

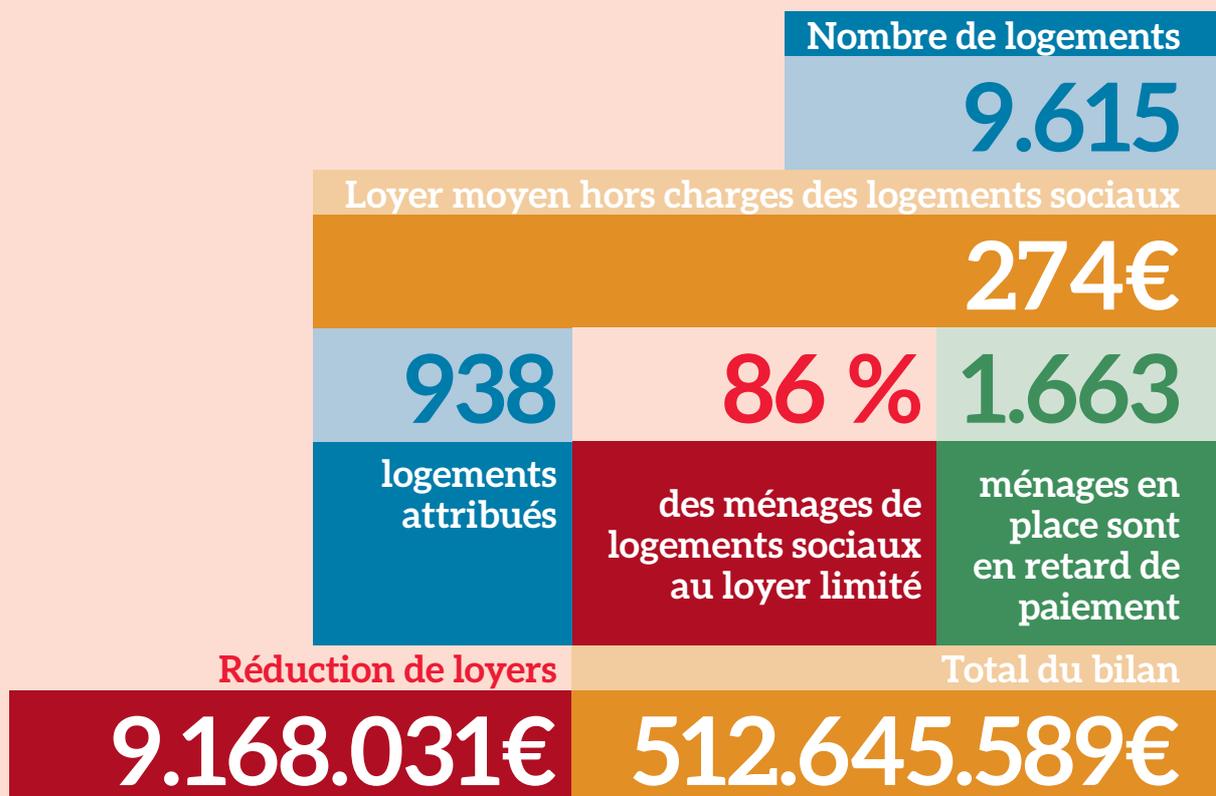
la Sambreilienne

Rapport
de Gestion
2017



2017

en quelques chiffres



2017 en quelques chiffres

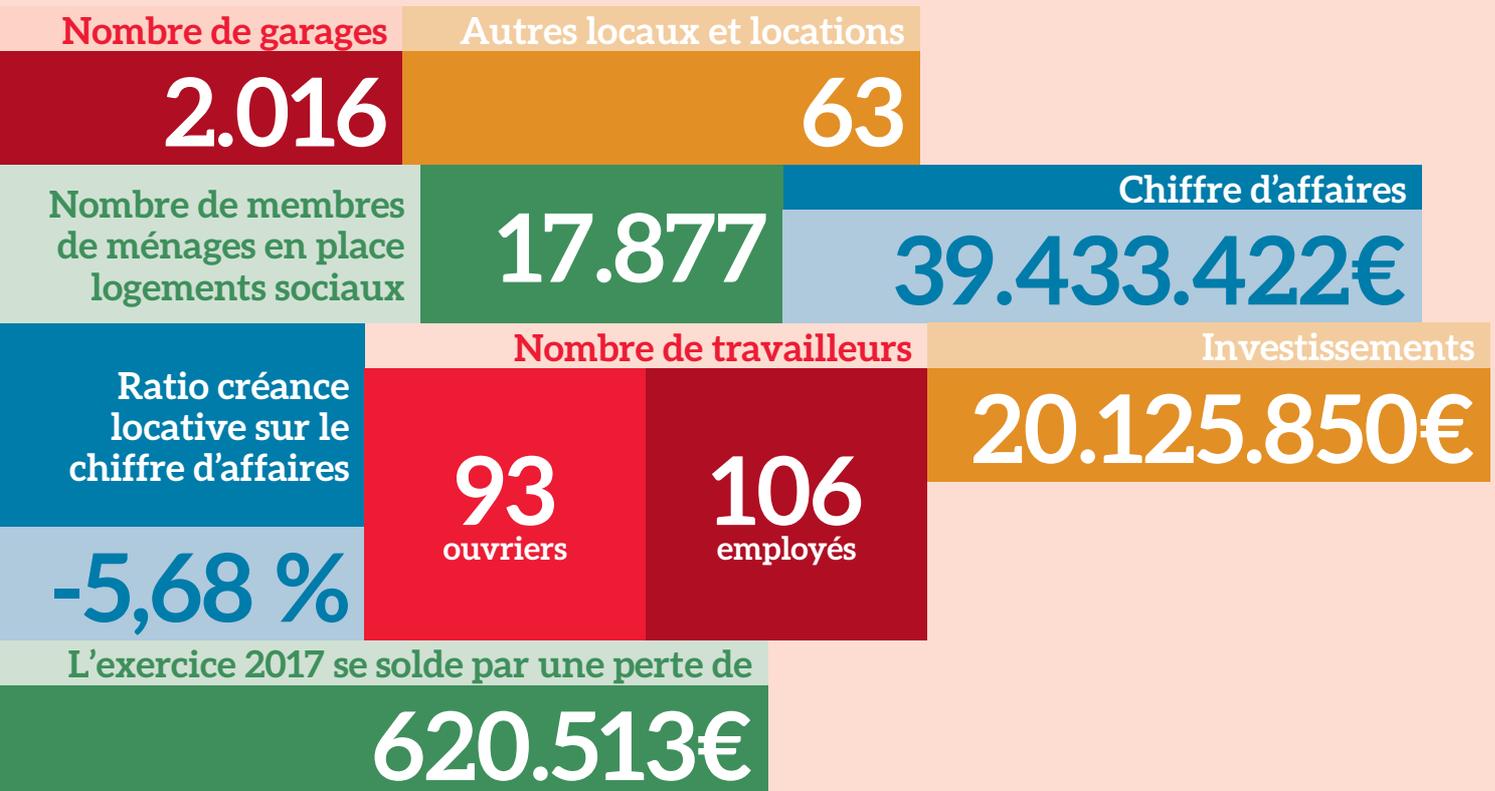
Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire du 13 juin 2018 couvrant la période comptable du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017.



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.



Le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Gérant



Fadel AZZOUZI
Directeur Gérant

Hicham IMANE
Président

2017 en quelques mots

Pour la cinquième fois déjà, les équipes de La Sambrienne se sont réunies pour établir le bilan de l'année écoulée. Et le moins que l'on puisse « écrire », c'est que le travail accompli a, une fois de plus, été conséquent :

- **réorganisation de la Direction Locative et Sociale** avec notamment le licenciement de la Directrice Locative et Sociale et mise en place d'une organisation temporaire avec affectation des équipes entre le Directeur Administratif et Financier et le Directeur Gérant ;
- en collaboration avec les représentants du personnel et le soutien du consultant spécialisé HUDSON, finalisation du processus de **rédaction des descriptions de fonctions** et des classifications y associées et démarrage du travail relatif aux avantages et rémunérations, évaluation du personnel et plan de formation ;
- **aucun appel à projet pour de la rénovation et de la construction de logements** n'a été lancé par la Société wallonne du Logement. Cette absence de programme de financement empêche La Sambrienne de pleinement mettre en œuvre son plan de rénovation ;
- attribution de marchés de travaux pour un montant total de 16,055 millions € ;
- la collaboration à la mission d'**audit des services de La Sambrienne** réalisé par le SPW – DGO4 dont le rapport final est toujours en cours de finalisation ;
- **53 actes de vente** de maisons inoccupées ont été signés pour un montant total de 3,9 millions € ;
- l'exercice 2017 se solde par une **perte de 620.513€**.

Le présent rapport de gestion relate, en plus des mentions légales imposées par le Code des Sociétés et le Code wallon du Logement et de l'Habitat Durable, les événements les plus marquants de l'année 2017 répartis en sept volets :



Fadel AZZOUZI
Directeur Gérant

Hicham IMANE
Président

Table des matières

La Sambrienne	2
2017 en quelques chiffres	2
2017 en quelques mots.....	5
Table des matières	6
Qui sommes-nous ?	8
Le plan stratégique.....	10
Les organes de gestion	11
La gestion quotidienne	15
Direction Générale	16
Les événements marquants	16
Le plan de gestion 2014 - 2020	17
La recapitalisation par la Région wallonne.....	18
Les appels à projets	19
Les marchés publics.....	20
La communication	23
Ressources humaines	24
Les événements marquants	24
Les statistiques RH.....	25
Les organes de concertation sociale	28
Locatif	30
Les événements marquants	30
Les candidats locataires.....	33
Les attributions de logements	34
Les statistiques locatives	38
Le calcul des loyers	40
Le contentieux locatif	42
Les ménages accompagnés.....	45
Le Comité des Locataires (CCLP)	46
La chambre de recours de la SWL.....	47
Patrimoine immobilier	48
Les événements marquants	48

Table des matières

Le patrimoine immobilier	51
La sur/sous- occupation du patrimoine.....	54
Les programmes d'entretien sécurité.....	55
Le cadastre du patrimoine	56
La remise en état locatif de logements vides.....	57
Les interventions en dépannages.....	58
Le plan propreté.....	59
Le plan de rénovation	61
Le plan de construction.....	65
Les événements marquants.....	71
Finances	71
Le bilan.....	72
Les comptes de résultats.....	82
Proposition à l'Assemblée Générale.....	87
Les prévisions budgétaires 2018	87
Divers	88
Les données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice	88
Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité	88
Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société	88
Recherche et développement	88
Collaboration professionnelle avec le commissaire	88
Indications relatives à l'existence de succursale	89
Risques et incertitudes	89
Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers.....	89
Honoraires du commissaire	89
Annexes	91
Comptes annuels au format BNB.....	91
Rapport du commissaire	130

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 2.000 garages, elle représente 10 % des logements publics wallons et 10 % des logements du territoire communal de Charleroi et Gerpennes.

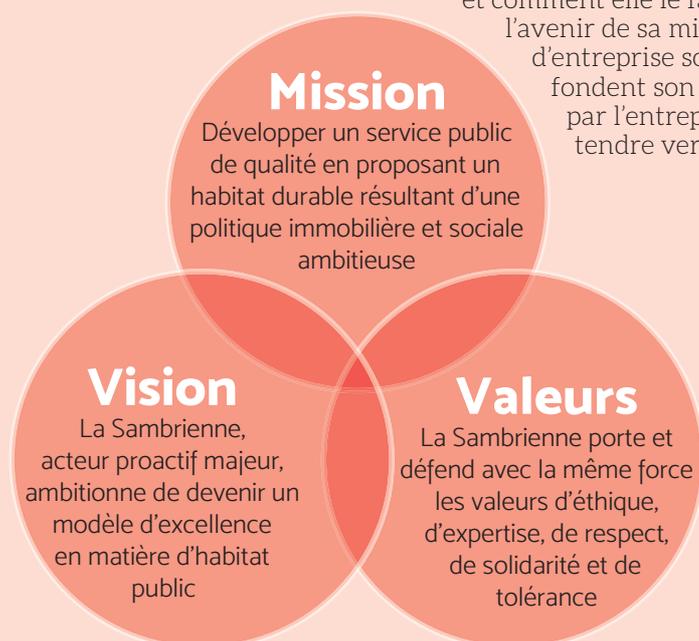
La Sambrienne est un acteur de terrain incontournable de la politique communale du logement.

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.



Qui sommes-nous ?

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 Gerpennes 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

« Ethique, 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

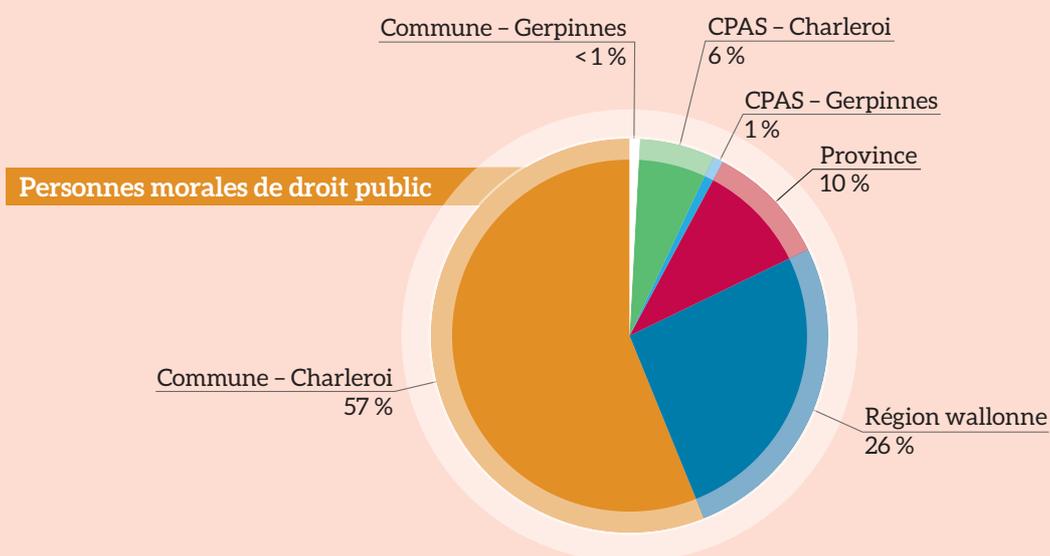
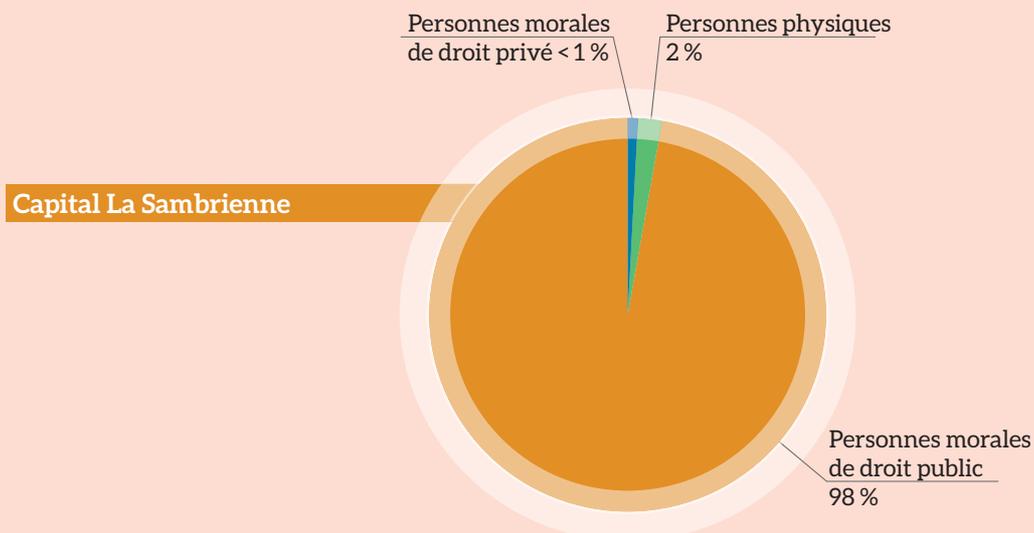
Axe 3 – Devenir un modèle d'excellence en matière d'habitat public

- 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 de personnes morales de droit public.



Rapport de gestion 2017

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 BARTOLINI Nadia BUYLE Benjamin (à partir du 11/09/17) CHACHKOFF Jean DEVAUX Olivier (jusqu'au 11/09/17) FOTIA Giuseppe HEMBISE Philippe KINANA Mehdi KINDT Françoise LAMBERT Jacques LECHAT Julien MACCHIA Angelo MANOUVRIER Line RATY Hugues REMACLE Maryse RINCHART Jean-Claude SIMEON Muriel TUTTOLOMONDO Jean-Louis VAN AELST Emile VANLAEKE Patrick VERCRUYSSSE Roland

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 (jusqu'au 11/09/17) LECHAT Julien (voix consultative) MACCHIA Angelo MANOUVRIER Line RATY Hugues TUTTOLOMONDO Jean-Louis (à partir du 11/09/17) VAN AELST Emile

Les organes de gestion

Le Comité d'Attribution

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

Président	DELBEQUE Benoit
Membres	AMORINI Luciano BROGNEAUX Pascal DEPRYCK Christian FONTEYNE Sébastien GAILLY Bernard MABILLE Jacques MONGIELLO Sylviane (voix consultative) (à partir du 11/09/17) MONNOYER Jacques (voix consultative) (jusqu'au 11/09/17) PEETERS André PETIT Evelyne (voix consultative) TRIGAUX Jérôme

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.

Commissaire	POIVRE Bernard (jusqu'au 17/09/2017) GORET Thibaut (à partir du 18/09/2017)
--------------------	--

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 1.991,60€ et à 995,80€.

Le montant brut par séance des jetons de présence s'élève à 149,59€.

En 2017, le total des émoluments versés est de 35.900,46€. Le total des jetons de présences est de 72.076,32€.

Il est à noter qu'une régularisation des émoluments du Président, du Vice-président et des jetons de présence a eu lieu dans le courant de l'année 2017 et ce conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 28/06/2013 qui stipule que ces trois montants suivent l'indexation au même rythme que l'ensemble des rémunérations de la société. Les rémunérations de la société ont été indexées au 01/07/2016 (indice 1,6406) ainsi qu'au 01/06/2017 (indice 1.6734).

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

Rapport de gestion 2017

Evaluation 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	15	15	23
Pourcentage de réunions où le quorum de présences a été atteint	100 %	100 %	100 %
Pourcentage de réunions où le quorum de votes a été atteint	100 %	100 %	100 %
Pourcentage de présence des membres	85 %	83 %	76 %
Administration			
Transmission de la convocation et de l'ordre du jour dans les délais prévus	100 %	100 %	100 %
Transmission des pièces jointes à l'ordre du jour dans les délais prévus	100 %	100 %	100 %
Tenue d'une liste de présences	100 %	100 %	100 %
Rédaction d'un procès-verbal	100 %	100 %	100 %
Gestion des conflits			
Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêts des administrateurs	1	0	16
Nombre de situations de conflit d'intérêts ayant abouti à l'ajournement du point	0	0	0
Nombre de recours introduits par le Commissaire SWL	0	0	0

La gestion quotidienne

La gestion quotidienne de la société est placée sous la responsabilité du Directeur-Gérant qui agit conformément aux délégations de pouvoirs que lui accorde le Conseil d'Administration.

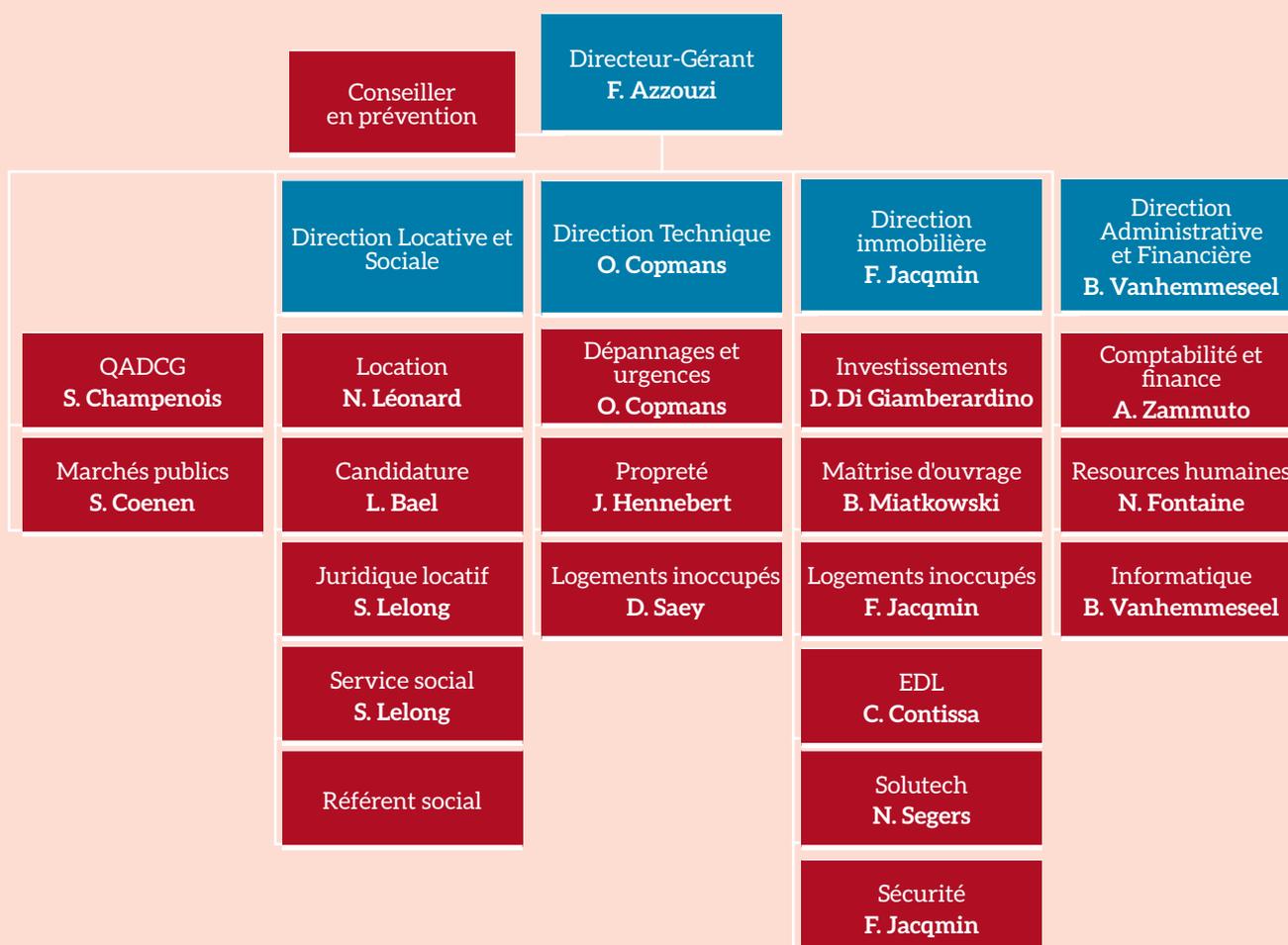
Le Comité de direction

Le Comité de direction est composé des membres de la direction.

Membres	AZZOUZI Fadel COPMANS Olivier HOS Joëlle (jusqu'au 07/02/2017) JACQMIN Fabrice VANHEMMESEEL Bernard
---------	---

L'organigramme

La Sambrienne est gérée par cinq directions regroupant chacune les différents métiers exercés par la société.



Les événements marquants

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

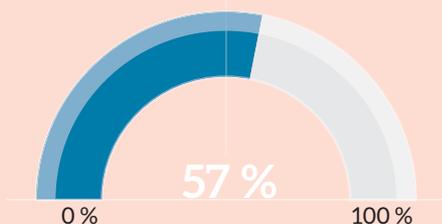
- **aucun appel à projet pour de la rénovation et de la construction de logements** n'a été lancé par la Société wallonne du Logement. Cette absence de programme de financement empêche La Sambrienne de mettre pleinement en œuvre son plan de rénovation ;
 - la collaboration à la mission d'**audit des services de La Sambrienne** réalisé par le SPW – DGO4 dont le rapport final est toujours en cours de finalisation ;
 - au sein des organes de gestion, le remplacement du commissaire SWL, Bernard POIVRE cédant sa place à Thibaut GORET, la démission d'Olivier DEVAUX, administrateur, et son remplacement par Benjamin BUYLE ainsi que la démission de Jacques MONNOYER, invité au Comité d'Attribution, et son remplacement par Sylviane MONGIELLO ;
 - l'accueil dans les locaux de La Sambrienne de **Madame la Ministre Valérie DE BUE** avec présentation des principaux défis pour la société et visite de différents projets immobiliers : Place de la Brouchetterre, Cité du Centenaire, site des Closières ;
 - **le retrait de Domovoi dans le dossier immobilier des Closières** à Mont-sur-Marchienne et le démarrage des ventes des 51 premiers logements du site ; cette décision pourrait être fortement préjudiciable étant donné la réalisation des études préalables et l'obtention du permis d'urbanisme, financé par La Sambrienne ;
 - en termes de litiges :
 - la clôture du volet responsabilité du dossier des terres polluées du site Loriaux à Jumet ;
 - le dépôt de plainte avec constitution de partie civile contre X du chef de faux et usage de faux et tentative d'escroquerie suite à la réception d'une facture prétendument émise par ARTEMA.
- Par ailleurs, il peut également être fait mention de ce qui suit :
- le lancement par la Ministre du logement d'un programme d'investissements pour l'ensemble du secteur ;
 - la désignation d'un nouveau représentant de La Sambrienne au sein de l'ASBL Régie des Quartiers de Charleroi, Line MANOUVRIER en remplacement d'Olivier DEVAUX ;
 - la participation à divers appels à projets, entre autres :
 - création d'un deuxième espace de co-accueil via le Fonds IKEA de la fondation Roi Baudoin ;
 - installation de containers enterrés afin d'encourager la collecte des déchets organiques en Wallonie via l'intercommunale de gestion des déchets, ICDI ;
 - l'arrêt de la convention de prise en gestion des logements « Ville » situés Rue St Eloi 18 à Gosselies ;
 - l'arrêt des paiements en espèces sur le site du Boulevard Bertrand à Charleroi ;
 - la poursuite de la procédure au Conseil d'Etat dans le cadre du recours contre la décision des Fonctionnaires Délégué et Technique de la Région Wallonne d'octroi de permis unique introduite par la SA CETB à Monceau-sur-Sambre. Il s'agit de la demande d'extension de l'exploitation d'un Centre d'Enfouissement de classe 2 pour laquelle La Sambrienne s'était positionnée de manière défavorable lors de l'enquête publique ;
 - approbation par le Conseil d'Administration d'une stratégie de communication ainsi que lancement d'un marché public pour la désignation d'un porte-parole externe.



