC
REVENUS
PRÉCAIRES

273€

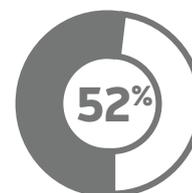
LOYER MOYEN
HORS CHARGES
DES
LOGEMENTS
SOCIAUX

DONT **137** MUTATIONS

1 ATTRIBUTION EXTERNE
DE LOGEMENT À UN MÉNAGE
À REVENUS MOYENS

1,9 MILLIONS €

= MONTANT À REMBOURSER SUITE À L'ARRÊT DU
CONSEIL D'ÉTAT SUR LES CHAMBRES EXCÉDENTAIRES



DES CHEFS DE
MÉNAGES
SONT ÂGÉS
DE +55 ANS

20

RECOURS ONT
ÉTÉ INTRODUITS
PAR DES
CANDIDATS-
LOCATAIRES ET
DES LOCATAIRES

2.107

LOCATAIRES EN
PLACE
EN RETARD DE
PAIEMENT

425€ VALEUR LOCATIVE
NORMALE MOYENNE DES
LOGEMENTS SOCIAUX

6.647

MÉNAGES DE LOGEMENTS
SOCIAUX BÉNÉFICIENT
D'UN LOYER LIMITÉ = 81 %



Les événements marquants

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

- **L'arrêt du conseil d'État du 10 décembre 2015 a prononcé l'annulation de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 9 janvier 2014 relatif aux surloyers appliqués pour chambres excédentaires.** Cet arrêté prévoyait notamment l'application, aux locataires titulaires d'un contrat de bail entré en vigueur avant le 1^{er} janvier 2008, d'un supplément de loyer pour chambre excédentaire à concurrence de 25 €, 60 €, 100 € ou 150 € en fonction du nombre de chambres excédentaires du logement occupé.

Pour La Sambrienne, cette décision implique le remboursement de près de 2.000 locataires pour un total de plus 1,9 millions € et une perte de chiffre d'affaires de près de 700.000 € sur base annuelle.

- Décision de ne pas indexer les **valeurs locatives normales** applicables au 1^{er} janvier 2016.
- Mise en place d'une **procédure et de mesures spécifiques pour la remise en location des logements moyens** et des logements sociaux attribuables aux candidats locataires à revenus moyens, notamment :
 - qualification de 2.120 logements du patrimoine de logements sociaux en « logements sociaux M » pour les proposer prioritairement, mais pas exclusivement, à des candidats-locataires à revenus moyens,
 - centralisation des tâches de publicité, de recherche de candidats, d'enregistrement des candidatures, de visite des logements et de signature du bail à un seul et même agent du service location qui dispose d'une expérience en tant qu'agent immobilier indépendant,
- Approbation du plan visant à développer les axes en matière de **référént social** :
 - la pédagogie de l'habiter
 - la lutte contre les impayés
 - le ménage accompagné
 - l'aide au relogement
- Trois employés de la Direction Locative et Sociale ont été affectés à ces tâches. Une demande de financement pour un 4^e a été introduite auprès de la Société wallonne du Logement. Il travaillerait dans le cadre du mieux vivre ensemble et de la **lutte contre le radicalisme** en développant des collaborations dans les domaines du sport et de l'éducation.



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

- 857 logements sociaux ont été qualifiés comme logements conçus spécifiquement pour des personnes âgées de plus de 65 ans.

Cette décision permet dorénavant au Comité d'Attribution d'attribuer en priorité ces logements aux personnes âgées de plus de 65 ans.

- Mise en place d'une collaboration pour la **recherche de stagiaires au bénéfice de la Régie des Quartiers de Charleroi.**
- 1.183 dossiers de candidats locataires ont été traités par le Comité d'Attribution aboutissant à 501 attributions de logements.
- Collaboration avec la Maison des Jeunes et de la Culture de Couillet et le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires pour organiser la **Fête des voisins 2015** qui favorise le renforcement des liens de proximité et le développement d'un sentiment d'appartenance à un même quartier.

Cette manifestation fut agrémentée par des ateliers de grimages, de la psychomotricité, diverses activités sportives, la présence d'un château gonflable, un tournoi de badminton, un streetfoot, un barbecue et un karaoké.

- Participation à l'opération **Été solidaire, je suis partenaire** au quartier des Fiestaux à Couillet en collaboration avec la Maison des Jeunes et de la Culture de Couillet.

L'objectif principal de l'opération est d'impliquer les jeunes dans la valorisation, l'amélioration et l'embellissement de leur quartier et de leur environnement ainsi que développer le sens de la citoyenneté et de la solidarité vis-à-vis des personnes défavorisées ou en difficulté.

17 jeunes ont été engagés durant deux semaines pour aménager complètement un terrain en friche en faveur des habitants du quartier des Fiestaux.

- Bonne collaboration avec le CPAS de Charleroi dans le processus d'encadrement des expulsions pendant la **trêve hivernale**. 242 locataires ont été invités à prendre un dernier plan d'apurement avant que nos services ne fassent procéder aux expulsions. 47 ont respecté leurs engagements, soit 19 %.
- 191 expulsions de locataires ont dû être effectuées, soit une augmentation de 260 % par rapport à l'exercice précédent.

Les candidats locataires

LES CANDIDATS À UN LOGEMENT SOCIAL OU MOYEN

Au 31 décembre 2015, 4.022 dossiers de candidature à un logement social ou moyen renseignent Charleroi ou Gerpinnes comme commune souhaitée. 66 % se sont inscrits directement auprès des services de La Sambrienne, soit 2.650 ménages. **86 %** de ces candidats locataires disposent de revenus précaires soit inférieurs à 13.700 €¹.

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

	SLSP de référence			
	La Sambrienne	Autres SLSP	Total	%
revenus précaires	2.257	1.198	3.455	86 %
revenus modestes	365	169	534	13 %
revenus moyens	28	5	33	1 %
> revenus moyens	0	0	0	0 %
Total	2.650	1.372	4.022	100 %

LES CANDIDATS À UN LOGEMENT À LOYER D'ÉQUILIBRE

27 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 charges 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	11 %
revenus modestes	16	0	16	59 %
revenus moyens	7	0	7	26 %
> revenus moyens	1	0	1	4 %
Total	27	0	27	100 %

¹ Pour une personne seule sans enfant à charge

Les attributions de logements

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

LES LOGEMENTS SOCIAUX

Sur l'année 2015, 475 logements sociaux ont été attribués, 338 au bénéfice de candidats externes, 137 au bénéfice de locataires en demande de mutation.

Respect des seuils d'attribution des logements sociaux (sur base des dates d'entrée des locataires):

Tout le patrimoine	70 % maximum aux candidats externes	71 %
	30 % minimum aux mutations	29 %
Charleroi uniquement	50 % minimum aux revenus précaires	54 %
	17 % maximum aux revenus moyens	1 %
	5 % maximum de cohésion sociale	4 %
	10 % maximum d'urgence sociale	7 %
Gerpennes uniquement	50 % minimum aux revenus précaires	59 %
	0 % aux revenus moyens	0 %
	5 % maximum de cohésion sociale	4 %
	10 % maximum d'urgence sociale	0 %

8 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. 54 % des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats bénéficiant de revenus précaires. Seulement 0,3 % des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats à revenus moyens.



Charleroi - Cité de l'Alouette



Gosselies - rue Courtil Mouton, 29

LES LOGEMENTS MOYENS ET À LOYER D'ÉQUILIBRE

25 logements moyens et 1 logement à loyer d'équilibre ont été attribués.

LES STATISTIQUES D'ATTRIBUTIONS

Nombre d'attributions de logements par type

	Total	Sociaux	Moyens	A l'équilibre
janvier	17	16	0	1
février	20	19	1	0
mars	33	31	2	0
avril	32	30	2	0
mai	34	33	1	0
juin	61	60	1	0
juillet	44	43	1	0
août	54	49	5	0
septembre	38	32	6	0
octobre	44	40	4	0
novembre	59	59	0	0
décembre	65	63	2	0
Total	501	475	25	1

Nombre d'attributions de logements sociaux par type

	Total	Mutations	Candidats extérieurs
janvier	16	4	12
février	19	10	9
mars	31	6	25
avril	30	9	21
mai	33	11	22
juin	60	17	43
juillet	43	16	27
août	49	17	32
septembre	32	7	25
octobre	40	8	32
novembre	59	12	47
décembre	63	20	43
Total	475	137	338
%		29 %	71 %
Norme		Min. 30 %	Max 70 %

Nombre de mutations par type

	Total	demandée - log trop petit	demandée - log trop grand	Urg. Soc. - Coh. Soc. - Prob. Méd	demandée loc. avant 01/01/2008 3 ch et +	pour convenance personnelle	+65 ans souhaitant 1 ch sup.	autre
janvier	4	4	0	0	0	0	0	0
février	10	3	3	1	1	0	0	2
mars	6	0	2	2	0	0	0	2
avril	9	7	1	0	0	0	0	1
mai	11	8	2	1	0	0	0	0
juin	17	13	1	1	1	1	0	0
juillet	16	5	7	1	0	1	0	2
août	17	9	4	1	1	2	0	0
septembre	7	2	1	0	1	0	2	1
octobre	8	6	0	0	0	1	0	1
novembre	12	8	2	0	0	0	2	0
décembre	20	13	2	1	1	0	0	3
Total	137	78	25	8	5	5	4	12
%		57	18	6	4	4	3	9

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

	Total	Points priorité	Cohésion sociale	Urgence sociale	Art 23 Force majeure	Chambre de recours	Sans priorité et avec ancienneté
janvier	12	6	1	1	2	0	2
février	9	8	0	0	0	0	1
mars	25	21	1	0	2	0	1
avril	21	16	0	2	3	0	0
mai	22	10	1	5	6	0	0
juin	43	40	1	0	1	0	1
juillet	27	23	0	2	2	0	0
août	32	21	3	2	6	0	0
septembre	25	6	4	5	9	0	1
octobre	32	27	2	0	3	0	0
novembre	47	41	0	2	4	0	0
décembre	43	35	1	2	5	0	0
Total	338	254	14	21	43	0	6
%	100 %	75 %	4 %	6 %	13 %	0 %	2 %

Nombre d'attributions de logements sociaux à des candidats externes à Charleroi

	Total	Points priorité - Précaires	Points priorité - Modestes	Cohésion sociale	Urgence sociale	Moyens
janvier	10	5	3	1	1	0
février	8	7	1	0	0	0
mars	23	15	6	1	0	1
avril	20	10	8	0	2	0
mai	22	10	6	1	5	0
juin	31	17	14	0	0	0
juillet	17	5	10	0	2	0
août	28	16	7	3	2	0
septembre	24	11	4	4	5	0
octobre	31	20	9	2	0	0
novembre	44	27	15	0	2	0
décembre	39	18	18	1	2	0
Total	297	161	101	13	21	1
%		54 %	34 %	4 %	7 %	1 %
Norme	-	> 50 %	-	< 5 %	< 10 %	< 17 %

Nombre d'attributions de logements sociaux à des candidats externes à Gerpinnes

	Total	Points priorité - Précaires	Points priorité - Modestes	Cohésion sociale	Urgence sociale	Moyens
janvier	0	0	0	0	0	0
février	0	0	0	0	0	0
mars	0	0	0	0	0	0
avril	0	0	0	0	0	0
mai	0	0	0	0	0	0
juin	11	6	4	1	0	0
juillet	10	7	3	0	0	0
août	3	1	2	0	0	0
septembre	0	0	0	0	0	0
octobre	0	0	0	0	0	0
novembre	2	2	0	0	0	0
décembre	1	0	1	0	0	0
Total	27	16	10	1	0	0
%		59 %	37 %	4 %	0 %	0 %
Norme	-	> 50 %	-	< 5 %	< 10 %	0 %

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

Néant

Les statistiques locatives

Nombre de locataires par type de logement

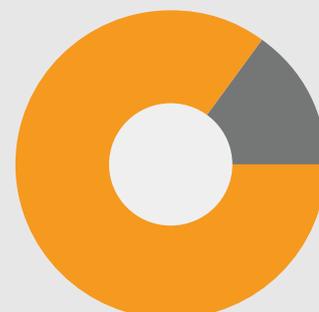
	Total	Propriétés de La Sambrienne	En mandat de gestion
Social	8.184	8.139	45
Moyen	90	84	6
A l'équilibre	7	5	2
Commerces et locaux pour associations	39	39	0
Garage seul	152	152	0
Total général	8.472	8.419	53



97% DE LOGEMENTS SOCIAUX
03% D'AUTRES TYPES DE LOGEMENTS

Nombre de locataires chefs de ménages par catégories socio-professionnelles

	Total	Inactif	Actif
Ouvrier(ère)	870		870
Employé(e)	365		365
Indépendant(e)	23		23
Pensionné ou prépensionné	2.816	2.816	
Sans emploi	1.515	1.515	
Assuré(e) maladie-invalidité	1.337	1.337	
Rev. intégration sociale	666	666	
Allocation d'handicapé(e)	334	334	
Étudiant	0	0	
Néant	213	213	
Total général	8.139	6.881	1.258



85% D'INACTIFS
15% D'ACTIFS

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

Nombre de ménages en place par catégories de revenu	8.139	100 %
aucune donnée	162	2 %
revenus précaires	4.905	60 %
revenus modestes	2.692	33 %
revenus moyens	215	3 %
> revenus moyens	165	2 %

Tout type de logement hors magasin et conciergerie



60% DE MÉNAGES AVEC REVENUS PRÉCAIRES

Nombre de ménages en demande de mutation par motivation: 860

Convenances personnelles	493
Logement avec trop peu de chambres	179
Logement avec trop de chambres	64
> 65 ans souhaite 1 chambre en plus	28
Log. non prop., baux > = 1/1/2008, ch. act. > = 3	19
Log. non prop., baux < 1/1/2008, ch. act. > = 3	35
Rapport entre loyer et revenus	4
Autres	38

Nombre de personnes par ménage

1	3.594
2	2.052
3	1.057
4	752
5	443
6	164
7	53
8	15
9	7
10	2
Total	8.139

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

Nombre de locataires chefs de ménages par tranche d'âge

moins de 25 ans	65
entre 25 et 34 ans	725
entre 35 et 44 ans	1.358
entre 45 et 54 ans	1.716
entre 55 et 64 ans	1.649
65 ans et plus	2.626
Total	8.139

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

Nombre de membres de ménages en place: 17.651

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

Revenu annuel moyen imposable brut: 17.636 €

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

Nombre de ménages disposant de revenus inférieurs à 15.000 € imposables bruts: 4.328

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne


52% DES CHEFS DE MÉNAGES SONT ÂGÉS DE +55 ANS

53% DES MÉNAGES DISPOSENT DE REVENUS INFÉRIEURS À 15.000€ IMPOSABLES BRUTS



Marcinelle - Avenue de la Ceca, 1



Gosselies - rue des Gallières

Le calcul des loyers

LA VALEUR LOCATIVE NORMALE (VLN)

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

Au 31 décembre 2015, la valeur locative normale moyenne des logements sociaux de La Sambrienne s'élève à 425 €.

Après avoir uniformisé le calcul des valeurs locatives normales au 1^{er} janvier 2014, La Sambrienne a décidé de ne pas indexer ces valeurs au 1^{er} janvier 2016.

	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 €

Ces valeurs sont augmentées de 40 € quand le logement bénéficie d'un garage attenant ou d'une aire de parcage privative.

Ces valeurs sont corrigées à la baisse en fonction de l'état de confort et de vétusté du logement concerné.

Moyenne des valeurs locatives moyennes

	Maison	Appartement	Moyenne
studio	- €	279 €	279 €
1 chambre	352 €	355 €	354 €
2 chambres	411 €	418 €	417 €
3 chambres	466 €	452 €	462 €
4 chambres	515 €	453 €	508 €
5 chambres	567 €	438 €	558 €
Moyenne	457 €	406 €	425 €

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

LE CALCUL DU LOYER

Le calcul du loyer des logements sociaux est **complexe mais équitable** car 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 charges des logements sociaux est de 273 € (279 € si l'on tient compte des autres types de loyers).

72 % des ménages de logements sociaux bénéficient d'un loyer limité à 20 % de leurs revenus.

9 % 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	5.886
à la VLN	677
à 20 % de leurs revenus et à la VLN	84
dont le loyer est augmenté	
au loyer sanction	252
à la VLN suite au déplafonnement	15
payant le loyer minimum	0
pour chambre excédentaire	2.133

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne

Détail des surloyers pour chambres excédentaires *

Montant du surloyer	Nombre de chambres excédentaires	Nombre de ménages concernés
25	1	1.625
60	2	472
100	3	32
150	4	4

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 %.

* ne tient pas compte de l'arrêt du Conseil d'État du 10 décembre 2015 qui a prononcé l'annulation de l'arrêt du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 relatif aux surloyers appliqués pour chambres excédentaires

Le contentieux locatif

Le solde débiteur des ménages en place et ayant quitté la société atteint respectivement 1.755.861 € et 2.893.882 €, soit une diminution globale de 426.145 € par rapport à 2014!

Sur ces montants impayés, 3.505.062 € ont déjà été pris en charge comme provision, soit une couverture de 75 %.

2.085 ménages sont en retard de paiement au 31 décembre 2015, soit 25 % des ménages en place.

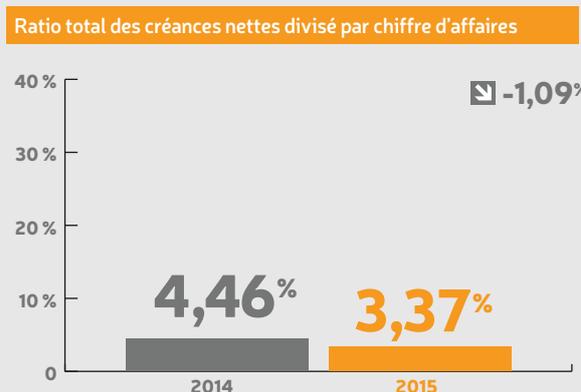
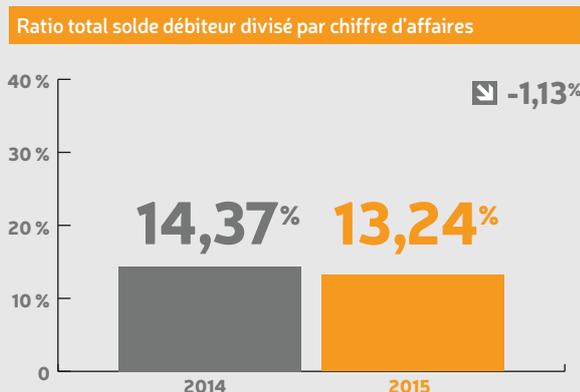
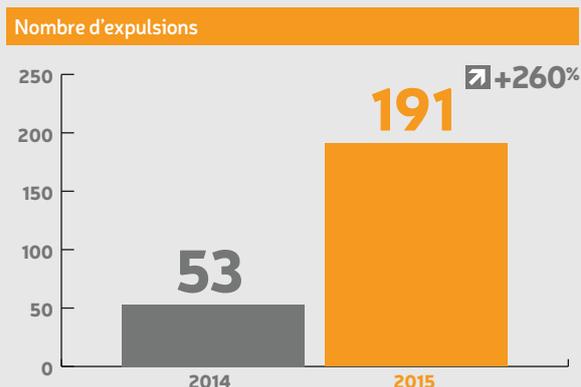
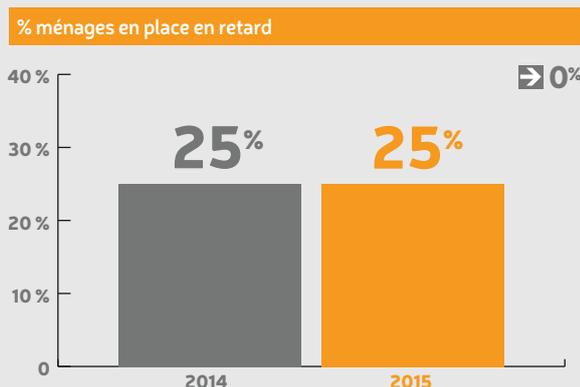
Suite à l'application des règles d'évaluation, 680 créances de locataires irrécouvrables ont été passées en « moins-values » pour un montant de 1.414.350 €. Cela représente les ménages ayant quitté la société et pour lesquels une attestation d'ir-récouvrabilité a été fournie, ainsi que les locataires 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.

