



# **Rapport de gestion**

# 2018

la **Sambrienne**

# Rapport de gestion 2018

## **Rapport de gestion 2018**

La Sambrienne SCRL

Rue Trieu Kaisin 70 – 6061 Charleroi

[www.lasambrienne.be](http://www.lasambrienne.be)



CENTRE PUBLIC  
D'ACTION SOCIALE  
CHARLEROI

Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire du 11 juin 2019 couvrant la période comptable du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018.

La Sambrienne

6061 Charleroi – Rue Trieu Kaisin 70

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

Société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée

Société inscrite au registre des Sociétés Civiles sous forme commerciale

BE0401.661.459 – RPM Charleroi

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

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois lors de l'Assemblée Générale extraordinaire du 10 juin 2014 suivant procès-verbal dressé par Mélisa BERTOLDO, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi, publié au Moniteur Belge du 26 septembre 2014 suivant sous le numéro 14176249.





# 2018 en quelques chiffres

Nombre de logements **9.593**

Autres locaux et locations **68**

Nombre de garages **2.056**

**713** logements attribués et 5 logements donnés en gestion

Nombre de membres de ménage en place dans les logements sociaux **18.548**

Loyer moyen hors charges des logements sociaux **279€**

**87%** des ménages locataires de logements sociaux bénéficient d'un loyer limité

**1.539** ménages en place sont en retard de paiement, soit 23 %

Ratio créance locative sur le chiffre d'affaires **3,45%**

Chiffre d'affaires **37.937.531€**

Réduction de loyer **9.158.832€**

Investissements **19.832.819€**

Total du bilan **522.252.308€**

L'exercice 2018 se solde par un bénéfice de **2.730.574€**

Nombre de travailleurs :

Employés : **107**

Ouvriers : **88**



# 2018, dernière année du premier cycle

Depuis 2013, le travail accompli par les équipes de La Sambrienne est impressionnant. 77% des objectifs que nous nous étions fixés depuis la fusion de nos cinq sociétés de logement de service public sont atteints. Il est cependant important de poursuivre nos efforts et de passer le flambeau le plus loin possible au nouveau Conseil d'Administration qui prendra ses fonctions en juin prochain.

2018 fut une fois de plus chargée en activité et le temps est à présent venu de faire le point sur cette dernière année du premier cycle. Quelques lignes pour la résumer :

- ▶ **2 nouvelles Conventions Collectives de Travail** d'entreprise ont été signées avec les représentants des travailleurs instituant les modalités de rémunération, des grilles barémiques, un système de rémunération et d'évaluation pour le personnel de La Sambrienne ;
- ▶ **Fin de la réorganisation de la Direction Locative et Sociale** : la décision est prise de ne pas pourvoir le poste vacant de direction au sein de la Direction Locative et Sociale. Le service Contentieux, renommé service Juridique, et le service Social sont placés sous la responsabilité du Directeur Administratif et Financier. Les autres services de la Direction Locative et Sociale sont placés sous la responsabilité du Directeur-Gérant. Un service Promotion Location visant à favoriser la mise en location de logements moyens est créé au sein de la Direction Locative et Sociale sous la Direction du Directeur-Gérant ;
- ▶ **6 chantiers de rénovation** sont actuellement en cours pour un montant total de 30,6 millions d'euros ;
- ▶ Le **Règlement Général sur la Protection des Données** (RGPD) est entré en application en 2018. La Sambrienne a approuvé son plan d'actions sur 3 ans et a également désigné un conseiller en sécurité de l'information de l'entreprise MIELABELLO au titre de Délégué à la Protection des Données (DPO) ;
- ▶ **713 logements publics ont été attribués** dont 140 au bénéfice de locataires en demande de mutation ;
- ▶ Entrée en vigueur **du décret du 29 mars 2018 modifiant le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation** au 24 mai 2018. Il renforce la gouvernance et la transparence dans l'exécution des mandats publics au sein des structures locales et supra locales et de leurs filiales ;
- ▶ Préparation du **nouveau règlement d'ordre intérieur** pour les locataires et entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Ce nouveau ROI annule et remplace tout règlement antérieur et constitue une annexe au contrat de bail. Il a pour but premier de faciliter le vivre ensemble ;
- ▶ **4.399 dossiers de candidature** à un logement social ou moyen renseignent Charleroi ou Gerpinnes comme commune souhaitée. 61% se sont inscrits directement auprès des services de La Sambrienne, soit 2.696 ménages ;
- ▶ 1.539 locataires sont en retard de paiement au 31 décembre 2018, soit 23% des locataires en place ; Cela représente une diminution de 3% par rapport à 2017 ;
- ▶ Le Conseil d'Administration a approuvé la planification des **projets immobiliers 2019-2023** pour un total des liquidations prévues de plus de 405 millions d'euros, soit la construction de 1.682 logements et la rénovation de 1.896 autres ;
- ▶ L'exercice 2018 se solde par un bénéfice de **2.730.574€**.