Les Closières

Le plan de gestion 2014 - 2020

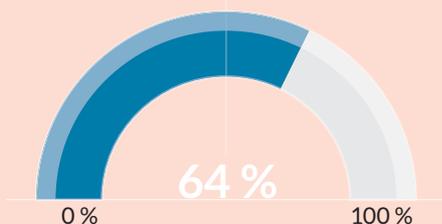
Général



Au 31 décembre de chaque année, une mise à jour de l'état d'avancement des 347 objectifs individuels est réalisée.

L'objectif fin 2020 est d'atteindre globalement 80% de réalisation.

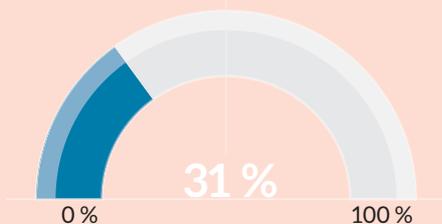
La Sambrienne



Au 31/12/2017, l'état d'avancement affiche 57% mais tient compte, en plus de nos objectifs individuels internes, des objectifs individuels qui dépendent directement de partenaires externes tels que la Ville de Charleroi, la SWL ou Aigles.

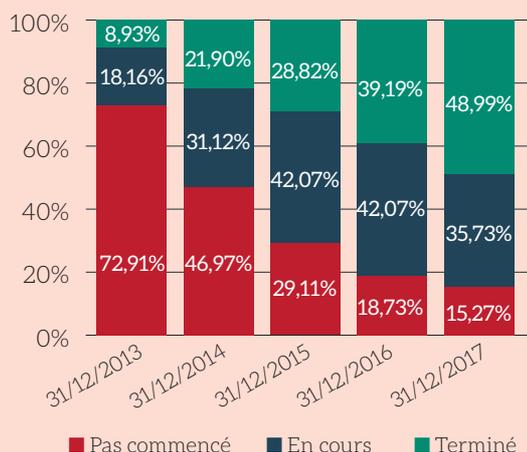
L'évolution depuis 2013 montre une progression constante des objectifs individuels terminés et en cours.

Externe



Direction	État d'avancement
DAF	63 %
DGE	61 %
DIM	60 %
DLS	64 %
DTE	72 %
Total	64 %

Évolution. Objectifs individuels



Responsable	État d'avancement
Ville de CHARLEROI	53 %
SWL	15 %
RQ	30 %
ICDI	15 %
CPAS GERPINNES	10 %
CPAS CHARLEROI	10 %
Commune GERPINNES	43 %
CCLP	7 %
AIGLES	28 %
Total	31 %

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.

Les deux premières tranches ont été versées par la Région wallonne soit un montant total de 7 millions €.

En 2017, La Sambrienne a obtenu l'accord du Ministre sur le changement d'affectation de 4,940 millions € initialement affectés aux rénovations de la Cité de l'Enfance à Marcinelle

et de la Cité Jardin à Couillet pour les affecter aux projets immobiliers en cours :

- « Aux Parcs » à Charleroi visant la construction de 25 logements publics (îlot Botanique) ;
- « Cueilleurs Coupeurs » à Jumet visant la construction de 12 logements.

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 existants et la construction de 251 logements publics. 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.

Aux Parcs - rue J. Wauters et rue Motte à Charleroi



Les appels à projets

Appels introduits

- **Aucun appel à projets pour la rénovation et la construction de logements** n'a été lancé par la Société wallonne du Logement. Cette absence de programme de financement empêche La Sambrienne de pleinement mettre en œuvre son plan de rénovation.
- **Fête des voisins** – Pour une année supplémentaire, La Sambrienne a décidé de participer à l'organisation de la Fêtes des Voisins, en en laissant les commandes aux acteurs associatifs locaux, afin de favoriser une cohésion de quartier et une implication de tous et d'offrir une visibilité à nos partenaires faisant vivre nos cités.

Quatre fêtes ont été proposées par nos partenaires associatifs :

- par l'ASBL « BEEZOU » à Charleroi Nord, Cité de l'Alouette ;
- par la Maison des Jeunes de Couillet ;
- par l'ASBL « GIRB » à Marchienne-au-Pont, Matadi ;
- par le comité de quartier de l'Allée Verte, à Jumet.
- **Containers ICDI** – Dans le but d'encourager la collecte des déchets organiques en Wallonie via des containers enterrés, La Sambrienne a répondu à l'appel à projets lancé par le Ministre Carlo DI ANTONIO visant à financer des investissements relatifs à la mise en place de conteneurs enterrés.

La prise en charge du projet proposé est de 70% du coût par conteneur avec un montant maximum de 6.000€ / conteneur.

Les sites proposés sont :

- la Cité Parc à Marcinelle (Chili 2-4-6-8-12-14) soit 6 blocs de 80 logements pour 12 containers enterrés (6 bios et 6 tous déchets) ;
- la Cité Warmonceau à Charleroi (Warmonceau 298-300-302 et J. Wauters 154-156) soit 132 logements pour 2 containers enterrés (1 bio et 1 tous déchets) ;
- la Cité Egalité à Marchienne-Docherie (Destrée 41-43) soit 48 logements pour 2 containers enterrés (1 bio et 1 tous déchets).
- **Été solidaire, je suis partenaire** – La candidature introduite a été le fruit d'une collaboration entre la cellule des Jeunes Jugés Dérangeants de la Ville de Charleroi, l'ASBL BEEZOU et La Sambrienne pour un projet dans le quartier de l'Alouette à Charleroi-Nord.
- **Fonds Ikea** – Afin de financer les coûts d'aménagement d'un deuxième espace de co-accueil d'enfants âgés de 0 à 3 ans, La Sambrienne et l'Echevinat de la Famille et de l'Accueil de la petite enfance de la Ville de Charleroi ont sollicité le Fonds IKEA pour l'enfance et l'éducation, géré par la Fondation Roi Baudouin, dans le cadre de l'appel à projets « Soutenir des lieux d'accueil et d'éducation du jeune enfant dans et autour des logements sociaux ».

Appels retenus

- **Fête des voisins** – 1.121,98 € ont été alloués par la SWL comme subside pour participation aux frais d'organisation de la journée européenne de la Fête des voisins, le 19 mai 2017.



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.

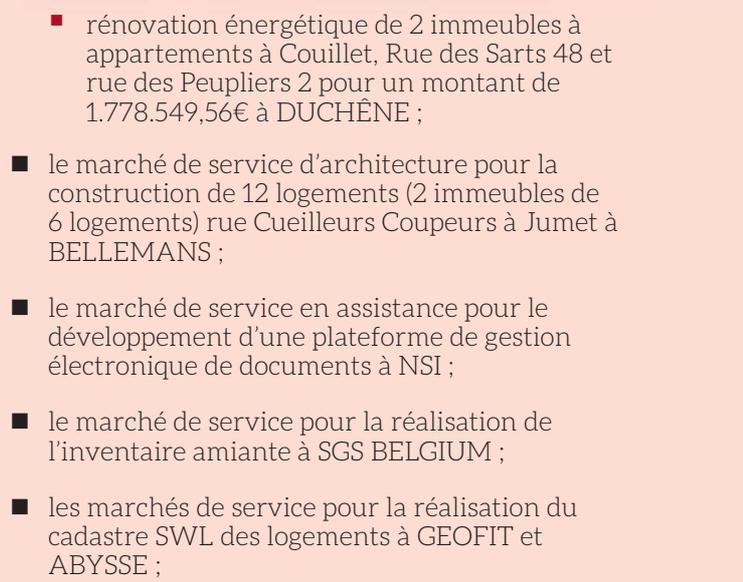
En raison de ses responsabilités au regard de l'intérêt général, La Sambrienne doit respecter un certain nombre de règles lorsqu'elle noue des engagements contractuels onéreux.

Principaux marchés attribués

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

- des marchés de travaux pour un montant total de 16,055 millions € dont les plus importants :
 - rénovation énergétique et salubrité des 213 logements du site d'Harmegnies, rue de Lodelinsart 90-96 et rue Caréna 5-7 à Charleroi pour un montant de 11.240.786,26€ à GILLES MOURY ;
 - rénovation (lot 1, 2 et 3) de 96 appartements et remplacement des menuiseries extérieures de 139 logements à Roux, Cité de la Lâche pour un montant total de 2.519.415€ à TROIANI, HULLBRIDGE et PIERRET PROJECT ;
 - rénovation des menuiseries extérieures de 74 logements (2 immeubles d'appartements) à Mont-sur-Marchienne, Cité Renchon et à Monceau-sur-Sambre, Cité Malghem, Jacqmin et Grands Trieux pour un montant total de 390.518€ à ISOSTAR PVC ALU ;
- rénovation énergétique de 2 immeubles à appartements à Couillet, Rue des Sarts 48 et rue des Peupliers 2 pour un montant de 1.778.549,56€ à DUCHÊNE ;
- le marché de service d'architecture pour la construction de 12 logements (2 immeubles de 6 logements) rue Cueilleurs Coupeurs à Jumet à BELLEMANS ;
- le marché de service en assistance pour le développement d'une plateforme de gestion électronique de documents à NSI ;
- le marché de service pour la réalisation de l'inventaire amiante à SGS BELGIUM ;
- les marchés de service pour la réalisation du cadastre SWL des logements à GEOFIT et ABYSSE ;

Rue Cueilleurs Coupeurs - Jumet



Par ailleurs, a été lancée la procédure de sélection des candidats participant au concours de projet du 5^e Élément à Charleroi pour la construction de notre siège social et de logements publics.

Recours

En 2017, aucun recours n'a été introduit contre La Sambrienne en matière de marchés publics.

Les marchés publics

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

Marchés de services

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en années	Adjudicataire
Assistance juridique en droit social	Prix unitaire	03/01/2017	2	Maître Fadeur
Gestion courriers collectifs et fourniture de papeterie imprimée (reconduction)	98.409,47 €	25/01/2017	1	Ipex
Financement véhicules	Prix unitaire	30/01/2017	2	ING
Nettoyage de tags	37.761,08 €	03/02/2017	4	Relais de la Haute Sambre
Désignation d'une agence immobilière (vente logements) (reconduction)	416.000 € (1,21% de commission)	11/02/2017	1	Patrimoine et propriétés - Trevi
Assistance pour le développement d'une plateforme de gestion électronique de documents	43.685,48 €	03/04/2017	4	NSI IT
Archivage et documents	38.932,96 €	18/05/2017	4	Archivage et gardiennage sprl
Télécommunication fixe et internet (reconduction)	106.843,42 €	16/06/2017	1	Proximus
Contentieux Locatif	46.585 €	16/08/2017	2	Christian Boudelet
Inventaire amiante	224.303,75 €	29/09/2017	4	SGS Belgium
Désignation d'un bureau de recrutement et de placement d'intérimaires (reconduction)	29.127,11 €	2/10/2017	1	Actief interim, Impact, Synergie interim
Mission de géomètre expert	109.910,35 €	06/10/2017	1	Bontempi Jérémie
Placement de vidéo surveillance	30.794,50 €	17/10/2017	4	DSC security systems
Cadastre Lot 1	240.560,10 €	26/10/2017	4	Geofit SA
Cadastre Lot 2	210.407,90 €	26/10/2017	4	Abysses
Gardiennage	195.974,40 €	02/11/2017	4	Anvas Security
Déménagement de locataires	31.872,49€	16/11/2017	4	Confort déménagement
Accueil téléphonique LOT 1 (reconduction)	71.275,05 €	21/11/2017	1	N-Allo

Rapport de gestion 2017

Marchés de services d'entretien

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en années	Adjudicataire
Gestion des déchets	408.074,32 €	23/02/2017	4	Shanks
Maintenance des équipements collectifs Lot 1 (reconduction)	71.294,41 €	29/06/2017	1	Jordan
Maintenance des équipements collectifs Lot 3 (reconduction)	122.042,02 €	29/06/2017	1	Veolia
Maintenance des centraux gaz	129.790,75 €	01/09/2017	4	Gimi SA

Marchés de services liés à un projet immobilier

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en années	Adjudicataire
Rénovation à Mont-sur-Marchienne, Cité Moria, rue Champs Charbonnières et rue Bergerie	56.096,35 €	07/01/2017	4	Lambdarchitecte
Rénovation énergétique, la sécurisation et la salubrité de 26 maisons à Jumet, Cité Belle-Vue 1 à 26	28.072 €	11/05/2017	Durée nécessaire à la réalisation de la mission	Axihome
Construction de 12 logements à Jumet, rue Cueilleurs Coupeurs	101.059,20 €	07/12/2017	3	Bellemans

Marchés de travaux

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en années	Adjudicataire
Rénovation de 96 appartements et remplacement des menuiseries extérieures de 139 logements - lot 1 à Roux, Cité de la Lâche	749.315,04 €	06/03/2017	120 JC	Troiani
	402.030,34 €	07/03/2017	200 JC	Hullbridge
	1.368.070,68 €	08/03/2017	240 JC	Pierret Project
Travaux de rénovation énergétique et de salubrité Lot 1 à Charleroi, résidence Harmegnies	11.240.786,26 €	05/05/2017	1	Gilles Moury
Assainissement relatif au terrain à Jumet, rue Loriaux	126.469,81 €	24/07/2017	180 JC	Ecoterre SA
Rénovation de menuiseries extérieures de 74 logements à Mont-sur-Marchienne, Cité Renchon et à Monceau-sur-Sambre, Cité Malghem, Jacqmin et Grands Trieux	390.518,84 €	23/08/2017	150 JC	Isostar PVC Alu
Rénovation énergétique de 2 immeubles à appartements à Couillet, rue des Sarts 48 et rue des Peupliers 2	1.778.549,56 €	21/12/2017	280 JC	Duchêne

Marchés de fournitures

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en années	Adjudicataire
Location de conteneurs sanitaires	70.423,09 €	12/01/2017	2	Algeco
Leasing véhicules	Prix unitaire	06/03/2017	4	J&T Auto Lease
Serrurerie	102.333,21 €	11/05/2017	1	Dessart
Vinyle	78.610,17 €	22/08/2017	1	PPG Coatings
Outillage à main et échelle	49.042,95 €	29/09/2017	1	Bribraine
Matériel et maintenance informatique	188.262,06 €	16/10/2017	4	Adam's Computer

La communication

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

- Le **site Internet** a enregistré 144.397 visiteurs uniques pour un total de 3.627.832 visites soit une augmentation de 12% par rapport à l'année 2016.



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. 2.998 personnes sont abonnées à la newsletter qui relaye les mises à jour.

- 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. Le marché d'impression étant arrivé à échéance, un nouveau marché a été lancé désignant l'imprimerie BIETLOT qui est chargée de la création, mise en page et impression des 16 prochains numéros.

- Une deuxième **brochure d'accueil** destinée aux nouveaux locataires a été éditée. Elle est remise en mains propres lors de la signature du contrat de bail. L'édition 2017 reprend notamment une présentation de la société et de ses services, des informations pratiques sur le paiement du loyer, l'entretien du logement, les droits et devoirs du locataire mais également une présentation détaillée de tous nos partenaires.

- Le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires (CCLP) a officiellement rencontré la Direction de La Sambrienne à quatre reprises.

Au niveau des communications individuelles, et en plus de l'ouverture des bureaux au public, **la gestion des appels téléphoniques** s'est nettement 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.

Communications téléphoniques reçues au service Candidatures	2017
Nouveaux tickets	10.123
Actions agent	12.354
Tickets résolus	9.490
72 % des tickets traités dans les 24 h	

121.311 appels téléphoniques ont été traités par nos équipes.

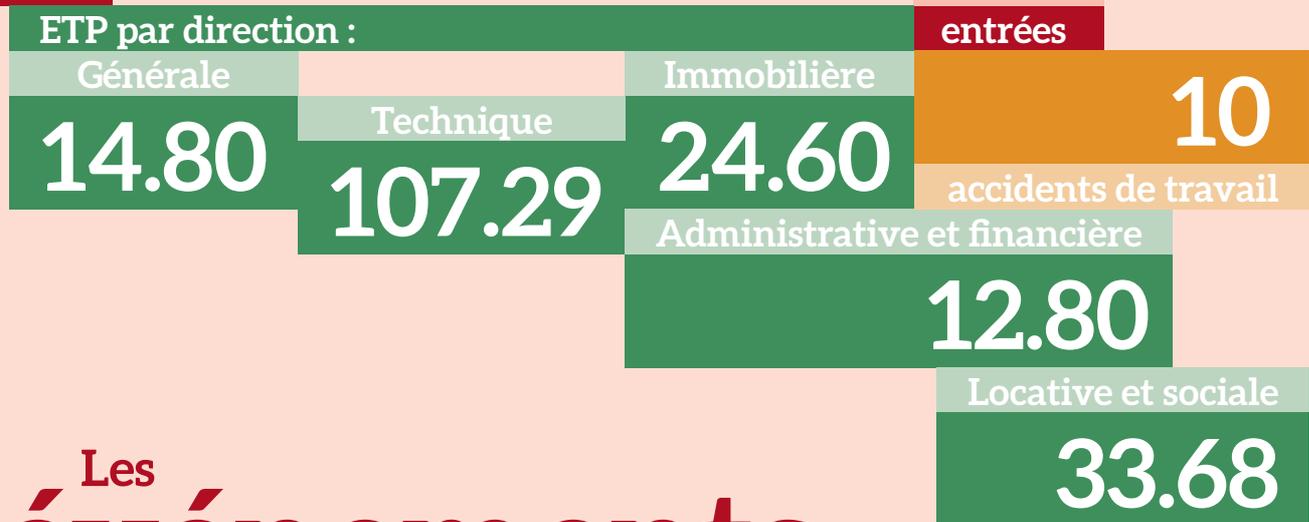


2017 en quelques chiffres

199
ETP

39
entrées

42
sorties



Les événements marquants

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

- présentation des résultats de l'**analyse de risques psychosociaux** portant sur l'ensemble du personnel réalisée par notre conseiller en prévention externe SPMT-Arista et approbation d'un plan d'actions ;
- **réorganisation de la Direction Locative et Sociale** avec notamment le licenciement de la Directrice Locative et Sociale et mise en place d'une organisation temporaire avec affectation des équipes entre le Directeur Administratif et Financier et le Directeur Gérant ; un accord amiable dans le cadre du licenciement pour faute grave d'une référente sociale a également été signé ;
- **réorganisation de la Direction Technique** avec notamment le lancement d'une procédure de recrutement d'un Manager technique ;
- en collaboration avec les représentants du personnel et le soutien du consultant spécialisé HUDSON, finalisation du processus de **rédaction des descriptions de fonctions** et des classifications y associées et démarrage du travail relatif aux avantages et rémunérations, évaluation du personnel et plan de formation.

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

- indexation des rémunérations au 01/06/17 (liquidées au taux de 1,6734%). Les indices santé des mois de février, mars, avril et mai 2017 s'élèvent à 103,21 et dépassent l'indice pivot 102,05 ;
- la réception d'un rapport positif de la Direction générale Contrôle des lois sociales sur le fonctionnement général du Conseil d'Entreprise.

Les statistiques RH

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

Statut	Femme	Homme	Total
Ouvrier	18	75	93
Employé	52	34	86
Cadre	6	14	20
Total	76	123	199
Total ETP	70,97	122,2	193,17

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

Statut	A durée indéterminée	A durée déterminée	De remplacement	Total	Dont bénéficiant points APE
Ouvrier	85,79	0,00	4,00	89,79	38,37
Employé	77,38	4,00	2,00	83,38	22,20
Cadre	20,00	0,00	0,00	20,00	0,00
Total	183,17	4,00	6,00	193,17	60,57

Nombre de travailleurs ETP par statut et par direction

Statut	Générale	Locative et Sociale	Immobilière	Technique	Administrative et Financière	Total
Ouvrier	1,00	0,00	1,00	87,79	0,00	89,79
Employé	8,80	29,68	18,60	16,50	9,80	83,38
Cadre	5,00	4,00	5,00	3,00	3,00	20
Total	14,80	33,68	24,60	107,29	12,80	193,17

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

Statut	Entrée	Sortie	Différence
Ouvrier	7,00	10,00	- 3,00
Employé	32,00	31,00	+ 1,00
Cadre	0,00	1,00	- 1,00
Total	39,00	42,00	- 3,00

Rapport de gestion 2017

Détail des entrées au registre du personnel

Nom	Statut	Date	Contrat	Fonction
BOUQUIAUX DAVID	E	24-01-17	CDD	Gestionnaire RH
MATHY DEBORAH	E	24-01-17	CDR	Gestionnaire du contentieux locatif
AMALFI ROBERTO	O	01-02-17	CDI	Ouvrier polyvalent
GALLEZ PHILIPPE	O	01-02-17	CDR	Ouvrier polyvalent
LEMMENS JEAN PHILIPPE	O	01-02-17	CDI	Ouvrier polyvalent
CHAMPAGNE SANDRA	E	03-02-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention
MATHY DEBORAH	E	07-02-17	CDR	Gestionnaire du contentieux locatif
PHILIPPART EMMANUELLE	E	20-02-17	CDR	Gestionnaire technico-administratif
CHAMPAGNE SANDRA	E	17-03-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention
REMACLE SOPHIE	E	20-03-17	CDD	Assistante marchés publics
LEFEBVRE JESSICA	E	10-04-17	CDR	Gestionnaire candidature
CHAMPAGNE SANDRA	E	18-04-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention
CHAMPAGNE SANDRA	E	08-05-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention
BOURDEAUX CELINE	E	17-05-17	CDD	Gestionnaire locatif
BOURDEAUX CELINE	E	13-06-17	CDI	Gestionnaire locatif
MATHY DEBORAH	E	19-06-17	CDI	Gestionnaire du contentieux locatif
LORAND JESSICA	E	17-07-17	CDI	Comptable
MAMOLAR SOMALO	E	19-07-17	CDR	Gestionnaire RH
MAMOLAR SOMALO ANNE-FRANCE	E	01-08-17	CDR	Gestionnaire RH
CHAMPAGNE SANDRA	E	14-08-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention
MAJERUS ANNE	E	21-08-17	CDI	Gestionnaire technico-administratif
CHAMPAGNE SANDRA	E	04-09-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention
ONORIO LORINDA	E	11-09-17	CDD	Gestionnaire locatif
CHAMPAGNE SANDRA	E	18-09-17	CDD	Gestionnaire de demandes d'intervention
PHILIPPART EMMANUELLE	E	18-09-17	CDI	Assistant technico administratif
REMACLE SOPHIE	E	20-09-17	CDI	Assistante marchés publics
LAGAST CECILE	E	06-10-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention
CONTE DAVID	E	16-10-17	CDD	Secrétaire de direction
DUBUISSON ANNE-CHRISTELLE	E	16-10-17	CDI	Gestionnaire candidature
BAILLY NADEGE	E	17-10-17	CDR	Gestionnaire candidature
LEFEBVRE JESSICA	E	17-10-17	CDD	Gestionnaire candidature
LAGAST CECILE	E	13-11-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention
MARCOURT DIMITRI	O	13-11-17	CDR	Technicien propreté
PHILIPPE JEAN-JACQUES	O	13-11-17	CDR	Technicien propreté
MAFFEIS PHILIPPE	O	08-12-17	CDR	Technicien propreté
ONORIO LORINDA	E	11-12-17	CDD	Gestionnaire locatif
CHAMPAGNE SANDRA	E	18-12-17	CDD	Gestionnaire demandes d'intervention
MAFFEIS PHILIPPE	O	18-12-17	CDR	Technicien propreté
VERBRUGGEN STEPHANIE	E	18-12-17	CDR	Assistant technico-administratif

Les statistiques RH

Détail des sorties au registre du personnel

Nom	Statut	Date	Contrat	Fonction	Motif
AMALFI ROBERTO	O	31-01-17	CDR	Ouvrier de parachèvement	Fin contrat
MATHY DEBORAH	E	01-02-17	CDR	Gestionnaire du contentieux locatif	Fin contrat
HOS JOELLE	C	06-02-17	CDI	Directeur gestion locative et sociale	Autre
DEGIRMENCI SENIZ	E	17-02-17	CDI	Comptable	Démission
BOUQUIAUX DAVID	E	24-02-17	CDD	Gestionnaire RH	Fin contrat
DE VESTELE ANTHONY	E	07-03-17	CDI	Gestionnaire technico-financier	Autre
CHAMPAGNE SANDRA	E	16-03-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention	Fin contrat
SCIOT BENOIT	E	08-04-17	CDI	Gestionnaire technico-administratif	Autre
CHAMPAGNE SANDRA	E	14-04-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention	Fin contrat
CHAMPAGNE SANDRA	E	21-04-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention	Fin contrat
CANINI THOMAS	E	05-05-17	CDI	Gestionnaire du contentieux locatif	Démission
MATHY DEBORAH	E	10-05-17	CDR	Gestionnaire du contentieux locatif	Fin contrat
BOURDEAUX CELINE	E	12-05-17	CDD	Gestionnaire locatif	Fin contrat
LORRIGIOLA STEPHANIE	E	12-05-17	CDD	Gestionnaire locatif	Fin contrat
CONTE DAVID	E	31-05-17	CDR	Référent social	Fin contrat
CHAMPAGNE SANDRA	E	09-06-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention	Fin contrat
BOURDEAUX CELINE	E	12-06-17	CDD	Gestionnaire locatif	Fin contrat
GALLEZ PHILIPPE	O	30-06-17	CDR	Ouvrier polyvalent	Autre
MAMOLAR SOMALO	E	31-07-17	CDR	Gestionnaire RH	Fin contrat
SPARMONT RENEE	O	31-07-17	CDI	Concierge	Départ à la pension
MAMOLAR SOMALO ANNE-FRANCE	E	14-08-17	CDR	Gestionnaire RH	Fin contrat
LEENS JOSETTE	O	31-08-17	CDI	Agent d'entretien	Départ à la pension
MERGOLA CESARINO	O	31-08-17	CDI	Magasinier	Départ à la pension
PHILIPPART EMMANUELLE	E	31-08-17	CDR	Gestionnaire technico-administratif	Fin contrat
CHAMPAGNE SANDRA	E	01-09-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention	Fin contrat
CHAMPAGNE SANDRA	E	15-09-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention	Fin contrat
REMACLE SOPHIE	E	19-09-17	CDD	Assistante marchés publics	Fin contrat
CZEPAK WOLOMYR	O	30-09-17	CDI	Ouvrier de parachèvement	Départ à la pension
DENOZ LISETTE	E	30-09-17	CDI	Gestionnaire locatif	Départ à la pension
LEFEBVRE JESSICA	E	16-10-17	CDR	Gestionnaire candidature	Fin contrat
LAGAST CECILE	E	10-11-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention	Fin contrat
MARCOURT DIMITRI	O	30-11-17	CDR	Technicien propreté	Fin contrat
BAILLY NADEGE	E	01-12-17	CDR	Gestionnaire candidature	Démission
ONORIO LORINDA	E	10-12-17	CDD	Gestionnaire locatif	Fin contrat
AIT LAHCEN HAYAT	E	15-12-17	CDI	Référent social	Autre
LAGAST CECILE	E	15-12-17	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention	Fin contrat
MAFFEIS PHILIPPE	O	15-12-17	CDR	Technicien propreté	Fin contrat
CHAMPAGNE SANDRA	E	17-12-17	CDD	Gestionnaire de demandes d'intervention	Fin contrat
CONTE DAVID	E	31-12-17	CDD	Référent social	Fin contrat
GROUX VIVIANE	O	31-12-17	CDI	Technicien d'entretien	Départ à la pension
MAFFEIS PHILIPPE	O	31-12-17	CDR	Technicien propreté	Fin contrat
ONORIO LORINDA	E	31-12-17	CDR	Gestionnaire locatif	Fin contrat

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, de santé et de bien-être.