Par ailleurs, il faut souligner la bonne collaboration avec le CPAS de Charleroi dans le processus d'encadrement des expulsions pendant la **trêve hivernale**. 242 locataires ont été invités à prendre un dernier plan d'apurement avant que nos services ne fassent procéder aux expulsions. 47 ont respecté leurs engagements, soit 19 %.

Taux de réussite de la trêve hivernale: 19 %

Cependant, 191 expulsions de locataires ont dû être effectuées, soit une augmentation de 260 % par rapport à l'exercice précédent expliqué principalement par une régularisation de nombreux dossiers et par une organisation plus optimale des équipes de terrain (huissier, déménageur, serrurier, Ville de Charleroi).

Indicateurs de contentieux locatif



Locataires en place en retard de paiement: 2.107 pour 1.755.861 €

Type de retard	Montant	Nombre
< 250 €	77.035 €	885
> 250 € et < 1.000 €	376.567 €	742
> 1.000 €	1.302.259 €	480

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

Locataires partis en retard de paiement: 675 pour 2.893.882 €

	Type de retard	Montant	Nombre
Partis depuis moins de 12 mois	< 250 €	4.410 €	41
	> 250 € et < 1.000 €	34.694 €	64
	> 1.000 €	1.985.021 €	282
Partis depuis plus de 12 mois	< 250 €	6.388 €	83
	> 250 € et < 1.000 €	25.196 €	44
	> 1.000 €	838.173 €	161

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

Répartition par catégories socio-professionnelles des chefs de ménage en retard de paiement

	En retard	Total	%
Allocation d'handicapé(e)	80	334	24 %
Assuré(e) maladie-invalidité	417	1.337	31 %
Chômeur (euse)	483	1.515	32 %
Employé(e)	85	357	24 %
Fonctionnaire	1	8	13 %
Indépendant(e)	8	23	35 %
Néant	89	213	42 %
Ouvrier(ère)	263	870	30 %
Pensionné(e)	374	2.766	14 %
Prépensionné	6	50	12 %
Rev. intégration sociale	236	666	35 %
Total général	2.042	8.139	25 %

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

Expulsion de locataires

Nombre de requêtes et de citations introduites en justice de paix visant l'expulsion de locataires	600
Nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix	238
Nombre de jugements d'expulsion signifiés par huissiers de justice	238
Nombre de jugements d'expulsion exécutés par huissiers de justice	191

Trêve hivernale

Nombre de réunions organisées afin de recevoir les locataires concernés	13
Nombre de locataires convoqués	242
Nombre de locataires qui ont pris contact en vue de participer aux réunions	92
Nombre de locataires qui se sont effectivement présentés aux réunions	80
Nombre de locataires qui ont pris un engagement de règlement de l'arriéré	66
Nombre de locataires pour lesquels aucun accord n'a pu intervenir	14
Nombre de locataires qui ont, à ce jour, respecté leur engagement	47

Les ménages accompagnés

22 ménages ont bénéficié en 2015 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 constituent une plus-value pour l'accompagnement des locataires.

Ces missions d'accompagnement social sont assurées par les partenaires « Relogeas » ASBL et « Comme chez nous » ASBL, en partenariat avec le Service social de La Sambrienne.





Le Comité des Locataires (CCLP)

Le CCLP est le relais officiel entre les locataires, les propriétaires et La Sambrienne. Ses membres sont élus directement par les locataires. Les prochaines élections sont prévues pour 2018.

LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

- Quatre membres du comité ont quitté l'équipe (deux démissions et deux exclusions) portant leur nombre total à 24.
- Afin d'assurer au mieux son rôle de relais, quatre antennes locales ont été aménagées pour permettre aux locataires des quartiers d'entrer en contact avec leurs représentants. L'antenne de Charleroi a été fermée et déplacée à Lodelinsart en vue des travaux lourds qui s'annoncent sur le site d'Harmegnies:
 - rue Chausteur 28/04 à 6042 Lodelinsart
 - rue des Démineurs 2/001 à 6041 Gosselies
 - rue des Biéaux 2/001 à 6020 Dampremy
 - rue des Écoles, 31 à 6280 Acoz (locaux mis à disposition par le CPAS de Gerpinnes)
 - rue E. Yernaux 2/02 à 6061 Montignies-sur-Sambre
 - avenue de l'Europe 4/15 à 6030 Marchienne-au-Pont
 - rue du Berceau 11/01 à 6001 Marcinelle

Par ailleurs, le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires a rencontré la Direction de La Sambrienne à sept reprises.



LISTE DES MEMBRES

Président	DALOZE Michel	rue Paul Janson à Montignies-sur-Sambre
Vice-président	HERNALESTEEN Roger	rue Chauteur à Lodelinsart
Trésorière	CARESTIATO Denise	rue du Braquet à Montignies-sur-Sambre
Secrétaire	LOSSIGNOL Serge	allée bois Briclet à Monceau-Sur-Sambre
	JASMES Liliane	rue des Gayolles à Gilly, adjointe
Représentant au Conseil d'Administration	REMACLE Maryse	rue Caréna à Charleroi
	CHACHKOFF Jean	rue du Berceau à Marcinelle
Membres	ALLARD Liliane	rue de Lodelinsart à Charleroi
	BOURGEOIS Michel (exclusion en cours d'année)	rue du Charniat à Lodelinsart
	DOYEN Fabrice	rue du Marais à Montignies-sur-Sambre
	SOQUET Maurice	bd Zoé Drion à Charleroi
	VANDENSTEN Lucienne	rue Terry Mouchon à Lodelinsart
	BARBET Daniel	rue des Biéaux à Dampremy
	CORNELIS Christian	rue Dr Moret à Dampremy
	DURIEUX Yvon (exclusion en cours d'année)	rue Constant Renchon à Mont-sur-Marchienne
	PICCOT Georgette	rue de la Bergerie à Mont-sur-Marchienne
	SEMEDO AKUYO Fafa	rue Vandervelde à Mont-sur-Marchienne
	STEVENS Claudine	rue des Biéaux à Dampremy,
	VERMASSEN Bernard	rue Jonquerelle à Gosselies
	DUBISY Emilie	allée B Cité Parc à Marcinelle
	TOGBEDJI Norbert	avenue du Chili à Marcinelle
	VERSADET Yvon	avenue du Chili à Marcinelle
	FRANCQ Maryse (démission en cours d'année)	cité Pouleur à Gerpennes
	KOLODZIUK Franz (démission en cours d'année)	cité Malghem à Monceau-sur-Sambre
MAWUNYO Julienne	rue Trieu Kaisin à Montignies-sur-Sambre	
TAGLIERI Giovanna	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 2015, vingt recours ont été introduits par des candidats-locataires et des locataires de La Sambrienne. Treize ont été considérés irrecevables ou recevables mais non fondés. Sept recours ont été déclarés recevables et fondés et ont ainsi abouti en faveur du demandeur.

Introduits par des candidats-locataires	Recevable		Irrecevable
	fondé	non fondé	
Prise acte du premier refus d'attribution	-		1
Radiation suite au refus d'attribution	-	2	2
Non attribution d'un logement suite au changement de catégorie de revenus	-	1	-
Refus d'accéder à la demande de dérogation – article 23 (urgence sociale)	1	1	-
Total	1	4	2

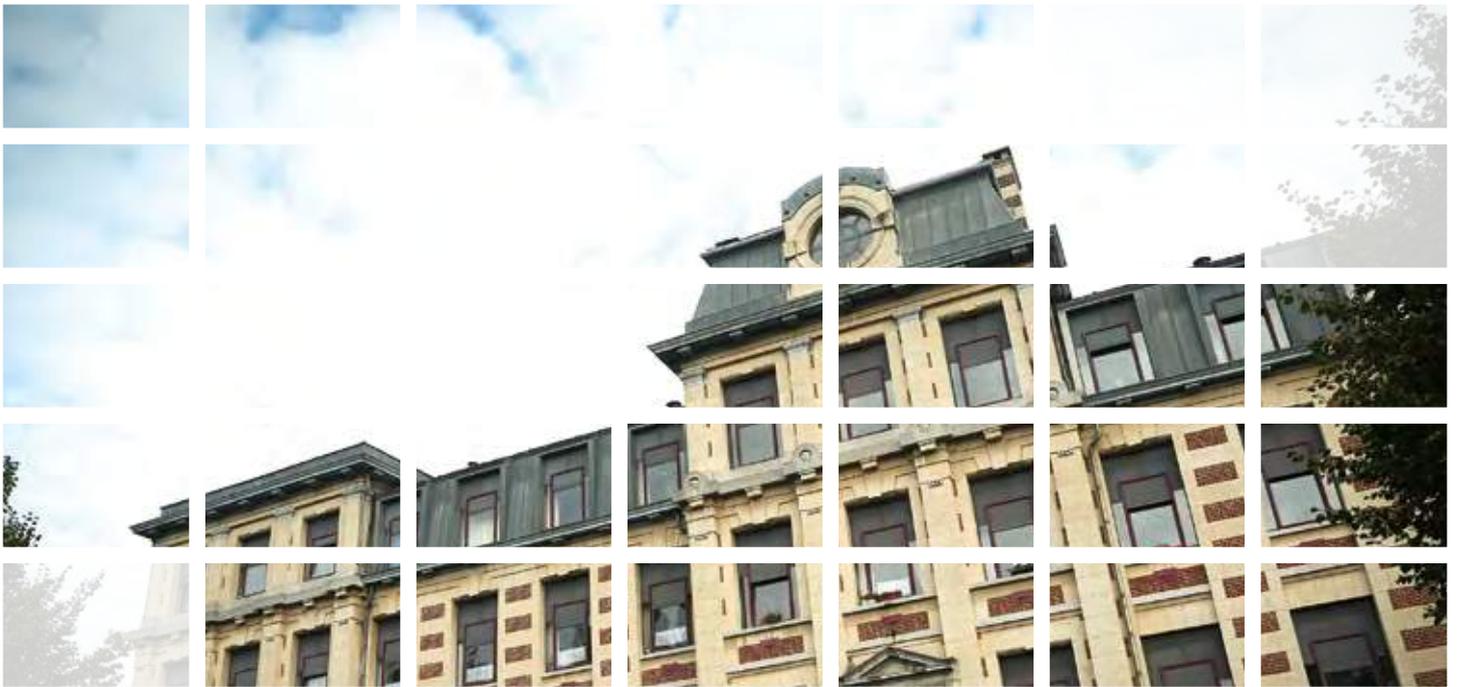
Introduits par des locataires	Recevable		Irrecevable
	fondé	non fondé	
Radiation suite au refus d'attribution - mutation	5	3	1
Prise acte du premier refus d'attribution - mutation	-	1	-
Refus d'accéder à la demande d'extension de bail	1	-	-
Contestation harmonisation VLN au 01/01/2015		1	-
Total	6	5	1



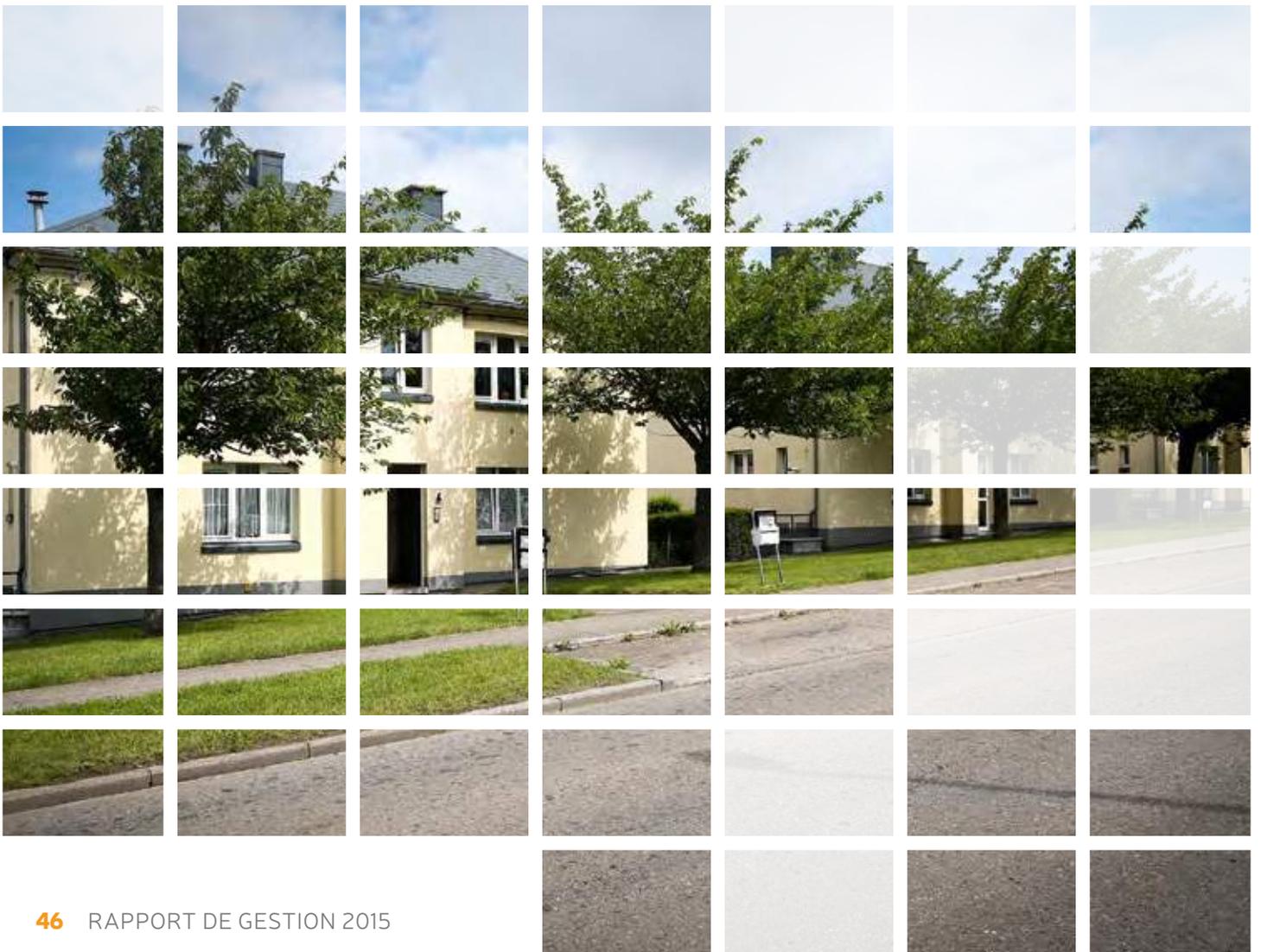
Acoz - rue des Hauts Droits



Monceau-sur-Sambre - rue du Blé, 10



PATRIMOINE IMMOBILIER



PATRIMOINE IMMOBILIER

2015 en quelques chiffres

9.717
LOGEMENTS



1.999
GARAGES



Rénovation



126 MILLIONS D'EUROS

PROGRAMME DE TRAVAUX DE RÉNOVATION
S'ÉTALANT DE 2017 À 2024

44
ANS

MOYENNE D'ÂGE
DU PATRIMOINE

Construction

4 CHANTIERS
RÉCEPTIONNÉS POUR

→ **139**
LOGEMENTS



Rénovation

9 CHANTIERS
RÉCEPTIONNÉS
POUR



→ **11,1 MIO €**

Construction

160 MILLIONS D'EUROS

POTENTIEL EN
CRÉATION DE
LOGEMENTS



Les événements marquants

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

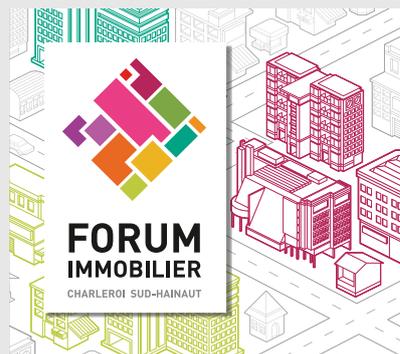
- **En matière de rénovation :**

15 chantiers de rénovation pour lesquels des financements ont déjà été obtenus sont à l'étude et représentent un montant total de 41,9 millions d'euros

- 4 chantiers de rénovation sont en cours de travaux et représentent un montant total de 4,6 millions d'euros
- 9 chantiers de rénovation ont été réceptionnés en 2015 pour un montant total de 11,1 millions d'euros
- Un programme de travaux de rénovation s'étalant de 2017 à 2024 a été établi pour un montant total de 126 millions d'euros

- **En matière de construction :**

- 14 chantiers de construction pour lesquels des financements ont déjà été obtenus sont à l'étude et représentent un total de 380 nouveaux logements
- 2 chantiers de construction sont en cours de travaux pour un total de 28 nouveaux logements
- 4 chantiers de construction ont été réceptionnés pour un total de 139 nouveaux logements publics ; les 39 nouveaux logements sociaux de la rue Jules Loriaux à Jumet ne peuvent être mis en location étant donné l'étude en cours sur la pollution des sols
- Le plan des projets de construction qui fait état d'un potentiel de 1.068 logements pour un montant total de 160,5 millions d'euros a été présenté au deuxième **forum immobilier Charleroi Sud Hainaut**



- **En matière d'entretien :**

- 32.669 appels passés à notre call-center technique pour des interventions en dépannage
- 9.198 interventions internes en dépannage
- 23 opérations « Cité Propre » ont été organisées au bénéfice de 6.573 ménages. 900 en ont profité pour vider grenier, cave et débarras de leurs encombrants
- 155 déclarations ont été introduites sur notre police d'assurance incendie pour un des périls couverts.
- Attribution d'importants marchés publics

- **En matière d'acquisition / vente :**

- 20 maisons unifamiliales ont été vendues pour un montant total de 1,3 millions €. 49 autres compromis de vente supplémentaires ont été conclus pour lesquels les actes seront signés en 2016 pour un montant total de 3,6 millions €.
- 720 m² de bureaux ont été achetés au Boulevard Bertrand 48 à Charleroi Centre-Ville au prix de 486 €/m².

Le patrimoine immobilier

La Sambrienne gère un patrimoine de 9.717 logements dont 78 sont propriétés 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).