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 évènements les plus marquants de l'année 2018 répartis en sept volets :

## Direction Générale

## Ressources Humaines

## Locatif

## Immobilier

## Finance

## Divers

## Evolution graphique de quelques indicateurs

## Annexes



Fadel AZZOUZI  
Directeur Gérant



Hicham IMANE  
Président

Sauf mention contraire, les données présentées le sont à la date du 31 décembre 2018.

# Tables des matières

2018 en quelques chiffres.....	5
2018, dernière année du premier cycle.....	7
Table des matières.....	8
<b>La Sambrienne.....</b>	<b>10</b>
Qui sommes-nous ?.....	10
Mission, vision, valeurs.....	10
Le plan stratégique.....	12
Les organes de gestion.....	13
La gestion quotidienne.....	17
<b>Direction Générale.....</b>	<b>18</b>
Les événements marquants.....	18
Le plan de gestion 2014 - 2020.....	20
La recapitalisation par la Région wallonne.....	21
Les appels à projets.....	22
Les marchés publics.....	23
La communication.....	28
Le Règlement Général sur la Protection des Données.....	30
<b>Ressources humaines.....</b>	<b>32</b>
Les événements marquants.....	32
Les statistiques RH.....	33
Les organes de concertation sociale.....	35
<b>Locatif.....</b>	<b>37</b>
Les événements marquants.....	37
Les candidats locataires.....	39
Les attributions de logements.....	40
Les statistiques locatives.....	44
Le calcul des loyers.....	47
Le contentieux locatif.....	48
Les ménages accompagnés.....	51
Le Comité des Locataires (CCLP).....	52
La chambre de recours de la SWL.....	54
<b>Le patrimoine immobilier.....</b>	<b>55</b>
Les événements marquants.....	55
Patrimoine immobilier.....	57

# Table des matières

La sur/sous- occupation du patrimoine .....	61
Les programmes d'entretien sécurité.....	61
Le cadastre du patrimoine .....	63
La remise en état locatif de logements vides .....	63
Les interventions en dépannages.....	65
Le plan propreté.....	65
Le plan de rénovation .....	67
Le plan de construction.....	70
Le plan de vente .....	72
Les acquisitions.....	76
<b>Finances .....</b>	<b>77</b>
Le bilan .....	78
Les comptes de résultats.....	91
Proposition à l'Assemblée Générale .....	98
Les prévisions budgétaires 2019 .....	98
<b>Evolution graphique de quelques indicateurs .....</b>	<b>98</b>
Evolution du patrimoine logements .....	98
Evolution des dettes, des fonds propres et du ratio cash-flow / dettes à court terme .....	98
Evolution de la trésorerie et résultat reporté .....	100
Evolution de l'annuité SWL et du ratio annuité SWL / loyers nets.....	100
Evolution des investissements et entretien .....	101
Evolution des loyers bruts.....	101
Evolution du contentieux locatif.....	102
Evolution du ratio frais de personnel / logement et nombre d'ETP.....	102
<b>Divers.....</b>	<b>103</b>
Les données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice .....	103
Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité.....	103
Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société.....	103
Recherche et développement.....	103
Collaboration professionnelle avec le commissaire .....	103
Indications relatives à l'existence de succursale.....	103
Risques et incertitudes.....	103
Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers .....	104
Honoraires du commissaire .....	104
<b>Annexes .....</b>	<b>106</b>
Comptes annuels au format BNB.....	106
Rapport du commissaire.....	138

### Qui sommes-nous?

La Sambrienne est la société de logements de service public (SLSP), agréée par la Société Wallonne du Logement (SWL), active sur le territoire communal de Charleroi et Gerpennes.

Avec un patrimoine qui approche les **10.000 logements**, elle représente 10% des logements publics wallons et 10 % des logements communaux.

Elle gère également 2.000 garages, des commerces et de nombreux locaux pour association.

La Sambrienne est un acteur de terrain incontournable dans le bassin de vie Carolo.