Le CPPT s'est réuni à 12 reprises dont 2 réunions extraordinaires.

10 accidents de travail ont été constatés dont 10 avec incapacité temporaire pour un total de 291 journées calendrier perdues.

Suite à la visite d'inspection du SPF Emploi, Travail et Concertation sociale dans nos bureaux du Boulevard Bertrand à Charleroi, notre CPPT a décidé de commander auprès du Conseiller en prévention externe, SPMT-Arista, une **analyse de risques psychosociaux** de type quantitative portant sur l'ensemble du personnel. Les résultats de l'analyse ont été obtenus et présentés en 2017. Il en ressort principalement que deux groupes à risque existent qui, en moyenne, sont plus insatisfaits des thèmes que les autres profils. Le CPPT a dès lors approuvé un plan d'actions ayant comme objectif de réduire les risques liés à la charge psychosociale au sein de la société.

Avant d'éventuellement lancer la partie qualitative de l'analyse de risques, SPMT-Arista recommande d'attendre que deux points essentiels en cours de mise en œuvre se réalisent :

- la réorganisation au sein de la Direction Locative et Sociale ;
- la finalisation du travail d'Hudson devant amener notamment à un système d'évaluation du personnel et un plan de formation collectif.

D'autres mesures ont été prises pour promouvoir ou assurer la protection des travailleurs, comme :

- inventaire des produits dangereux ;
- inventaire et réalisation des plans d'évacuation ;
- participation à l'exercice d'évacuation de l'immeuble du Boulevard Bertrand à Charleroi ;
- analyse de la qualité de l'air sur les 4 sites ;
- inventaire et planification des formations SLCI et secouristes.

Membres

Le CPPT est composé comme suit :

Les membres effectifs représentant la Direction :

- F. AZZOUZI, Directeur Gérant
- B. VANHEMMESEEL, Directeur Administratif et Financier
- N. FONTAINE, Responsable des Ressources Humaines

Les membres effectifs représentant le personnel :

- H. AIT-LAHCEN, employée
- C. DELFOSSE, employée
- M. MOLITOR, employée
- C. BOUGENIES, ouvrier
- V. PICCOLI, ouvrier
- P. VANBELLINGHEN, ouvrier

Personne de confiance :

- Le rôle de personne de confiance est repris en externe par SPMT-Arista.

Conseiller en prévention externe :

- A. TRIBOLET (Arista)

Conseiller en prévention-médecin du travail :

- Y. KERKENI (Arista)

Les organes de concertation sociale

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 CE s'est réuni à 13 reprises durant l'année 2017.

Il peut être souligné la réception d'un rapport positif de la Direction générale Contrôle des lois sociales sur le fonctionnement général du Conseil d'Entreprise de la société.

Membres

Le CE est composé comme suit :

Les membres effectifs représentant la Direction :

- F. AZZOUZI, Directeur Gérant
- B. VANHEMMESEEL, Directeur Administratif et Financier
- N. FONTAINE, Responsable des Ressources Humaines

Les membres effectifs représentant le personnel :

- H. AIT LAHCEN, employée
- V. LIESSE, employée
- M. MOLITOR, employée
- P. ANDRE, ouvrier
- C. BOUGENIES, ouvrier
- M. FONTAINE, ouvrier

Les événements marquants 2017

en quelques chiffres



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

- important développement des 4 axes de notre politique en matière de **référént social**, la pédagogie de l'habiter, la lutte contre les impayés, le ménage accompagné et l'aide au relogement tel que détaillé ci-dessous ;
- **accompagnement pour le relogement** de 144 ménages dans le cadre des travaux Pivert 2 sur le site Harmegnies et de 6 familles occupant le site de la Cour Dejean à Lodelinsart nécessitant également d'importants travaux de rénovation ;
- **diminution du contentieux locatif** de 225.786€ pour les locataires en place et de 876.366€ pour les locataires partis par rapport à l'année précédente ; les règles d'évaluation étant restées les mêmes ;
- édition de la deuxième **brochure d'accueil destiné aux nouveaux locataires**. Remise en main propre lors de la signature du contrat de bail, l'édition 2017 reprend notamment une présentation de la société et de ses services, des informations pratiques sur le paiement du loyer, l'entretien du logement, les droits et devoirs du locataire mais également une présentation détaillée de tous nos partenaires ;



Les événements marquants

7.125

ménages de logements sociaux bénéficient d'un loyer limité = 86 %

61 %

des chefs de ménages sont âgés de + 50 ans



Cité Pouleur 65 à Acoz

441 €

= valeur locative normale moyenne des logements sociaux

1.663

locataires en place en retard de paiement

32

attributions externes de logement à des ménages à revenus moyens

8.492

locataires en place

17

recours recevables ont été introduits par des candidats-locataires et des locataires

84

expulsions de locataires



- participation à l'opération **été solidaire 2017**, en collaboration avec la Ville de Charleroi et l'ASBL BEEZOU dans le quartier de l'Alouette à Charleroi ;
- diverses actions sur le site du **Rambulant à Gilly** visant à renouer le climat de confiance et à répondre aux besoins des locataires :
 - mise à disposition de locaux pour l'ASBL Régie des Quartiers de Charleroi et l'ASBL Point Jaune ;
 - mise à disposition d'un terrain au bénéfice de la Ville de Charleroi pour l'implantation d'un kiosque ;
- renouvellement des conventions-cadres pour les **ménages accompagnés** avec les Associations de Promotion du Logement (APL) « Relogeas » et « Comme chez nous ». Le Centre Régional d'Intégration de Charleroi (CRIC) s'est ajouté à la liste des partenaires pour ce projet ;
- 905 logements sociaux ont été attribués, 666 au bénéfice de candidats externes, 239 au bénéfice de locataires en demande de mutation.



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

- fixation d'une **grille des loyers pour l'occupation par des associations de locaux inoccupés** au rez-de-chaussée d'immeubles à appartements ;
- bonne collaboration avec le CPAS de Charleroi dans le processus d'encadrement des expulsions pendant la **trêve hivernale** du 1^{er} novembre 2016 au 31 mars 2017. 25 locataires ont été invités à prendre un dernier plan d'apurement avant que nos services ne fassent procéder aux expulsions. 14 ont respecté leurs engagements, soit 56 % ;
- mise en location du bâtiment situé rue des Hauchies à Couillet ;
- demande de locataires d'autorisation de mise en place de deux **jardins partagés** rue de la Rivelaine à Montignies-sur-Sambre via le réseau Jaquady ;



Fête des voisins



- organisation de la **Fête des voisins**, par nos partenaires associatifs :
 - par l'ASBL « BEEZOU » à Charleroi Nord, Cité de l'Alouette ;
 - par la Maison des Jeunes de Couillet ;
 - par l'ASBL « GIRB » à Marchienne-au-Pont, Matadi (Europe, Spignat) ;
 - par le comité de quartier de l'Allée Verte, à Jumet ;
- accueil, au cœur de la Cité Parc, de la Compagnie des Nouveaux Disparus pour une semaine d'**animations théâtrales**.

Les candidats-locataires

Les candidats à un logement social ou moyen

Au 31 décembre 2017, 4.281 dossiers de candidature à un logement social ou moyen renseignent Charleroi ou Gerpinnes comme commune

souhaitée. 62% se sont inscrits directement auprès des services de La Sambrienne, soit 2.662 ménages.

84 % de ces candidats locataires disposent de revenus précaires inférieurs à 13.700 €*.

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

	SLSP de référence		Total	%
	La Sambrienne	Autres SLSP		
revenus précaires	2.100	1.324	3.424	80 %
revenus modestes	526	280	806	19 %
revenus moyens	36	15	51	1 %
> revenus moyens	0	0	0	0 %
Total	2.662	1.619	4.281	100 %

Les candidats à un logement à loyer d'équilibre

26 dossiers de candidature pour un logement à loyer d'équilibre sont actifs dans le registre.

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

	SLSP de référence		Total	%
	La Sambrienne	Autres SLSP		
revenus précaires	3	0	3	12 %
revenus modestes	16	0	16	62 %
revenus moyens	7	0	7	27 %
> revenus moyens	0	0	0	0 %
Total	26	0	26	100 %

* 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 2017, 905 logements sociaux ont été attribués, 666 au bénéfice de candidats externes, 239 au bénéfice de locataires en demande de mutation.

66% des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats bénéficiant de revenus précaires.

Seulement 1,4% des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats à revenus moyens.

40 candidats externes se sont vu attribuer un logement social dans le cadre d'une demande de dérogation du Bourgmestre motivée pour cas de force majeure conformément à l'article 23 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

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

Le non-respect du seuil maximum de 3,3% d'attribution sur base de la cohésion sociale à Gerpennes est justifié par le faible nombre d'attributions de logements sur cette commune.

Aux candidats externes	70% maximum	74%
Aux mutations	30% minimum	26%
Aux candidats externes à revenus précaires à Charleroi	50% minimum	66%
Aux candidats externes à revenus moyens à Charleroi	17% maximum	1%
Sur base de la cohésion sociale à Charleroi	5% maximum	2%
Sur base de l'urgence sociale à Charleroi	10% maximum	2%
Aux candidats externes à revenus précaires à Gerpennes	50% minimum	54%
Aux candidats externes à revenus moyens à Gerpennes	0%	0%
Sur base de la cohésion sociale à Gerpennes	3,3% maximum	8%
Sur base de l'urgence sociale à Gerpennes	6,7% maximum	0%

Les logements moyens, à loyer d'équilibre, Civil et de Transit

32 logements moyens et 1 logement de transit ont été attribués, aucun logement à loyer d'équilibre.

Les attributions de logements

Les statistiques d'attributions

Nombre d'attributions de logements par type

	Total	Sociaux	Moyens	A l'équilibre	Transit
janvier	77	71	6	0	
février	109	109	0	0	
mars	86	82	4	0	
avril	67	63	4	0	
mai	96	95	1	0	
juin	77	75	2	0	
juillet	84	83	1	0	
août	55	55			
septembre	61	58	3		
octobre	70	66	4		
novembre	75	72	3		
décembre	81	76	4		1
Total	938	905	32	0	1

Nombre d'attributions de logements sociaux par type

	Total	Mutations	Candidats extérieurs
janvier	71	23	48
février	109	33	76
mars	82	22	60
avril	63	23	40
mai	95	27	68
juin	75	18	57
juillet	83	17	66
août	55	12	43
septembre	58	15	43
octobre	66	15	51
novembre	72	22	50
décembre	76	12	64
Total	905	239	666
%		26 %	74 %
Norme		Min. 30 %	Max 70 %

Nombre de mutations par type

	Total	Demandée logement trop petit	Demandée logement 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	23	7	1	0	1	2	0	12
février	33	6	3	0	2	0	0	22
mars	22	4	3	0	2	1	0	12
avril	23	2	2	1	0	4	0	14
mai	27	5	1	0	1	2	0	18
juin	18	4	3	0	1	1	0	9
juillet	17	8	0	0	1	2	0	6
août	12	2	0	2	1	2	0	5
septembre	15	5	1	1	0	3	0	5
octobre	15	2	1	2	0	6	0	4
novembre	22	9	2	0	1	9	0	1
décembre	12	3	0	0	2	3	1	3
Total	239	57	17	6	12	35	1	111
%	100%	24%	7%	3%	5%	15%	0%	46%

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	48	48	0	0	0	0	0
février	76	72	1	1	2	0	0
mars	60	58	0	1	1	0	0
avril	40	36	1	3	0	0	0
mai	68	65	2	1	0	0	0
juin	57	50	4	2	1	0	0
juillet	66	64	0	1	1	0	0
août	43	38	2	0	3	0	0
septembre	43	40	1	0	2	0	0
octobre	51	45	1	4	1	0	0
novembre	50	47	0	2	0	1	0
décembre	64	62	1	1	0	0	0
Total	666	625	13	16	11	1	0
%	100%	94%	2%	2%	2%	0%	0%

Les attributions de logements

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	48	38	10	0	0	0
février	73	52	19	1	1	0
mars	59	43	14	0	1	1
avril	40	24	12	1	3	0
mai	68	38	27	2	1	0
juin	56	35	13	4	2	2
juillet	65	44	17	0	1	3
août	39	24	13	2	0	0
septembre	41	26	14	1	0	0
octobre	45	30	9	1	4	1
novembre	45	34	9	0	2	0
décembre	62	38	20	1	1	2
Total	641	426	177	13	16	9
%	100%	66%	28%	2%	2%	1%

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	1	1	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	0	0	0	0	0	0
juillet	0	0	0	0	0	0
août	1	0	0	1	0	0
septembre	0	0	0	0	0	0
octobre	5	2	3	0	0	0
novembre	4	3	1	0	0	0
décembre	2	1	1	0	0	0
Total	13	7	5	1	0	0
%	100%	54%	38%	8%	0%	0%

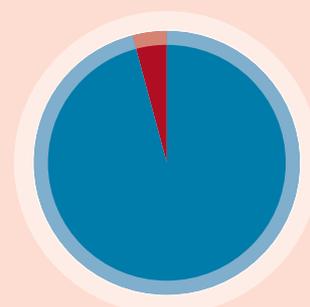
Nombre d'attributions de logements sociaux à des candidats externes à Montigny-le-Tilleul

Néant

Les statistiques locatives

Nombre de locataires par type de logement

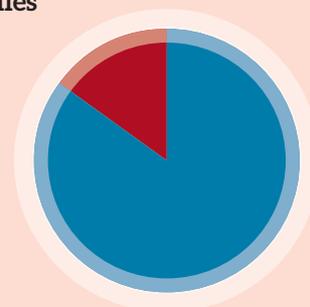
	Total	Propriétés de La Sambrienne	Reçu en mandat de gestion
Social	8.308	8.268	40
Moyen	132	115	17
A l'équilibre	6	4	2
Civil	45	0	45
Transit	1	1	0
Commerces et locaux pour associations	51	51	0
Garage seul	156	156	0
Total général	8.699	8.595	104



96 % de logements sociaux
4 % d'autres types de logements

Nombre de locataires chefs de ménages par catégories socio-professionnelles

	Total	Inactif	Actif
Ouvrier(ère)	872		872
Employé(e)	327		327
Indépendant(e)	32		32
Pensionné ou prépensionné	2.845	2.845	
Sans emploi	1.338	1.338	
Assuré(e) maladie-invalidité	1.389	1.389	
Rev. intégration sociale	848	848	
Allocation d'handicapé(e)	357	357	
Etudiant	0	0	
Néant	254	254	
Total général	8.262	7.031	1.231

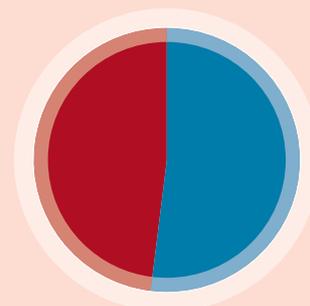


15 % d'actifs
85 % d'inactifs

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat de gestion

Nombre de ménages en place par catégories de revenu

	8.378	100 %
aucune donnée	205	2 %
revenus précaires	4.386	52 %
revenus modestes	3.361	40 %
revenus moyens	338	4 %
> revenus moyens	88	1 %



52 % de ménages avec revenus précaires
48 % autres

Tout type de logement hors magasin et conciergerie

Les statistiques locatives

Nombre de ménages en demande de mutation par motivation : 765

Convenances personnelles	444
Logement avec trop peu de chambres	167
Logement avec trop de chambres	50
> 65 ans souhaite 1 chambre en plus	43
Log. non prop., baux>=1/1/2008, ch. act.>=3	19
Log. non prop., baux<1/1/2008, ch. act.>=3	25
Rapport entre loyer et revenus	1
Autres	16

Nombre de personnes par ménage

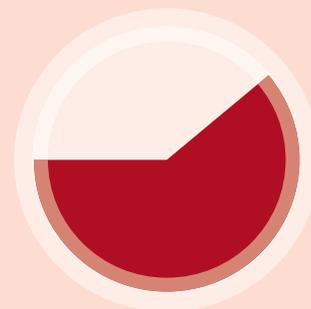
1	3.814
2	1.915
3	1.030
4	733
5	501
6	196
7	58
8	12
9	2
10	1
Total	8.262

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat

Nombre de locataires chefs de ménages par tranche d'âge

moins de 30 ans	437
entre 30 et 40 ans	1.136
entre 40 et 50 ans	1.654
entre 50 et 60 ans	1.724
entre 60 et 70 ans	1.589
70 ans et plus	1.722
Total	8.262

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat



61 % des chefs de ménage âgés de + 50 ans

39 % autres

Nombre de membres de ménages en place : 17.877

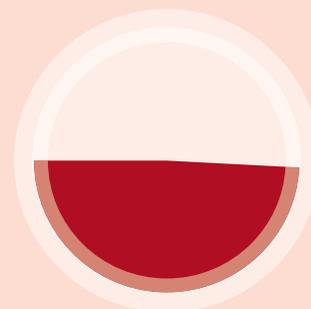
Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat

Revenu annuel moyen imposable brut : 17.967 €

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

Nombre de ménages disposant de revenus inférieurs à 15.000 € imposables bruts : 4.009

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat dont les revenus sont déclarés



49 % des ménages disposent de revenus inférieurs à 15.000 € imposables bruts

51 % autres

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 proposerait un propriétaire, en fonction des prix qui sont pratiqués sur le marché locatif ».

Au 31 décembre 2017, la valeur locative normale moyenne des logements sociaux de La Sambrienne s'élève à 441 €.

Moyenne des valeurs locatives moyennes

	Maison	Appartement	Moyenne
studio		307 €	307 €
1 chambre	359 €	363 €	362 €
2 chambres	433 €	434 €	434 €
3 chambres	484 €	466 €	478 €
4 chambres	539 €	496 €	535 €
5 chambres	596 €	467 €	587 €
Moyenne	475 €	420 €	441 €

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat

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 100 €, 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 274 €.

79 % des ménages de logements sociaux hors mandat bénéficient d'un loyer limité à 20 % de leurs revenus.

8 % des ménages de logements sociaux bénéficient d'un loyer limité à la valeur locative normale.

Le calcul des loyers

Nombre de ménages en place

dont le loyer est limité	
à 20 % de leurs revenus	6.384
à la VLN	622
à 20 % de leurs revenus et à la VLN	119
dont le loyer est augmenté	
au loyer sanction	135
à la VLN suite au déplafonnement	3
payant le loyer minimum	0
pour chambre excédentaire	688

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat

Détail des surloyers pour chambres excédentaires

Montant du surloyer	Nombre de chambres excédentaires	Nombre de ménages concernés
25	1	600
50	2	35
60	2	51
100	3	2

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat

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.

Le contentieux locatif

Le solde débiteur des ménages en place et ayant quitté la société atteint respectivement 711.992,77 € et 240.160,37 €, soit une diminution globale de 3.285.156,24 € par rapport à 2016 !

Sur ces montants impayés, 2.203.416,61 € ont déjà été pris en charge comme provision, soit une couverture de 69,84 %.

1.663 locataires sont en retard de paiement au 31 décembre 2017, soit 26 % des locataires en place.

Suite à l'application des règles d'évaluation, 215 créances de locataires irrécouvrables ont été passées en « moins-values » pour un montant de 1.057.111,72 €. Cela représente les ménages ayant quitté la société et pour lesquels une attestation d'irrécouvrabilité a été fournie, ainsi que les locataires partis depuis au moins 5 ans et ceux partis depuis au moins 2 ans pour lesquels aucun mouvement financier n'a été enregistré depuis au moins 1 an.

84 expulsions de locataires ont dû être effectuées.

Bilan de la trêve hivernale

Par ailleurs, il faut souligner la bonne collaboration avec le CPAS de Charleroi dans le processus d'encadrement des expulsions pendant la trêve hivernale (du 1^{er} novembre 2016 au 15 mars 2017). 80 locataires se sont vu adresser le courrier susmentionné et 7 réunions ont été organisées afin de les recevoir (29/11/2016 - 13/12/2016 - 20/12/2016 - 10/01/2017 - 24/01/2017 - 21/02/2017 - 07/03/2017).

Le bilan de la trêve hivernale peut se résumer comme suit :

31 locataires ont pris contact avec le CPAS de Charleroi, comme le prévoit la procédure.



CENTRE PUBLIC
D'ACTION SOCIALE
CHARLEROI

- 6 locataires ne se sont pas présentés en commission dont :
 - 2 locataires ayant par la suite remis les clés de leur logement afin d'éviter une expulsion ;
 - 2 locataires ayant apuré leur arriéré avant la date de la commission ;
 - 1 locataire ayant par la suite fait l'objet d'une expulsion ;
 - 1 locataire ne rentrant pas dans les conditions de la trêve hivernale (notamment en vertu du fait que le jugement ne prévoyait pas d'expulsion).
 - 25 locataires se sont présentés en commission :
 - 7 locataires ont pris un engagement de règlement de la dette et ont apuré la totalité de leur arriéré (situation au 31/12/2017) ;
 - 7 locataires ont pris un engagement de règlement de la dette et le respectent au 31/12/2017 ;
 - 4 locataires ont pris un engagement de règlement de la dette et ne le respectent pas au 31/12/2017 (ceux-ci ont donc soit fait l'objet d'une expulsion, soit nous ont remis les clés de leur logement ou sont en voie d'expulsion) ;
 - Pour 7 locataires, aucun accord n'a pu être trouvé. Certains ont fait l'objet d'une expulsion (4), d'autres ont régularisé leur arriéré afin d'éviter une expulsion (1). 1 Locataire s'est vu admis en procédure de règlement collectif de dettes et enfin, pour 1 locataire un important décompte de charges est venu fortement diminuer la dette et un accord a pu se dégager avec le CPAS qui prélève le montant du loyer ainsi qu'une mensualité de 100 € pour l'apurement de son arriéré.
- ➔ Nous pouvons donc constater que sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés, afin de bénéficier de la trêve hivernale, 56 % d'entre eux ont respecté les engagements pris.

Taux de réussite de la trêve hivernale : 56 %

Le contentieux locatif

Indicateurs de contentieux locatif

% ménages en place en retard			ratio total solde débiteur divisé par chiffre d'affaires		
2017	26 %	+ 1 %	2017	8,32 %	-5,68 %
2016	25 %		2016	14 %	
Nombre d'expulsions			ratio total des créances nettes divisé par chiffre d'affaires		
2017	84	-39 %	2017	2,51 %	-1,05 %
2016	137		2016	3,56 %	

Locataires en place en retard de paiement : 1.663 pour 711.993 €

Type de retard	Montant	Nombre
< 250 €	76.360 €	758
> 250 € et <1.000 €	358.717 €	764
>1.000 €	276.916 €	141

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

Locataires partis en retard de paiement : 564 pour 240.160 €

Type de retard	Montant	Nombre
Partis depuis moins de 12 mois		
< 250 €	14.319 €	124
> 250 € et < 1.000 €	57.229 €	120
> 1.000 €	13.032 €	8
Partis depuis plus de 12 mois		
< 250 €	14.683 €	127
> 250 € et < 1.000 €	76.052 €	144
> 1.000 €	64.845 €	41

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 HANDICAPE(E)	58	357	16 %
ASSURE(E) MALADIE-INVALIDITE	310	1.389	22 %
CHOMEUR(EUSE)	319	1.338	24 %
REVENU INTEGRATION SOCIALE	225	848	27 %
(PRE)PENSIONNE(E)	262	2.845	9 %
EMPLOYE(E)	60	327	18 %
INDEPENDANT(E)	10	32	31 %
OUVRIER(E)	210	872	24 %
SANS DONNEE SUR LES REVENUS	62	254	24 %
Total général	1.516	8.262	18 %

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

Expulsion de locataires

Nombre de requêtes et de citations introduites en justice de paix visant l'expulsion de locataires	348
Nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix	153
Nombre de jugements d'expulsion signifiés par huissiers de justice	131
Nombre de jugements d'expulsion exécutés par huissiers de justice	84

Trêve hivernale

Trêve hivernale 2016-2017 – Suivi au 4 ^e trimestre 2017	
Nombre de réunions organisées afin de recevoir les locataires concernés par la trêve hivernale	7
Nombre de locataires convoqués	80
Nombre de locataires qui ont pris contact en vue de participer aux réunions	31
Nombre de locataires qui se sont effectivement présentés aux réunions	25
Nombre de locataires qui ont pris un engagement de règlement de l'arriéré	18
Nombre de locataires pour lesquels aucun accord n'a pu intervenir	7
Nombre de locataires qui ont, à ce jour, respecté leur engagement	14
Pourcentage de réussite sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés aux réunions	56 %

Les ménages accompagnés



CENTRE PUBLIC
D'ACTION SOCIALE
CHARLEROI

33 ménages (pour 49 périodes d'accompagnement de 6 mois chacune) ont bénéficié en 2017 d'un accompagnement social spécifique dans le cadre du projet des « ménages accompagnés » visant à travailler sur les trois axes suivants :

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

Les ménages bénéficiant de cet accompagnement sont des ménages qui cumulent le plus de difficultés d'ordre psycho-médico-socio-économique et pour lesquels un partenariat avec les services adéquats constitue une plus-value pour l'accompagnement 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 **Centre Régional d'Intégration de Charleroi** s'est ajouté à la liste des partenaires pour ce projet, en 2017, pour une mise en œuvre en 2018.