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

Nombre de logements

	Patrimoine propriétés de La Sambrienne		Autre patrimoine pris en gestion	Total
	gestion propre	donné en gestion		
Maison	3.594	4	6	
Appartement	5.991	1	72	
Magasins et locaux associations	49	0	0	
Total	9.634	5	78	9.717

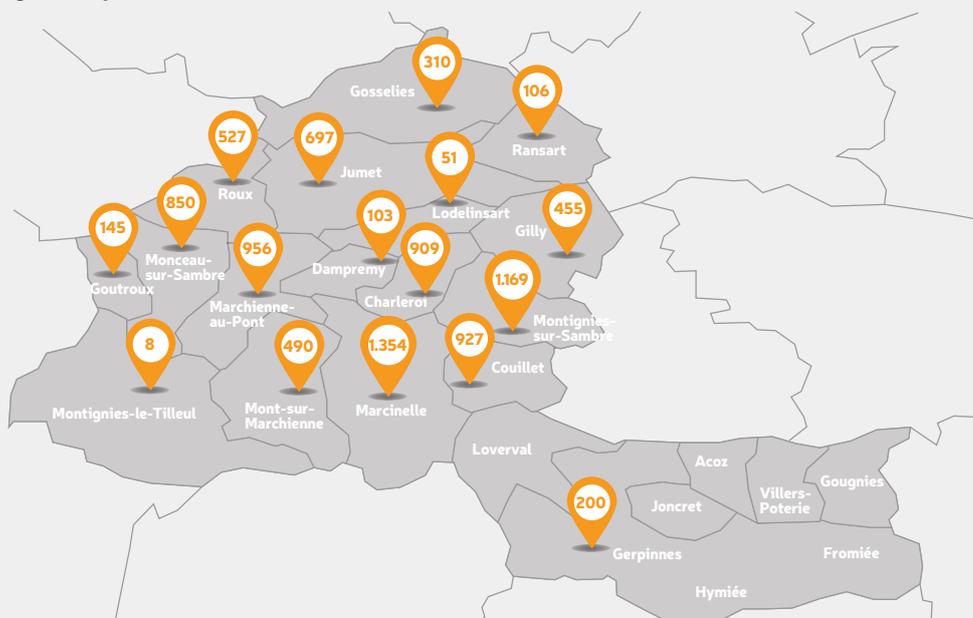
Nombre de logements par type

	Maison	Appartement	Total
Social	3.555	5.946	9.501
Moyen	47	87	134
A loyer équilibré	0	7	7
PMR	2	17	19
Concierge	0	7	7
Magasins et locaux Associations	2	47	49
Total	3.606	6.111	9.717

Nombre de garages

	Patrimoine total	Inoccupés
Total	1.999	876

Nombre de logements par localité



Nombre de logements par nombre de chambres

	studio	1	2	3	4	5	Total
Maison social	0	266	454	2.451	342	42	3.555
Appartement social	35	1.716	2.969	1.176	47	3	5.946
Maison moyen	0	0	11	36	0	0	47
Appartement moyen	0	23	53	10	0	1	87
Appartement loyer équilibré	0	2	1	3	1	0	7
Maison PMR	0	0	0	2	0	0	2
Appartement PMR	0	9	8	0	0	0	17
Appartement concierge	0	0	5	2	0	0	7
Magasin - local association	34	6	6	2	1	0	49
Total	69	2.022	3.507	3.682	391	46	9.717

Évaluation de l'âge moyen du patrimoine de la Société d'après l'année de construction: 44 ans

Année	Nombre	Age
1921	0	95
1922	0	94
1923	6	93
1924	6	92
1925	10	91
1926	17	90
1927	0	89
1928	0	88
1929	44	87
1930	24	86
1931	20	85
1932	38	84
1933	43	83
1934	0	82
1935	5	81
1936	6	80
1937	17	79
1938	4	78
1939	0	77
1940	0	76
1941	0	75
1942	0	74
1943	0	73
1944	0	72
1945	0	71
1946	0	70
1947	0	69
1948	49	68
1949	14	67
1950	206	66
1951	77	65
1952	183	64

Année	Nombre	Age
1953	83	63
1954	49	62
1955	297	61
1956	184	60
1957	261	59
1958	143	58
1959	205	57
1960	348	56
1961	58	55
1962	13	54
1963	67	53
1964	152	52
1965	271	51
1966	513	50
1967	415	49
1968	283	48
1969	61	47
1970	238	46
1971	45	45
1972	148	44
1973	178	43
1974	570	42
1975	221	41
1976	250	40
1977	202	39
1978	474	38
1979	219	37
1980	625	36
1981	145	35
1982	427	34
1983	362	33
1984	54	32

Année	Nombre	Age
1985	228	31
1986	51	30
1987	93	29
1988	12	28
1989	0	27
1990	0	26
1991	0	25
1992	1	24
1993	33	23
1994	69	22
1995	22	21
1996	16	20
1997	41	19
1998	53	18
1999	80	17
2000	46	16
2001	46	15
2002	97	14
2003	32	13
2004	8	12
2005	26	11
2006	42	10
2007	13	9
2008	125	8
2009	8	7
2010	8	6
2011	30	5
2012	0	4
2013	0	3
2014	105	2
2015	24	1
Total	9.639	

* logements propriétés de La Sambrienne

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.

32 % des logements occupés sont trop petits en termes de nombre de chambres par rapport à la composition de ménage et en fonction de la législation.

19 % des logements occupés sont trop grands en termes de nombre de chambres par rapport à la composition de ménage et en fonction de la législation.

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 chambres	4 chambres	5 chambres et +	
1 chambre	17	882	673	447	29	4	2.052
2 chambres	4	757	1.891	1.264	103	6	4.025
3 chambres	1	22	283	1.107	98	9	1.520
4 chambres	0	2	29	303	89	9	432
5 chambres et plus	0	1	4	63	31	11	110
Total	22	1.664	2.880	3.184	350	39	8.139

Ménages en place occupant un logement social

Le logement est...	Nombre de chambres du logement						Total
	studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et +	
Trop petit	0	0	673	1.711	230	0	2.614
Proportionné	17	882	1.891	1.107	89	11	3.997
Trop grand	5	782	316	366	31	28	1.528
Total	22	1.664	2.880	3.184	350	39	8.139

Ménages en place occupant un logement social

* ne tient pas compte de l'arrêt du Conseil d'État du 10 décembre 2015 qui a prononcé l'annulation de l'arrêt du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 relatif aux surloyers appliqués pour chambres excédentaires

Les programmes d'entretien sécurité

Nos équipes internes travaillent principalement sur la remise en état locatif de logements vides, les interventions urgentes et la propreté des espaces communs. Les autres programmes d'entretien requièrent des compétences techniques ou nécessitent de telles mesures de sécurité qu'un appel au secteur privé est indispensable.

Un inventaire complet de nos installations techniques de sécurité a été réalisé. Il comprend plus de 7.000 équipements nécessitant des contrôles périodiques de conformité, des entretiens préventifs et des mesures particulières en cas de panne.



Ainsi en 2015, les marchés suivants ont été attribués :

- Entretien des appareils de chauffage individuels et collectifs à Hullbridge Associated
- Maintenance d'ascenseurs et d'appareils de levage à Kone
- Inspection légale périodique des ascenseurs et d'engins de levage à BTV
- Travaux de remise en conformité électrique à Hullbridge Associated
- Contrôle des installations électriques des bâtiments par un organisme agréé à Socotec

Les prescriptions techniques d'autres marchés ont été mises en concurrence. Les marchés seront attribués en 2016 :

- Entretien des appareils de lutte contre l'incendie
- Entretien des centrales de détection incendie
- Entretien des autres équipements collectifs

Le cadastre du patrimoine

La SWL a décidé de ne plus financer le projet régional de cadastre du logement public à dater du 1^{er} septembre 2015. La Sambrienne a encodé et validé dans le logiciel Abyla 5.137 logements soit 54 % de son patrimoine.

Cependant, La Sambrienne a décidé de maintenir le service mais de réaffecter ses missions pour les besoins propres des équipes de la société et notamment pour la mise en place d'un cadastre interne.

La remise en état locatif de logements vides

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.

Pour ce faire, un important marché public de remise en état des logements inoccupés a été attribué en 2015 à Hullbridge Associated.

Nombre de logements inoccupés en cours de remise en location: 485

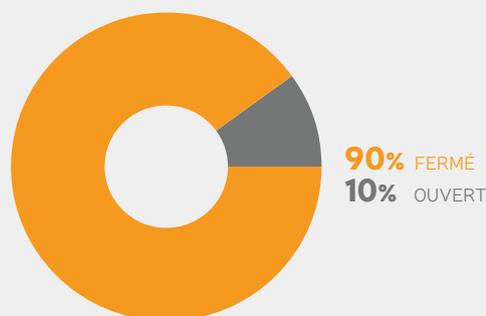
Rénovation légère interne	256
En cours d'attribution	229

Nombre de logements inoccupés inoccupables: 684

En vente ou à vendre	110
Rénovation lourde en cours	552
Déclassés pour non-conformité	22

Nombre de bons d'interventions internes créés en 2015: 3.687

Ouvert	Fermé	Total général
385	3.302	3.687



Les interventions en dépannages

Le service des dépannages et des urgences de La Sambrienne est composé de 43 techniciens qui s'engagent à assurer les réparations dues à l'usure normale, à la vétusté, au cas de force majeure ou au vice de l'immeuble.

En complément aux services que nous proposons en interne, deux nouvelles conventions de collaboration pour couvrir les demandes d'interventions à charge des locataires ont été établies avec l'ASBL **Quelques Choses à Faire** et le **CPAS de la commune de Gerpennes**, en plus de celle déjà mise en place avec l'IDES **Proxi-Service**.

Le service des dépannages et des urgences, c'est **32.669 appels passés à notre call-center technique** et **2.899 appels aux équipes de garde** en dehors des heures de bureau.

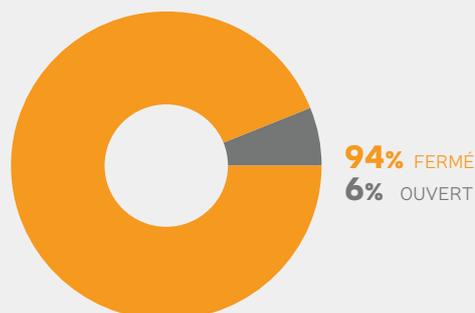
Pour améliorer la communication avec nos locataires, un système de **prise de rendez-vous** informatisé et systématique a été mis en place. L'outil Info SMS s'est également généralisé et est désormais utilisé à chaque fois qu'une panne collective (ascenseur, chaudière, etc.) est signalée et en cours de réparation. Ainsi, plus de 300 Infos SMS ont été envoyés en 2015.

Pour limiter les déplacements et répondre plus rapidement aux demandes de nos locataires, des **stocks mobiles de pièces de rechanges** équipent désormais nos véhicules d'intervention.



Nombre de bons d'intervention internes créés en 2015: 9.791

Ouvert	Fermé	Total général
593	9.198	9.791



Le plan propreté

Le Service Propreté de La Sambrienne, c'est six concierges, dix-neuf agents de nettoyage, trois employés et douze ouvriers propreté ainsi que de nombreux stagiaires en formation qui travaillent quotidiennement pour maintenir les espaces communs en bon état de propreté.

Dans le cadre de notre politique intégrée de gestion des déchets:

- **23 opérations « Cité Propre » ont été organisées au bénéfice de 6.573 ménages.** 900 en ont profité pour vider grenier, cave et débarras de leurs encombrants.

105 tonnes d'objets encombrants ont ainsi été récupérés par nos équipes avec un pourcentage de reprise par la Ressourcerie du Val de Sambre qui atteint 53 %, soit plus de 56 tonnes.

Opération	Nbre log concernés	Taux de participation	Tonnage Shanks	Tonnage Ressourcerie
Cité Parc	836	8 %	3,5	2,4
Villers et Armée Française	466	6 %	1,6	1,2
Sarts	100	56 %	1,5	2,8
Spignat	358	14 %	1,3	4,8
Charleroi Nord	373	6 %	2,4	2,4
Berceau	324	10 %	1,4	1,2
La Lâche	333	16 %	4,0	4,4
Germinal	289	23 %	2,6	2,1
Gosselies	291	27 %	5,7	4,8
Propremy	110	68 %	1,8	7,2
Harmegnies	229	12 %	0,8	1,5
Moria	162	14 %	1,4	1,8
Europe MaP	138	12 %	1,1	0,7
Cité Parc	836	8 %	5,1	4,4
Berceau	324	11 %	3,3	1,7
Gosselies	291	23 %	3,2	2,7
Allée Verte	226	6 %	0,2	1,3
Hamendes, TM, Chausteur	199	11 %	5,0	1,3
Yernaux	160	28 %	1,0	2,7
Hamendes Jumet	150	3 %	1,1	1,2
Renchon	139	17 %	1,9	1,5
Climbias	120	4 %	0,8	0,9
CECA	119	20 %	0,5	1,3
	6.573	14 %	49,4	56,3



Opération « cité propre »

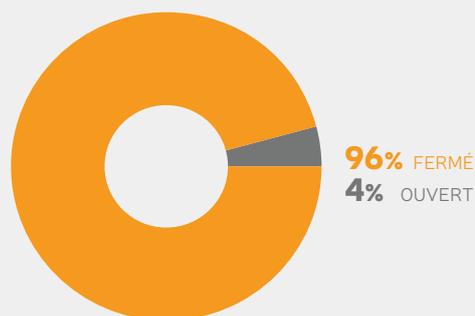
- Un partenariat est également en place avec **La Ressourcerie du Val de Sambre** pour l'enlèvement gratuit d'objets encombrants auprès de nos locataires.
- Un partenariat est initié avec l'Intercommunale de gestion des déchets, l'ICDI, pour implémenter une collecte sélective des déchets ménagers organiques en sacs biodégradables et des déchets résiduels en conteneurs groupés dans nos quartiers de Warmonceau à Charleroi et de l'Égalité à Marchienne-Docherie.

Par ailleurs, La Sambrienne s'est engagée dans un projet pilote pour l'installation en 2016 de trois espaces de collecte de déchets (résiduel, pvc, encombrants, papier, verre) sur le site du Spignat à Marchienne-au-Pont.

- Le marché public d'entretien et de nettoyage des espaces communs est attribué à Laurenty.
- Les marchés publics d'entretien des espaces verts sont attribués à Krinkels et à l'Entreprise de Travail Adapté Atelier 85 pour **plus de 4.337 ares de tonte de pelouse et 25 km de taille de haies**.
- Nos équipes d'ouvriers propreté interviennent aussi lors des tournées de ramassage organisées, pour vider des logements lors d'expulsion de locataires ainsi que pour quelques travaux en espaces verts notamment. 2.452 interventions de ce type ont été initiées en 2015.

Nombre de bons d'interventions internes créés en 2015: 2.452

Ouvert	Fermé	Total général
92	2.360	2.452



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.

LES CHANTIERS DE RÉNOVATION À L'ÉTUDE

15 chantiers de rénovation pour lesquels des financements ont déjà été obtenus sont à l'étude et représentent un montant total de 41,9 millions d'euros.

Financement	Objet du marché de Travaux	Adresse	Nbre logements	Montant du projet
PEI	Installation d'une chaudière collective à pellets	Cité Tenret, Marchienne/Pont	48	300.000 €
Avance SWL	Rénovation des ascenseurs Ex Carolo	Charleroi, Lodelinsart, Couillet	-	5.141.744 €
Avance SWL	Rénovation des ascenseurs Ex Logis	Monceau, Roux, Goutroux, Jumet, etc.	-	1.162.500 €
Avance SWL	Rénovation d'appartements et remplacement de menuiseries extérieures	Cité de la Lâche à Roux	235	2.750.000 €
Avance SWL	Sécurisation incendie des logements	Charleroi, Lodelinsart et Couillet	-	5.950.965 €
Avance SWL	Adaptation Voirie pour accessibilité pompiers	Cité de l'Europe à Mont/Marchienne	96	49.000 €
Avance FRCE	Remplacement des menuiseries extérieures de 74 logements	Cité Renchon à Mont/Marchienne, Cité Malghem et Grand Trieux à Monceau/Sambre	74	485.254 €
PiVert 2	Rénovation complète	Rue des Sarts 44 et 46 à Couillet	40	2.060.000 €
PiVert 2	Rénovation complète	Cité Harmegnies à Charleroi	213	9.120.000 €
PiVert 2	Rénovation complète	Rue Vandervelde 13,37,39 à Lodelinsart	21	1.040.000 €
PiVert 2	Rénovation complète	Cité Parc (Chili 4, 6, 8, 12) à Marcinelle	324	9.050.000 €
PiVert 2	Rénovation énergétique	Rue de la Bergerie et Champ Charbonnières à Mont/Marchienne	51	2.160.000 €
Recap	Déconstruction	Site de la Broucheterre à Charleroi	-	900.000 €
Recap	Rénovation complète	Cité de l'Enfance à Marcinelle	4	580.000 €
Recap	Rénovation complète	Cité Jardin à Couillet	8	1.160.000 €
				41.909.463 €



Cité Harmegnies à Charleroi



Marcinelle - Avenue du Chili, 12

LES CHANTIERS DE RÉNOVATION EN COURS

4 chantiers de rénovation sont en cours et représentent un montant total de 4,6 millions d'euros.

N° SWL	Financement	Objet du marché de Travaux	Adresse	Nbre logements	Montant de la commande hors taxes	Début du chantier
121266	EQUI 2013	Équipements non intégrés	Rue J. Loriaux à Jumet	-	582.034 €	01/03/2012
123169	PiVert 2	Rénovation complète	Rue des Sarts 44 et 46 à Couillet	40	1.778.423 €	09/11/2015
123171	PiVert 2	Rénovation complète	Av. du Centenaire 129-131 à Montignies-Sur-Sambre	24	1.484.291 €	09/11/2015
122602	CPEI	Déconstruction	Apollo rue Motte et rue Wauters à Charleroi	308	776.330 €	01/07/2014
				372	4.621.078 €	

LES CHANTIERS DE RÉNOVATION RÉCEPTIONNÉS

9 chantiers de rénovation ont été réceptionnés en 2015 pour un montant total de 11,1 millions d'euros

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Logements	Valeur d'acquisition	Valeur de désaffectation
122155	PiVert 1	Rénovation chauffage - électricité	Allées Cytises, Mélèzes, Thuyas, Bois Briclet, Saules à Monceau	105	893.904 €	499.626 €
120729	CPEI2008	Rénovation complète	Rue Violettes 13-15 et Églantines 2 à Couillet	10	458.709 €	113.108 €
122162	PiVert 1	Travaux d'HVAC, d'électricité et d'isolation	Rue Champs Charbonnières, Jonquerelles et Roseaux à Gosselies	72	1.097.719 €	577.887 €
121720	CPEI/PEI 2005	Rénovation divers sites, sécurisation sas entrée	Bd Mayence, rue Ferrer, A. Georges, Villers, Terry-Mouchon	-	2.003.596 €	883.548 €
119172	PEI2005/SPEI	Rénovation décharges + ventilation	Rue Warmonceau 298-300-302 à Charleroi	139	1.058.192 €	590.641 €
120311	PiVert	Rénovation complète	Rue du Centenaire 125-127 à Montignies/Sambre	24	1.676.301 €	368.546 €
120531	EQUI2010	Aménagement des voiries	Rue courtil Marchand à Gerpennes	-	696.954 €	-
120844	CPEI2008 EQP/014	Équipements espaces communs	Allée Verte à Jumet	-	1.868.547 €	495.439 €
122236	SPEI	Rénovation de toitures	Cité de la Lâche à Roux	110	1.329.276 €	566.416 €
				460	11.083.198 €	4.095.211 €

L'UTILISATION DES FINANCEMENTS OBTENUS

Intitulé du programme	Nombre de logements	Montant programmé	Montant engagé	Montant liquidé
PEI		137.105.598 €	120.865.452 €	118.800.741 €
PiVert 1	298	8.544.804 €	8.538.682 €	6.454.755 €
PiVert 2	743	27.530.000 €	27.530.000 €	4.639.500 €
Autres		26.060.939 €	22.970.995 €	22.164.463 €
		199.241.340 €	179.905.129 €	152.059.459 €

Source: LTF SWL



Châssis à rénover



Cité de l'Enfance à Marcinelle



Cité de l'Europe à Montignies-sur-Sambre



Cité Paulus à Charleroi



Route de Beaumont à Marchienne-au-Pont



Rue Vandervelde à Lodelinsart



Rue du Tunnel à Couillet



Voïries de la rue Chausteur à Lodelinsart

LES BESOINS EN RÉNOVATION

La gestion d'un parc immobilier de près de 10.000 logements implique des besoins en rénovation constants et importants. Outre les travaux de remise en salubrité de logements, La Sambrienne doit continuer à améliorer la performance énergétique de ces bâtiments.