Le Comité (CCLP) des Locataires

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

- Le Comité est composé de 19 membres et s'est réuni en interne à 12 reprises.
- Afin d'assurer au mieux son rôle de relais, sept antennes locales ont été aménagées pour permettre aux locataires des quartiers d'entrer en contact avec leurs représentants :
 - rue E. Yernaux 2/02 à 6061 Montignies-sur-Sambre
 - 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)
 - 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 quatre reprises pour les réunions traitant de tous les sujets d'ordre social, locatif, financier et divers à l'exception des sujets techniques et d'entretien d'immeubles ;
- à cinq reprises pour les réunions « techniques » traitant des sujets relatifs à la gestion et à la résolution des problèmes techniques du ressort des Directions Immobilières et Techniques, ainsi que des problèmes d'hygiène ou de propreté ;
- le CCLP n'a pas organisé de fête des voisins sur son propre compte mais a néanmoins participé à l'organisation de celle organisée à la cité de l'Allée Verte à Jumet ;

- le CCLP a également participé en juin au Courtil Marchand à Gerpinnes à une « auberge espagnole » organisée à l'initiative du plan de cohésion sociale de Gerpinnes, avec comme animation divers jeux de société pour les enfants.

Le rapport d'activité du comité renseigne également :

- 181 permanences organisées dans les antennes locales ;
- une présence toujours active au sein du comité de rédaction du magazine des locataires ;
- une participation au colloque annuel de l'A.W.C.C.L.P., l'association wallonne des comités.

La situation en trésorerie du CCLP au 31 décembre 2017 affiche un compte créditeur de 29.038,80 €.

En 2017, 19.882,17 € ont été versés par La Sambrienne comme subside de fonctionnement et 20.472,72 € ont été dépensés par le Comité.

Liste des membres

Président	DALOZE Michel
Vice-président	HERNALESTEEN Roger
Trésorière	CARESTIATO Denise
Secrétaires	LOSSIGNOL Serge JASMES Liliane
Représentants au Conseil d'Administration	REMACLE Maryse CHACHKOFF Jean
Membres	ALLARD Liliane DOYEN Fabrice VANDENSTEN Lucienne PICCOT Georgette SEMEDO AKUYO Fafa STEVENS Claudine VERMASSEN Bernard DUBISY Emilie TOGBEDJI Norbert VERSADET Yvon TAGLIERI Giovanna DALLEBROUX Marie

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 2017, 22 recours ont été introduits par des candidats-locataires et des locataires de La Sambrienne. 14 ont été considérés irrecevables ou recevables mais non fondés ou sans objet. 8 recours ont été déclarés recevables et fondés et ont ainsi abouti en faveur du demandeur.

Introduits par des candidats-locataires	Recevables		Irrecevables	Sans objet
	fondés	non fondés		
Radiation suite aux deux refus d'attribution	5	3	2	1
Refus d'accéder à la demande de dérogation - article 23 (cohésion sociale)			1	
Non attribution d'un logement pour non-conformité (revenus modestes -> revenus précaires)	1			
Total	6	3	3	1

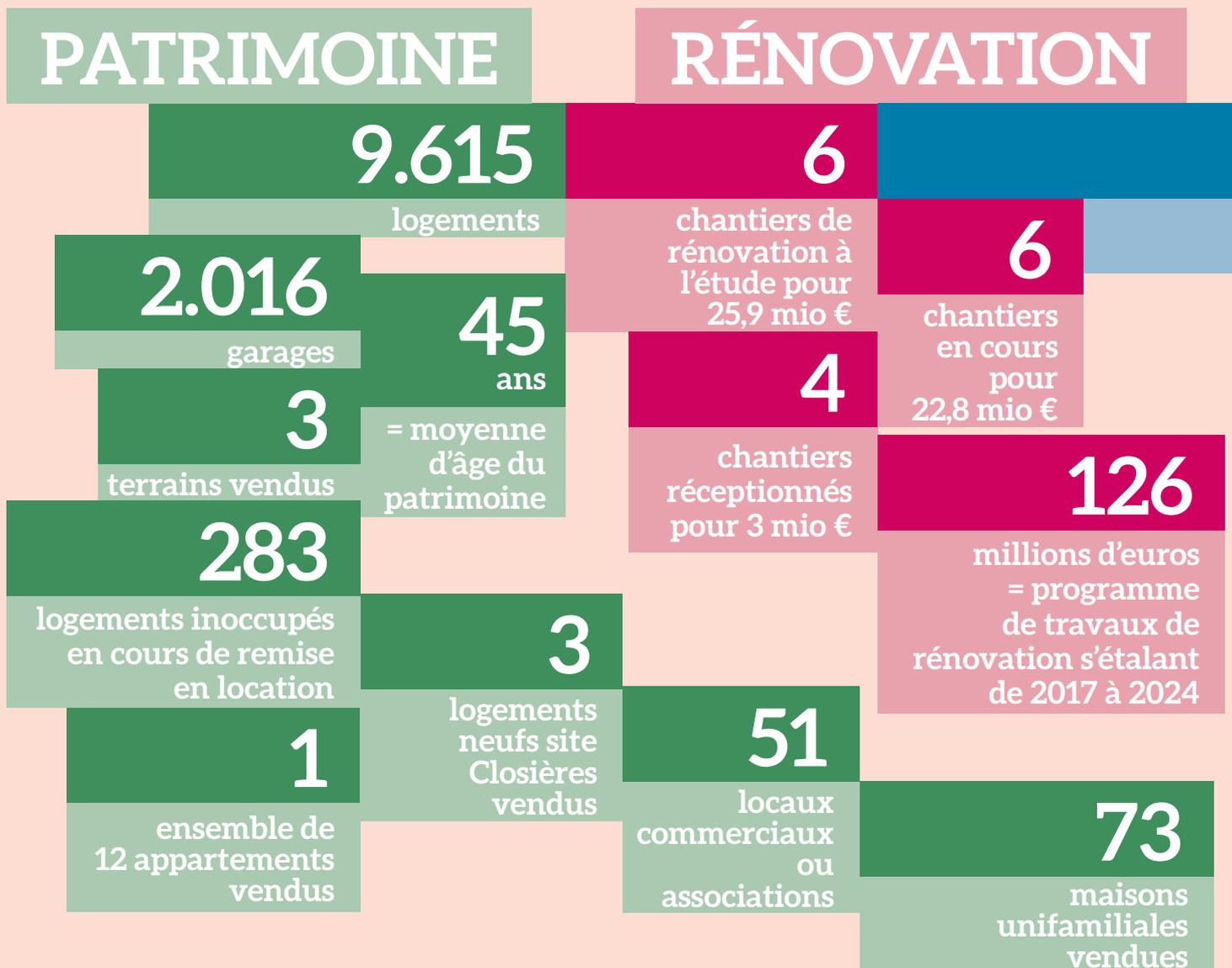
Introduits par des locataires dans le cadre d'une demande de mutation	Recevables		Irrecevables	Sans objet
	fondés	non fondés		
Radiation suite au refus d'attribution		6		
Refus d'accéder à la demande de dérogation - article 23 (urgence sociale)				
Total	0	6	0	1

Introduits par des locataires	Recevables	
	fondés	non fondés
Refus d'accéder à la demande d'extension ou de régularisation de bail	2	
Total	2	0

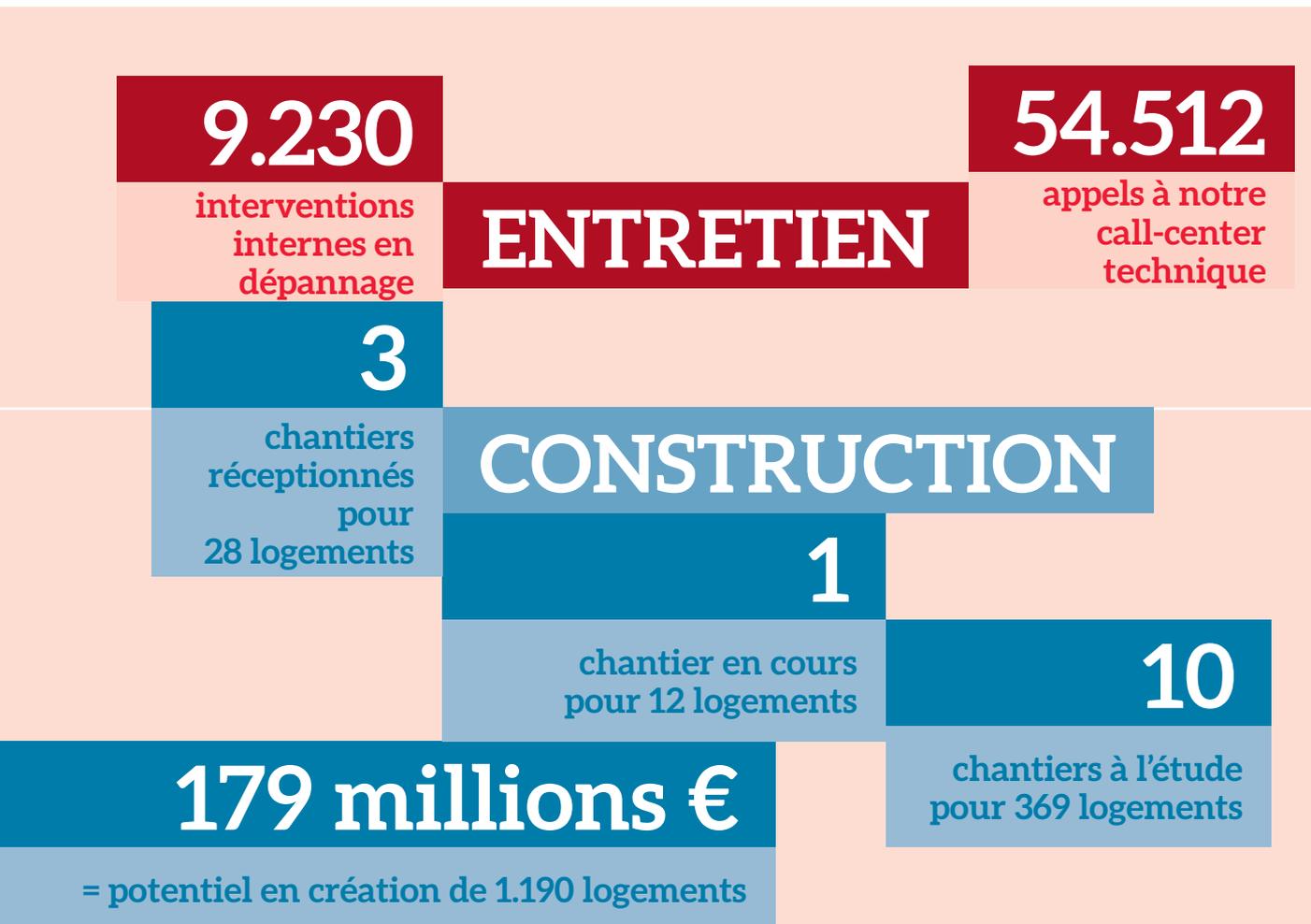
Les événements 2017

marquants

en quelques
chiffres



Les événements marquants



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

- suite à la signature des conventions, cadre et particulière, de prise en gestion des logements de la Ville de Charleroi et de sa Régie Foncière, **4 nouveaux logements sont pris en charge par les équipes de La Sambrienne** conformément à l'article 131 du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable (CWLHD) ;
- 6 chantiers de rénovation pour lesquels des financements ont déjà été obtenus sont à l'étude et représentent un montant total de 25,9 millions d'euros ;
- 6 chantiers de rénovation sont en cours pour un montant total de 22,8 millions d'euros ;
- 4 chantiers de rénovation ont été réceptionnés en 2017 pour un montant total de 3 millions d'euros ;
- un programme de travaux s'étalant de 2017 à 2024 a été établi pour un montant total de 126 millions d'euros. Aucun financement n'a été obtenu à ce jour ;

- 10 chantiers de construction pour lesquels des financements ont déjà été obtenus sont à l'étude et représentent un total de 369 nouveaux logements ;
- 1 chantier de construction est en cours de travaux pour un total de 12 nouveaux logements ;
- 3 chantiers de construction ont été réceptionnés en 2017 pour un total de 28 nouveaux logements ;
- le plan des projets de construction fait état d'un potentiel de 1.190 logements pour un montant total de 179 millions d'euros ;
- **53 actes de vente** de maisons inoccupées ont été signés pour un montant total de 3,909 millions €.

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

- un **partenariat a été mis en place 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

Patrimoine immobilier

Rapport de gestion 2017

conteneurs groupés dans nos quartiers de Warmonceau à Charleroi et de l'Egalité à Marchienne-Docherie. La Sambrienne a répondu à l'appel à projets lancé par le Ministre Di Antonio visant à financer des investissements relatifs à la mise en place de conteneurs enterrés.

- participation à la 4^e édition du **forum immobilier de Charleroi Sud Hainaut**, un rendez-vous incontournable pour découvrir les potentialités d'investissements dans la région ;

- **34 opérations « Cité Propre » ont été organisées.** 71,6% du patrimoine de la société soit 7.001 ménages en ont profité pour vider grenier, cave et débarras de leurs encombrants ;
- le service des dépannages et des urgences a traité 54.512 appels via son call-center technique et 6.487 appels via nos équipes de garde en dehors des heures de bureau pour 9.230 interventions internes.

Avenue de la Ceca - Marcinelle



Le patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier

La Sambrienne gère un patrimoine de 9.666 logements dont 42 sont propriété de la SWL et 109 de la Ville de Charleroi suite à la signature des conventions, cadre et particulières, de prise en gestion des logements de la Ville de Charleroi et de sa Régie Foncière conformément à l'article 131 du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable (CWLHD).

Six logements sont également donnés en gestion au CPAS de la Commune de Gerpennes conformément à l'article 132 du CWLHD.

Nombre de logements

	Patrimoine propriétés de La Sambrienne		Autre patrimoine pris en gestion	Total
	Gestion propre	Donné en gestion		
Maison	3.441	5	15	3.461
Appartement	6.017	1	136	6.154
Magasins et locaux associations	51	0	0	51
Total	9.509	6	151	9.666

Nombre de logements par type

	Maison	Appartement	Locaux	Total
Social	3.403	5.945	-	9.348
Moyen	51	124	-	175
A loyer équilibre	0	6	-	6
PMR	2	22	-	24
Transit	0	8	-	8
Civil	5	43	-	48
Concierge	0	6	-	6
Magasins et locaux associations	-	-	51	51
Total	3.461	6.154	51	9.666

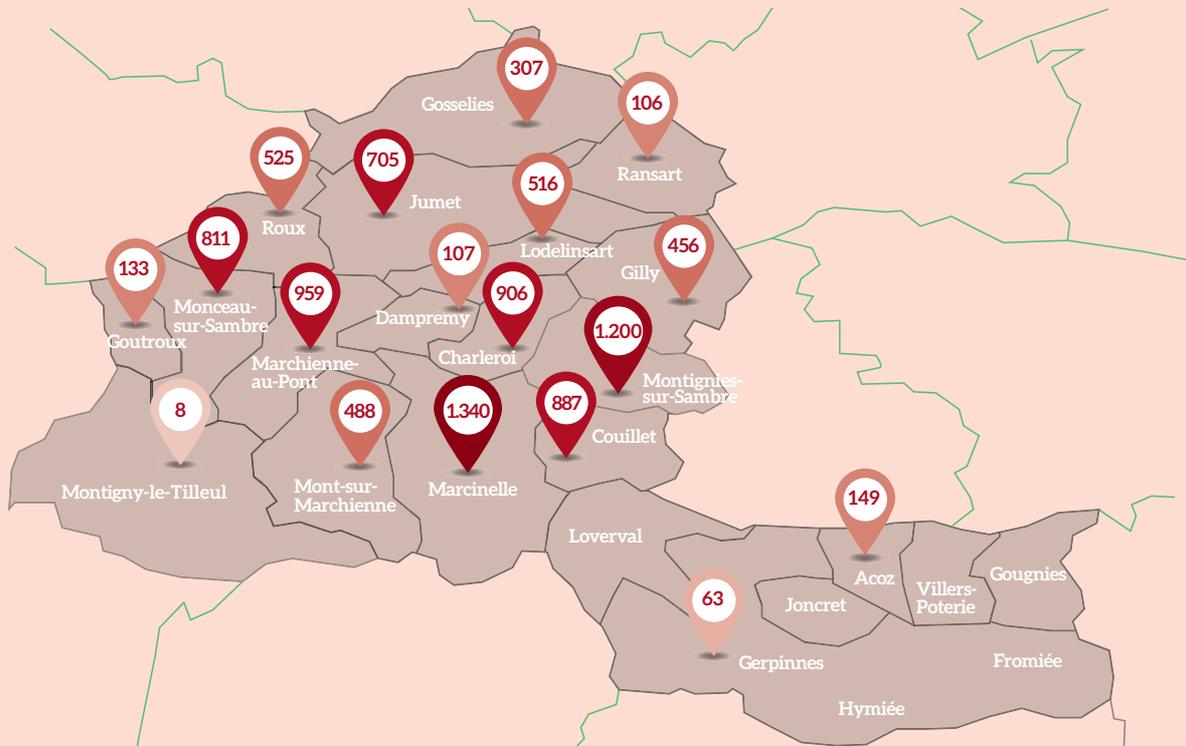
Nombre de garages

	Patrimoine total	Inoccupés
Total	2.016	984

Patrimoine immobilier

Rapport de gestion 2017

Nombre de logements par localité



Nombre de logements par nombre de chambres

	0	1	2	3	4	5	6	Total
Maison sociale		262	438	2 330	332	41		3.403
Appartement social	33	1.705	2.982	1.175	47	3		5.945
Maison moyenne			11	40				51
Appartement moyen	2	32	74	15				123
Appartement loyer équilibré		2	1	2	1			6
Maison PMR				2				2
Appartement PMR		9	13					22
Appartement concierge			4	1	1			6
Maison Civile				1	2	1	1	5
Appartement Civil		14	18	10	1	1		44
Appartement Transit			8					8
Magasin - local associations	51							51
Total	118	2.030	3.557	3.580	385	46	1	9.666

Le patrimoine immobilier

Evaluation de l'âge moyen du patrimoine de la Société d'après l'année de construction : 45 ans

Année	Nombre	Age	Année	Nombre	Age	Année	Nombre	Age
1921	0	97	1954	49	63	1987	92	30
1922	0	96	1955	280	62	1988	12	29
1923	3	95	1956	184	61	1989	0	28
1924	5	94	1957	250	60	1990	0	27
1925	9	93	1958	140	59	1991	0	26
1926	4	92	1959	202	58	1992	1	25
1927	0	91	1960	344	57	1993	32	24
1928	0	90	1961	57	56	1994	68	23
1929	33	89	1962	9	55	1995	22	22
1930	24	88	1963	67	54	1996	16	21
1931	19	87	1964	151	53	1997	41	20
1932	35	86	1965	266	52	1998	51	19
1933	38	85	1966	491	51	1999	80	18
1934	0	84	1967	404	50	2000	45	17
1935	5	83	1968	281	49	2001	46	16
1936	6	82	1969	61	48	2002	97	15
1937	17	81	1970	231	47	2003	32	14
1938	3	80	1971	41	46	2004	8	13
1939	0	79	1972	143	45	2005	26	12
1940	0	78	1973	178	44	2006	42	11
1941	0	77	1974	564	43	2007	11	10
1942	0	76	1975	221	42	2008	125	9
1943	0	75	1976	248	41	2009	8	8
1944	0	74	1977	202	40	2010	8	7
1945	0	73	1978	463	39	2011	30	6
1946	0	72	1979	218	38	2012	0	5
1947	0	71	1980	621	37	2013	0	4
1948	49	70	1981	144	36	2014	105	3
1949	12	69	1982	420	35	2015	44	2
1950	186	68	1983	361	34	2016	12	1
1951	77	67	1984	54	33	2017	20	
1952	162	66	1985	228	32			
1953	82	64	1986	48	31			
						Total	9.464	

*Patrimoine propriété de La Sambrienne destiné à l'habitat

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.

18 % des logements occupés sont trop petits en termes de nombre de chambres par rapport à la composition du ménage et en fonction de la législation actuelle.

29 % des logements occupés sont trop grands en termes de nombre de chambres par rapport à la composition du ménage et en fonction de la législation actuelle.

Nombre de chambres requis par rapport au nombre de chambres effectives

Nombre de chambres du logement							
Le ménage a droit à ...	Pas de chambre - studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et +	Total
1 chambre	20	948	589	396	24	3	1.980
2 chambres	3	714	2.037	1.194	105	9	4.062
3 chambres	1	20	268	1.239	81	5	1.614
4 chambres		3	30	338	101	11	483
5 chambres et plus			6	63	40	14	123
Total	24	1.685	2.930	3.230	351	42	8.262

Ménages en place occupant un logement social

Nombre de chambres du logement							
Le logement est ...	studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et +	Total
Trop petit	4	737	304	401	40	0	1.486
Proportionné	20	948	2.037	1.239	101	14	4.359
Trop grand	0	0	589	1.590	210	28	2.417
Total	24	1.685	2.930	3.230	351	42	8.262

Ménages en place occupant un logement social

Les programmes d'entretien sécurité

Notre équipe sécurité travaille principalement à la coordination, à la surveillance et au contrôle des tâches effectuées par les entreprises externes, sélectionnées par marchés publics en 2016.

Location et entretien du matériel de lutte contre l'incendie - SICLI S.A.

Extincteurs et appareils d'extinction CO₂ automatiques – appareillage de sprinklage – dévidoirs – hydrants – borne d'incendie

Etat d'avancement :

Extincteurs et appareils d'extinction CO₂
Suivant le planning des prestations d'entretien et de maintenance établi entre le service sécurité et l'entreprise, 100% des anciens dispositifs (extincteurs et appareils d'extinction CO₂) ont été enlevés et remplacés par du neuf. Ces dispositifs sont régulièrement contrôlés, entretenus et font l'objet d'une attestation d'intervention, autant de fois qu'il sera nécessaire pour maintenir ceux-ci en bon état.

A raison de deux fois par an les appareillages font l'objet d'un contrôle de base et à raison d'une fois par an, d'un contrôle avancé.

Des prestations de dépannages sont exécutées de façon ponctuelle à notre demande et en cas de dégradations, vols et vandalisme, ils sont remplacés ce qui nécessite une remise à jour quasi journalière de l'inventaire et une étroite collaboration entre les services externes et La Sambrienne.

Remplacement et maintenance full omnium des installations de détection incendie - GIMI

Ce marché a pour principal objectif d'uniformiser toutes les installations de détection incendie sur les différents sites, répondant aux normes en vigueur et à l'avis du Service Régional Incendie.

Etat d'avancement :

En 2017 ont été réalisées les installations pour les bâtiments hauts, moyens et bas prévus au CSC de base.

Fin 2016 un avenant a été pris quant à l'ajout des bâtiments bas qui n'étaient pas prévus au CSC de base et pour lesquels une installation était obligatoire.

Enlèvement, remplacement, entretien et maintenance des installations de détection gaz - GIMI

Ce marché a pour principaux objectifs :

- le remplacement des systèmes de détection gaz ayant plus de 5 ans, le placement de nouvelles installations et les prestations d'entretien et de maintenance de toutes les installations de détection gaz ;
- le démontage et l'évacuation des installations situées dans les locaux gaz.

Etat d'avancement :

L'enlèvement et le remplacement des systèmes de détection gaz ayant plus de 5 ans ont eu lieu en 2017.

Maintenance des équipements collectifs : VEOLIA - GMI PROTECT

Dispositifs d'accès, d'évacuation et de sécurité métalliques – Portes et portillons coupe-feu, issues de secours – Dispositif de désenfumage – Appareillage d'éclairage de sécurité – Appareillage de protection contre la foudre – Panneaux photovoltaïques

Ce marché a pour objet des prestations de service relatif à la maintenance des équipements précités.

Marché de services Conseil et assistance en matière de sécurité des installations techniques - SOCOTEC

Durée du marché : 12 mois + 2 reconductions.

En octobre 2017, La Sambrienne a lancé un marché public de services « Conseil et assistance en matière de sécurité des installations techniques ». Ce marché a été attribué au groupe SOCOTEC

Leur mission consiste à apporter conseils et assistance en matière de sécurité des installations techniques, en tenant compte de la meilleure équation entre les objectifs de La Sambrienne, les coûts de performance et de sécurité.

Principales tâches : assistance à l'élaboration de cahier de charges, consolidation des inventaires, établissement d'un PV trimestriel de sécurité, veille technologique et réglementaire relative à l'évolution de la législation (normes, lois, ...)

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.

En 2017, un marché public a été attribué visant la finalisation du référencement du cadastre de logements du patrimoine de La Sambrienne, soit 4.019 logements.



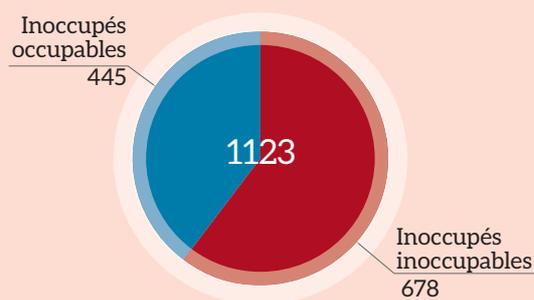
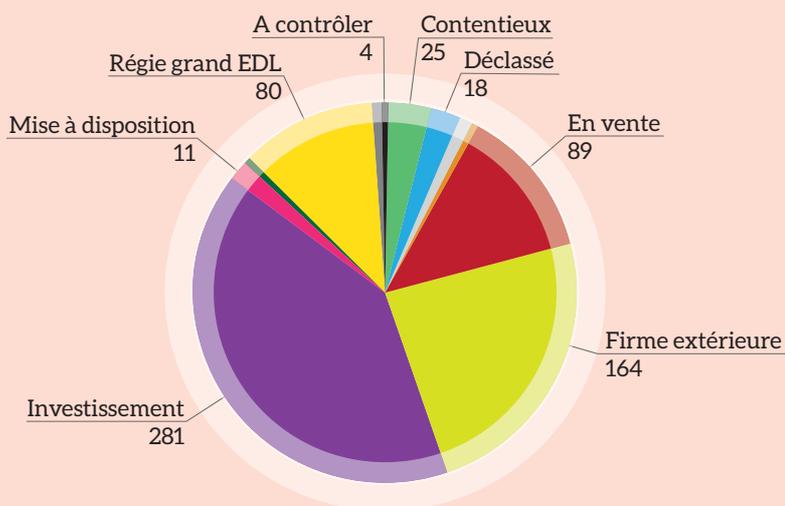
La remise en état locatif de logements vides

La non-occupation du patrimoine est le souci prioritaire absolu de La Sambrienne. Elle dépend essentiellement des plans de rénovation mis en œuvre ou en attente de mise en œuvre.

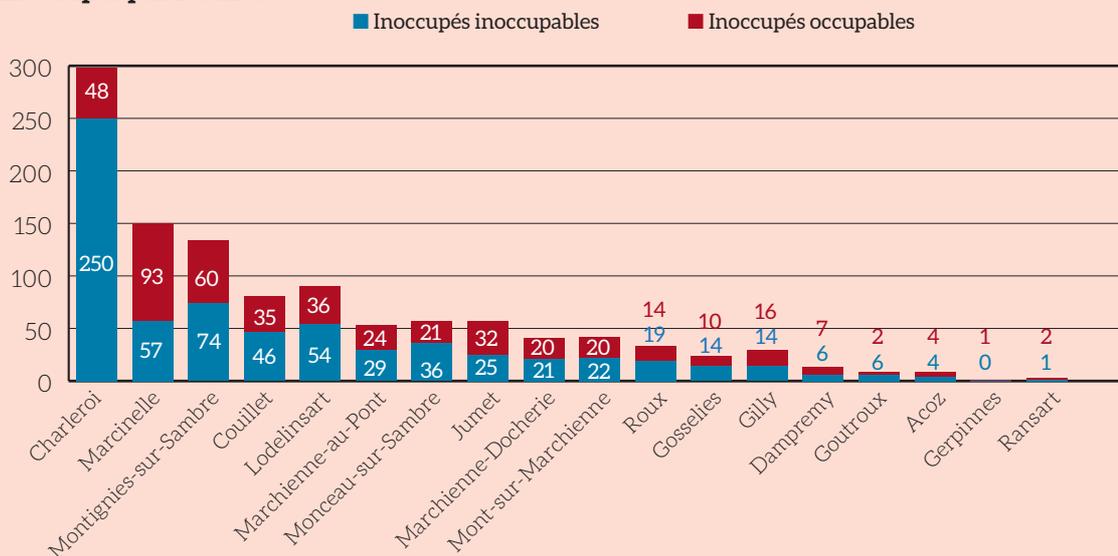
Les logements sont remis dans le circuit locatif soit immédiatement après leur libération soit après intervention de nos ouvriers et/ou de nos sous-traitants.

Pour ce faire, un important marché public de remise en état des logements inoccupés a été reconduit à HULLBRIDGE.

Logements destinés à l'habitat inoccupés



Inoccupés par localité



Les interventions en dépannages

Le service des dépannages et des urgences de La Sambrienne est composé de 6 agents call center, 2 agents administratifs et 28 techniciens qui s'engagent à assurer les réparations dues à l'usure normale, à la vétusté, au cas de force majeure ou aux vices de l'immeuble.

Le service des dépannages et des urgences a traité **54.512 appels** via son call-center technique et **6.487 appels** via nos 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 19.240 Infos SMS ont été envoyés en 2017.

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

Les équipes internes de remise en état des logements ont restauré 445 logements en 2017 avec un coût moyen de 2.409 €/logement.

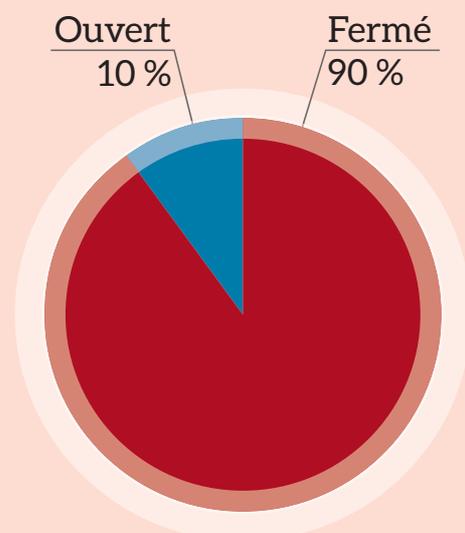
Nombre de bons d'interventions internes créés en 2017 : 9.230

Nombre de bons d'interventions internes créés en 2017 : 9.230

Ouvert	Fermé	Total général	% ouvert	% fermé
946	8.284	9.230	10 %	90 %

Le plan de gestion 2014-2020 a notamment fixé l'objectif de recentrer les activités techniques sur nos métiers de base, notamment en mettant en place des ouvriers de proximité dans nos ensembles denses d'immeubles à appartements pour l'entretien, le suivi social de première ligne et le nettoyage des espaces communs, en favorisant des transferts de personnel interne.

Les **techniciens de proximité** doivent pouvoir dépanner les locataires sur de petites interventions et faciliter la gestion des déchets. Ils devront, également, être les relais entre La Sambrienne et les occupants des ensembles d'immeubles dont ils s'occupent afin d'anticiper les problèmes techniques et éventuellement sociologiques (visant principalement à détecter les problèmes de mauvais comportements)



Le plan propreté

Le Service Propreté de La Sambrienne, c'est 3 techniciens de proximité, 15 agents de nettoyage, le service administratif et call center ainsi que 10 ouvriers propreté et 2 espaces verts auxquels s'ajoutent 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 :

- **34 opérations « Cité Propre » ont été organisées** au bénéfice de 71,6% du patrimoine de la société soit 7.001 ménages qui en ont profité pour vider grenier, cave et débarras de leurs encombrants ;
- **139 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 37%, soit plus de 65 tonnes.



Cités		Nbre log.	Container	Ressourcerie
			Q(T)	Q(T)
Parc	Marcinelle	836	5,32	5,9
Allée Verte	Jumet	226	0	1,38
Hamendes	Jumet	150	0,18	2,52
Charleroi Nord	Charleroi	373	3,46	1,34
Berceau	Marcinelle	324	1,02	4,52
Blanche	Gosselies	291	5,2	2,04
Harmegnies	Charleroi	229	0,94	2,44
Villers et Armée Française	Couillet	466	5,22	0,92
Sarts	Couillet	100	1,62	1,92
Hamendes, TM, Chausteur	Lodelinsart	199	3,46	1,18
Climbias	Lodelinsart	120	0,28	1,96
Acacias	Marchienne-Docherie	166	1,36	1,46
Malghem	Monceau	105	3,52	3,2
Tolaire	Ransart	106	2,68	2,72
Delvaux	Montignies	160	1,5	1,84
Egalité	Marchienne-Docherie	194	3,18	1,92
Gayolle	Gilly	134	2,7	2,22
La Lâche	Roux	333	2,46	3,14
Acoz	Gerpennes	138	0,92	0,58
Anglo-Germain	Monceau	129	1	0,64
Goutroux	Goutroux	132	2,12	0
Germinal	Gilly	289	1,74	1,96
Parc	Marcinelle	836	5,6	2,74
Blanche	Gosselies	291	4,94	2,32
Berceau	Marcinelle	324	0,9	1,86
Yernaux	Montignies-sur-Sambre	160	1,26	1,1
Europe	Marchienne-au-Pont	138	1,58	1,16
Spignat B9	Marchienne-au-Pont	358	2,32	2,88
Ceca	Marcinelle	119	2	2,4
Moret	Dampremy	110	1,04	1,3
Moria	Mont-sur-Marchienne	162	1,52	2,22
Renchon	Mont-sur-Marchienne	139	2,66	1,94
TOTAL			73,7	65,72

- **Un partenariat a été mis en place 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'Egalité à Marchienne-Docherie.



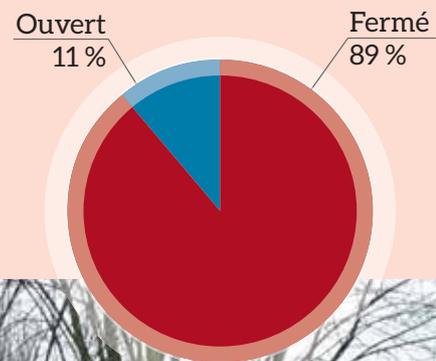
Sur les 2 sites, la Régie de Quartier de Charleroi a reçu pour objectif d'organiser la gestion au quotidien des installations, d'assurer la propreté autours de ceux-ci et d'organiser des campagnes de sensibilisation notamment sur le tri sélectif. L'ICDI s'est chargée d'équiper les sites des containers pour faciliter la collecte des déchets ménagers résiduels et d'évaluer l'opération. La Sambrienne a effectué les aménagements techniques pour accueillir les containers. L'évaluation de cette installation permet de rencontrer des améliorations quant à la propreté du site.

Dans le but d'encourager la collecte des déchets organiques en Wallonie via des containers enterrés, La Sambrienne a répondu à l'appel à projets lancé par le Ministre Di Antonio visant à financer des investissements relatifs à la mise en place de containers enterrés.

- De l'information reçue de l'ICDI, l'espace de collecte pilote situé devant les blocs 85-87 de la rue du Spignat à Marchienne-au-Pont est celui qui présente le moins de respect quant aux consignes de tri sélectif. Bon nombre d'encombrants de tous types sont déposés en-dedans et en-dehors de la cage. La Régie de Quartier ne priorisant pas la mission de gestion des espaces, le partenariat n'atteint malheureusement pas l'objectif escompté surtout sur ce lieu. Par ailleurs, les locataires de ces immeubles nous ont interpellés pour nous faire part des nuisances par rapport à cet espace situé juste en-dessous de leurs fenêtres contrairement aux autres qui sont situés aux abords extérieurs (odeurs, lieu de prédilection pour les rats, dépôts tous azimuts ...).
- 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.

Nombre de bons d'interventions internes créés en 2017 : 390

Ouvert	Fermé	Total général	% ouvert	% fermé
108	282	390	11 %	89 %



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

6 chantiers de rénovation pour lesquels des financements ont déjà été obtenus sont à l'étude et représentent un montant total de 25.922.611 millions d'euros.



Cité du Centenaire - Montignies-sur-Sambre

N° SWL	Financement	Objet du marché de Travaux	Adresse	Nombre de logements	Montant du projet
123.169	Pivert 2/078	Rénovation complète	Rue des Sarts 48 et rue des Peupliers 2 à Couillet	40	2.288.251 €
124.070	Pivert 2 et solde Pivert 1	Rénovation complète	Cité du Centenaire 121 et 133 à Montignies-sur-Sambre	24	1.833.975 €
124.069	Solde Pivert 1	Rénovation complète	Cité Belle-Vue 1 à 26 Jumet	26	953.887 €
123.181	Pivert 2/076 Avance SWL	Rénovation complète	Avenue du Chili n°4, 6, 8, 12 à Marcinelle	324	12.812.305 €
123.167	Pivert 2/073	Rénovation énergétique	Cité Moria ; rue Champs Charbonnières et rue Bergerie	51	2.083.228 €
122.373	Avance SWL	Rénovation	Multi sites : sécurisation - salubrité	-	5.950.965 €
				465	25.922.611 €



Rue de la Brouchettere - Charleroi

Rue Caréna, 5 - Charleroi



Les chantiers de rénovation en cours

6 chantiers de rénovation sont en cours pour un montant total de 22.897.314 €

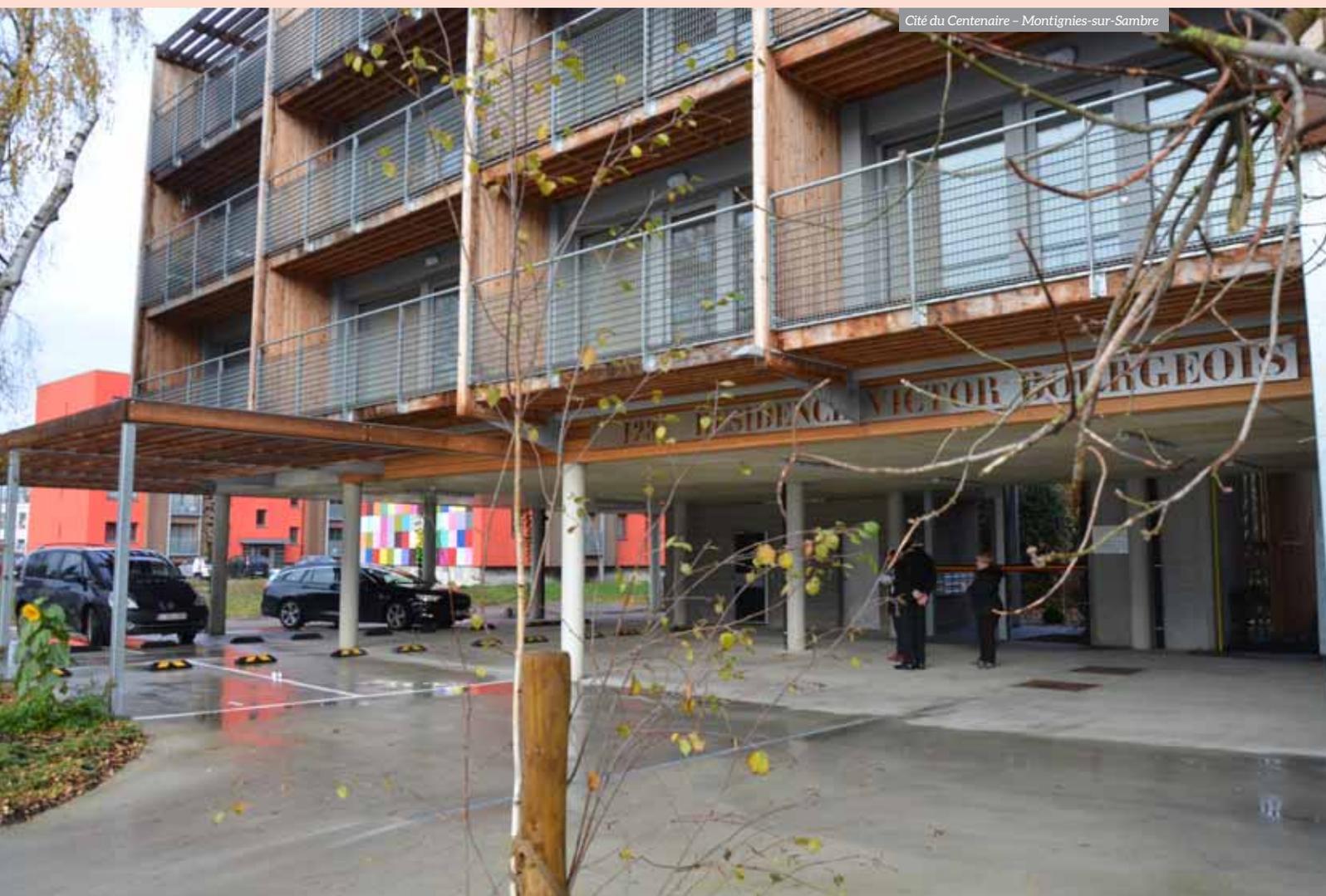
N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	Valeur d'acquisition TFC (25 %)
122.813	Avance SWL	Rénovation des ascenseurs ex-Carolo	Charleroi, Lodelinsart, Couillet	43	3.945.137 €
123.247	Recapitalisation	Etude et coût pour la déconstruction	Site de la Broucheterre à Charleroi	-	1.057.381 €
123.182	Pivert 2/077 et Avance SWL	Rénovation énergétique	Rue de Lodelinsart 90, 92 et 94, 96 et rue Caréna 5 et 7 à Charleroi	213	13.118.057 €
124.074	Avance FRCE	Rénovation énergétique : menuiseries extérieures	Cité Renchon à Mont-sur-Marchienne, Cité Malghem, Jacqmin et Grands Trieux à Monceau-sur-Sambre	74	485.254 €
122.674	Avance SWL et prime Sowaer	Rénovation énergétique	Cité de la Lâche à Roux	235	3.352.562 €
121.266	EQUI 2013	Voiries	Rue J. Loriaux à Jumet	-	938.923 €
				565	22.897.314 €

Le plan de rénovation

Les chantiers de rénovation réceptionnés

4 chantiers de rénovation ont été réceptionnés en 2017 pour un montant total de 3.031.832,31 € d'euros.

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	Valeur d'acquisition
123.086	Réseau chaleur & avance SWL	Installation d'une chaudière collective à pellets	Cité Tenret à Marchienne-au-Pont	48	439.719,80 €
122.813	Avance SWL	Rénovation des ascenseurs ex-Logis Moderne	Monceau, Roux, Goutroux, Jumet, etc.	22	838.212,29 €
123.167	Pivert 2/073	Rénovation énergétique, Bardage - Electricité - Chauffage - Menuiseries ext	rue Champs Charbonnières N°66-68-70 à Mont-sur-Marchienne	3	73.250,65 €
123.170	Pivert 2	Rénovation énergétique	Cité du Centenaire 129-131 à Montignies/sambre	24	1.680.649,57 €
				97	3.031.832,31 €



L'utilisation des financements obtenus

Intitulé du programme	Nombre de logements	Montant programmé	Montant engagé	Montant liquidé
PEI	8.312	141.755.458 €	119.010.460 €	119.004.540 €
PIVERT 1	330	9.338.779 €	6.762.999 €	6.762.999 €
PIVERT 2	790	28.483.887 €	26.490.000 €	9.346.027 €
Autres	906	27.190.079 €	18.547.281 €	17.951.150 €
Total général		206.768.203 €	170.810.740 €	153.064.716 €

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.

En décembre 2017, La Sambrienne a introduit auprès de la SWL, suite à l'adoption future par Madame la Ministre Valérie DE BUE, d'un plan d'investissements pour l'ensemble du secteur, ses propositions d'affectation de financements supplémentaires, privilégiant :

- les projets du Pivert 2 éligibles et non retenus en raison de l'enveloppe budgétaire ;
- les projets économiseurs d'énergie non proposés ou non éligibles au Pivert 2

Le plan de construction

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.



Aux Parcs - Charleroi

En janvier 2017, la Sambrienne a introduit auprès de la Région Wallonne une proposition de modification d'affectation de 4.9 millions € initialement affectés aux rénovations de la Cité de l'Enfance à Marcinelle et de la Cité Jardin à Couillet pour les affecter sur des projets immobiliers en cours :

- Aux Parcs à Charleroi – construction de 25 logements îlot Botanique ;
- Cueilleurs Coupeurs à Jumet - construction de 12 logements.

La Sambrienne a obtenu l'accord du Ministre du Logement sur le changement d'affectation en juillet 2017.

Les chantiers de construction à l'étude

10 chantiers de construction pour lesquels des financements ont déjà été obtenus sont à l'étude et représentent un total de 369 nouveaux logements.

Adresse	Localité	Nombre de logements	Type de logements			
			Transit	Sociaux	Moyens	Autres
Site de l'Armée Française et site Place de la Queue	Couillet	20			20	
Place Garibaldi rue Jonet/Bayemont et rue de Lodelinsart	Marcinelle et Charleroi	12	12			
5 ^e Elément (Quartier de La Brouchettere)	Charleroi	80	2	55	23	
Cité du Centenaire 121-133	Montignies-sur-Sambre	12		12		
Rue du Dessus du Bois	Gerpennes	5				5
SOLAIRE - Cité Parc	Marcinelle	168	20	77	36	35
Aux Parcs - rue J. Wauters et rue Motte	Charleroi	60	4	44	12	
Rue Cueilleurs-Coupeurs	Gilly-Jumet	12		12		
		369	38	200	91	40

Rapport de gestion 2017

Les chantiers de construction en cours

1 chantier de construction est en cours de travaux pour un total de 12 nouveaux logements.

N° SWL	Adresse	Localité	Logements	Montant de la commande hors taxes	Début du chantier
122.683	Rue Cueilleurs Coupeurs	Jumet	12	1.917.443 €	11/2016

Les chantiers de construction réceptionnés

3 chantiers de construction a été réceptionné en 2017.

N° SWL	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	Valeur d'acquisition
122.429	Construction de 12 logements sociaux	Rue de la Raguette à Gerpinnes	12	1.875.234 €
122.449	Construction de 8 logements de transit	Rue Reine Astrid (Moret) à Dampremy	8	738.470 €
121.146	Construction de 16 logements	Site des Closières à Mont-Sur-Marchienne	16	2.748.442 €
			28	5.362.146 €



Le plan de construction

L'utilisation des financements obtenus

Intitulé du programme	Nombre de logements	Montant programmé	Montant engagé	Montant liquidé
Ancrage communal	475	57.585.667 €	24.334.124 €	23.719.720 €
Recapitalisation		7.000.000 €	- €	- €
Avance recapitalisation		11.800.000 €	197.400 €	68.195 €
Quartier en transition	35	5.011.111 €	- €	- €
Autres	324	2.539.532 €	2.160.055 €	1.889.886 €
Source LTF SWL	834	83.936.310 €	26.691.579 €	25.677.801 €

Les projets de construction

Le plan des projets de construction fait état d'un potentiel de 1.190 logements pour un montant total de 179 millions d'euros.

Localité	Site	Logements	Montant du projet
Charleroi	Apollo	95	14.524.000 €
Couillet	Parentville	200	30.538.400 €
Couillet	Wauters / Capucines	148	21.667.144 €
Couillet	Ferrer / Côte / des Ecoles	89	13.010.839 €
Couillet	Parentville	10	1.690.282 €
Couillet	Hauchies	56	5.600.000 €
Gilly	du Fayt	60	9.300.000 €
Goutroux	rue des Genévriers	50	7.500.000 €
Marcinelle	Cité Parc	50	6.750.000 €
Marcinelle	Chèvrefeuille	24	3.720.000 €
Monceau	Hameau	100	15.500.000 €
Mont/Marchienne	Les Closières	146	24.935.347 €
Ransart	Pre Pouillet	60	9.300.000 €
Roux	de la Chapelle	40	5.952.000 €
Roux	des Prés	50	7.500.000 €
Marchienne-au-Pont	Royer	12	1.800.000 €
		1.190	179.288.012 €

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.

La première phase du plan de vente se focalise sur les maisons tant occupées qu'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 et réellement mise en œuvre en 2016.

Les ventes de maisons

Au 1^{er} janvier 2017, 830 maisons unifamiliales étaient inscrites au plan de vente. Au cours de l'année 2017, 34 ont été ajoutées, 6 ont été retirées du plan.

Maisons neuves

3 constructions neuves du site Les Closières à Mont-sur Marchienne ont été vendues pour un montant total de 505.434 €.

Adresse	Numéro	Localité	Prix de vente réalisé
Rue Schramberg	3a	Mont-sur-Marchienne	168.325 €
Rue Schramberg	1	Mont-sur-Marchienne	171.891 €
Rue Schramberg	4	Mont-sur-Marchienne	165.218 €



Le plan de vente

Maisons inoccupées

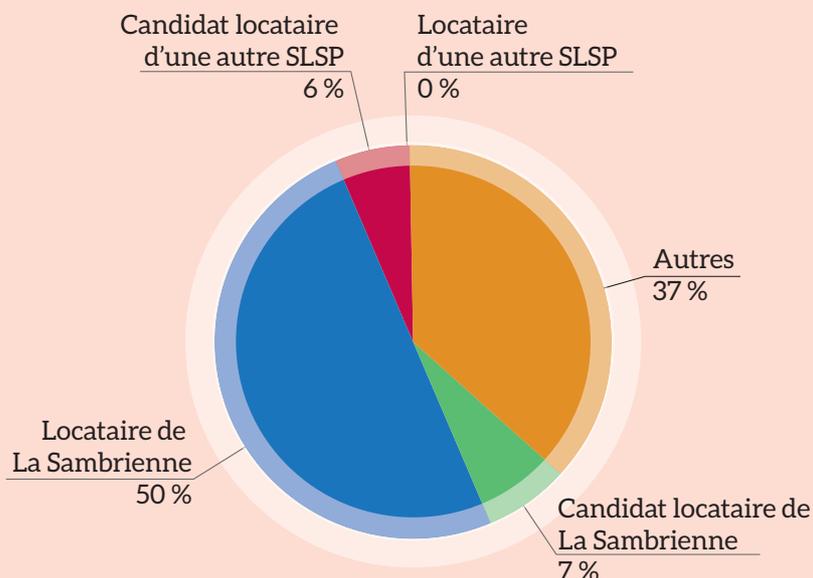
53 actes de vente de maisons sociales inoccupées ont été signés pour un montant total de 3,909 millions €.