Un programme de travaux s'étalant de 2017 à 2024 a été établi pour un montant total de 126 millions d'euros.

Le plan de construction

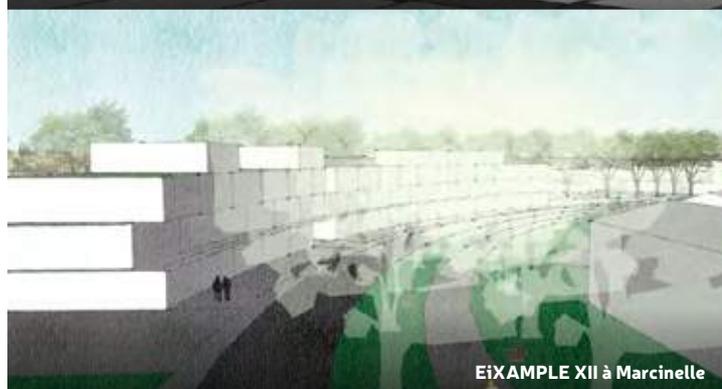
La Sambrienne s'est engagée dans l'établissement d'un plan de construction à moyen terme mais ne dispose de financements que pour quelques concrétisations à court terme.

La Ville de Charleroi et La Sambrienne se sont entendues pour que notre Direction Immobilière reprenne des **subsidés non-utilisés par la Ville dans le cadre des financements « ancrage communal »** années 2007, 2010 et 2013 pour 9 logements et un montant de 1,1 million d'euros. Sept logements moyens et deux logements de transit ont ainsi été réaffectés respectivement sur nos projets Cité parc - Eixample XII à Marcinelle et rue Pierre Paulus à Charleroi. Cette demande de changement d'opérateur est en attente d'approbation auprès de la DGO4, de la région wallonne.

LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION À L'ÉTUDE

14 chantiers de construction pour lesquels des financements ont déjà été obtenus sont à l'étude et représentent un total de 380 nouveaux logements.

Adresse	Localité	Logements	Type de logement			
			Transit	Sociaux	Moyens	Autres
Docteur Moret	Dampremy	8	8			
Raguette	Gerpennes	12		12		
Cueilleurs - Coupeurs	Gilly	12		12		
Apollo	Charleroi	60	4	44	12	
Broucheterre (+ siège social)	Charleroi	80	2		55	23
Cité Parc - Solaire	Marcinelle	117			77	40
Cité parc - Eixample XII	Marcinelle	42			7	35
Pouleur	Gerpennes	5		5		
Pierre Paulus	Charleroi	6	6			
Ferrer	Marcinelle	6	6			
Centenaire	Montignies/Sambre	12				12
Place de la Queue	Couillet	6				6
Armée Française	Couillet	14				14
		380	26	73	151	130



LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION EN COURS

2 chantiers de construction sont en cours de travaux pour un total de 28 nouveaux logements.

N° SWL	Adresse	Localité	Logements	Montant de la commande hors taxes	Début du chantier
120311	Avenue du Centenaire	Montignies-sur-Sambre	12	1.301.598,17 €	05/2015
121146	Site des Closières	Mont-sur-Marchienne	16	2.443.795,08 €	01/2014

LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION RÉCEPTIONNÉS

4 chantiers de construction ont été réceptionnés en 2015 représentant 139 nouveaux logements publics pour un montant total de 17,527 millions d'euros.

N° SWL	Type	Adresse	Localité	Logements	Montant réceptionné	Début du chantier
121313	sociaux	Rue Courtil Marchand	Gerpennes	36	3.751.461 €	11/2011
120521	sociaux	Rue Courtil Marchand	Gerpennes	7	919.687 €	04/2010
120626	sociaux	Rue J. Loriaux	Jumet	39	4.503.909 €	11/2010
121450	moyens	Rue des Hamendes	Lodelinsart	22	3.243.909 €	10/2013
121146	moyens	Site des Closières	Mont-sur-Marchienne	35	5.108.175 €	09/2013
Total				139	17.527.141 €	

Les 39 nouveaux logements sociaux de la rue J. Loriaux (Rue Jules Loriaux, rue Manikeus, rue de la Paraison) à Jumet ne peuvent être mis en location étant donné l'étude en cours sur la pollution des sols.





L'UTILISATION DES FINANCEMENTS OBTENUS

Intitulé du programme	Nombre de logements	Montant programmé	Montant engagé	Montant liquidé
Ancrage 2014-2016	161	13.993.000 €	713.400 €	-
Ancrage 2012-2013	80	6.977.000 €	349.691 €	143.791 €
Ancrage 2009-2010	93	12.055.000 €	9.665.000 €	9.665.000 €
Quartier en transition	35	5.011.111 €	-	-
Recapitalisation	-	3.500.000 €	-	-
Autres		4.524.000 €	4.524.000 €	4.132.870 €
		46.060.111 €	15.252.091 €	13.941.661 €

Source: LTF SWL

LES PROJETS DE CONSTRUCTION

Le plan des projets de construction fait état d'un potentiel de 1.068 logements pour un montant total de 160,5 millions d'euros.

Localité	Site	Logements	Montant du projet
Charleroi	Apollo	95	14.524.000 €
Roux	Chapelle	40	5.952.000 €
Jumet	Cueilleurs et Coupeurs	24	3.569.000 €
Mont/Marchienne	Les Closières	146	24.935.347 €
Gilly	Fayt	60	9.300.000 €
Monceau	Hameau	100	15.500.000 €
Marcinelle	Cité Parc	50	6.750.000 €
Couillet	Hauchies	56	5.600.000 €
Roux	Prés	50	7.500.000 €
Couillet	Parentville	200	30.538.400 €
Couillet	Parentville	10	1.690.282 €
Couillet	Wauters / Capucines	148	21.667.144 €
Couillet	Ferrer / Côte / des Écoles	89	13.010.839 €
		1.068	160.537.012 €

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 fait partie intégrante de la politique immobilière de La Sambrienne.

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

LES DEUX PHASES

La première phase du plan se focalise sur les maisons inoccupées. Un inventaire des maisons a été réalisé et celles répondant aux deux conditions suivantes ont été proposées à la vente:

1. le ratio « coût total des travaux de remise en conformité (ensemble des travaux assurant la salubrité du bien) 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

Cette première phase a été activée en 2015.

La deuxième phase du plan de vente se focalisera en 2018-2019-2020 sur les terrains, les garages et les immeubles à appartements.

LES VENTES DE LOGEMENTS INOCCUPÉS

En 2015, 20 maisons unifamiliales ont été vendues pour un montant total de 1,376 millions €.

Localité	Adresse	Prix de vente réalisé	Acquéreur catégorie
CHARLEROI	rue du Gurgeat 2	60.000 €	1 - locataire de La Sambrienne
CHARLEROI	rue de la Cité 29	60.000 €	6 - autre
COUILLET	rue des Carrières 75	47.000 €	6 - autre
COUILLET	rue des Carrières 45	63.500 €	6 - autre
COUILLET	rue des Carrières 41	65.000 €	2 - candidat locataire de la Sambrienne
COUILLET	rue des Carrières 39	65.000 €	1 - locataire de La Sambrienne
COUILLET	rue des Carrières 188	75.000 €	2 - candidat locataire de la Sambrienne
COUILLET	rue des Carrières 159	97.000 €	1 - locataire de La Sambrienne
COUILLET	rue des Carrières 121	63.000 €	1 - locataire de La Sambrienne
COUILLET	rue des Carrières 119	64.000 €	6 - autre
DAMPREMY	rue Dr Moret 85	89.000 €	1 - locataire de La Sambrienne
JUMET	rue de l'Aurore 41	75.000 €	6 - autre
LODELINSART	rue de Ransart 207	70.000 €	4 - candidat locataire autre SLSP
MARCHIENNE DOCHERIE	rue des Cerisiers 34	68.500 €	1 - locataire de La Sambrienne
MARCHIENNE-AU-PONT	rue Jean Jaurès 5	55.001 €	1 - locataire de La Sambrienne
MARCINELLE	rue Albert Goffin 69	66.000 €	6 - autre
MONCEAU-SUR-SAMBRE	cité du Scapé 37	67.000 €	1 - locataire de La Sambrienne
MONCEAU-SUR-SAMBRE	avenue Corbier 10	80.000 €	6 - autre
MONTIGNIES/S/SAMBRE	rue Paul Pastur 6	66.000 €	1 - locataire de La Sambrienne
MONT-SUR-MARCHIENNE	rue Herbert Hoover 18	80.000 €	2 - candidat locataire de la Sambrienne

70 % des maisons inoccupées sont vendues à des locataires ou des candidats locataires de La Sambrienne ou d'une autre SLSP

49 autres compromis de vente ont été conclus pour lesquels les actes seront signés en 2016 pour un montant total de 3,6 millions €.



LES VENTES DE LOGEMENTS OCCUPÉS

Près de 700 locataires se sont vu proposer l'acquisition du logement qu'ils louent actuellement. 84 ont marqué un intérêt pour continuer la procédure d'achat et 50 ont introduit une demande de mutation et préfèrent un transfert dans un autre logement. Aucun compromis ni acte de vente n'a encore été signé.

Les acquisitions

720 m² de bureaux ont été achetés au Boulevard Bertrand 48 à Charleroi Centre-Ville au prix de 486 €/m². La Sambrienne étant déjà propriétaire de 900 m² dans le même immeuble, cet achat permettra à court terme, d'améliorer l'accueil des locataires et candidats locataires par les services locatifs et sociaux.

A moyen terme, lorsque tous les services seront réunis au sein du siège d'exploitation unique, ces bureaux pourront faire l'objet d'une valorisation immobilière (bureaux ou appartements) en profitant du réaménagement en marche de toute la ville haute via le portefeuille des projets FEDER 2014-2020 / Charleroi DC.



projet FEDER



Bd Jacques Bertrand à Charleroi

Bd Jacques Bertrand à Charleroi



FINANCE



FINANCE



Gosselies - rue du Vallon



Marchienne-Docherie - rue des Cerisiers

2015 en quelques chiffres

CHIFFRE D'AFFAIRES

38.480.147 €

INVESTISSEMENT

27.913.389 €

RÉDUCTION DE LOYERS

4.880.779 €



DES
MÉNAGES DE
LOGEMENTS
SOCIAUX
BÉNÉFICIENT
D'UN LOYER
LIMITÉ

L'EXERCICE 2015 SE SOLDE
PAR UNE PERTE DE

7.717.155 €

TOTAL
DU BILAN

523.104.839 €

Les événements marquants

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

L'exercice 2015, soit du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015, **se solde par une perte de 7.717.155 €** contre une perte de 5.242.546 € pour l'exercice précédent, soit une différence de 2.474.609 €.

Le bilan

Au 31 décembre 2015, le total du bilan s'élève à 523.104.839 €.

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Total de l'actif	523.104.839	520.106.666	2.998.173
Actifs immobilisés	366.300.811	365.874.270	426.541
Frais d'établissement	117.887	164.372	-46.485
Immobilisations incorporelles	88.441	106.977	-18.536
Immobilisations corporelles	366.087.971	365.596.046	491.925
Immobilisations financières	6.512	6.875	-363
Actifs circulants	156.804.028	154.232.397	2.571.631
Créances à plus d'un an	128.067.049	128.337.320	-270.271
Stocks et commandes en cours d'exécution	8.208.368	4.372.225	3.836.143
Créance à un an au plus	11.298.642	11.531.539	-232.897
Valeurs disponibles	6.410.752	7.122.232	-711.480
Comptes de régularisation	2.819.217	2.869.081	-49.864

FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

Les frais d'établissement s'élèvent à 117.887 €, ce qui se justifie par :

- les dotations aux amortissements pour 46.485 €.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles ont diminué de 18.536 € par rapport à 2014, ce qui se justifie par :

- des achats de licences informatiques ont été effectués en 2015 pour 18.020 € ;
- les dotations aux amortissements pour 36.556 €.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Immobilisations corporelles	366.087.971	365.596.046	491.925
Terrains et constructions	355.708.026	344.127.393	11.580.633
IMO	12.930	21.704	-8.774
Mobilier et matériel roulant	971.118	1.043.464	-72.346
Immobilisations en leasing	1.692.804	1.753.962	-61.158
Autres immobilisations	2.405.102	2.449.135	-44.033
Immobilisations en cours	5.297.991	16.200.388	-10.902.397

Les immobilisations corporelles ont augmenté de 491.925 € par rapport à l'exercice 2014.

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 22.805.215 €

Dossier	Description	€
122162	Travaux d'HVAC, d'électricité et d'isolation (lot 1 à 3) - Rue Champs Charbonnières, Jonquerelle et Roseaux à Gosselies	1.097.720 €
122155	Rénovation chauffage, électricité... - Grand Trieux à Monceau/sur/Sambre	893.904 €
120521	Construction neuve de 7 logements - Rue Courtil Marchand à Gerpinnes	919.687 €
121313	Construction neuve de 36 logements - Rue Courtil Marchand à Gerpinnes	3.751.461 €
120729	Rénovation 10 logements - Rue Violettes 13-15 et Églantines 2 et 4 à Couillet	458.709 €
121720	Rénovation divers sites, sécurisation sas entrée - Bd Mayence, rues Ferrer, A. Georges, Villers, terry Mouchon à Charleroi	2.003.596 €
121450	Construction neuve de 22 logements - Rue des Hamendes à Lodelinsart	3.243.909 €
119172	Rénovation décharges et ventilation - Rue Warmonceau 300 et 302 à Charleroi	1.058.193 €
120311	Rénovation énergétique 24 logements - Rue du Centenaire 125-127 à Montignies-sur-Sambre	1.676.302 €
120626	Construction neuve de 39 logements - Rue Loriaux à Jumet	4.503.909 €
122236	Rénovation de toitures - Cité de la Lâche à Roux	1.329.277 €
120844	Équipement espaces communs - Allée Verte à Jumet	1.868.547 €

- l'activation de la fin de plusieurs chantiers de rénovation en réception définitive: 1.656.355 €:

Dossier	Description	€
122285	Mise en conformité sécurité-incendie des communs d'un immeuble de 81 logements - Avenue du Chili n° 2 à Marcinelle	260 €
120305	Remplacement revêtement sols communs et escaliers - Cité Poffé rue E. Yernaux 1-2 et Hoyat 3 à Montignies/sur/Sambre	15.806 €
122219	Rénovation énergétique - Avenue du Chili n° 14 à Marcinelle	77.091 €
121092	Construction neuve - Avenue de Brouckère, Renard, rue F. Hubinon à Marcinelle	136.526 €
121265	Construction neuve - Rue du Prince et de la Chapelle à Roux	167.421 €
122156	Remplacement menuiseries extérieures 20 logements - Rue du Blé à Monceau/sur/Sambre	8.365 €
121945	Rénovation enveloppe extérieure, sanitaires et électricité - Rue des Sarts n° 42 à Couillet	515.995 €
119165	Rénovation enveloppe extérieure, sanitaires et électricité - Rue Armée Française, 28 juin, Carrières, 22 août et Villers à Couillet	83.322 €
120725	Rénovation des abords sur 8 sites - Rue A. Georges, Warmonceau, Caréna, Terry Mouchon... à Charleroi	174.505 €
121469	Restructuration de 4 appartements - Rue Jacquain à Jumet	247 €
121453	Rénovation chauffage - différentes cités du parc de Versant Est - Montignies-s-Sambre - Gilly	421.166 €
120863	Accessibilité des pompiers via cage d'escalier externe - Rue du Spignat 85, 87, 89, 91, 93 et 95 à Marchienne	55.151 €

- l'acquisition de deux étages sis boulevard J. Bertrand pour un total de 361.225 € pour nos bureaux administratifs;
- l'acquisition du site de « la Brouchetterre » pour un total de 3.894 € frais compris, qui constituera le futur siège social de la société;
- les rénovations de certains de nos logements sur fonds propres pour 5.944.144 €;
- l'aménagement des bureaux administratifs pour la somme de 17.646 €;
- l'installation de chauffages et chaudières sur fonds propres pour la somme de 666.980 €;
- l'installation de chauffe-bains, chauffe-eau sur fonds propres pour la somme de 94.021 €;
- l'activation du dossier 120.625 en réception définitive (RD) du projet Résidence Services à Monceau – Rue J. Durant pour la somme de 80.679 €;
- l'achat de matériel de bureau pour 15.307 €, l'achat de matériel informatique pour 38.920 €;
- l'achat de véhicules utilitaires pour 148.258 € et la vente de véhicules pour un total de valeur d'acquisition s'élevant à 233.111 €;
- le projet 120.626 Construction neuve de 39 logements - Rue Loriaux à Jumet pour un total de 4.503.909 € est amorti sur une durée de 33 ans, soit une dotation de 62.274 € prorata temporis.

L'application des règles d'évaluation concernant les amortissements, suivant la répartition suivante en ce qui concerne les dotations aux amortissements 2015 :

• Frais de fusion:	46.484 €
• Logiciels:	36.556 €
• Logements moyens:.....	316.527 €
• Logements sociaux:	9.252.777 €
• Garages:	69.324 €
• Bâtiments administratifs:	272.610 €
• Ateliers:	34.098 €
• Autres bâtiments:	42.166 €
• Installation Chauffage:	512.062 €
• Ascenseurs:	167.739 €
• Chauffe-bain, chauffe- eau:	127.318 €
• Protection incendie:	55.346 €
• Équipements:	60.544 €
• Espaces verts, abords:	97.460 €
• Autres droits réels:	31.626 €
• Autres:	360.062 €

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

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Immobilisations financières	6.512	6.875	-363

Ce poste est composé principalement des parts détenues dans la SCRL Aigles pour 4.958 €, et d'autres cautions diverses. En 2015, la variation s'explique par le remboursement de diverses cautions pour la somme de 363 €.