LOCALITE	ADRESSE	PRIX DE VENTE	CAT	LOCALITE	ADRESSE	PRIX DE VENTE	CAT
MONTIGNIES-SUR-SAMBRE	RUE JULES DESTREE 3	61.000 €	1	LODELINSART	RUE DE RANSART 14	60.000 €	1
ROUX	RUE JEAN FRIOT 13	75.000 €	1	DAMPREMY	RUE DR MORET 24	82.500 €	1
COUILLET	RUE CORNICHE 68	63.000 €	6	DAMPREMY	RUE DR MORET 93	80.000 €	1
MARCHIENNE-DOCHERIE	RUE CERISIERS 35	57.000 €	2	MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE CORBIER 72	72.500 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE EUROPE 24	65.000 €	6	DAMPREMY	RUE DR MORET 48	80.000 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE PAUL PASTUR 68	82.500 €	4	MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITE DU HAMEAU 5	75.000 €	1
COUILLET	RUE CARRIERES 192	111.000 €	1	MONTIGNIES/S/SAMBRE	RUE DE SELESTAT 69	60.000 €	1
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ MALGHEM 42	77.000 €	6	JUMET	RUE JACQUES LION 49	75.000 €	1
COUILLET	RUE CARRIERES 117	50.800 €	4	COUILLET	RUE DES CARRIERES 69	68.000 €	1
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE EUROPE 29	75.000 €	1	JUMET	RUE DE L AURORE 31	68.000 €	2
JUMET	RUE CALUWAERT 38	82.500 €	6	MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITE DU HAMEAU 18	73.500 €	6
MONT-SUR-MARCHIENNE	RUE HERBERT HOOVER 28	75.000 €	1	MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITE JACMIN 9	75.000 €	6
CHARLEROI	RUE MOTTE 35	72.500 €	6	MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE CORBIER24	77.500 €	1
CHARLEROI	RUE MOTTE 49	75.000 €	6	MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE CORBIER 29	77.500 €	1
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE LEBURTON 23	72.500 €	6	MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE LEBURTON 25	83.000 €	6
COUILLET	RUE DES CARRIERES 57	76.000 €	6	MARCHIENNE-AU-PONT	RUE PEETERMANS 17	60.000 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE PASTUR 66	76.000 €	6	CHARLEROI	RUE LATERALE 11	83.000 €	2
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE DE L EUROPE 46	72.500 €	6	COUILLET	RUE CARRIERES 113	40.000 €	1
MONTIGNIES/S/SAMBRE	RUE DE SELESTAT 59	65.000 €	1	CHARLEROI	RUE CITE 46	83.000 €	1
JUMET	CH. DU CHATEAU MONDRON 82	105.000 €	1	MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ JACMIN 11	87.000 €	1
LODELINSART	RUE DE RANSART 13	60.000 €	1	MARCHIENNE-AU-PONT	RUE VICTOR HACHEZ 24	85.000 €	1
MONTIGNIES/S/SAMBRE	RUE DE SELESTAT 63	85.000 €	1	CHARLEROI	RUE JOSEPH WAUTERS 177	72.000 €	2
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE DE L EUROPE 28	72.500 €	1	CHARLEROI	RUE JOSEPH WAUTERS 143	76.000 €	1
MARCINELLE	RUE DES POMMIERS 13	85.000 €	1	MARCHIENNE-AU-PONT	AVENUE EUROPE 23	68.000 €	1
MONTIGNIES/S/SAMBRE	CHAUSSEE DE SOLVAY 20	44.000 €	6	MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ MALGHEM 65	70.000 €	4
MARCINELLE	RUE DES MINEURS 31	90.000 €	1	MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ MALGHEM 69	77.500 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE CORBIER67	75.000 €	6				

Catégorie d'acquéreur :

- 1 - locataire de La Sambrienne
- 2 - candidat locataire de La Sambrienne
- 3 - locataire d'une autre SLSP
- 4 - candidat locataire autre SLSP
- 6 - autre

63 % des maisons inoccupées sont vendues à des locataires ou des candidats locataires de La Sambrienne ou d'une autre SLSP.



Rapport de gestion 2017

Maisons occupées

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.

En 2017, 20 actes de vente de logements occupés ont été signés et 12 ménages ayant introduit une demande de mutation prioritaire ont été transférés dans un autre logement. 41 demandes de mutation sont toujours en attente d'attribution.

LOCALITE	ADRESSE	PRIX DE VENTE REALISE
MONCEAU-SUR-SAMBRE	RUE ROUX 138	72.500 €
GOUTROUX	RUE FINET 16	78.000 €
MARCHIENNE-DOCHERIE	RUE CERISIERS 23	60.000 €
MARCINELLE	RUE ROSES 25	95.000 €
MARCINELLE	RUE MINEURS 21	105.000 €
COUILLET	RUE DU 22 AOUT 3	72.500 €
COUILLET	RUE DES CARRIERES 197	75.000 €
MARCHIENNE-AU-PONT	RUE VICTOR HACHEZ 18	87.500 €
CHARLEROI	RUE MOTTE 37	75.000 €
GOUTROUX	RUE FINET 23	75.000 €
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE DE L'EUROPE 41	72.500 €
GOUTROUX	RUE CAPOUILLET 64	90.000 €
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE LEBURTON 52	70.000 €
COUILLET	RUE DES CARRIERES 100	80.000 €
GOUTROUX	RUE FINET 12	78.000 €
MARCINELLE	RUE PIRSON LOTHIER 18	115.000 €
GOUTROUX	RUE BARGIBANT 4	77.500 €
MONCEAU-SUR-SAMBRE	RUE ROUX 142	68.000 €
GOUTROUX	RUE BARGIBANT 22	77.500 €
JUMET	RUE CALUWAERT 50	82.500 €

Les ventes d'appartements

Un ensemble d'appartements inoccupés situé Cité Jardin 18-28 à Couillet a été vendu pour un montant de 195.000 €.

Les ventes de terrain

3 parcelles de terrain ont été vendues en 2017 pour un montant de 61.250€. Une partie de deux parcelles (19ca) rue de Leernes à Goutroux a été cédée à ORES ASSETS dans le cadre de la rénovation d'une installation technique existante.

LOCALITE	ADRESSE	PRIX DE VENTE REALISE
LODELINSART	RUE JEAN CALUWAERT	30.000 €
MONTIGNIES-SUR-SAMBRE	RUE SPARMONT	13.650 €
CHARLEROI	RUE WARMONCEAU 178	18.000 €
GOUTROUX	RUE DE LEERNES	1 €

Les acquisitions

Aucune acquisition n'a été effectuée en 2017.

Les événements marquants 2017 en quelques chiffres

86%

des ménages de logements sociaux bénéficient d'un loyer limité

L'exercice 2017 se solde par une perte de

620.513 €

Réduction de loyers

9.168.031 €

Chiffre d'affaires

39.433.422 €

Total du bilan

512.645.589 €

Investissement

20.125.850 €

L'année 2017 se solde par une **perte de 620.513 €** expliquée principalement par :

- des amortissements exceptionnels/désaffectations s'élevant à 3.917.915 € ;
- une dotation aux provisions pour gros entretiens et réparations s'élevant à 1.079.784 € ;
- l'augmentation des services et biens divers pour 630.178 € ;
- l'augmentation des moins-values sur créances locataires s'élevant à 1.480.277 € contre 614.532 € en 2016 ;
- l'augmentation des rémunérations & charges sociales pour 196.519 € ;
- la diminution de l'allocation du fonds de solidarité SWL de 87.302 € ;
- un résultat financier négatif de 1.810.776 € 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) ;

et malgré,

- des plus-values sur vente logement s'élevant à 4.789.642 € contre 4.562.553 € en 2016 ;
 - une utilisation/reprise de réduction de valeur sur créances locataires s'élevant à -865.383 € ;
 - l'augmentation de 3.658 € de l'allocation de solidarité.
- Il peut également être fait mention :
- des limitations de loyers à 20 % des revenus s'élevant à 5.008.116 € contre 3.957.683 € en 2016 € ;
 - des limitations à la valeur locative normale s'élevant à 1.344.158 € contre 1.201.373 € en 2016 ;
 - d'une diminution des loyers suite aux inoccupés pour 2.766.349 € en amélioration de 132.987 € cependant par rapport à 2016.

Il est rappelé que les règles d'évaluation ont été complétées pour la première fois en 2016.

L'exercice 2017, soit du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017, **se solde par une perte de 620.513 €** contre un bénéfice de 311.418 € pour l'exercice précédent, soit une différence de 931.931 €.

Le bilan

Au 31 décembre 2017, le total du bilan s'élève à 512.645.589 €.

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Total de l'actif	512.645.589	516.604.351	-3.958.761
Actifs immobilisés	371.715.469	367.333.759	4.381.710
Frais d'établissement	24.918	71.403	-46.484
Immobilisations incorporelles	60.097	71.863	-11.767
Immobilisations corporelles	371.623.942	367.183.981	4.439.961
Immobilisations financières	6.512	6.512	0
Actifs circulants	140.930.120	149.270.592	-8.340.472
Créances à plus d'un an	92.816.463	98.742.226	-5.925.764
Stocks et commandes en cours d'exécution	8.873.454	9.477.136	-603.682
Créance à un an au plus	10.887.678	11.027.160	-139.482
Valeurs disponibles	6.844.024	4.759.599	2.084.424
Comptes de régularisation	21.508.502	25.264.471	-3.755.969

Frais d'établissement

Les frais d'établissement s'élèvent à 24.918 €, ce qui se justifie par :

- les dotations aux amortissements pour 46.484 €.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles ont diminué de 11.767 € par rapport à 2016, ce qui se justifie par :

- l'achat de licences 19.510 € ;
- les dotations aux amortissements pour 31.276 €..

Immobilisations corporelles

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Immobilisations corporelles	371.623.942	367.183.981	4.439.961
Terrains et constructions	359.216.789	356.337.138	2.879.651
IMO	64.881	70.633	-5.752
Mobilier et matériel roulant	786.161	909.153	-122.992
Immobilisations en leasing	1.604.685	1.647.339	-42.654
Autres immobilisations	2.394.145	2.361.071	33.074
Immobilisations en cours	7.557.281	5.858.647	1.698.633

Les immobilisations corporelles ont augmenté de 4.439.961 € par rapport à l'exercice 2016.

Cette variation se justifie principalement par :

- l'avancement de nombreux chantiers en cours (immobilisation en cours) ;
- l'activation des chantiers suivants (réception provisoire) pour un montant total de 5.645.538 €

Le bilan

Dossier	Description	€
122378	Rénovation ascenseurs (LM) lot 1	838.212,29 €
122429	Construction 12 appartements Raguette Gerpinnes	1.875.234,58 €
122449	Construction 6 logements de transit Astrid Dampremy	738.470,66 €
123086	Installation chauffage collectif Pellet Tenret 46-48-50 - Marchienne-au-Pont	439.719,80 €
123167	Rénovation 3 logements Champs Charbonnières - Mont-sur-Marchienne	73.250,65 €
123170	Rénovation 24 appartements Centenaire 129-131	1.680.649,57 €

- l'activation de la fin de plusieurs chantiers de rénovation en réception définitive : 490.930 € :

Dossier	Description	€
120311	Construction de 12 logements passifs : lot 3bis, 3ter et 3quater - Centenaire 123 à Montignies-sur-Sambre	141.806,10 €
123169	Rénovation énergétique de 40 logements - Sarts 44-46 à Couillet	116.649,86 €
119172	Rénovation décharges et ventilation - Rue Warmonceau 300 et 302 à Charleroi	8.732,67 €
120626	Construction neuve de 39 logements - Rue Loriaux à Jumet	- 1.853,56 €
121092	Construction neuve - Avenue de Brouckère, Renard, rue F. Hubinon à Marcinelle	2.232,36 €
121453	Rénovation chauffage - différentes cités du parc de Versant Est - Montignies-sur-Sambre - Gilly	20.308,99 €
122155	Rénovation chauffage, électricité, ... - Grands Trieux à Monceau-sur-Sambre	1.560,08 €
122156	Remplacement menuiseries extérieures 20 logements - Rue du Blé à Monceau-sur-Sambre	404,42 €
121945	Rénovation enveloppe extérieure, sanitaire et électricité - Rue des Sarts n° 42 à Couillet	- 25.535,05 €
121313	Construction neuve de 36 logements - rue Courtil Marchand à Gerpinnes	1.741,15 €
121469	Restructuration de 4 appartements - Rue Jacquain - Jumet	495,08 €
	Aménagement bureaux Bertrand	242,00 €
	Raccordement eau Tenret - SWDE	23.805,60 €
121507	Hauchies	200.340,10 €

- les rénovations de certains de nos logements sur fonds propres pour 11.314.136 € dont 10.436.066 € de travaux effectués par un seul fournisseur ;
- les rénovations dans certains bâtiments administratifs pour la somme de 82.304 € ;
- l'installation de chauffage et chaudières sur fonds propres pour la somme de 469.336 € ;
- l'installation de chauffe-bains, chauffe-eau sur fonds propres pour la somme de 198.428 € ;
- l'installation de conteneurs à déchets sur fonds propres pour la somme de 3.897 € ;
- l'achat de mobilier de bureau pour 17.869 €, l'achat de matériel informatique pour 23.349 € ;
- l'achat de véhicules utilitaires et de service pour 106.671 €, la vente de véhicules pour un total de valeur d'acquisition s'élevant à 114.360 € et la perte de deux véhicules utilitaires incendiés pour un total de valeur d'acquisition s'élevant à 48.893 € ;

L'application des règles d'évaluation concernant les amortissements, suivant la répartition suivante en ce qui concerne les dotations aux amortissements 2017 :

Frais de fusion	46.484 €
Logiciels	31.276 €
Logements moyens	361.800 €
Logements sociaux	8.509.356 €
Garages	69.754 €
Bâtiments administratifs	310.911 €
Ateliers	34.098 €
Autres bâtiments	42.888 €
Installation Chauffage	557.472 €
Ascenseurs	161.143 €
Chauffe-bain, chauffe-eau	115.935 €
Protection incendie	4.164 €
Equipements	4.929 €
Espaces verts, abords	91.123 €
Logements de transit	6.089 €
Autres droits réels	32.998 €
Autres	384.722 €

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.

Etant 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

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Immobilisations financières	6.512	6.512	0

Ce poste est composé principalement des parts détenues dans la SCRL Aigles pour 4.958 €, et d'autres cautions diverses.

Créances à plus d'un an

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Créances à plus d'un an	92.816.463	98.742.226	-5.925.764

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 PEI :	80.041.241 € ;
■ Subside Pivert :	10.110.545 € ;
■ Subside CRAC :	2.262.200 €.

Les subsides non encore affectés et non encore liquidés sont comptabilisés en classe 49 afin de respecter l'équilibre bilantaire.

En 2017, aucune notification n'a été reçue.

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.

En 2017, le CPAS a effectué le remboursement anticipé de sa créance à concurrence de 1.328.463 €. Un solde de 103.467 € reste toujours à solder.

Stocks et commandes en cours d'exécution

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Stocks et commandes en cours d'exécution	8.873.454	9.477.136	-603.682

D'un côté, le poste 'stocks' diminue de 12.986 € et atteint 551.155 € au 31 décembre 2017 contre 564.141 € au 31 décembre 2016.

Conformément aux règles d'évaluation, une réduction de valeur a été comptabilisée pour 24.101 € sur les précédents stocks ne tournant plus depuis plus de deux ans.

Le bilan

Un inventaire physique a été réalisé au 31/12/2017 sur les différents sites, et entraîne les corrections suivantes par rapport à l'inventaire permanent :

- Montignies-sur-Sambre : -0,76 %, soit 982,31 €
- Marcinelle : -1,99 %, soit 5.893,30 €
- Stock mobile : perte du stock suite aux deux véhicules incendiés, soit 11.868 €.

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 total de 5.172.608 €, et celle relative à la construction des 16 appartements a été réceptionnée en 2016 pour un montant total de 2.748.442 €.

En 2016, une réduction de valeur sur les coûts des différentes études et prestations de services a été comptabilisée pour 209.651 €. L'un des partenaires présentait certaines difficultés.

De plus, une réduction de valeur supplémentaire a été comptabilisée sur la partie des impétrants refacturés aux différents partenaires pour un montant de 26.053 €.

En 2017, 4 maisons ont été vendues et 1 compromis signé pour un montant total de 666.194 €, le stock a diminué d'un montant de 605.035 €.

Créances à un an au plus

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Créances à un an au plus	10.887.678	11.027.160	-139.482

- Créances commerciales : 1.490.275 €

Conformément aux règles d'évaluation, il a été acté 1.480.277 € contre 614.532 € en 2016 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 2.203.417 € contre 3.068.799 € en 2016. 70 % des créances locatives sont ainsi provisionnées.

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

- Autres créances : 9.397.402 €

Ce poste couvre essentiellement :

- des subsides de la SWL à recevoir à court terme (8.084.812 €) ;
- les créances sur réductions pour personnes à charges (562.314 €) ;
- l'allocation de déménagement et loyers ADEL (466.460 €) ;
- un poste Créances diverses (262.484 €) comprenant notamment des éléments restant ouverts relatifs à l'ex-Versant Est pour 254.421 € sur lequel une réduction de valeur a été comptabilisée pour le même montant ;
- une créance sur le CPAS pour le solde du remboursement anticipé du projet de la résidence services à Monceau pour 103.468 € - cfr rubrique Créance à plus d'un an ;
- une TVA à régulariser de 6.351 € ;
- les divers autres produits à recevoir pour 68.570 €.

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 2018.

Valeurs disponibles

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Valeurs disponibles	6.844.024	4.759.599	2.084.424

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 (0 €) et le compte courant CPI (5.202.784 €) de la SWL.

Le compte courant ordinaire n'est pas comptabilisé dans le poste Valeurs disponibles et affiche au 31/12/2017 un solde négatif de 24.328.664 € contre 19.640.328 € au 31/12/2016, soit une aggravation de 4.688.336 €.

Comptes de régularisation

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Comptes de régularisation	21.508.502	25.264.471	-3.755.969

Les variations de ce compte s'expliquent essentiellement par :

- la comptabilisation des stocks de mazout de nos chaudières collectives pour 133.592 € ;
- la comptabilisation des charges à reporter pour 2.050.451 € (dont le rééchelonnement des intérêts ex-SNL pour 943.867 € et les intérêts sur majoration pour 1.035.722 €) ;
- la comptabilisation de produits acquis pour 967.382 € (dont notamment des remboursements d'assurances pour 10.689 €, les mensualités relatives au CRAC pour 157.849 €, 122.053 € de régularisation de coût d'énergie gaz et 637.833 € de plus-value sur vente de maison dont les actes sont passés en 2018).
- La comptabilisation des subsides non encore affectés et non encore liquidés :
 - PEI – financement : 5.920 € ;
 - PIVERT – financement : 12.857.980 € ;
 - Art.58 – financement : 308 € ;
 - Art.54 – financement : 16.088 € ;
 - Ancrage communal : 452.247 € ;
 - Quartier en transition : 5.011.111 € ;
 - CPIVERT – financement : 12.234 €.

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Total du passif	512.645.589	516.604.351	-3.958.761
Capitaux propres	122.426.224	121.717.508	708.716
Capital	116.585	116.585	0
Primes d'émission	134.157	134.157	0
Réserves	27.626.978	27.626.978	0
Pertes reportées	-40.474.364	-39.853.852	-620.512
Subsides en capital	135.022.869	133.693.641	1.329.228
Provisions et impôts différés	15.636.117	15.505.972	130.145
Dettes	374.583.248	379.380.871	-4.797.623
Dettes à plus d'un an	291.551.795	299.758.837	-8.207.043
Dettes à un an au plus	55.165.925	48.735.660	6.430.264
Comptes de régularisation	27.865.529	30.886.374	-3.020.845

Capital

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

Nous comptabilisons au 31 décembre 2017 un capital de 231.838 €.

Aucune variation n'est constatée en 2017.

Réserves

Ce poste ne varie pas par rapport à l'année précédente et s'élève donc à 27.626.978 € principalement constituées de réserves indisponibles.

Pertes reportées

Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2016 de 39.853.852 €, et après affectation de la perte de l'exercice 2017, la perte à reporter s'élèvera au 31 décembre 2017 à -40.474.364 €.

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 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 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 122.426.224 € englobent un montant de subsides de 135.022.869 €.

Les subsides restant à consommer au 31 décembre 2017 (cf. comptes de régularisation passif) sont identifiés et s'élèvent à :

- PEI – financement : 5.920 € ;
- PIVERT – financement : 12.857.980 € ;
- Art.58 – financement : 307 € ;
- Art.54 – financement : 16.088 € ;
- Ancrage communal : 452.247 € ;
- Autres subsides (SOWAER et autres) : 567.809 € ;
- Subside de recapitalisation : 7.000.000 € ;
- Subside Equipement Equi : 270.168 € ;
- Quartier en transition : 5.011.111 €.

Le bilan

La partie des subsides non utilisée correspondant aux droits de tirage qui restent à exercer à court terme est comptabilisée en comptes de régularisation de 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 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

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Provisions et impôts différés	15.636.117	15.505.972	130.145

Conformément aux règles d'évaluation, la provision pour gros entretiens et réparations s'élève à 15.039.984 € contre 13.960.200 € en 2016, ce qui se traduit par un complément de provision de 1.079.784 €.

Une reprise de provision relative aux prépensions a été actée pour 43.367 € et la provision s'élève ainsi à 32.046 €. 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 fournisseurs (Energie) : 241.922 € ;
- Provision pour pensions : 32.046 € ;
- Provision litiges fournisseurs travaux : 322.165 € ;
- Provision pour gros entretien et réparations : 15.039.984 €.
 - Celle-ci se base d'une part sur un programme de rénovation des logements d'une durée de 12 ans estimée à 3.407 € par logement contre 3.099 € en 2016 tenant compte des attributions de logements durant l'année et des travaux d'entretien effectués en 2017 pour un montant de 14.504.984 €. Il a également été tenu compte d'un taux d'actualisation sur la durée du programme ainsi que d'un taux de révision sur les travaux ;
 - et d'autre part, sur la remise en état d'inoccupés inoccupables dont le programme court sur la durée du marché. Les montants ont été déterminés sur base du nombre de logements réellement rénovés en 2017 ainsi que le nombre de logements restant à rénover sur l'année 2018. Il reste donc un montant de provision au 31/12/2017 de 535.000 € correspondant à 107 logements restant à rénover sur 2018.

Les impôts différés

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

Dettes à plus d'un an

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Dettes à plus d'un an	291.551.795	299.758.837	-8.207.043

Les dettes comptabilisées au 31/12/2017 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, et se composent comme suit :

- les montants de crédits PEI s'élèvent à 77.811.568 € au 31/12/2017 contre 83.374.884 € au 31/12/2016 ;
- les montants de crédits PIVERT s'élèvent à 13.459.409 € au 31/12/2017 contre 12.770.496 € au 31/12/2016 ;
- les montants de crédits CRAC s'élèvent à 7.075.753 € au 31/12/2017 contre 7.426.825 € au 31/12/2016 ;

Le montant des autres crédits SWL s'élève à 186.162.124 € au 31 décembre 2017 contre 188.394.021 € au 31 décembre 2016.

Le montant des avances AAFS diminue à 6.714.381 € au 31 décembre 2017 contre 6.999.253 € au 31 décembre 2016.