CRÉANCES À PLUS D'UN AN

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Créances à plus d'un an	128.067.049	128.337.320	-270.271

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

Pour rappel, les subsides obtenus ont été comptabilisés sur base des notifications reçues. En d'autres termes, les subsides PEI, PIVERT et CRAC comptabilisés correspondent exclusivement aux chantiers et aux dépenses pour lesquels une autorisation de passer commande a été donnée par la tutelle.

Cette créance à long terme devra faire l'objet d'un reclassement au même titre que les avances PEI, PIVERT et CRAC qui échoiront au cours de l'année.

La rubrique se compose comme suit:

- Subside Quartier en transition:5.011.111 €;
- Subside PEI: 92.743.622 €;
- Subside Pivert:26.464.294 €;
- Subside CRAC:..... 2.422.349 €.

En 2015, les notifications suivantes ont été reçues:

- Dossier 121.092 – CRAC – Construction neuve de 50 logements Marcinelle pour 810.000 €;
- Appel à projets: réhabilitation de quartiers de logements publics « Quartier en transition » - projet « Cité Parc » pour 5.000.000 €.

Pour rappel, la somme de 2.790.975 € avait été activée en 2014 dont 1.320.996 € en rubrique Autres droits réels (bail emphytéotique d'une durée de 30 ans) et 1.469.979 € en rubrique Créances à long terme envers le CPAS de Charleroi relatif au dossier 120.625 Construction neuve de 24 logements - **Résidence Services** à Monceau – Rue J. Durant – Monceau.

Une concordance sur base des informations de la SWL sur les emprunts PEI et PIVERT avait été mise en œuvre en 2014, et ce, afin de respecter l'équilibre bilantaire entre la classe 29 et la classe 17 relatif aux PEI. Ce travail avait abouti à une différence entre la classe 29 et la classe 17. La réduction de valeur de 877.786 € comptabilisée en 2014 a été reprise en 2015 vu que la concordance est dorénavant exacte.

STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXÉCUTION

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Stocks et commandes en cours d'exécution	8.208.368	4.372.225	3.836.143

D'un côté, le poste 'stocks' augmente de 39.670 € et atteint 467.425 € au 31 décembre 2015.

Conformément aux règles d'évaluation, une réduction de valeur a été comptabilisée pour 7.712 € sur les précédents stocks ne tournant plus depuis plus de deux ans.

Un inventaire physique a été réalisé au 31/12/2015 sur les différents sites.

D'autre part, le dossier 121.146 Les Closières - Constructions - Ventes est toujours en cours de réalisation. Ce dossier comporte la construction de 51 logements, dont 35 maisons et 16 appartements. La phase relative à la construction des 35 maisons a été réceptionnée en 2015 pour un montant de 5.108.175 €, dont une partie des travaux avait déjà été réalisée l'année précédente.

L'augmentation du poste est également justifiée par l'avancement de la construction des 16 appartements pour 1.954.237 €.

Concernant ce projet relatif à la réalisation d'un programme de 197 logements en partenariat avec d'autres acteurs, une réduction de valeur sur les coûts des différentes études et prestations de services a été comptabilisée pour 514.536 €. Ce coût aurait dû être supporté par un des partenaires.

CRÉANCES À UN AN AU PLUS

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Créances à un an au plus	11.298.642	11.531.539	-232.897

• Créances commerciales: 1.389.232 €

Conformément aux règles d'évaluation, il a été acté 1.414.349 € contre 247.726 € en 2014 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 3.467.707 € contre 3.498.863 € en 2014. 75,4 % des créances locatives sont ainsi provisionnées.

Les autres réductions de valeurs sont maintenues (T.M.C., Garanties SWL, Coreva et Ecrin), et une reprise de réduction de valeur pour 22.069 € a été comptabilisée pour des produits à recevoir antérieurs à 2015.

• Autres créances: 9.909.410 €

Ce poste couvre essentiellement:

- des subsides de la SWL à recevoir à court terme (7.176.057 €);
- les créances sur réductions pour personnes à charges (715.240 €);
- l'allocation de déménagement et loyers ADEL (182.656 €);
- un poste Créances diverses (161.959 €) comprenant notamment le financement CRAC à recevoir pour 142.566 € dans le dossier 121.092 Construction neuve - Avenue de Brouckère, Renard, rue F. Hubinon à Marcinelle et d'autres éléments restants ouverts relatifs à l'ex-Versant Est pour 260.045 € sur lequel une réduction de valeur a été comptabilisée pour le même montant;
- des fournisseurs débiteurs pour 8.414 €;
- une créance sur le CPAS pour le projet de la résidence services à Monceau pour 71.118 €;
- une créance sur la Ville de Charleroi pour les logements donnés en gestion s'élevant à 59.740 €;
- une TVA à régulariser de 432.012 € principalement liée au projet « Les Closières »;
- les plus-values sur ventes de maisons dont le compromis a été signé en 2015 pour 1.141.439 €;

Quant aux subsides à recevoir, la variation est due d'une part, au reclassement au même titre que les avances PEI, PIVERT, CRAC qui échoiront au cours de l'année et d'autre part, à des subsides dont les travaux n'ont toujours pas débuté ou seront liquidés en 2015.

VALEURS DISPONIBLES

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Valeurs disponibles	6.410.752	7.122.232	-711.480

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 (30.976 €) et le compte courant CPI (4.117.581 €) de la SWL.

COMPTES DE RÉGULARISATION

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Comptes de régularisation	2.819.217	2.869.081	-49.864

- Les variations de ce compte s'expliquent essentiellement par :
- la comptabilisation des stocks de mazout de nos chaudières collectives pour 122.388 € ;
- la comptabilisation des charges à reporter pour 2.409.821 € (dont le rééchelonnement des intérêts ex-SNL pour 943.867 € et les intérêts sur majoration pour 1.350.255 €) ;
- la comptabilisation de produits acquis pour 205.335 € (dont des remboursements d'assurances pour 34.154 €, les mensualités relatives au CRAC pour 122.195 €, et une indemnité de procédure à recevoir pour 33.000 €).

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Total du passif	523.104.839	520.106.666	2.998.173
Capitaux propres	119.027.742	124.184.565	-5.156.823
Capital	116.631	116.621	10
Primes d'émission	134.157	134.157	0
Réserves	27.626.978	28.990.924	-1.363.946
Pertes reportées	-40.165.270	-32.448.115	-7.717.155
Subsides en capital	131.315.246	127.390.978	3.924.268
Provisions et impôts différés	17.240.429	12.481.560	4.758.869
Dettes	386.836.668	383.440.541	3.396.127
Dettes à plus d'un an	307.739.831	306.325.915	1.413.916
Dettes à un an au plus	46.752.994	46.331.860	421.134
Comptes de régularisation	32.343.843	30.782.766	1.561.077

CAPITAL

Selon nos statuts, la part fixe du capital est fixée à 193.102 €.
Nous comptabilisons au 31 décembre 2015 un capital de 231.960 €.
Les variations s'expliquent par un remboursement de 222 parts, soit 310 €.

RÉSERVES

Ce poste varie de 1.363.947 € par le transfert de la totalité de ce poste vers la rubrique Prélèvement sur les réserves immobilisées vue la situation fiscale (pertes fiscales) de la société.

PERTES REPORTÉES

Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2014 de 32.448.115 €, et si l'Assemblée générale décide de reporter le résultat de -7.717.155 € comme demandé plus loin dans ce rapport, la perte à reporter s'élèvera au 31 décembre 2015 à -40.165.270 €.
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 118.910.244 € contiennent un montant de subsides de 131.315.246 €.
Les subsides PEI restant à consommer au 31 décembre 2015 (cf. comptes de régularisation passif) sont identifiés et s'élèvent à :

- PEI – financement: 2.064.712 €;
- PIVERT – financement: 18.922.070 €;
- Art.58 – financement: 391.129 €;
- Art.54 – financement: 272.951 €;
- Ancrage communal: 919.300 €;
- Autres subsides: 15.921 €;
- Subside de recapitalisation: 3.500.000 €;
- Subside Équipement Equi: 517.660 €;
- Quartier en transition: 5.011.111 €.

La partie des subsides non utilisés correspond aux droits de tirage qui restent à exercer à court terme est comptabilisée en comptes de régularisation du passif. Seule la partie des subsides réellement consommée est comptabilisée en subsides en capital. Cette méthode permet d'afficher un équilibre plus conforme à la réalité en termes d'actif et passif long terme et de se rendre compte des possibilités d'utilisation de subsides disponibles qui subsistent en fin de période.

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Provisions et impôts différés	17.240.429	12.481.560	4.758.869

Conformément aux règles d'évaluation, la provision pour gros entretiens et réparations s'élève à 12.562.026 € contre 9.602.414 € en 2014, ce qui se traduit par un complément de provision de 4.815.773 € et une utilisation de provision s'élevant à 1.856.161 €.

Un complément de provision relative aux prépensions a été acté pour 67.364 € et la provision s'élève ainsi à 143.233 €. Ce montant estimé a été provisionné pour toutes les personnes bénéficiant d'une prépension et ce jusqu'à l'âge de leur pension.

Le poste Provisions est détaillé comme suit:

- Litige personnel:..... 255.277 €;
- Litige fournisseur (Electrabel):..... 100.302 €;
- Provision pour pensions:..... 143.233 €;
- Provision Coût démolition Apollo/Wauters:..... 1.322.261 €;
- Provision pour remboursement chambres excédentaires:..... 2.082.715 €;
- Provision litige locataire pour travaux: 15.014 €;
- Provision litiges fournisseurs travaux:..... 759.600 €;
- Provision pour gros entretien et réparations:..... 12.562.026 €.

Celle-ci se base d'une part sur un programme de rénovation des logements d'une durée de 11 ans estimée à 2.310 € par logement contre 800 € en 2014 tenant compte des attributions durant l'année, et d'autre part, à la remise en état d'occupés inoccupables à un rythme de 30 logements par mois à concurrence de 5.000 € par logement et dont le programme a commencé le 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 Subsides en Capital vue la situation fiscale (pertes fiscales) de la société.

Comme en 2014, le poste de 69.412 € a été transféré en prélèvement sur impôts différés vu la situation fiscale (pertes fiscales) de la société.

DETTES À PLUS D'UN AN

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Dettes à plus d'un an	307.739.831	306.325.915	1.413.916

Les dettes comptabilisées au 31/12/2015 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 88.970.867 € au 31/12/2015 contre 91.453.167 € au 31/12/2014;
- les montants de crédits PIVERT s'élèvent à 10.056.409 € au 31/12/2015 contre 9.966.300 € au 31/12/2014;
- les montants de crédits CRAC s'élèvent à 6.241.099 € au 31/12/2015 contre 1.730.246 € au 31/12/2014;

Le montant des autres crédits SWL s'élève à 194.384.232 € au 31 décembre 2015 contre 194.989.304 € au 31 décembre 2014.

Le montant des avances AAFS augmente à 7.274.878 € au 31 décembre 2015 contre 7.555.468 € au 31 décembre 2014.

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 des emprunts CRAC, qui croissent de 4.510.853 € principalement lié au dossier 121.092 Construction neuve 50 logements moyens - Avenue de Brouckère, rue Renard, rue F. Hubinon à Marcinelle.

D'autre part, les emprunts SWL – Avances spéciales s'élèvent à 23.594.636 € au 31/12/2015 contre 23.767.411 € au 31/12/2014. Il s'agit des chantiers suivants:

101375	NL-Acquisition/Réhabilitation - 5 appartements - Chemin particulier 12 - LODELINSART (CHARLEROI)	19.044 €
102353	Conservation - 8 appartements - Impasse des Églantines - COUILLET (CHARLEROI)	1.190 €
102388	Amélioration - 13 maisons - rue du Centenaire du Tilleul et Montég - MONT-SUR-MARCHIENNE (CHARLEROI)	8.245 €
116254	Conservation - 15 maisons - Rue Dunant - MONT-SUR-MARCHIENNE (CHARLEROI)	1.492 €
116260	Conservation - 40 appartements - Rue de Jumet - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	12.558 €
116686	Conservation - 26 appartements - Rue J. Wauters - CHARLEROI (CHARLEROI)	2.637 €
116908	Conservation - 15 maisons - Rue des Acacias - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	359 €
116955	Conservation - 6 maisons - Rue V. Hachez - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	2.856 €
117027	Conservation - 38 appartements - Boulevard Mayence - CHARLEROI (CHARLEROI)	34.558 €
117083	Conservation - 104 appartements - Cité Sélestat - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	6.533 €
118285	Conservation - 24 appartements - Rue des Bieraux - DAMPREMY (CHARLEROI)	66.517 €
118286	Conservation - 60 appartements - Allée Champ Gernevau - MONT-SUR-MARCHIENNE (CHARLEROI)	32.102 €
118407	NL-Acquisition/Restructuration - 11 appartements - Chaussée de Fleurus - GILLY (CHARLEROI)	241.517 €
118447	Conservation - 62 appartements - rue Al danse 55 - CHARLEROI (CHARLEROI)	55.754 €
118693	Conservation - rue Motte - CHARLEROI (CHARLEROI)	836.653 €
118725	Conservation - 5 maisons - Cité Germinal - GILLY (CHARLEROI) (CHARLEROI)	148.901 €
118814	Conservation - 16 appartements - rue des Carrières - COUILLET (CHARLEROI)	3.499 €
118816	Conservation - rue Ferrer - CHARLEROI (CHARLEROI)	108.438 €
118969	Conservation - 120 appartements - cité Sélestat - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	767.381 €
118970	Conservation - 131 appartements - cité Decooman - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	1.482.440 €
118971	NL-Construction Neuve-Log Soc - 30 maisons - rue de la Crèche - MONTIGNIES-SUR-SAMBR (CHARLEROI)	652.401 €
119000	Amélioration - 48 appartements - rue du Spignat - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	324.465 €
119040	Conservation - 47 maisons - cité de la Paix - ROUX (CHARLEROI)	574.370 €
119093	Amélioration - 119 appartements - Avenue Ceca - MARCINELLE (CHARLEROI)	1.873.358 €
119165	Conservation - 86 maisons - 16 appartements - Armée Française- Ethiopie-22 Août- Ville - COUILLET (CHARLEROI)	1.438.061 €
119170	Conservation - 60 appartements - Rue Warmonceau et Wauters - CHARLEROI (CHARLEROI)	222.267 €
119171	Conservation - 94 maisons - Rues Wauters, Warmonceau, Teril, Alouet - CHARLEROI (CHARLEROI)	80.144 €
119231	Conservation - 46 appartements - Rue Spignat - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	34.667 €
119531	Conservation - 55 maisons - 64 appartements - 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)	2.017.279 €
119532	Conservation - 82 maisons - 24 appartements - rue des Roitelets, rue Tayant, rue Pré-Pouillet (Cité Tollaire) - RANSART (CHARLEROI)	1.019.870 €
119601	Conservation - 64 appartements - rue Chausteur 28-34 - LODELINSART (CHARLEROI)	170.552 €
119602	Conservation - 81 appartements - rue des Hamendes 11 à 29 - LODELINSART (CHARLEROI)	274.537 €
119603	Conservation - 64 maisons - 44 appartements - rue Éthiopie, Cascades 1A - 1B et Cité Thone - COUILLET (CHARLEROI)	1.160 €
119622	Conservation - 27 appartements - rue des Cerisiers - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	45.227 €
119635	NL-Acquisition/Réhabilitation - 2 appartements - rue ferrer 40 - MARCINELLE (CHARLEROI)	131.429 €
119785	Conservation - 60 maisons - diverses rues - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	866.501 €
119909	Conservation - 15 maisons - 20 appartements - rues Éthiopie et de Loverval - COUILLET (CHARLEROI)	126.780 €

119912	Conservation - 28 maisons - 20 appartements - rues Wauters 136-138, Motte 33 à 60, Lodelinsart, de Ransart et Caluwaert - CHARLEROI (CHARLEROI)	75.373 €
120058	Conservation - 33 maisons - rue Yernaux n° 1 à 33 - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	346.178 €
120181	Rénovation légère (-30.000 eur/log) - 1 maison - Avenue de la Cité Parc - MARCINELLE (CHARLEROI)	67.155 €
120286	Rénovation lourde (+30.000 eur/log) - 36 maisons - rues de Jumet et Acacias - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	306.170 €
120305	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - 208 appartements - rue Edmond Yernaux n°1 et 2 et rue Fernand Hotyat n° 3 et 4 - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	4.516.721 €
120456	Rénovation légère (-30.000 eur/log) - 60 maisons - divers sites - GOSSELIES (CHARLEROI)	993.705 €
120725	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - 14 maisons - 669 appartements - Divers sites - CHARLEROI (CHARLEROI)	36.479 €
120805	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - 263 appartements - rue des Sarts, rues Tourette, Cascade, Alfred Georges - CHARLEROI (CHARLEROI)	103.616 €
120863	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - 144 appartements - rue du Spignat 85, 87, 89, 91, 93 et 95 - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	120.469 €
121155	Rénovation légère (-30.000 eur/log) - 216 appartements - Cité de l'Europe, Lefèvre et Trieu Kaisin - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	600.369 €
121164	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - Diverses rues - MARCINELLE (CHARLEROI)	324.174 €
121170	Rénovation légère (-30.000 eur/log) - 256 appartements - Rue Paul Janson et Place des Porions (Cité de l'Europe et Cité Delvaux) - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	9.464 €
121171	Équipement Non Intégré - 131 appartements - Rue Decooman 12-14-16-18-20 - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	39.106 €
121199	Construction/Bureaux/Comm/Garage - rue des Hauchies (Ancien site SWDE) - COUILLET (CHARLEROI)	447.931 €
121254	Rénovation légère (-30.000 eur/log) - 168 appartements - Cités Paul Pastur, Paul Janson et Trieu kaisin - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	69.350 €
121450	NL-Construct. Neuve-Log. Moy. - 22 appartements - rue des Hamendes et du Charniat - LODELINSART (CHARLEROI)	109.135 €
121453	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - Différentes Cité du parc de Versant Est - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	439.269 €
121568	Rénovation légère (-22.000 eur/log) - Cité Delvaux - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	10.894 €
121623	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - 2 appartements - Rue Pont d'Arcole 363-365 - GILLY (CHARLEROI)	60.998 €
121799	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - 208 appartements - Rue Yernaux - Rue Hotyat - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	120.450 €
121900	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - Avenue du Chili - MARCINELLE (CHARLEROI)	709.562 €
122018	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - 80 appartements - Rues Paul Janson et Pastur - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	304.949 €
122363	Rénov. légère (-22.000 eur/Log.) - 69 appartements - Cité des Gayolles - GILLY (CHARLEROI)	97.378 €

En outre, 21 nouveaux financements ont été contractés auprès de banques pour l'achat de nouveaux véhicules utilitaires pour un montant total de 347.755 €.

DETTES À UN AN AU PLUS

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Dettes à un an au plus	46.752.994	46.331.862	421.132

Le poste le plus important dans cette rubrique est le compte courant ordinaire de la société auprès de la SWL. Le solde de ce compte s'élève à -16.376.859 € au 31 décembre 2015 contre -13.136.790 € au 31 décembre 2014.