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

D'autre part, les emprunts SWL – Avances spéciales s'élèvent à 25.749.396 € au 31/12/2017 contre 23.338.597 € au 31/12/2016. Il s'agit des chantiers suivants :

101375	NL-Acquisition/Réhabilitation – 5 appartements – Chemin Particulier 12 – LODELINSART (CHARLEROI)	14.256 €
102353	Conservation – 8 appartements – Impasse des Eglantines – COUILLET (CHARLEROI)	748 €
102388	Amélioration – 13 maisons – rue du Centenaire du Tilleul et Montég – MONT-SUR-MARCHIENNE (CHARLEROI)	6.175 €
116254	Conservation – 15 maison(s) – Rue Dunant – MONT-SUR-MARCHIENNE (CHARLEROI)	1.071 €
116260	Conservation – 40 appartements – Rue de Jumet – MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	9.408 €
116686	Conservation – 26 appartements – Rue J. Wauters – CHARLEROI (CHARLEROI)	2.066 €
116908	Conservation – 15 maisons – Rue des Acacias – MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	291 €
116955	Conservation – 6 maisons – Rue V. Hachez – MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	2.536 €
117027	Conservation – 38 appartements – Boulevard Mayence – CHARLEROI (CHARLEROI)	28.096 €
117083	Conservation – 104 appartements – Cité Sélestat – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	5.311 €
118285	Conservation – 24 appartements – Rue des Biéaux – DAMPREMY (CHARLEROI)	59.188 €
118286	Conservation – 60 appartements – Allée Champs Gernevaux – MONT-SUR-MARCHIENNE (CHARLEROI)	28.614 €
118407	NL-Acquisition/Restructuration – 11 appartements – Chaussée de Fleurus – GILLY (CHARLEROI)	209.628 €
118447	Conservation – 62 appartements – Rue Terre Al'Danse 55 – CHARLEROI (CHARLEROI)	49.746 €
118693	Conservation – rue Motte – CHARLEROI (CHARLEROI)	757.619 €
118725	Conservation – 5 maisons – Cité Germinal – GILLY (CHARLEROI)	120.537 €
118814	Conservation – 16 appartements – rue des Carrières – COUILLET (CHARLEROI)	3.136 €
118816	Conservation – rue Ferrer – CHARLEROI (CHARLEROI)	96.867 €
118969	Conservation – 120 appartements – Cité Sélestat – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	698.103 €
118970	Conservation – 131 appartements – Cité Decooman – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	1.349.367 €
118971	NL-Construction neuve-Log-Soc – 30 maisons – rue de la Crèche – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	600.079 €
119000	Amélioration – 48 appartements – rue du Spignat – MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	296.375 €
119040	Conservation – 47 maisons – rue de la Paix – ROUX (CHARLEROI)	527.315 €
119093	Amélioration – 119 appartements – Avenue CECA – MARCINELLE (CHARLEROI)	1.709.383 €
119165	Conservation – 86 maisons – 16 appartements – Armée Française-Ethiopie-22 Août-Ville – COUILLET (CHARLEROI)	1.191.474 €
119170	Conservation – 60 appartements – Rue Warmonceau et Wauters – CHARLEROI (CHARLEROI)	197.777 €

Le bilan

119171	Conservation - 94 maisons - Rue Wauters, Warmonceau, Terril, Alouette - CHARLEROI (CHARLEROI)	71.453 €
119231	Conservation - 46 appartements - Rue Spignat - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	31.020 €
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)	1.857.234 €
119532	Conservation - 82 maisons - 24 appartements - Rue des Roitelets, rue Tayant, rue Pré-Pouillet (Cité Tollaie) - RANSART (CHARLEROI)	914.016 €
119601	Conservation - 64 appartements - Rue Chausteur 28-34 - LODELINSART (CHARLEROI)	157.078 €
119602	Conservation - 81 appartements - Rue des Hamendes 11 à 29 - LODELINSART (CHARLEROI)	246.283 €
119603	Conservation - 64 maisons - 44 appartements - Rue Ethiopie, Cascades 1A-1B et Cité Thone - COUILLET (CHARLEROI)	1.067 €
119622	Conservation - 27 appartements - Rue des Cerisiers - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	40.478 €
119635	NL-Acquisition/Réhabilitation - 2 appartements - Rue Ferrer 40 - MARCINELLE (CHARLEROI)	120.733 €
119785	Conservation - 60 maisons - Diverses rues - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	763.599 €
119909	Conservation - 15 maisons - 20 appartements - Rues Ethiopie et de Loverval - COUILLET (CHARLEROI)	116.765 €
119912	Conservation - 28 maisons - 20 appartements - Rues Wauters 136-138, Motte 33 à 60, Lodelinsart, de Ransart et Caluwaert - CHARLEROI (CHARLEROI)	65.798 €
120058	Conservation - 33 maisons - Rue Yernaux n° 1 à 33 - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	316.298 €
120181	Rénovation légère (-30.000 €/log) - 1 maison - Avenue de la Cité Parc - MARCINELLE (CHARLEROI)	60.873 €
120286	Rénovation lourde (+30.000 €/log) - 36 maisons - rues de Jumet et Acacias - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	278.085 €
120305	Rénov. Légère (-22.000 €/log) - 208 appartements - rue Edmond Yernaux n°1 et 2 et rue/Fernand Hotyat n°3 et 4 - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	4.182.413 €
120311	Rénov. lourde (+22000 €/Log.) - 32 appartement(s) - Avenue du Centenaire n°121 à 133 - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	1.343.073 €
120456	Rénovation légère (-30.000 €/log) - 60 maisons - Divers sites - GOSSELIES (CHARLEROI)	898.457 €
120725	Rénovation légère (-22.000 €/log) - 14 maisons - 669 appartements - Divers sites - CHARLEROI (CHARLEROI)	35.509 €
120805	Rénov. Légère (-22.000 €/log) - 263 appartements - rue des Sarts, rues Tourette, Cascade, Alfred Georges - CHARLEROI (CHARLEROI)	97.705 €
120863	Rénov. Légère (-22.000 €/log) - 144 appartements - rue du Spignat 85, 87, 89, 91, 93 et 95 - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	111.713 €
121146	NL-Construct. Neuve-Log. Moy. - 35 maison(s) - 16 appartement(s) - Les closières, rues Churchill, d'Hirson, Beau site, Manoppello, Nestor Bal - MONT-SUR-MARCHIENNE (CHARLEROI)	1.570.714 €
121155	Rénovation légère (-30.000 €/log) - 216 appartements - Cité de l'Europe, Lefèbvre et Trieu Kaisin - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	548.224 €
121164	Rénov. Légère (-22.000 €/log) - Diverses rues - MARCINELLE (CHARLEROI)	296.140 €

121170	Rénovation légère (-30.000 €/log) – 256 appartements – Rue Paul Janson et Place des Porions (Cité Europe et Cité Delvaux) – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	8.671 €
121171	Equipement Non Intégré – 131 appartements – Rue Decooman 12-14-16-18-20 – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	35.690 €
121199	Construction/Bureaux/Comm/Garage – rue des Hauchies (Ancien site SWDE) – COUILLET (CHARLEROI)	403.082 €
121254	Rénovation légère (-30.000 €/log) – 168 appartements – Cités Paul Pastur, Paul Janson et Trieu Kaisin – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	62.343 €
121450	NL-Construction neuve-Log-Soc – 22 appartements – rue des Hamendes et du Charniat – LODELINSART (CHARLEROI)	100.686 €
121453	Rénov. légère (-22.000 €/log) – Différentes Cités du parc de Versant Est – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	564.460 €
121568	Rénov. légère (-22.000 €/log) – Cité Delvaux – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	9.782 €
121623	Rénov. légère (-22.000 €/log) – 2 appartements – Rue Pont d’Arcole 363-365 – GILLY (CHARLEROI)	56.118 €
121720	Rénov. légère (-22000 €/Log.) – 169 appartement(s) – rue de Marcinelle, rue Ferrer, rue de Villers, rue Alfred Georges, Bd Mayence, rue de l’Alouette – CHARLEROI (CHARLEROI)	52.590 €
121799	Rénov. légère (-22.000 €/log) – 208 appartements – Rue Yernaux – Rue Hotyat – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	110.810 €
121900	Rénov. légère (-22.000 €/log) – Avenue du Chili – MARCINELLE (CHARLEROI)	650.573 €
121945	Rénov. légère (-22.000 €/log) – 20 appartements – rue des Sarts 42 – COUILLET (CHARLEROI)	546.388 €

En outre, 8 nouveaux financements ont été contractés auprès de banques pour l’achat de nouveaux véhicules utilitaires pour un montant total de 120.300 €.

Dettes à un an au plus

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Dettes à un an au plus	55.165.925	48.735.660	6.430.264

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 -24.328.664 € au 31 décembre 2017 contre -19.640.328 € au 31 décembre 2016.

Ce poste inclut également le transfert des montants non engagés sur des dossiers PEI et PIVERT pour un montant de 3.397.715 €.

77 actes notariés et 12 compromis ont été signés concernant les ventes de maisons, garages et terrains en 2017.

Seuls 65 actes et 11 compromis ont impacté le résultat de 2017 pour un montant total de 5.707.810 €, dont 781.897 € de remboursement de solde restant dû auprès de la SWL. Les autres actes ont impacté l’exercice précédent.

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 de recettes locatives pour l’année 2017 :

- montant à verser : 14.290.986 € ;
- cumul des versements : 16.690.713 € ;
- dont ventes : 3.402.584 € ;
- cumul des recettes locatives : 13.288.129 € ;
- différence négative : 1.002.857 € ;

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 2018, et ce poste s’élève à 14.282.666 € contre 13.588.735 € en 2017.

Le bilan

Le poste dettes commerciales/fournisseurs a augmenté suite aux nombreuses factures d'énergie reçues en fin d'année et dont le traitement a retardé les paiements. (7.426.846 € au 31 décembre 2017 contre 6.772.193 € au 31 décembre 2016).

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

- TVA à payer : 47.043 € ;
- Impôts et précomptes : 423 € ;
- ONSS, Rémunérations et provisions pour pécules de vacances : 1.035.036 €.

Les autres dettes comprennent principalement le trop-perçu de charges locatives 2016 et 2017 des locataires (2.559.927 €) et les locataires en avance (1.066.975 €).

Il a été également comptabilisé une provision à court terme pour le fond de roulement APE (74.434 €) du fait que les premières tranches versées correspondent à un mois de fonds de roulement.

Dans cette rubrique, apparaît également la dette envers la SWL et la Ville de Charleroi concernant la gestion d'immeubles, propriétaires de ceux-ci pour 404.921 € contre 233.610 € au 31/12/2016. Cette augmentation fait suite à l'augmentation du nombre de logements pris en gestion.

On retrouve aussi une dette TVA à rembourser à la SWL lié au dossier 120.626 Les Closières (429.479 €).

Comptes de régularisation

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Comptes de régularisation	27.865.529	30.886.374	-3.020.845

Les subsides PEI et autres restant à consommer au 31 décembre 2017 sont identifiés et s'élevaient à :

- PEI – financement : 5.920 € ;
 - PIVERT – financement : 12.857.980 € ;
 - Art.58 – financement : 307 € ;
 - Art.54 – financement : 16.088 € ;
 - Ancrage communal : 452.247 € ;
 - Autres subsides : 567.809 € ;
 - Subside de recapitalisation : 7.000.000 € ;
 - Subside Equipement Equi : 270.168 € ;
 - Quartier en transition : 5.011.111 € ;
 - CPIVERT – financement : 12.234 €.
- la comptabilisation de produits à reporter pour 37.865 €, principalement constitués des produits liés aux antennes GSM ;
- la comptabilisation de charges à imputer pour 1.633.801 €, principalement représentées par les estimations de précompte immobilier 2017 dont tous les avertissements extraits de rôle ne nous sont pas encore parvenus et par les estimations des factures d'énergie.

Les comptes de résultats

L'exercice 2017 se solde par une perte de 620.513€ contre un bénéfice de 311.418 € l'année précédente.

Voici un aperçu du compte de résultats au 31/12/2017, comparé à la situation arrêtée au 31/12/2016.

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Total des produits	50.437.767	48.042.344	2.395.423
Ventes et prestations	37.674.884	36.025.069	1.649.815
Produits financiers	7.413.130	7.426.446	-13.316
Produits exceptionnels	5.348.947	4.587.737	761.210
Impôts sur le résultat	806	0	806
Total des charges	51.058.280	47.730.926	3.327.354
Coût des ventes et prestations	38.652.983	33.666.242	4.986.741
Charges financières	9.223.905	9.616.944	-393.038
Charges exceptionnelles	3.180.774	4.446.929	-1.266.155
Impôts sur le résultat	617	811	-194
Prélèvement sur les impôts différés	0	0	0
Prélèvement sur les réserves immunisées	0	0	0
Bénéfice/Perte de l'exercice	-620.513	311.418	-931.931

Ventes et prestations

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Ventes et prestations	37.674.884	36.025.069	1.649.815
Loyers	39.433.422	36.989.773	2.443.648
Adaptation et réduction de loyers	-9.168.031	-8.107.866	-1.060.165
Provisions	4.715.879	3.566.422	1.149.457
Frais récupérés	570.281	801.603	-231.323
Variation de stocks produits finis	-605.035	0	-605.035
Production immobilisée	110.279	67.150	43.128
Autres produits d'exploitation	2.618.091	2.707.986	-89.895
Coût des ventes et prestations	38.652.983	33.666.242	4.986.741
Résultat d'exploitation	-978.100	2.358.827	-3.336.927

Le total des ventes et prestations (37.674.884 €) connaît une augmentation de 1.649.815 € par rapport à l'exercice précédent. Les mouvements suivants doivent être soulignés :

- le loyer relatif à la part liée au logement s'élève à 18.782.948 € contre 17.790.586 € au 31/12/2016. L'augmentation s'explique d'une part par l'augmentation des loyers de base due aux rénovations activées en 2015 et d'autre part, par la mise en location de nouveaux logements construits tels que Loriaux à Jumet (20 logements) et Raguette à Acoz (12 logements) ;

Les comptes de résultats

- le loyer relatif à la part liée aux revenus s'élève à 17.493.041 € contre 16.744.132 € au 31/12/2016. L'augmentation de 748.909 € est liée à l'augmentation des revenus des locataires en 2017 et à la mise en location des nouveaux logements construits, tels que Loriaux à Jumet (20 logements) et Raguette à Acoz (12 logements). Ce poste est à mettre en corrélation avec la limitation en fonction des revenus qui augmente également ;
 - le montant du surloyer pour chambre excédentaire s'élève à 240.010 € contre 354.835 € au 31/12/2016. La diminution de 114.826 € s'explique par un nouveau mode de calcul, et par une augmentation du nombre de mutations ;
 - 4 actes de vente des maisons du site des Closières et 1 compromis ont été signés pour un montant de 666.194 € au 31/12/2017 ;
 - le loyer relatif à la location des logements moyens s'élève à 989.064 € contre 888.303 € au 31/12/2016. L'augmentation de 100.761 € est liée à l'augmentation du nombre de logements de ce type, notamment le Centenaire 123 mis en location fin 2016 ;
 - quant aux limitations de loyers, il est constaté que la limitation aux 20 % des revenus augmente de 1.050.433 € pour atteindre 5.008.116 € contre 3.957.683 € au 31/12/2016, et la limitation à la VLN (valeur locative normale) augmente de 142.786 € pour un total de 1.344.158 € contre 1.201.373 € au 31/12/2016. Les revenus des locataires ayant eu tendance à augmenter, ces limites de loyers sont plus vite atteintes ;
 - quant aux inoccupés, les logements et garages inoccupés représentent une diminution du chiffre d'affaires théorique de 2.766.349 €, en diminution de 132.987 € par rapport au 31/12/2016. Les logements sociaux inoccupés atteignent 2.134.316 € contre 2.298.927 € au 31/12/2016, les logements moyens inoccupés atteignent 190.649 € contre 201.624 € au 31/12/2016, et les garages inoccupés représentent 376.009 € contre 353.194 € au 31/12/2016 ;
 - provisions : les provisions réclamées pour les charges et les consommations augmentent de 407.680 € ; l'estimation du décompte de charges locatives 2017 se solde par un montant de 2.348.371 € en faveur des locataires, sans tenir compte des remboursements de précompte immobilier. Les provisions liées à l'énergie ont été calculées en 2017 sur base de la consommation réelle des locataires. Il subsiste également un impact lié au décompte de charges de l'année 2016 pour un montant de 64.473 € ;
 - la récupération de frais de justice est en augmentation de 79.922 € par rapport à l'année 2016, cette augmentation est à mettre en corrélation avec l'augmentation des frais de justice huissiers en Services & Biens divers ;
 - la production immobilisée a augmenté de 43.128 € pour un montant de 110.279 € au 31/12/2017 contre 67.150 € au 31/12/2016. Il s'agit des frais administratifs et de surveillance comptabilisés suivant les règles de la tutelle. La différence s'explique par l'augmentation du nombre de chantiers réceptionnés en 2017, 6 chantiers en 2017 contre 3 en 2016 ;
 - la diminution de l'allocation du fonds de solidarité SWL de 87.302 € (1.169.811 € au 31/12/2017 contre 1.257.113 € au 31/12/2016) ;
 - les autres produits d'exploitation sont principalement constitués des subventions APE pour 850.294 € qui augmentent de 12.401 € par rapport au 31/12/2016 ; il faut également souligner la diminution des remboursements de sinistres assurances de 162.791 €. D'autre part, il faut souligner l'augmentation des subsides d'exploitation. Ceux-ci concernent le subside Référent social et Ménages accompagnés pour 155.361 €. Pour rappel, en 2016, le subside Référent social relatif à l'année 2015 avait dû être remboursé pour 105.539 € à la tutelle pour non utilisation de celui-ci.
- 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

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Ventes et prestations	37.674.884	36.025.069	1.649.815
Coût des ventes et prestations	38.652.983	33.666.242	4.986.741
Matériaux et fournitures	814.838	785.166	29.672
Services et biens divers	10.426.780	9.796.601	630.179
Rémunérations et charges sociales	9.840.806	9.644.287	196.519
Amortissements, Réd. de val. provisions	11.193.531	7.961.289	3.232.242
Autres charges d'exploitation	6.377.028	5.478.900	898.129
Résultat d'exploitation	-978.100	2.358.827	-3.336.927

Le total du coût des ventes et prestations (38.652.983€) présente une augmentation de 4.986.741€ qui peut être expliquée par :

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

■ une augmentation des frais d'administration générale, tels que notamment :

- les frais de rétribution de tiers qui augmentent de 203.709€, notamment par les frais de gardiennage des immeubles Harmegnies et Closières ;
- le subside « Ménages accompagnés » qui augmente de 27.000€ pour un montant de 47.400€. En effet, les subsides 2016 ont été payés en 2017 ;
- les frais de remise en état des logements augmentent de 144.871€ ;
- les frais locatifs à charge des locataires augmentent de 298.022€. Pour rappel, ce poste est intégré par la suite dans le décompte de charges ;
- l'augmentation du poste Entretien des bâtiments administratifs de 25.195€ est due à l'installation de caméras autonomes solaires sur le site des Closières et les grosses réparations de chauffage sur le site de bureaux Trieu Kaisin ;

- le poste Petits outillages augmente de 24.505€ ;
- les consommations à charge des locataires augmentent de 44.466€, par la suite intégré dans le décompte de charges ;
- les honoraires d'avocats, experts augmentent de 50.080€ et les frais d'huissiers augmentent de 38.813€ ;
- les frais de personnel Article 60 augmentent à (ou de) 19.113€ ;
- les frais d'intérimaires augmentent de 115.454€, chez les employés.

■ à contrario, certaines rubriques diminuent telles que :

- les frais de prestataires informatiques diminuent de 11.461€ ;
- les certifications PEB diminuent de 7.071€ ;
- le coût des assurances sur le matériel roulant et outillage diminue de 35.585€ ;
- les frais d'estimation des maisons à vendre diminuent de 36.312€ ;
- les frais de publicité diminuent de 27.339€. La variation s'explique par une diminution du coût pour la réalisation du magazine trimestriel et d'un film promotionnel réalisé en 2016 ;
- les consommations à charge de la société dont les inoccupés diminuent de 13.778€ ;

■ le poste 'rémunérations et charges sociales' (9.840.806€ contre 9.644.287€ en 2016) est en augmentation de 196.519€ par rapport à l'année précédente, (cf. Ressources Humaines) suite à :

- l'indexation des rémunérations en 06/2017 ;
- les évolutions barémiques ;
- le coût de licenciement de membres du personnel ;

■ amortissements, provisions et RV : dotations aux amortissements de 10.765.144€ contre 10.552.826€ au 31/12/2016 ; dotation aux réductions de valeurs sur créances locatives pour 2.203.417€ et une reprise de 3.068.799€ ; dotation aux réductions de valeurs sur autres créances commerciales pour 413.458€ et une reprise pour 158.852€ ; une dotation aux réductions de valeur sur stock pour 50.155€ ainsi qu'une reprise de provision de 2016 pour 46.328€ ; dotation complémentaire pour provision pour gros entretiens et réparations pour un montant de 1.079.784€ (cf. rubrique Provisions) ;

Les comptes de résultats

- autres charges d'exploitation : moins-value sur créances locatives de 1.480.277 € au 31/12/2017 contre 614.532 € au 31/12/2016 comme détaillé au point sur les créances à un an au plus et le poste du précompte immobilier qui s'élève à 3.982.466 € dont des réductions à rembourser aux locataires pour 663.008 € (deux avertissements-extraits de rôle n'ayant pas été reçus au 31/12/2017, tous les locataires n'ont pas encore reçu leurs réductions pour l'année 2017) ; la cotisation forfaitaire s'élève à 533.292 € et la cotisation pour fonds de solidarité à 355.528 € ; le poste amendes et pénalités diminue de 50.612 € due à une diminution des amendes transactionnelles.

Produits financiers

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Produits financiers	7.413.130	7.426.446	-13.316
Intérêts sur compte courant	0	0	0
Subsides en capital et en intérêts	5.048.825	5.104.704	-55.879
Subsides en capital PEI	2.363.988	2.267.021	96.968
Autres produits financiers	316	54.721	-54.405
Charges financières	9.223.905	9.616.944	-393.038
Intérêts sur compte courant	77.530	70.416	7.114
Intérêts sur emprunts	9.141.725	9.524.767	-383.042
Réduct. de valeur s/actifs circulants autres que stocks	-360	-5.263	4.903
Autres charges financières	5.010	27.024	-22.013
Résultat financier	-1.810.776	-2.190.498	379.722

L'augmentation du résultat financier 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 :	3.604.402 €
Intérêts Subsides PIVERT :	326.850 €
Intérêts Subsides CPIVERT :	6.819 €
Intérêts CRAC :	105.970 €
Int. CRAC - Fr.banque non subs. :	169.921 €
Intérêts ZIP :	43.389 €
Intérêts Art.54 :	321.511 €
Intérêts logements moyens :	47.274 €
Intérêts Feder :	11.657 €
Intérêts Subsides PEI - capital :	2.363.988 €
Intérêts Subsides PIVERT - capital :	166.553 €
Intérêts Subsides CPIVERT - capital :	14.388 €
Intérêts CRAC - capital :	66.960 €
Intérêts - divers :	91.737 €
Intérêts - Ancrage :	34.216 €
Intérêts subsides EQUI :	37.179 €
Intérêts - divers :	261 €

Charges financières

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

Intérêts ex-SNL :	2.899.157 €
Intérêts sur avances SWL :	131.317 €
Intérêts sur prêts SWL :	1.321.125 €
Intérêts PEI :	3.604.402 €
Intérêts PIVERT - partie subsidiée :	326.850 €
Intérêts PIVERT - partie non subsidiée :	108.950 €
Intérêts sur prêts SWL - LMOC :	128.660 €
Intérêts sur prêts SWL - A54 :	15.507 €
Intérêts amortissement s/majoration :	120.782 €
Intérêts sur prêts SWL - avance :	0 €
Intérêts sur compte courant SWL :	77.530 €
Intérêts leasing :	8.817 €
Intérêts CRAC - partie subsidiée :	105.970 €
Intérêts CRAC - Frais de banque :	0 €
Int. CRAC - partie non subsidiée :	169.921 €
Int. CRAC - partie non subs. interv :	184.093 €
Intérêts - autres :	9.356 €

Les intérêts sur compte courant SWL augmentent de 7.114 € dû au fait que bien que le taux d'intérêt appliqué soit faible, le compte courant SWL atteint le solde de -24.328.664 € contre -19.640.328 € au 31/12/2016.

Comme stipulé ci-dessus dans la partie des Dettes à un an au plus, aucune sanction financière n'a été portée en compte par la tutelle au 31/12/2017 du fait des arguments invoqués par La Sambrienne.

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.

Aucune réduction de valeur sur actifs n'a été comptabilisée en 2017.

Produits exceptionnels

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Produits exceptionnels	5.348.947	4.587.737	761.210
Reprises d'amortissements, provisions	298	0	298
Reprise prov. pour risques et charges	0	0	0
PV sur vente maison	4.789.642	4.562.553	227.089
Autres produits exceptionnels	559.008	25.184	533.823
Charges exceptionnelles	3.180.774	4.446.929	-1.266.155
Désaffectations	3.917.915	4.036.405	-118.490
Provisions pour risques et charges except.	-905.192	191.292	-1.096.484
Moins-value sur réalisation d'actifs	1.628	0	1.628
Autres charges exceptionnelles	166.423	219.233	-52.810
Résultat exceptionnel	2.168.173	140.808	2.027.365

Les produits exceptionnels s'expliquent en majeure partie par les plus-values actées sur les ventes 2017 pour 4.789.642 € (65 actes et 11 compromis) contre 4.562.553 € au 31/12/2016.

L'augmentation des autres produits exceptionnels s'explique par les différentes régularisations de comptes fournisseurs antérieurs à 2013 sur base de confirmation de soldes reçue pour un montant global de 559.008 €.

Une plus-value sur réalisation d'actifs (incendie maison) a été actée pour un montant de 53.322 € en 2017 (récupération d'assurances), ainsi qu'une plus-value sur réalisation d'actifs (vente matériel roulant) pour 7.750 €.

Charges exceptionnelles

Ces 3.180.774 € de charges exceptionnelles s'expliquent par :

- des amortissements exceptionnels pour 3.917.915 € sur les désaffectations d'investissements suite à l'activation des chantiers réceptionnés et à la désaffectation des rénovations activées ;
- une utilisation de provision pour la dépollution du site Loriaux car les travaux ont pris fin en 02/2018 pour 180.000 €, et la fin d'un litige ex-Versant Est avec un fournisseur pour 276.465 € ;
- une moins-value sur la vente d'un véhicule utilitaire d'un montant de 1.628 € ;
- le poste Autres charges exceptionnelles correspond principalement à diverses opérations dont notamment l'assainissement du terrain Loriaux pour 108.199 € ;
- des réductions de loyers pour 44.284 € 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

	31/12/2017	31/12/2016	Ecart '17'16
Prélèvements sur réserves et Impôts	189	-811	1.000

La situation fiscale de la société (pertes fiscales) permet de justifier le solde de ce compte. En effet, depuis 2015, plus aucune taxation étalée ni impôts différés ne sont plus comptabilisés.

Proposition à l'Assemblée Générale

Il est proposé à l'Assemblée Générale de voter le résultat de 620.513 € en résultat reporté. Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2016, -39.853.852 €, la perte à reporter s'élèvera à -40.474.364 €.

Les prévisions budgétaires 2018

Ventes et prestations	38.688.999 €
Chiffre d'affaires	36.944.798 €
Variation des produits finis	-1.512.517 €
Production immobilisée	440.000 €
Allocation de solidarité	1.257.000 €
Autres produits d'exploitation	1.559.718 €
Charges d'exploitation	37.802.203 €
Achats de marchandises	900.000 €
Services et biens divers	9.135.055 €
Rémunérations	9.712.546 €
Amortissements	12.398.482 €
Précompte immobilier	4.071.781 €
Réductions de valeur	4.040 €
Provisions	100.000 €
Autres charges d'exploitation	1.480.299 €
Résultat d'exploitation	886.796 €
Produits financiers	9.122.235 €
Charges financières	11.684.240 €
Résultat courant avant impôt	- 1.675.209 €
Produits exceptionnels	3.750.000 €
Charges exceptionnelles	4.250.000 €
Résultat de l'exercice	- 2.175.209 €
Impôt sur le résultat	200 €
Résultat à affecter	- 2.175.409 €

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

Aucun évènement important n'est à signaler.

Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité

Le bilan de la 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 2018 ;
- l'appui financier de l'Autorité publique, principal bailleur de fonds de la société, ainsi que l'octroi de nouveaux subsides.

Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société

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

Au cours de l'exercice comptable qui s'est clôturé le 31 décembre 2017, le commissaire n'a mené aucune autre mission que le contrôle légal des comptes.

Honoraires du commissaire

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.