Ce poste inclut également le solde du compte vis-à-vis de Belfius pour le CRAC pour un montant de 191.944 € au 31/12/2015 contre 4.631.380 € au 31/12/2014, ainsi que le transfert des montants non engagés sur des dossiers PEI et PIVERT pour un montant de 2.290.300 €.

Vingt actes notariés et vingt-huit compromis ont été signés concernant les ventes de maisons, appartements, garages et terrains en 2015.

Seuls 20 actes et 26 compromis ont été repris en 2015 pour un montant total de 3.211.501 €, dont 420.692 € 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 2015 :

- montant à verser : 14.331.566 € ;
- montant versé (y inclus les ventes maisons) : 11.157.947 € ;
- différence négative : 3.173.619 €.

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 2016, et ce poste s'élève à 12.847.723 € contre 12.269.855 en 2015.

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 (8.557.566 € au 31 décembre 2015 contre 9.327.815 € au 31 décembre 2014).

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

- TVA à payer : 83.898 € ;
- Impôts et précomptes : 65 € ;
- Rémunérations et provisions pour pécules de vacances : 959.108 €.

Les autres dettes comprennent principalement le trop perçu de charges locatives 2015 des locataires (1.811.489 €), les réductions de précompte immobilier à rembourser aux locataires (22.667 €) et les locataires en avance (1.069.221 €).

Il a été également comptabilisé une provision à court terme pour le fond de roulement APE (73.714 €) du fait que les premières tranches versées correspondent à un mois de fonds de roulement, et une provision pour heures supplémentaires (84.439 €).

Dans cette rubrique, apparaît également la dette envers la SWL concernant la gestion d'un immeuble « Les Marais » dont la SWL est propriétaire (208 €) ainsi que la dette envers la Ville concernant la gestion d'immeubles dont ils sont propriétaires (110.683 €), ainsi que la partie du financement CRAC préfinancé par la SWL (1.660.839 €) et une dette TVA à rembourser à la SWL lié au dossier 120.626 Les Closières (429.479 €).

COMPTES DE RÉGULARISATION

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Comptes de régularisation	32.343.843	30.782.766	1.561.077

Les subsides PEI et autres restant à consommer au 31 décembre 2015 sont identifiés et s'élèvent à :

- PEI – financement : 2.064.712 € ;
- PIVERT – financement : 18.922.070 € ;
- Art.58 – financement : 391.129 € ;
- Art.54 – financement : 272.951 € ;
- Ancrage communal : 919.300 € ;
- Autres subsides : 15.921 € ;
- Subside de recapitalisation : 3.500.000 € ;
- Subside Équipement Equi : 517.660 € ;
- Quartier en transition : 5.011.111 €.
- la comptabilisation de produits à reporter pour 37.971 € ;
- la comptabilisation de charges à imputer pour 691.017 €, principalement représentées par les estimations de factures d'énergie.

Les comptes de résultats

L'exercice 2015 se solde par une perte de 7.717.155 € contre une perte de 5.242.546 € l'année précédente :

Voici un aperçu du compte de résultats au 31/12/2015, comparé à la situation arrêtée au 31/12/2014.

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Total des produits	52.283.510	47.177.622	5.105.888
Ventes et prestations	38.480.147	39.193.029	-712.882
Produits financiers	7.385.860	6.702.705	683.155
Produits exceptionnels	6.417.503	1.281.888	5.135.615
Total des charges	61.434.024	52.787.300	8.646.724
Coût des ventes et prestations	42.277.577	40.517.974	1.759.603
Charges financières	10.011.239	9.024.979	986.260
Charges exceptionnelles	9.144.690	3.791.964	5.352.726
Impôts sur le résultat	518	-547.617	548.135
Prélèvement sur les impôts différés	69.412	3.753	65.659
Prélèvement sur les réserves immunisées	1.363.947	363.378	1.000.569
Bénéfice/Perte de l'exercice	-7.717.155	-5.242.546	-2.474.609

VENTES ET PRESTATIONS

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Ventes et prestations	38.480.147	39.193.029	-712.882
Loyers	37.547.200	35.951.803	1.595.397
Adaptation et réduction de loyers	-7.961.830	-6.055.896	-1.905.934
Provisions	4.656.449	4.920.452	-264.003
Frais récupérés	869.319	505.595	363.724
Production immobilisée	449.566	524.789	-75.223
Autres produits d'exploitation	2.919.443	3.346.286	-426.843
Coût des ventes et prestations	42.277.577	40.517.974	1.759.603
Résultat d'exploitation	-3.797.430	-1.324.945	-2.472.485

Le total des ventes et prestations (38.480.147 €) connaît une diminution de 712.882 € par rapport à l'exercice précédent. Les mouvements suivants doivent être soulignés :

- Le loyer relatif à la part liée au logement s'élève à 17.777.422 € contre 17.124.219 € au 31/12/2014. L'augmentation de 653.203 € provient de l'impact de l'intégration des travaux d'investissements dans le prix de revient des logements ;
- **Le loyer relatif à la part liée aux revenus s'élève à 16.729.097 € contre 17.258.129 € au 31/12/2014. La diminution de 529.032 € est liée à l'augmentation du nombre de logements inoccupés durant l'exercice ;**
- Le montant du surloyer pour chambre excédentaire s'élève à 890.440 € contre 941.785 € au 31/12/2014. **Suite à l'annulation de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 9 janvier 2014, par le Conseil d'État, il a été décidé de rembourser les locataires. Au 31/12/2015, une provision pour risques et charges a été comptabilisée pour 2.082.715 € ;**
- Le loyer relatif à la location des logements moyens s'élève à 908.122 € contre 376.978 € au 31/12/2014. L'augmentation de 531.144 € s'explique par la fin des travaux à Marcinelle où 50 logements moyens ont été réceptionnés, et 22 logements moyens à Lodelinsart ;
- Quant aux limitations de loyers, il est constaté que la limitation aux 20 % des revenus augmente de 178.763 € pour atteindre 3.874.104 € contre 3.695.341 € au 31/12/2014, et la limitation à la VLN diminue de 594.734 € pour un total de 1.006.675 € contre 1.601.409 € au 31/12/2014. Cette diminution s'explique par l'augmentation des valeurs locatives normales ;

- Quant aux inoccupés, les logements et garages inoccupés représentent une diminution du chiffre d'affaires théorique de 3.030.882 €, en augmentation de 1.291.919 € par rapport au 31/12/2014. Les logements sociaux inoccupés atteignent 2.102.810 € contre 1.300.915 € au 31/12/2014, les logements moyens inoccupés atteignent 506.464 € contre 25.914 € au 31/12/2014, et les garages inoccupés représentent 365.240 € contre 321.555 € au 31/12/2014;
- Provisions: les provisions réclamées pour les charges et les consommations diminuent de 264.003 €; l'estimation du décompte de charges locatives 2015 se solde par un montant de 2.378.375 € en faveur des locataires, sans tenir compte des remboursements de précompte immobilier. Les provisions liées à l'énergie ont été calculées en 2015 sur base de la consommation réelle des locataires;
- Une meilleure récupération des frais de 363.724 € est constatée suite à un suivi plus rigoureux. Il s'agit principalement de la récupération des frais de justice, et des fournitures et travaux des états des lieux;
- La production immobilisée a diminué de 75.223 € pour un montant de 449.566 € au 31/12/2015 contre 524.789 € au 31/12/2014. Il s'agit des frais administratifs et de surveillance pour 449.566 € au 31/12/2015 contre 48.428 € au 31/12/2014. La différence s'explique par la non valorisation des matériaux utilisés par la régie ouvrière pour les inoccupés et les firmes extérieures, ainsi que la non valorisation de la main-d'œuvre par la même régie ouvrière;
- La diminution de l'allocation du fonds de solidarité SWL de 118.186 € (1.212.002 € au 31/12/2015 contre 1.330.187 € au 31/12/2014 contre 1.664.989 € au 31/12/2013);
- les autres produits d'exploitation sont principalement constitués des subventions APE pour 885.777 € qui augmentent de 39.381 €; il faut souligner l'augmentation des remboursements de sinistres assurances de 92.122 €, ainsi que des subsides d'exploitation qui diminuent de 494.977 €. En effet, concernant ceux-ci, le subside Référent social et Ménages accompagnés a été limité à 150.464 € au 31/12/2015 contre 91.969 € au 31/12/2014 et un remboursement du subside 2014 a dû être constaté pour 111.251 €, le subside cadastre n'a plus été attribué en 2015 où le montant de 2014 s'élevait à 342.750 €;

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

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Ventes et prestations	38.480.147	39.193.029	-712.882
Coût des ventes et prestations	42.277.577	40.517.974	1.759.603
Matériaux et fournitures	799.265	551.510	247.755
Services et biens divers	9.872.480	10.356.718	-484.238
Rémunérations et charges sociales	9.200.065	8.944.678	255.387
Amortissements, Réd.de val. provisions	16.219.673	15.697.543	522.130
Autres charges d'exploitation	6.186.094	4.967.525	1.218.569
Résultat d'exploitation	-3.797.430	-1.324.945	-2.472.485

Le total du coût des ventes et prestations (42.277.577 €) présente une augmentation de 1.759.603 € qui peut être expliquée par:

Services et biens divers: la diminution de ce poste est principalement expliquée par:

- Une diminution des frais d'administration générale, tels que notamment:
 - Les frais de poste qui diminuent de 18.329 €;
 - Les frais du secrétariat social diminuent de 19.976 €;
 - Le leasing de véhicules qui diminue de 22.117 €;
 - Les frais de consultance comptable et du Commissaire-réviseur qui diminuent de 25.769 €;
- 338.038 € de diminution pour les entretiens et réparations à charge de la société qui s'expliquent par la comptabilisation en investissements plutôt qu'en frais dû notamment à la nature et à la hauteur des travaux réalisés en 2015 ainsi qu'une augmentation du poste Récupération des indemnités sur sinistres assurances. Ce poste est à lier avec la diminution du poste Récupération des indemnités auprès des Cies d'assurances;
- 35.572 € de diminution pour le poste Bâtiments administratifs & ateliers;
- 30.114 € de diminution pour le poste Entretien & Maintenance outillages et matériel roulant;
- 75.316 € pour le poste Consommations à charge société;

- 2.075.947 € pour le poste Frais à charge des locataires qui diminuent de 291.985 € suite à un transfert de frais qui est directement supportés par la société pour 266.071 €;
- 457.456 € pour le poste Assurances qui diminue de 265.683 €;
- 42.774 € pour le poste Intérim qui diminue de 138.198 €;
- 24.661 € pour le poste Frais de représentation qui augmente de 4.964 €;

A contrario, certaines rubriques augmentent de:

- 26.888 € pour le poste Imprimés et fournitures de bureau;
- 165.818 € pour le poste Frais de téléphonie, suite à des prestations de call center;
- 18.996 € pour le poste Prestataires informatiques;
- 100.000 € pour le poste Subside qui a été octroyé à la Régie de Quartier de la Ville de Charleroi;
- 17.141 € pour le poste Rétributions diverses et autres frais divers d'administration;
- 73.235 € pour le poste Consommations lié aux inoccupés;
- 131.030 € pour le poste Honoraires et Frais de justice;
- 231.963 € pour le poste Consommations à charge des locataires;
- 33.948 € pour le poste Frais lié aux personnes dépendant du CPAS (Article 60);
- 1.672 € pour le poste Frais de publications et magazines.

Le poste 'rémunérations et charges sociales' (9.200.065 € contre 8.944.678 € en 2014) est en augmentation de 255.387 € par rapport à l'année précédente, suite à:

- La non-indexation des rémunérations en 2015;
- Une augmentation des charges de rémunérations due aux mouvements de personnel (cfr. Ressources Humaines)
- Une diminution des heures supplémentaires réalisées s'élevant à 105.548 € au 31/12/2015 contre 170.126 € au 31/12/2014;

Amortissements, provisions et RV: dotations aux amortissements de 11.482.700 € suite à l'activation de chantiers supplémentaires contre 9.651.529 € au 31/12/2014; dotation aux réductions de valeurs sur créances locatives pour 3.505.062 € et une reprise de 3.503.972 €; une reprise de réductions de valeurs sur créances à long terme pour 877.786 €; une dotation aux réductions de valeur sur stock pour 522.248 € lié au projet Les Closières; dotation complémentaire pour provision pour gros entretiens et réparations pour un montant de 4.815.773 € contre une reprise et utilisation de provision pour 1.856.161 € (cf. rubrique Provisions); une provision pour litige a été constituée pour un montant de 37.809 €; une provision pour remboursement des surloyers a été constituée pour un montant de 2.082.715 €;

Autres charges d'exploitation: moins-value sur créances locatives de 1.414.349 € comme détaillé au point sur les créances à un an au plus et le poste du précompte immobilier qui s'élève à 3.845.991 € dont des réductions à rembourser aux locataires pour 820.783 €; la cotisation forfaitaire s'élève à 520.685 € et la cotisation pour fonds de solidarité à 340.812 €; les cotisations de mandataires publics augmentent de 15.909 € pour atteindre le montant de 38.485 €.

PRODUITS FINANCIERS

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Produits financiers	7.385.860	6.702.705	683.155
Intérêts sur compte courant	3	1.316	-1.313
Subsides en capital et en intérêts	5.090.683	4.540.766	549.917
Subsides en capital PEI	2.236.449	2.140.117	96.332
Autres produits financiers	58.725	20.506	38.219
Charges financières	10.011.239	9.024.979	986.260
Intérêts sur compte courant	82.908	167.725	-84.817
Intérêts sur emprunts	9.658.594	8.723.560	935.034
Réduct. de valeur s/ actifs circulants autres que stocks	260.044	0	260.044
Autres charges financières	9.693	133.694	-124.001
Résultat financier	-2.625.379	-2.322.274	-303.105

L'augmentation des produits financiers s'explique d'une part, par l'accroissement du nombre de subsides ouverts relatifs aux différents programmes d'investissements tel que par exemple le programme exceptionnel d'investissement (PEI), le programme PIVERT, et d'autre part, par l'amortissement du subside à concurrence de la règle d'évaluation s'élevant à 2 %. Pour rappel, la charge financière de ces crédits PEI programmés est couverte à 100 %, mais pas entièrement pour les autres programmes (PIVERT, CRAC).

Ce poste se décompose principalement comme suit :

• Intérêts Subsides PEI:.....	3.898.473 €;
• Intérêts Subsides PIVERT:.....	296.826 €;
• Intérêts Subsides CPIVERT:.....	299 €;
• Intérêts CPIVERT non subsidiée:.....	186 €;
• Intérêts CRAC:.....	160.695 €;
• Intérêts CRAC – Frais de banque:.....	4.823 €;
• Int. CRAC – Fr.banque non subs.:.....	37.762 €;
• Intérêts ZIP:.....	43.389 €;
• Intérêts Art.54:.....	321.416 €;
• Intérêts logements moyens:.....	42.849 €;
• Intérêts Feder:.....	11.657 €;
• Intérêts Subsides PEI – capital:.....	2.236.449 €;
• Intérêts Subsides PIVERT – capital:.....	96.768 €;
• Intérêts CRAC – capital:.....	54.000 €;
• Intérêts – divers:.....	91.737 €;
• Intérêts subsides EQUI:.....	29.804 €;
• Intérêts sur créances CPAS:.....	54.794 €;
• Intérêts – divers:.....	3.930 €;

CHARGES FINANCIÈRES

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

• Intérêts ex-SNL:.....	3.044.221 €;
• Intérêts sur avances SWL:.....	134.730 €;
• Intérêts sur prêts SWL:.....	296.730 €;
• Intérêts PEI:.....	3.898.473 €;
• Intérêts PIVERT – partie subsidiée:.....	297.125 €;
• Intérêts PIVERT – partie non subsidiée:.....	99.042 €;
• Intérêts sur prêts SWL – LMOC:.....	114.027 €;
• Intérêts sur prêts SWL – A54:.....	6.361 €;
• Intérêts amortissement s/majoration:.....	135.748 €;
• Intérêts sur prêts SWL - avance:.....	1.120.018 €;
• Intérêts sur compte courant SWL:.....	82.908 €;
• Intérêts leasing:.....	11.559 €;
• Intérêts CRAC – partie subsidiée:.....	162.008 €;
• Intérêts CRAC – Frais de banque:.....	4.928 €;
• Int. CRAC – partie non subsidiée:.....	37.762 €;
• Int. CRAC – partie non subs. interv:.....	285.959 €;
• Intérêts – autres:.....	9.904 €;

Les intérêts sur compte courant SWL diminuent de 84.817 € dû au fait que le solde compte courant SWL devient négatif pour atteindre -16.376.859 €.

Une réduction de valeur sur autres créances a été actée pour un montant de 260.044 €, lié à l'ex Versant Est.

Comme stipulé ci-dessus dans la partie des Dettes à un au plus, aucune sanction financière n'a été portée en compte par la tutelle au 31/12/2015 du fait des arguments invoqués par la Sambrienne, contre 79.107 € au 31/12/2014.

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

Il faut savoir que la Société cherche à connaître le détail de ses emprunts et avances auprès de la Société Wallonne du Logement.

PRODUITS EXCEPTIONNELS

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Produits exceptionnels	6.417.503	1.281.888	5.135.615
Reprises d'amortissements, provisions	272.015	735.738	-463.723
Reprise prov. pour risques et charges	3.648.946	0	3.648.946
PV sur vente maison	2.264.878	297.978	1.966.900
Autres produits exceptionnels	231.664	248.172	-16.508
Charges exceptionnelles	9.144.691	3.791.964	5.352.727
Désaffectations	4.342.654	3.684.826	657.828
Provisions pour risques et charges except.	4.408.547	0	4.408.547
Autres charges exceptionnelles	393.490	107.137	286.353
Résultat exceptionnel	-2.727.188	-2.510.076	-217.112

L'augmentation des produits exceptionnels s'explique d'une part, par une reprise de dotations aux amortissements de 272.015 € afin de corriger les dotations aux amortissements des années précédentes.

Une adaptation de la provision a été comptabilisée pour d'une part, la neutralisation de la charge exceptionnelle du subsidé Démolition du site Apollo / Wauters pour 1.322.261 €, vu que le montant final est connu, et d'autre part, la charge exceptionnelle de 2.326.685 € comptabilisée en 2012 relatif à ce projet a été extournée.

Une plus-value sur réalisation d'actifs (vente maison) a été actée pour un montant de 2.264.878 € en 2015 (20 actes et 26 compromis), ainsi qu'une plus-value sur réalisation d'actifs (vente matériel roulant et informatique) pour 16.210 €.

Le poste Autres produits exceptionnels correspond principalement à diverses opérations dont notamment 148.633 € lié à une correction des investissements des années antérieures, à 33.000 € d'indemnités de procédure à recevoir, et à 50.031 € de correction de comptes des années antérieures.

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Ces 9.144.690 € de charges exceptionnelles s'expliquent par :

- des amortissements exceptionnels pour 4.342.654 € sur les désaffectations d'investissements suite à l'activation des chantiers réceptionnés (4.121.785 €), à une reprise de dotations aux amortissements des années précédentes (220.869 €) ;
- une provision dans le cadre de trois litiges fournisseurs pour 569.873 €, et une provision s'élevant à 189.727 € pour la non-exploitation du site Loriaux ;
- une provision pour les frais liés à la démolition du site Apollo/Wauters (1.322.261 €) et l'extourne du produit exceptionnel de 2.326.685 € comptabilisée en 2012 (cfr. Produits exceptionnels) ;
- le poste Autres charges exceptionnelles correspond principalement à diverses opérations dont notamment 50.700 € lié à une correction des subsides des années antérieures, à 25.301 € pour le rebouchage des tranchées de Marcinelle, de la perte du subsidé cadastre notifié en 2014 pour 205.750 €, du paiement d'une indemnité de procédure suite à un litige fournisseur pour 33.000 €, et de corrections de comptes des années antérieures ;
- des réductions de loyers pour 52.679 € accordées pour trouble de jouissance suite à des décisions de justice et indemnités de procédure.

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

	31/12/2015	31/12/2014	Écart '15'14
Prélèvements sur réserves et Impôts	1.433.006	914.749	518.257

L'augmentation de cette rubrique provient:

- de la taxation étalée sur les impôts différés pour un montant de 69.412 € pour l'année 2015;
- de la reprise de la taxation étalée sur les plus-values pour un montant de 1.363.947 €, initialement comptabilisé en la rubrique comptable 13, afin de mettre en concordance le point de vue comptable et le point de vue fiscal.

En conclusion, l'année 2015 qui se solde par une perte de -7.717.155 € peut être résumée comme suit:

- **un résultat financier négatif de 2.625.379 €** 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 structurel de sous-financement du secteur (cf. Risques et incertitudes);
- **la diminution de 118.186 € de l'allocation de solidarité;**
- **des amortissements exceptionnels/désaffectations s'élevant à 4.121.785 €;**
- **une dotation pour gros entretiens et réparations s'élevant à 4.815.773 € pour atteindre une provision de 12.562.026 €;**
- **une provision pour remboursement des chambres excédentaires a été constituée pour un montant de 2.082.715 €;**
- **une réduction de valeur sur créances locataire s'élevant à 3.505.062 €;**
- **des moins-values sur créances locataires s'élevant à 1.414.349 €;**
- **des limitations de loyers à 20 % des revenus s'élevant à 3.874.104 €;**
- **des limitations à la valeur locative normale s'élevant à 1.006.675 €;**
- **une diminution des loyers suite aux inoccupés pour 3.030.882 €;**
- **Une provision pour différents litiges s'élevant à 759.600 €;**
- **Des plus-values sur vente logement s'élevant à 2.248.667 €.**





Gerpennes - rue Courtil Marchand



Roux - rue des Carrières

Proposition à l'Assemblée Générale

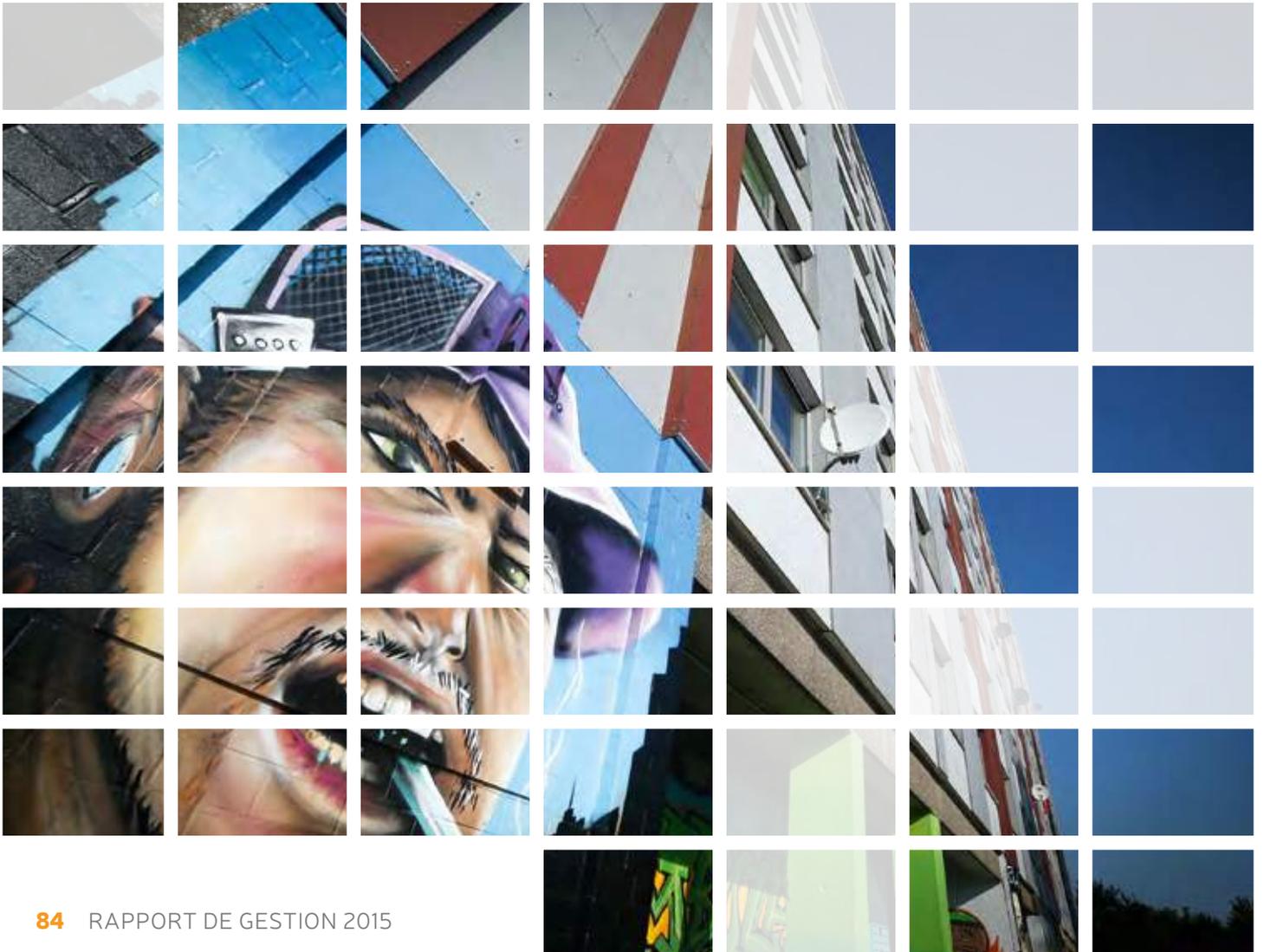
Il est proposé à l'Assemblée Générale de voter le résultat de -7.717.155 € en résultat reporté. Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2014, -32.448.115 €, la perte à reporter s'élèvera à -40.165.270 €.

Les prévisions budgétaires 2016

Ventes et prestations	41.228.418 €
Chiffre d'affaires	37.600.612 €
Production immobilisée	800.000 €
Allocation de solidarité	1.355.806 €
Autres produits d'exploitation	1.472.000 €
Charges d'exploitation	41.595.246 €
Achats de marchandises	873.000 €
Services et biens divers	13.652.192 €
Rémunérations	10.116.204 €
Amortissements	11.813.367 €
Précompte immobilier	3.945.140 €
Réductions de valeur	-991.551 €
Provisions	976.600 €
Autres charges d'exploitation	1.195.343 €
Résultat d'exploitation	-366.828 €
Produits financiers	8.577.797 €
Charges financières	11.072.893 €
Résultat courant avant impôt	-
Produits exceptionnels	1.047.491 €
Charges exceptionnelles	1.811.074 €
Résultat de l'exercice	-3.625.507 €
Transfert aux réserves	-
Résultat à affecter	-3.625.507 €



DIVERS



DIVERS

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

Aucun événement important n'est survenu après la clôture de l'exercice.

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 hors éléments exceptionnels et d'amélioration des encaissements des loyers, qui devrait continuer en 2016 ;
- l'appui financier de l'Autorité publique, principal bailleur de fonds de la société, ainsi que que l'octroi de nouveaux subsides.

Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société

A notre connaissance et sous réserve d'autres éléments, il n'y aurait pas, à court terme, de circonstances susceptibles d'influencer notablement le développement de la 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 2015, 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

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

- **L'état du patrimoine** tant à court terme qu'à moyen et long terme.

L'état des logements construits mais non rénovés par les plans d'investissements récents (PEI et PiVert principalement) est préoccupant.

En effet, l'absence de financements pour notre politique de rénovation à moyen et long terme ne nous permet pas de programmer la mise en œuvre des travaux pourtant indispensables de mise en conformité électrique, incendie et gaz d'une part, et d'amélioration d'étanchéité, de stabilité, d'équipements et de performance énergétique d'autre part. Seul le plan de rénovation à court terme est actuellement garanti car financé. Le programme de travaux de rénovation s'étalant de 2017 à 2024 a été établi pour un montant total de 126 millions d'euros.

Autant les projets de construction de 39 logements rue J. Loriaux à Jumet et de réhabilitation du site de la Brouchettere à Charleroi représentent de belles opportunités immobilières à développer, autant les éventuels coûts de dépollution des sols de ces deux projets représentent un risque à souligner.

- **La situation financière** tant à court terme qu'à moyen et long terme.

Premièrement, l'enveloppe financière prévue par le Gouvernement wallon 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, l'arrêt du Conseil d'État relatif aux surloyers appliqués pour chambres excédentaires diminuera notre chiffre d'affaires annuel de près de 700.000 € si aucun nouvel arrêté ne réinstaura un principe équivalent de surloyer pour les locataires entrés avant le 1^{er} janvier 2008 ou si aucune couverture financière par la Région n'est mise en place. A court terme, aucune garantie n'a d'ailleurs été apportée quant à la prise en charge des montants remboursés aux locataires pour les années 2013, 2014, 2015 et 2016, soit plus de 1,9 millions €.

Finalement, étant donné la réglementation en vigueur sur le calcul des loyers, l'absence de capacité d'autofinancement de La Sambrienne, le non-financement des programmes d'entretien (remise en état locatif par exemple) et le sous-financement des programmes de rénovation et de construction actuels, d'importantes avances génératrices de charges financières doivent être sollicitées auprès de la Société wallonne du Logement. Ces opérations, indispensables pour remettre en conformité le patrimoine immobilier concerné ou même pour financer nos projets de nouvelles constructions aggravent considérablement le ratio « charges financières / chiffres d'affaires ».



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 32.464,30 €.

Pour le Comité de direction,

F. Azzouzi

Directeur-Gérant

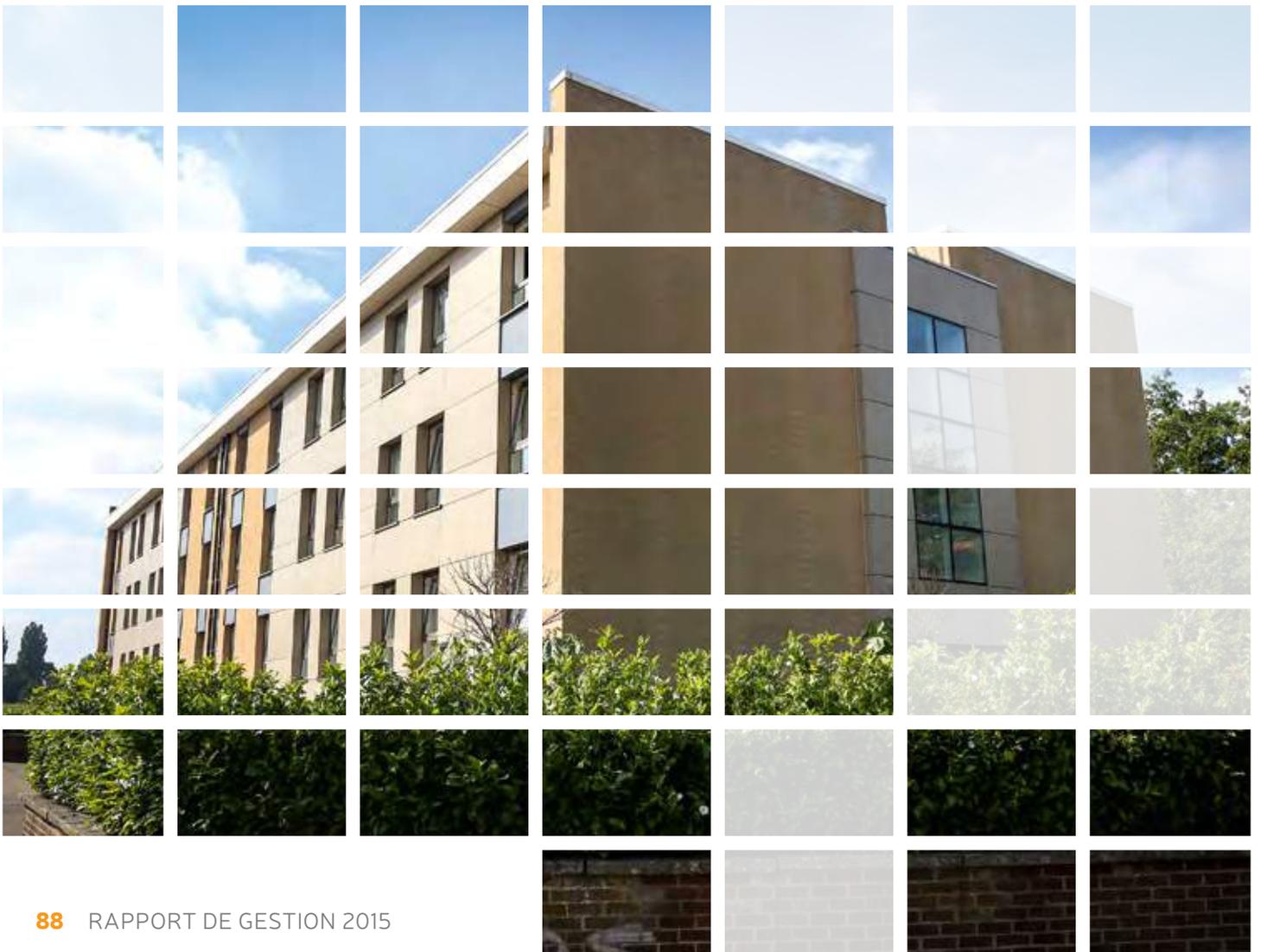
Pour le Conseil d'Administration,

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

14-06-2016

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2015

au

31-12-2015

Exercice précédent du

01-01-2014

au

31-12-2014

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 16
6032 Mont-sur-Marchienne
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 27-06-2019

Administrateur

CHACHKOFF Jean

Rue du Berceau 3/61
6001 Marcinelle
BELGIQUE

Début de mandat: 18-11-2013

Fin de mandat: 27-06-2019

Administrateur

DELBEQUE Benoît

Avenue des Genêts 8
6001 Marcinelle

BELGIOUE		
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019	Vice-président du Conseil d'Administration
DEVAUX Olivier		
Rue du Colnet 22 6040 Jumet (Charleroi)		
BELGIOUE		
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019	Administrateur
FOTIA Giuseppe		
Rue Sart les Moulins 79 6044 Roux		
BELGIOUE		
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019	Administrateur
HEMBISE Philippe		
Rue de L'Institut Dognieux 56 6040 Jumet (Charleroi)		
BELGIOUE		
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019	Administrateur
IMANE Hicham		
Route de Philippeville 180 6010 Couillet		
BELGIOUE		
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019	Président du Conseil d'Administration
KINDT Françoise		
Avenue du Vieux Frêne 1 6280 Gerpinnes		
BELGIOUE		
Début de mandat: 22-09-2014	Fin de mandat: 27-06-2019	Administrateur
LAMBERT Jacques		
Rue de Presles 107 6280 Gerpinnes		
BELGIOUE		
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019	Administrateur
LECHAT Julien		
Rue Rossugnot 9 6032 Mont-sur-Marchienne		
BELGIOUE		
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019	Administrateur
LORENT Stéphanie		
Rue Croquet 30/32 6043 Ransart		
BELGIOUE		
Début de mandat: 17-11-2014	Fin de mandat: 27-06-2019	Administrateur
MACCHIA Angelo		
Rue de Leernes 152		

6030 Goutroux BELGIQUE			
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019		Administrateur
MANOUVRIER Line			
Rue du Chenois 154 6042 Lodelinsart BELGIQUE			
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019		Administrateur
PATTE Julie			
Rue des Sablières 7/D 6032 Mont-sur-Marchienne BELGIQUE			
Début de mandat: 16-07-2013	Fin de mandat: 27-06-2019		Administrateur
POIVRE Bernard			
Chaussée d'Asse 32 7850 Enghien BELGIQUE			
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019		Commissaire
REMACLE Maryse			
Rue Caréna 5/53 6000 Charleroi BELGIQUE			
Début de mandat: 18-11-2013	Fin de mandat: 27-06-2019		Administrateur
RINCHART Jean-Claude			
Rue du Ravin 64 6042 Lodelinsart BELGIQUE			
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019		Administrateur
TAYMANS Stéphanie			
Rue Neuve 10 6032 Mont-sur-Marchienne BELGIQUE			
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 08-06-2015		Administrateur
TUTTOLOMONDO Jean-Louis			
5ème Avenue 18 6001 Marcinelle BELGIQUE			
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019		Administrateur
VAN AELST Emile			
Rue Gantois 25 6030 Marchienne-au-Pont BELGIQUE			
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019		Administrateur
VANLAEKE Patrick			

Rue des Piges 173
6031 Monceau-sur-Sambre
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 27-06-2019

Administrateur

VERCRUYSSÉ Roland

Cité Amile Demoulin 24
6031 Monceau-sur-Sambre
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 27-06-2019

Administrateur

VERHULST Sabine

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

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 27-06-2019

Administrateur

KINANA Mehdi

Ingénieur
Rue du Moulin 76
6061 Montignies-sur-Sambre
BELGIQUE

Début de mandat: 09-06-2015

Fin de mandat: 27-06-2019

Administrateur

JOIRIS, 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

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISÉS		20/28	366.300.812	365.874.270
Frais d'établissement	5.1	20	117.887	164.372
Immobilisations incorporelles	5.2	21	88.441	106.977
Immobilisations corporelles	5.3	22/27	366.087.972	365.596.046
Terrains et constructions		22	355.708.026	344.127.393
Installations, machines et outillage		23	12.930	21.704
Mobilier et matériel roulant		24	971.118	1.043.464
Location-financement et droits similaires		25	1.692.804	1.753.962
Autres immobilisations corporelles		26	2.405.103	2.449.135
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	5.297.991	16.200.388
Immobilisations financières	5.4/5.5.1	28	6.512	6.875
Entreprises liées	5.14	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	5.14	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	6.512	6.875
Actions et parts		284	4.958	4.958
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	1.554	1.917
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	156.804.027	154.232.396
Créances à plus d'un an		29	128.067.049	128.337.320
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	128.067.049	128.337.320
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	8.208.368	4.372.224
Stocks		30/36	8.208.368	4.372.224
Approvisionnements		30/31	459.713	427.755
En-cours de fabrication		32	2.640.480	3.944.469
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	5.108.175	
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	11.298.642	11.531.539
Créances commerciales		40	1.389.232	1.962.304
Autres créances		41	9.909.410	9.569.235
Placements de trésorerie	5.5.1/5.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	6.410.752	7.122.232
Comptes de régularisation	5.6	490/1	2.819.216	2.869.081
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	523.104.839	520.106.666