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

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 est clairement insuffisante pour retrouver l'équilibre entre les charges et les produits.

De plus, étant donné la réglementation en vigueur sur le calcul des loyers, le retour à

l'ancienne législation relative aux surloyers appliqués pour chambres excédentaires, 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 régulièrement 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

Pour sa mission légale, les honoraires du commissaire Audicia Audit & Conseil, Réviseurs d'entreprises Associés se sont élevés à 21.780 €.

Pour le Conseil d'Administration,

F. Azzouzi
Directeur Gérant

H. Imane
Président

Annexes

Comptes annuels au format BNB

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION

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 EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

12-06-2018

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2017

au

31-12-2017

Exercice précédent du

01-01-2016

au

31-12-2016

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

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

C 2.2, C 6.2.1, C 6.2.2, C 6.2.4, C 6.2.5, C 6.4.1, C 6.4.2, C 6.5.1, C 6.5.2, C 6.15, C 6.17, C 6.18.1, C 6.18.2, C 6.20, C 7, C 8, C 9

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 2.1
----	-----------------	-------

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

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
BELGIQUE

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)
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013 Fin de mandat: 11-09-2017 Administrateur

FOTIA Giuseppe

Rue Sart les Moulins 79
6044 Roux
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013 Fin de mandat: 27-06-2019 Administrateur

HEMBISE Philippe

Rue de L'Institut Dognieux 56
6040 Jumet (Charleroi)
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013 Fin de mandat: 27-06-2019 Administrateur

IMANE Hicham

Route de Philippeville 180
6010 Couillet
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013 Fin de mandat: 27-06-2019 Président du Conseil d'Administration

KINDT Françoise

Avenue du Vieux Frêne 1

N°	BE 0401.661.459	C 2.1
----	-----------------	-------

6280 Gerpinnes

BELGIQUE

Début de mandat: 22-09-2014

Fin de mandat: 27-06-2019

Administrateur

LAMBERT Jacques

Rue de Presles 107

6280 Gerpinnes

BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 27-06-2019

Administrateur

LECHAT Julien

Rue Rossugnot 9

6032 Mont-sur-Marchienne

BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 27-06-2019

Administrateur

LORENT Stéphanie

Rue Croquet 30/32

6043 Ransart

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2014

Fin de mandat: 25-10-2016

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: 25-10-2016

Administrateur

POIVRE Bernard

Chaussée d'Asse 32

7850 Enghien

BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 17-09-2017

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

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 2.1
BELGIQUE		
Début de mandat: 28-06-2013 Fin de mandat: 27-06-2019 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: 01-02-2016 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		
SIMEON Muriel		
Rue du coquelet 65 6060 Gilly (Charleroi) BELGIQUE		
Début de mandat: 25-10-2016 Fin de mandat: 24-10-2021 Administrateur		
BARTOLINI Nadia		
Rue du Vieux Moulin 13 6001 Marcinelle BELGIQUE		
Début de mandat: 25-10-2016 Fin de mandat: 24-10-2021 Administrateur		
RATY Hugues		
Sentier Saint Jacques 123 6060 Gilly (Charleroi) BELGIQUE		

N°	BE 0401.661.459	C 2.1
----	-----------------	-------

Début de mandat: 01-02-2016 Fin de mandat: 27-06-2019 Administrateur

BUYLE Benjamin

Rue Volta 13
6001 Marcinelle
BELGIQUE

Début de mandat: 11-09-2017 Fin de mandat: 27-06-2019 Administrateur

GORET Thibaut

Rue des Canadiens 10
7022 Hyon
BELGIQUE

Début de mandat: 18-09-2017 Fin de mandat: 27-06-2019 Commissaire

SPRL AUDICIA (B00939) (20)

BE 0667.912.009
Rue de Bomerée 89
6534 Gozée
BELGIQUE

Début de mandat: 14-06-2016 Fin de mandat: 11-06-2019 Commissaire

Représenté directement ou indirectement
par:

BERIOT Philippe (A02023)

Réviseur d'entreprises
Rue de Bomerée 89
6534 Gozée
BELGIQUE

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 3.1
----	-----------------	-------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20	24.919	71.403
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	371.690.551	367.262.356
Immobilisations incorporelles	6.2	21	60.097	71.863
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	371.623.942	367.183.981
Terrains et constructions		22	359.216.789	356.337.138
Installations, machines et outillage		23	64.881	70.633
Mobilier et matériel roulant		24	786.161	909.153
Location-financement et droits similaires		25	1.604.685	1.647.339
Autres immobilisations corporelles		26	2.394.145	2.361.071
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	7.557.281	5.858.647
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	6.512	6.512
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	6.512	6.512
Actions et parts		284	4.958	4.958
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	1.554	1.554
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	140.930.120	149.270.591
Créances à plus d'un an		29	92.816.462	98.742.226
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	92.816.462	98.742.226
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	8.873.454	9.477.136
Stocks		30/36	8.873.454	9.477.136
Approvisionnements		30/31	527.053	517.813
En-cours de fabrication		32	1.071.502	1.071.502
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	7.274.899	7.887.821
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	10.887.678	11.027.159
Créances commerciales		40	1.490.276	1.676.276
Autres créances		41	9.397.402	9.350.883
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	6.844.024	4.759.599
Comptes de régularisation	6.6	490/1	21.508.502	25.264.471
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	512.645.590	516.604.350

N°	BE 0401.661.459	C 3.2
----	-----------------	-------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>122.426.224</u>	<u>121.717.509</u>
Capital	6.7.1	10	116.585	116.585
Capital souscrit		100	231.838	231.838
Capital non appelé		101	115.253	115.253
Primes d'émission		11	134.157	134.157
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	27.626.977	27.626.977
Réserve légale		130	62.428	62.428
Réserves indisponibles		131	12.484.285	12.484.285
Pour actions propres		1310		
Autres		1311	12.484.285	12.484.285
Réserves immunisées		132	15.080.264	15.080.264
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	-40.474.364	-39.853.851
Subsides en capital		15	135.022.869	133.693.641
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>15.636.117</u>	<u>15.505.972</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	15.636.117	15.505.972
Pensions et obligations similaires		160	32.046	75.413
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	15.039.984	13.960.200
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	564.087	1.470.359
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	<u>374.583.249</u>	<u>379.380.871</u>
Dettes à plus d'un an	6.9	17	291.551.795	299.758.838
Dettes financières		170/4	291.495.850	299.700.663
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	388.066	398.002
Etablissements de crédit		173	283.771.000	291.546.611
Autres emprunts		174	7.336.784	7.756.050
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	55.945	58.175
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	55.165.925	48.735.659
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	14.282.666	13.588.734
Dettes financières		43	27.726.379	22.577.638
Etablissements de crédit		430/8	27.726.379	22.577.638
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	7.426.846	6.772.192
Fournisseurs		440/4	7.426.846	6.772.192
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.082.502	1.069.081
Impôts		450/3	47.466	13.899
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.035.036	1.055.182
Autres dettes		47/48	4.647.532	4.728.014
Comptes de régularisation	6.9	492/3	27.865.529	30.886.374
TOTAL DU PASSIF		10/49	<u>512.645.590</u>	<u>516.604.352</u>

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 4
----	-----------------	-----

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	43.023.831	40.615.898
Chiffre d'affaires	6.10	70	35.551.550	33.249.933
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	-605.035	
Production immobilisée		72	110.278	67.150
Autres produits d'exploitation	6.10	74	2.618.091	2.711.078
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	5.348.947	4.587.737
Coût des ventes et des prestations		60/66A	41.833.758	38.113.172
Approvisionnements et marchandises		60	814.839	785.166
Achats		600/8	801.853	881.881
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	12.986	-96.715
Services et biens divers		61	10.426.779	9.796.601
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	9.840.806	9.644.287
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	10.765.144	10.552.826
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4	-606.950	-665.787
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	1.035.338	-1.925.749
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	6.377.028	5.478.900
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	3.180.774	4.446.928
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	1.190.073	2.502.726
Produits financiers		75/76B	7.413.130	7.426.446
Produits financiers récurrents		75	7.413.130	7.426.446
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	0	0
Autres produits financiers	6.11	752/9	7.413.130	7.426.446
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	9.223.905	9.616.943
Charges financières récurrentes	6.11	65	9.223.905	9.616.943
Charges des dettes		650	9.219.255	9.595.183
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651	-360	-5.263
Autres charges financières		652/9	5.010	27.023
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-620.702	312.229
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	6.13	67/77	-189	811
Impôts		670/3	617	811
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77	806	
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	-620.513	311.418
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	-620.513	311.418

N° BE 0401.661.459

C 5

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(−) 9906	-40.474.364	-39.853.852
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(−) 9905	-620.513	311.418
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(−) 14P	-39.853.851	-40.165.270
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	-40.474.364	-39.853.851
Intervention d'associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération du capital	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Employés	696		
Autres allocataires	697		

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 6.1
----	-----------------	-------

ANNEXE
ETAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	20P	XXXXXXXXXX	71.403
Mutations de l'exercice			
Nouveaux frais engagés	8002		
Amortissements	8003	46.484	
Autres	8004		
	(+)/(-)		
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	20	24.919	
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 6.2.3
----	-----------------	---------

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	429.255
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	19.510	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre	8042		
		(+)/(-)	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	448.765	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122P	XXXXXXXXXX	357.392
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	31.276	
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	388.668	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	60.097	

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 6.3.1
----	-----------------	---------

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	514.207.052
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	12.136.610	
Cessions et désaffectations	8171	8.092.056	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8181	6.155.360	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	524.406.966	
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	157.869.914
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	10.302.661	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	2.982.398	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	165.190.177	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22	359.216.789	

N°	BE 0401.661.459	C 6.3.2
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXX	454.480
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	13.619	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	468.099	
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	383.847
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	19.371	
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	403.218	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	23	64.881	

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 6.3.3
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXX	3.237.002
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	156.130	
Cessions et désaffectations	8173	183.035	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	3.210.097	
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	2.327.849
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	275.853	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	179.766	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	2.423.936	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	24	786.161	

N°	BE 0401.661.459	C 6.3.4
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194P	XXXXXXXXXX	2.391.172
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164	2.811	
Cessions et désaffectations	8174		
Transferts d'une rubrique à une autre	8184		
	(+)/(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194	2.393.983	
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	743.833
Mutations de l'exercice			
Actés	8274	45.465	
Repris	8284		
Acquis de tiers	8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8304		
Transférés d'une rubrique à une autre	8314		
	(+)/(-)		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324	789.298	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	25	<u>1.604.685</u>	
DONT			
Terrains et constructions	250	1.604.685	
Installations, machines et outillage	251		
Mobilier et matériel roulant	252		

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 6.3.5
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	XXXXXXXXXX	2.641.131
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165	77.107	
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8185		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	2.718.238	
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	280.060
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	44.033	
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	324.093	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	26	2.394.145	

N°	BE 0401.661.459	C 6.3.6
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	XXXXXXXXXX	5.858.647
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	7.720.063	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8186	-6.021.429	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	7.557.281	
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	7.557.281	

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 6.4.3
----	-----------------	---------

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	XXXXXXXXXX	1.554
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)/(-) 8623		
Autres	(+)/(-) 8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8	<u>1.554</u>	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

N° BE 0401.661.459

C 6.6

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE - AUTRES PLACEMENTS

Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Charges à reporter - Intérêts sur majoration

Charges à reporter

Rééchelonnements intérêts

Produits acquis

Subsides à affecter

Stock mazout

Stock pellets

Exercice
1.035.722
70.862
943.867
967.382
18.355.886
133.592
1.192

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 6.7.1
----	-----------------	---------

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	
100	231.838	231.838

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital
Catégories d'actions

Actions nominatives
Actions dématérialisées

Codes	Montants	Nombre d'actions
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

Capital non libéré

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

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
101	115.253	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

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
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

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

C 6.7.2

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 en vertu du Code des sociétés, art. 631 §2 dernier alinéa et art. 632 §2 dernier alinéa; de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, art. 14 alinéa 4; de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation, art. 5.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège statutaire pour les personnes morales) et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
Commune de Charleroi	Parts sociales	92.620		
Commune de Gerpinnes	Parts sociales	97		
CPAS de Charleroi	Parts sociales	9.829		
CPAS de Gerpinnes	Parts sociales	943		
Province du Hainaut	Parts sociales	16.094		
Région Wallonne	Parts sociales	43.232		

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 6.7.2		
Solvay SA	Parts sociales	576		
Personnes physiques	Parts sociales	2.920		

N°	BE 0401.661.459	C 6.8
----	-----------------	-------

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

Litiges fournisseurs
Litige cité Poffe

Exercice
241.922
322.165

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 6.9
----	-----------------	-------

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

Codes	Exercice
8801	14.282.666
8811	
8821	
8831	12.185
8841	14.270.481
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
42	14.282.666
8802	60.122.791
8812	
8822	
8832	39.743
8842	58.322.384
8852	1.760.664
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	55.945
8912	60.178.736
8803	231.373.059
8813	
8823	
8833	348.323
8843	225.448.616
8853	5.576.120
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	231.373.059

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

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

Dettes financières
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et dettes assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes 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 dettes 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 dettes 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	97.219.681
8931	
8941	
8951	
8961	97.219.681
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	97.219.681
8922	
8932	

N°	BE 0401.661.459	C 6.9
----	-----------------	-------

	Codes	Exercice
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	
Autres emprunts	8972	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes reçus sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	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	47.466
450	
9076	22.920,51
9077	1.012.115

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

- Charges à imputer
- Produits à reporter
- subsides non encore affectés et non liquidés

Exercice
1.633.801
37.865
26.193.863

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 6.10
----	-----------------	--------

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Loyers et redevances		35.551.550	33.249.933
Ventilation par marché géographique			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	2.276.050	2.711.078
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	199	200
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	194,3	194,6
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	253.409	259.362
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	7.404.377	7.192.095
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	1.700.544	1.672.580
Primes patronales pour assurances extralégales	622	403.371	366.681
Autres frais de personnel	623	279.719	334.783
Pensions de retraite et de survie	624	52.795	78.148
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635	-43.367	-67.820
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110	50.155	255.978
Reprises	9111	46.328	522.248
Sur créances commerciales			
Actées	9112	2.616.875	3.227.652
Reprises	9113	3.227.652	3.627.169
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	1.079.784	15.650.525
Utilisations et reprises	9116	44.446	17.576.274
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	3.995.669	3.899.571
Autres	641/8	2.381.359	1.579.329
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	26	50,4
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	41.130	45.780
Frais pour l'entreprise	617	142.764	27.310

N° BE 0401.661.459

C 6.11

RÉSULTATS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS

Autres produits financiers

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

Subsides en capital

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	3.198.853	2.980.765
9126	4.213.961	4.390.960

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Intérêts créditeurs

3

Intérêts moratoires sur dégrevement fiscal

261

892

Autres

54

40

Intérêts sur créances CPAS

48.674

Intérêts sur créances locataire voir Lemal

5.112

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES

Amortissement des frais d'émission d'emprunts

6501

Intérêts portés à l'actif

6503

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

6510

Reprises

6511

360

5.263

Autres charges financières

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

653

Provisions à caractère financier

Dotations

6560

Utilisations et reprises

6561

Ventilation des autres charges financières

Intérêts de retard fournisseurs

1.550

22.068

Pénalité financière

0

0

autres - Frais de bancontact-Coda et autres

3.444

4.711

Ecarts de paiement

16

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 6.12
----	-----------------	--------

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	<u>5.348.947</u>	<u>4.587.737</u>
Produits d'exploitation non récurrents	76A	5.348.947	4.587.737
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760	298	
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	4.789.641	4.562.553
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	559.008	25.184
Produits financiers non récurrents	76B		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	<u>3.180.774</u>	<u>4.446.928</u>
Charges d'exploitation non récurrentes	66A	3.180.774	4.446.928
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	3.917.915	4.036.405
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)	6620	-905.192	191.291
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630	1.628	
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7	166.423	219.232
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
Charges financières non récurrentes	66B		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels - dotations (utilisations) (+)/(-)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		

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

C 6.13

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

- Déduction pour capital à risque
- Pertes fiscales cumulées antérieures
- Dépenses non admises

Codes	Exercice
9134	617
9135	617
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	302.706
	6.960.672
	287.744

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

Exercice

Sources de latences fiscales

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

- Latences passives
 - Ventilation des latences passives
 - Dépenses non admises

Codes	Exercice
9141	7.263.378
9142	6.960.672
	302.706
9144	287.744
	287.744

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	73.581	639.676
9146	1.627.474	1.643.769
9147	1.648.363	1.590.975
9148		

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 6.14
----	-----------------	--------

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Dont

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

GARANTIES RÉELLES

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise

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

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

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

BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN

ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

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

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

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

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

- Litiges fournisseurs
- Litige Poffé

Exercice
241.922
322.165

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

C 6.14

Exercice

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

Description succincte

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 IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, NON PRIS EN COMPTE DANS LE BILAN OU LE COMPTE DE RÉSULTATS

Exercice

ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT

Exercice

NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES D'ÊTRE QUANTIFIÉS

Garanties SWL (en faveur des locataires)
Engagement emprunt PIVERT (partie non-subsidiée)
Subside de recapitalisation
Prêt de recapitalisation
Caution fournisseurs
Emprunts non subsidiés

Exercice
4.982.652
5.595.077
7.000.000
15.000.000
1.791.063
208.614.780

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 6.16
----	-----------------	--------

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, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable

Aux administrateurs et gérants
Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	107.977
9504	

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

Emoluments du (des) commissaire(s)

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

Autres missions d'attestation
Missions de conseils fiscaux
Autres missions extérieures à la mission révisoriale

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

Autres missions d'attestation
Missions de conseils fiscaux
Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	18.000
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

N° BE 0401.661.459

C 6.19

Règles d'évaluation

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.

2.1.1. Le nouvel investissement

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

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

2.1.2. Le remplacement avec plus-value apportée au logement

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

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.

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

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

Pour autant que les travaux réalisés ne correspondent pas à des dépenses de renouvellement, (voir 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.

2.1.4. La déconstruction / démolition

Annulation complète de l'investissement. (cfr Subsidés en capital et Dettes à plus d'un an)

2.2 Amortissement

Terrains : non amortissables

Immeubles : linéaire 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 amortissent 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 apparait (montant ou délai).

5.1 Valorisation

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale.

5.2 Créance douteuse

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

5.3 Créance irrécouvrable

Comptes annuels au format BNB

N° BE 0401.661.459

C 6.19

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 constitués suivant les règles du droit comptable.

Cette provision est comptabilisée de la manière suivante :

o d'une part basé sur un programme de rénovation des logements d'une durée déterminée sur base des attributions de logements et des travaux d'entretien effectués pendant l'année en tenant compte d'un taux d'actualisation sur la durée du programme ainsi que d'un taux de révision pour les travaux ;

o d'autre part, basé sur la remise en état de logements inoccupés inoccupables dont le programme de rénovation se calque sur la durée des marchés publics de rénovations.

7. Subsidés en capital

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

8. 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 réductions des coûts hors éléments exceptionnels et d'amélioration des encaissements des loyers, qui devrait continuer en 2018 ;
- l'appui financier de l'Autorité publique, principal bailleur de fonds de la société, ainsi que l'octroi de nouveaux subsides.

N°	BE 0401.661.459	C 10
----	-----------------	------

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 339

Etat des personnes occupées

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

Au cours de l'exercice		Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs					
Temps plein		1001	178,3	120	58,3
Temps partiel		1002	22,1	4,1	18
Total en équivalents temps plein (ETP)		1003	194,3	123,2	71,1
Nombre d'heures effectivement prestées					
Temps plein		1011	234.784	161.561	73.223
Temps partiel		1012	18.625	3.518	15.107
Total		1013	253.409	165.079	88.330
Frais de personnel					
Temps plein		1021	8.428.906	5.307.817	3.121.089
Temps partiel		1022	541.640	108.392	433.248
Total		1023	8.970.546	5.416.209	3.554.337
Montant des avantages accordés en sus du salaire		1033	202.636	129.293	73.343

Au cours de l'exercice précédent		Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP		1003	177,3	123,1	54,2
Nombre d'heures effectivement prestées		1013	259.362	172.335	87.027
Frais de personnel		1023	8.167.622	5.230.743	2.936.879
Montant des avantages accordés en sus du salaire		1033	207.677	132.136	75.541

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 10
----	-----------------	------

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	178	21	193,2
110	168	21	183,2
111	4	0	4
112	0	0	0
113	6	0	6
120	119	4	122,2
1200	22	0	22
1201	72	3	74,4
1202	18	1	18,8
1203	7	0	7
121	59	17	71
1210	6	6	10,2
1211	21	8	26,4
1212	22	0	22
1213	10	3	12,4
130	20	0	20
134	76	10	83,4
132	82	11	90
133	0	0	0

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	2	24
151	4.383	36.747
152	118.039	78.400

N°	BE 0401.661.459	C 10
----	-----------------	------

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	54	2	56
210	9	0	9
211	24	2	26
212	0	0	0
213	21	0	21

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	57	2	58,3
310	10	2	11,3
311	26	0	26
312	0	0	0
313	21	0	21
340	4	2	5,3
341	0	0	0
342	3	0	3
343	50	0	50
350	0	0	0

Comptes annuels au format BNB

N°	BE 0401.661.459	C 10
----	-----------------	------

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	14	5811	2
Nombre d'heures de formation suivies	5802	286	5812	33
Coût net pour l'entreprise	5803	13.966	5813	2.627
dont coût brut directement lié aux formations	58031	11.846	58131	1.286
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	2.120	58132	1.341
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033	0	58133	0
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	

Rapport du commissaire

Rapport du commissaire

**CHARLEROI (HQ):**

Rue de Bomerée 89
6534 Gozée
Belgique

+32 (0) 71 70 08 48

+32 (0) 71 70 33 41

charleroi@audicia.be

GENAPPE (BW):

Rue des écoles 19
1456 Hautain-le-Val
Belgique

+32 (0) 67 28 74 71

+32 (0) 67 28 74 77

genappe@audicia.be

« La Sambrienne » SCRL
Rue Trieu Kaisin, 70 – 6061 Charleroi

Exercice clos le
31 décembre 2017

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale des Coopérateurs



Rapport du commissaire à l'assemblée générale des coopérateurs de la société coopérative à responsabilité limitée « La Sambrienne » pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative à responsabilité limitée « La Sambrienne » (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 14 juin 2016, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur présentation du conseil d'entreprise. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative à responsabilité limitée « La Sambrienne » durant 2 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative à responsabilité limitée « La Sambrienne », comprenant le bilan au 31 décembre 2017, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 512.645.590 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de € 620.513.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2017, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles

qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

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

Paragraphe d'observation

Sans remettre en cause notre opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les annexes aux comptes annuels C.6.8 et C.6.14

Rapport du commissaire



ainsi que sur le rapport de gestion qui mentionnent de nombreux litiges dans lesquels la société est défenderesse. Tant bien même des provisions ont été constituées, eu égard à la longueur des procédures judiciaires et des recours introduits, il existe des incertitudes relatives à l'issue de ces procès engagés à l'encontre de la société. Il s'en suit que des ajustements négatifs ou positifs aux montants provisionnés pourraient s'avérer nécessaires impactant à due concurrence les fonds propres.

Malgré des pertes reportées significatives et des pertes récurrentes à travers le compte de résultats qui affectent la situation financière de la société, les comptes annuels sont établis en supposant la poursuite des activités de l'entreprise. Cette hypothèse n'est justifiée que dans la mesure où la société continue à recevoir le soutien financier de la Société Wallonne du Logement à travers son compte courant (dettes à un an au plus). Nous attirons l'attention sur le rapport de gestion et sur l'annexe C.6.19, où selon les exigences de la loi belge, le conseil d'administration justifie l'application des règles d'évaluation appropriées à la perspective de continuité d'exploitation. Les comptes annuels n'ont pas fait l'objet d'ajustements touchant l'évaluation et la classification de certaines rubriques du bilan qui pourraient s'avérer nécessaires si la société n'est plus en mesure de poursuivre ses activités.

Autres points

Nous estimons utile d'attirer l'attention sur la part significative que représentent les subsides en capital (135 millions d'EUR) dans les fonds propres (122 millions d'EUR). Il s'en suit que les capitaux propres restent positifs grâce aux

subsides en capital. Il convient également de mettre en exergue le régime dérogatoire de comptabilisation des subsides en capital adopté par la société et guidé par le principe de prudence : à savoir que les subsides non encore affectés et non liquidés sont comptabilisés en compte de régularisation de passif plutôt qu'en fonds propres. Dans un but de symétrie, pour la seconde fois au court de l'exercice 2017, les créances (subsides à recevoir) liées aux subsides dito ont également été comptabilisées en compte de régularisation d'actif plutôt qu'en créances long terme.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des 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.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.



Nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies les concernant par ce dernier;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des

Rapport du commissaire



comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe de gestion notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion et du bilan social, du respect 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.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Cependant, l'article 161 du Code Wallon du Logement réglemente le contenu du rapport de gestion dans le secteur du logement social qui est beaucoup plus étendu que celui préconisé par l'article 96 du Code des Sociétés. De plus en l'espèce, la société intitule son rapport d'activité, qu'elle dépose avec ses comptes annuels : « rapport de gestion ». Notre appréciation n'a cependant porté que sur les pages 69 à 87 de ce dernier document reprises sous le titre « Les événements marquants 2017 en quelques chiffres », à l'exception du point dénommé « Les prévisions budgétaires 2018 », qui correspondent au contenu du rapport de gestion imposé par le Code des Sociétés.

Nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur le rapport de gestion.



Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 100, § 1^{er}, 6°/2 du Code des sociétés, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par la Loi, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mandat.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes

annuels visées à l'article 134 du Code des sociétés qui ont fait l'objet d'honoraires.

Autres mentions

Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

A l'exception de la publication erronée de notre mandat de commissaire (dénomination sociale du cabinet et numéro de membre IRE erronés), nous n'avons pas connaissance d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés qui devrait être mentionnée dans notre rapport.

Gozée, le 9 mai 2018

« AUDICIA » ScPRL
Commissaire
Représentée par

Philippe BERIOT
Réviseur d'entreprises associé