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	119.027.742	124.184.566
Capital	5.7	10	116.631	116.621
Capital souscrit		100	231.960	232.270
Capital non appelé		101	115.329	115.649
Primes d'émission		11	134.157	134.157
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	27.626.978	28.990.925
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	15.080.264	16.444.211
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	-40.165.270	-32.448.115
Subsides en capital		15	131.315.246	127.390.978
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	17.240.429	12.481.559
Provisions pour risques et charges		160/5	17.240.429	12.412.147
Pensions et obligations similaires		160	143.233	75.869
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	12.562.026	9.602.414
Autres risques et charges	5.8	163/5	4.535.170	2.733.864
Impôts différés		168		69.412
DETTES		17/49	386.836.668	383.440.543
Dettes à plus d'un an	5.9	17	307.739.831	306.325.914
Dettes financières		170/4	307.691.597	306.279.884
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et assimilées		172	421.819	438.695
Etablissements de crédit		173	300.686.386	303.964.239
Autres emprunts		174	6.583.392	1.876.950
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	48.234	46.030
Dettes à un an au plus		42/48	46.752.994	46.331.864
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	5.9	42	12.847.723	12.269.855
Dettes financières		43	18.859.102	19.108.833
Etablissements de crédit		430/8	18.859.102	19.108.833
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	8.557.566	9.327.816
Fournisseurs		440/4	8.557.566	9.327.816
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	5.9	45	1.043.170	1.123.358
Impôts		450/3	87.662	170.375
Rémunérations et charges sociales		454/9	955.508	952.983
Autres dettes		47/48	5.445.433	4.502.002
Comptes de régularisation	5.9	492/3	32.343.843	30.782.765
TOTAL DU PASSIF		10/49	523.104.839	520.106.668

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	38.480.147	39.193.030
Chiffre d'affaires	5.10	70	35.111.138	35.321.955
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		
Production immobilisée		72	449.566	524.789
Autres produits d'exploitation	5.10	74	2.919.443	3.346.286
Coût des ventes et des prestations		60/64	42.277.576	40.517.975
Approvisionnements et marchandises		60	799.265	551.510
Achats		600/6	838.935	429.221
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	-39.670	122.289
Services et biens divers		61	9.872.479	10.356.718
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	5.10	62	9.200.065	8.944.678
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	11.482.700	9.651.529
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4	-372.631	2.546.678
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	5.10	635/7	5.109.605	3.499.335
Autres charges d'exploitation	5.10	640/8	6.186.093	4.967.527
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	-3.797.429	-1.324.945
Produits financiers		75	7.385.860	6.702.705
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	3	1.316
Autres produits financiers	5.11	752/9	7.385.857	6.701.389
Charges financières	5.11	65	10.011.239	9.024.979
Charges des dettes		650	9.741.502	8.891.285
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651	260.044	
Autres charges financières		652/9	9.693	133.694
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts (+)/(-)		9902	-6.422.808	-3.647.219
Produits exceptionnels		76	6.417.503	1.281.888
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles		760	272.015	735.738
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières		761		
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels		762	3.648.946	
Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés		763	2.264.878	297.978
Autres produits exceptionnels	5.11	764/9	231.664	248.172
Charges exceptionnelles		66	9.144.691	3.791.963
Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		660	4.342.654	3.684.826
Réductions de valeur sur immobilisations financières		661		
Provisions pour risques et charges exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)		662	4.408.547	
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés		663		
Autres charges exceptionnelles	5.11	664/8	393.490	107.137
Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		669		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-9.149.996	-6.157.294
Prélèvements sur les impôts différés		780	69.412	3.754
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	5.12	67/77	518	-547.616
Impôts		670/3	518	566

N° BE 0401.661.459

C 3

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		548.182
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-9.081.102	-5.605.924
Prélèvements sur les réserves immunisées		789	1.363.947	363.378
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-7.717.155	-5.242.546

N° BE 0401.661.459

C 4

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-40.165.270	-32.448.117
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-7.717.155	-5.242.546
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-32.448.115	-27.205.571
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	-40.165.270	-32.448.115
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**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	20P	XXXXXXXXXX	164.372
Mutations de l'exercice			
Nouveaux frais engagés	8002		
Amortissements	8003	46.485	
Autres	8004		
		(+)/(-)	
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	20	117.887	
Dont			
Frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement	200/2		
Frais de restructuration	204		

N° BE 0401.661.459

C 5.2.2

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052P	XXXXXXXXXX	397.610
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	18.020	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8042		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	415.630	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122P	XXXXXXXXXX	290.633
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	36.556	
Repris	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	327.189	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	88.441	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8054P	XXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8024		
Cessions et désaffectations	8034		
Transferts d'une rubrique à une autre	8044		
	(+)/(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8054		
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	486.252.890
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	7.092.305	
Cessions et désaffectations	8171	6.701.778	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181	19.687.332	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	506.330.749	
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	142.125.497
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	15.347.148	
Repris	8281	268.283	
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	6.581.639	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	150.622.723	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22	355.708.026	

	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	363.724
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	8.774	
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	372.498	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	23	12.930	

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	3.138.835
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	202.486	
Cessions et désaffectations	8173	233.111	
Transferts d'une rubrique à une autre	8183		
	(+)/(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	3.108.210	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	8243		
	(+)/(-)		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	XXXXXXXXXX	2.095.371
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	274.832	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	233.111	
Transférés d'une rubrique à une autre	8313		
	(+)/(-)		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	2.137.092	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	24	971.118	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194P	XXXXXXXXXX	2.388.534
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164	2.637	
Cessions et désaffectations	8174		
Transferts d'une rubrique à une autre	8184		
	(+)/(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194	2.391.171	
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	634.572
Mutations de l'exercice			
Actés	8274	67.527	
Repris	8284	3.732	
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	698.367	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	25	<u>1.692.804</u>	
DONT			
Terrains et constructions	250	1.692.804	
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	2.637.979
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165		
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	188.844
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	44.032	
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	232.876	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	26	2.405.103	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTE VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	XXXXXXXXXX	16.200.388
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	8.872.218	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre	8186	-19.774.615	
	(+)/(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	5.297.991	
Plus-values au terme de l'exercice	8256P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre	8246		
	(+)/(-)		
Plus-values au terme de l'exercice	8256		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actés	8276		
Repris	8286		
Acquis de tiers	8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8306		
Transférés d'une rubrique à une autre	8316		
	(+)/(-)		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	27	5.297.991	

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	4.958
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393	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	<u>4.958</u>	
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	<u>XXXXXXXXXX</u>	<u>1.917</u>
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593	363	
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)/(-) 8623		
Autres	(+)/(-) 8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8	<u>1.554</u>	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653	<u>61.512</u>	

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
Prorata Subside PPP restant à percevoir

Exercice
1.350.255
238.087
943.867
205.335
81.673

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	232.270
100	231.960	

Modifications au cours de l'exercice
Remboursement de parts

Codes	Montants	Nombre d'actions
	310	222
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

Représentation du capital
Catégories d'actions

Actions nominatives
Actions au porteur et/ou dématérialisées

Capital non libéré

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

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
101	115.329	XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	

Actions propres

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

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

Engagement d'émission d'actions

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

Capital autorisé non souscrit

Parts non représentatives du capital

Répartition
Nombre de parts
Nombre de voix qui y sont attachées
Ventilation par actionnaire
Nombre de parts détenues par la société elle-même
Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

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

N° BE 0401.661.459

C 5.8

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

Litige personnel
Litige fournisseur
Provision coût démolition Apollo/Wauters
Provision pour remboursement chambres excédentaires
Provision litige locataire pour travaux
Provision litiges fournisseurs travaux
Fonds de prépension (personnel)

Exercice	
	255.277
	100.302
	1.322.261
	2.082.715
	15.015
	759.600
	143.233

N° BE 0401.661.459

C 5.9

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	12.847.723
8811	
8821	
8831	130.314
8841	12.717.409
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
42	12.847.723
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	
8802	54.589.918
8812	
8822	
8832	38.941
8842	53.151.411
8852	1.399.566
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	48.234
8912	54.638.152
Dettes ayant plus de 5 ans à courir	
8803	253.101.679
8813	
8823	
8833	382.878
8843	247.534.975
8853	5.183.826
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	253.101.679

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	104.528.199
8931	
8941	
8951	
8961	104.528.199
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	104.528.199
8922	
8932	

N° BE 0401.661.459

C 5.9

Emprunts obligataires non subordonnés
 Dettes de location-financement et assimilées
 Etablissements de crédit
 Autres emprunts
 Dettes commerciales
 Fournisseurs
 Effets à payer
 Acomptes reçus sur commandes
 Dettes fiscales, salariales et sociales
 Impôts
 Rémunérations et charges sociales
 Autres dettes

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

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

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts

Dettes fiscales échues
 Dettes fiscales non échues
 Dettes fiscales estimées

Rémunérations et charges sociales

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

Codes	Exercice
9072	
9073	87.662
450	
9076	27.072
9077	928.436

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
31.614.855
691.017
37.971

N° BE 0401.661.459

C 5.10

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité
Loyers et redevances

Ventilation par marché géographique

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

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
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein
Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs
Cotisations patronales d'assurances sociales
Primes patronales pour assurances extralégales
Autres frais de personnel
Pensions de retraite et de survie

Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

(+)/(-)

Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

Reprises

Sur créances commerciales

Actées

Reprises

Provisions pour risques et charges

Constitutions
Utilisations et reprises

Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation
Autres

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

Nombre total à la date de clôture
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein
Nombre d'heures effectivement prestées
Frais pour l'entreprise

Codes	Exercice	Exercice précédent
	35.111.138	35.321.954
740	2.385.060	2.880.977
9086	192	191
9087	190,2	179
9088	259.276	252.660
620	6.807.019	6.738.431
621	1.680.890	1.587.989
622	379.201	406.753
623	258.336	154.475
624	74.619	57.030
635	67.364	-40.027
9110	522.248	
9111		
9112	3.505.061	4.414.245
9113	4.399.940	1.867.567
9115	6.999.364	9.834.895
9116	1.889.759	6.335.560
640	3.863.379	3.789.062
641/8	2.322.714	1.178.465
9096		
9097	1	3
9098	1.299	5.979
617	42.774	205.898

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 dégreèvement fiscal

Autres

Intérêts sur créances CPAS

Amortissement des frais d'émission d'emprunts et des primes de remboursement**Intérêts intercalaires portés à l'actif****Réductions de valeur sur actifs circulants**

Actées

Reprises

Autres charges financières

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

Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

Intérêts de retard fournisseurs

Pénalité financière

autres

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	2.928.069	2.643.839
9126	4.399.064	4.037.044
	3	1.316
	3.910	20.333
	19	173
	54.794	
6501		
6503		
6510	260.044	
6511		
653		
6560		
6561		
	4.560	51.387
	0	79.108
	5.133	3.199

RÉSULTATS EXCEPTIONNELS**Ventilation des autres produits exceptionnels**

Plus-Value réalisées sur ventes d'actifs

Reprise à la dotation aux amortissements

Reprise de provisions pour risques et charges

Divers

Ventilation des autres charges exceptionnelles

Désaffectations

Dotations complémentaires aux amortissements

Provision pour risques et charges exceptionnel

Alignement et indemnités locataires

Divers

Exercice
2.264.878
272.015
3.648.946
231.664
4.121.785
220.869
4.408.547
52.679
340.811

N° BE 0401.661.459

C 5.12

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	518
9139	518
9140	

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

Sources de latences fiscales

- Latences actives
 - Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs
 - Autres latences actives
 - Déduction pour capital à risque reportable

- Latences passives
 - Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	4.670.299
9142	302.706
	302.706
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	1.482.127	1.923.768
9147	1.598.589	1.621.706
9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise	9153	
GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9161	
Montant de l'inscription	9171	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9191	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9201	
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9162	
Montant de l'inscription	9172	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9192	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9202	
BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS		
MARCHÉ À TERME		
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	

ENGAGEMENTS 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 : 216.059.355€

Contre	Objet
Litige personnel	Indemnité compensatoire de préavis Brut
Litige personnel	dommage et intérêts
Litige personnel	Indemnité de procédure
Litige personnel	ONSS Patronale
Divers locataires	Contentieux locatifs
Divers fournisseurs	

N° BE 0401.661.459

C 5.13

Autres
 Fournisseurs Erreurs professionnelles architecte
 Fournisseurs litige relatif à un marchés de travaux
 Fournisseurs Litige relatif à l'installation de châssis pour immeubles
 Locataires Troubles de Jouissance subit 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 : 4.825.729 (En faveur des locataires)
 Engagement emprunt CRAC : 191.944
 Engagement emprunt PIVERT (partie non subsidié) : 6.307.357
 Subside de recapitalisation : 7.000.000
 Prêt de recapitalisation : 15.000.000
 Caution fournisseurs : 2.014.306

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	92.170
9504	

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

Emoluments du (des) commissaire(s)

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)
Autres missions d'attestation
Missions de conseils fiscaux
Autres missions extérieures à la mission révisorale

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)
Autres missions d'attestation
Missions de conseils fiscaux
Autres missions extérieures à la mission révisorale

Codes	Exercice
9505	18.750
95061	1.080
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

N° BE 0401.661.459

C 6

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

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

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

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein
Temps partiel
Total

Frais de personnel

Temps plein
Temps partiel
Total

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	174,1	119,7	54,4
1002	23,3	3,3	20
1003	190,2	122,3	67,9
1011	237.231	163.640	73.591
1012	22.045	4.132	17.913
1013	259.276	167.772	91.504
1021	8.491.504	5.646.529	2.844.975
1022	633.942	153.524	480.418
1023	9.125.446	5.800.053	3.325.393
1033	207.677	132.136	75.541

Au cours de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs en ETP
Nombre d'heures effectivement prestées
Frais de personnel
Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	179	117,1	61,9
1013	252.659	163.605	89.054
1023	8.944.678	5.746.097	3.198.581
1033	204.929	127.550	77.380

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	176	24	192,7
110	168	24	184,7
111	2		2
112			
113	6		6
120	122	4	125
1200			
1201			
1202			
1203			
121	54	20	67,7
1210			
1211			
1212			
1213			
130	18		18
134	72	8	77,8
132	86	16	95,9
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	1	23
151	1.299	45.083
152	42.774	48.046

N° BE 0401.661.459

C 6

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

Entrées

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	30	18	46,2
210	13	1	13,9
211	17	17	32,3
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	22	17	37,3
310	5		5
311	17	17	32,3
312			
313			
340	1		1
341	1		1
342	1		1
343	19	17	34,3
350			

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	53	5811	40
Nombre d'heures de formation suivies	5802	520	5812	589
Coût net pour l'entreprise	5803	15.585	5813	15.662
dont coût brut directement lié aux formations	58031	13.515	58131	14.536
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	2.070	58132	1.126
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	

RÈGLES D'ÉVALUATION

La Sambrienne - 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 – terrains et constructions

2.1. Activation

Les immobilisations sont évaluées à leur valeur d'acquisition.

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

1.1.1. Le nouvel investissement

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

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

1.1.2. Le remplacement avec plus-value apportée au logement

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

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

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

1.1.3. 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 1.1.2), 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 locatif pur et simple.

2.2 Amortissement

Terrains : non amortissables
 Immeubles : linéaire 33 ans ou 50 ans
 Garages : linéaire 50 ans à l'exclusion des garages attenants aux habitations
 Chauffage et ascenseur : linéaire 20 ans
 Equipements logements et aménagement d'espaces verts : linéaire 10 ans
 Bâtiment administratif: linéaire 33 ans
 Bâtiment commerciaux et atelier : linéaire 20 ans

3.0 Immobilisations corporelles – autres

3.1. Activation

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

3.2 Amortissement

Installations, machines et outillages : linéaire 5 ans
 Mobilier : linéaire 10 ans
 Matériel de bureau : linéaire 10 ans – 20 ans
 Matériel informatique : linéaire 5 ans mais un amortissement plus court peut être sollicité s'il s'agit de matériel sujet à une dépréciation plus rapide
 Matériel roulant neuf : linéaire 5 ans
 Matériel roulant d'occasion : en fonction de la durée probable d'utilisation
 Location-financement et droits similaires : linéaire 20 ans - 33 ans - 50 ans
 Location-financement et droits similaires : linéaire 65 ans sur valeur initiale et 50 ans sur rénovations, ou à la valeur du canon

4.0 Stock

4.1 Valorisation

Les stocks sont comptabilisés sur base de la méthode FIFO.

4.2 Réduction de valeur

Il est acté une réduction de valeur de 100% sur les stocks sans mouvement depuis 2 ans.

5.0 Créances commerciales

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

- catégorie 1 : locataires en place dont la créance n'est pas douteuse (balance créditrice ou débitrice de moins de 2 mois de loyer) ;
- catégorie 2 : locataires en place dont la créance est douteuse ;
- catégorie 3 : locataires partis dont la créance est douteuse.

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

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

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

Pa arrangement non respecté, il faut entendre un arrangement où au minimum un défaut de paiement apparaît (montant ou délai).

5.1 Valorisation

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale.

5.2 Créance douteuse

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

5.3 Créance irrécouvrable

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

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

- les créances nettes sur locataires partis depuis moins de 2 ans et pour lesquels un jugement ou un huissier a établi soit l'insolvabilité soit la "disparition" ;
- les parties des créances sur locataires en place ayant fait l'objet d'une remise suite à une médiation de dette actée ;
- Les locataires partis depuis plus de 5 ans.

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

5.4 Réduction de valeur

Catégorie 1 : aucune réduction de valeur n'est actée.

Catégorie 2 :

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

Catégorie 3 :

- si médiation de dette : voir catégorie 2 ;
- si arrangement respecté et durée \leq 24 mois : 90% ;
- si arrangement non respecté ou absence d'arrangement ou durée $>$ 24 mois :
 - o locataires partis $<$ 1 an : 90% ;
 - o locataires partis \geq 1 an : 90% ;

6. Provisions pour grosses réparations et gros entretiens

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

7. 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 hors élément exceptionnel et d'amélioration des encaissements des loyers, qui devraient continuer en 2015;
- l'appui financier de l'Autorité publique, principal bailleur de fonds de la société, ainsi que ses octrois de nouveaux subsides.



GONET Sébastien
PRUNEAU Alexis
ROUSSEAUX Bernard

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SCRL "LA SAMBRIENNE" POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

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 2015, 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 2015, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 523.104.838,66 € et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 7.717.154,82 €.

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.

Siège 18, Rue de la Biche 7000 MONS Tél +32 65 36 29 92 Fax +32 65 84 29 99
2ème cabinet 60 bte 5, Rue du Parc 7100 LA LOUVIERE Tél +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

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 2015, 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.



GONET Sébastien
PRUNEAU Alexis
ROUSSEAUX Bernard

Paragraphes relatifs à d'autres points:

- Les taux d'amortissement retenus (annexe C.7.) 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 (annexe C.2.2) de +- 119 mios qui sont constitués à concurrence de +-131 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 22 avril 2016.

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

Bernard ROUSSEAUX
Réviseur d'entreprises associé

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



la **Sambrienne**

SCRL LA SAMBRIENNE

RUE TRIEU KAISIN 70 - 6061 CHARLEROI

MAIL: INFO@LASAMBRIENNE.BE

WWW.LASAMBRIENNE.BE