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

### 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.

« *Développer  
un service  
public de  
qualité* »

# La Sambrienne

la Sambrienne

## 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.

### Mission

Développer un service public de qualité en proposant un habitat durable résultant d'une politique immobilière et sociale ambitieuse

### Vision

La Sambrienne, acteur proactif majeur, ambitionne de devenir un modèle d'excellence en matière d'habitat public

### Valeur

La Sambrienne porte et défend avec la même force les valeurs d'éthique, d'expertise, de respect, de solidarité et de tolérance

## **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

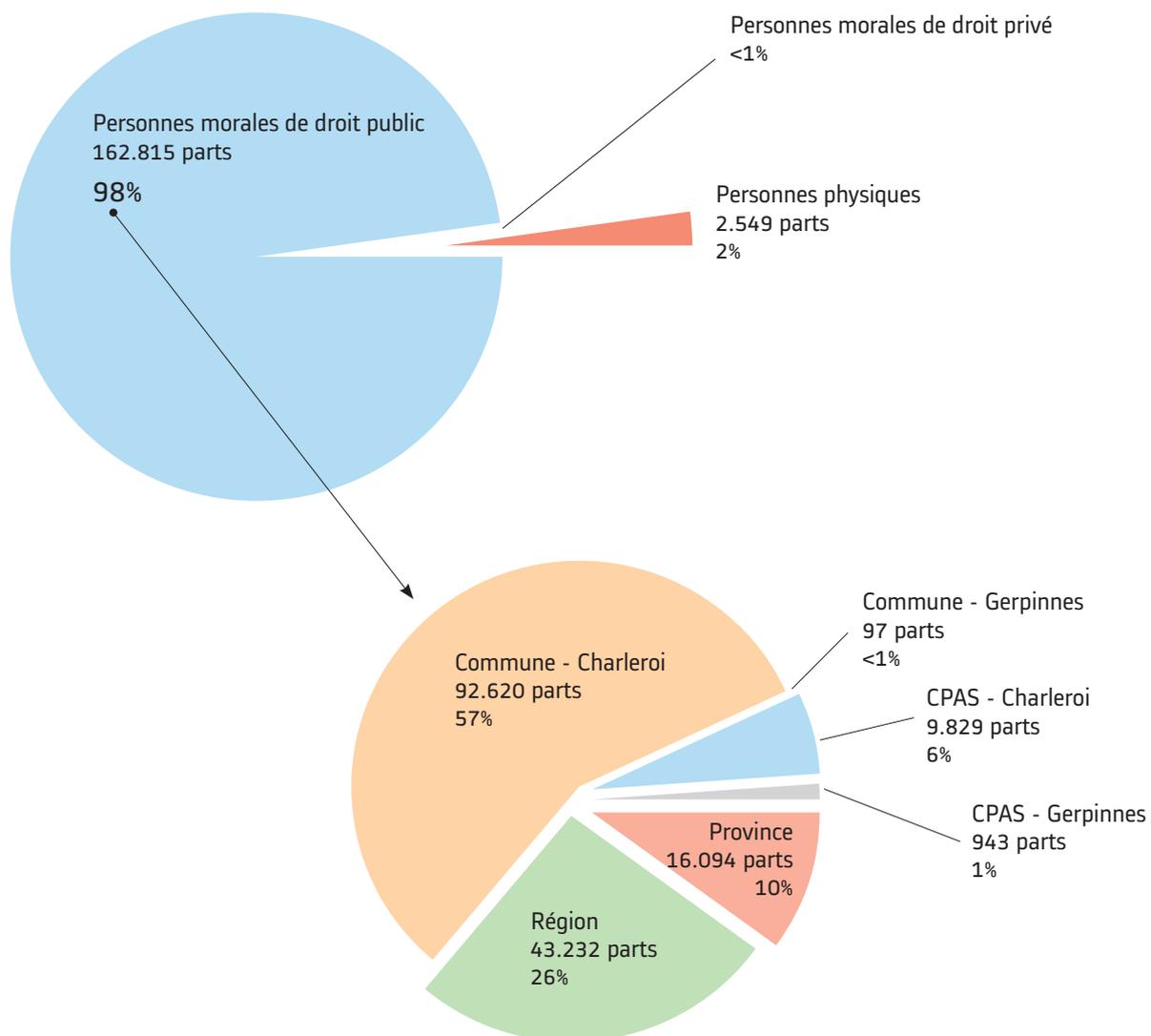
**« Devenir  
un modèle  
d'excellence  
en matière  
d'habitat public »**

## 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.

### Capital



## 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.

<b>Président</b>	<b>IMANE Hicham</b>
<b>Vice-Président</b>	<i>DELBEQUE Benoit</i>
<b>Administrateurs</b>	<i>AMORINI Luciano BARTOLINI Nadia (jusqu'au 21/09/2018) BUYLE Benjamin CHACHKOFF Jean 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 TOURNAY Gérard (à partir du 21/09/2018) TUTTOLOMONDO Jean-Louis VAN AELST Emile VANLAEKE Patrick VERCRUYSE Roland</i>

## 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.

<b>Président</b>	<b>IMANE Hicham</b>
<b>Vice-Président</b>	<i>DELBEQUE Benoit</i>
<b>Administrateurs</b>	<i>LECHAT Julien (voix consultative) MACCHIA Angelo MANOUVRIER Line RATY Hugues TUTTOLOMONDO Jean-Louis VAN AELST Emile</i>

### 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.

<b>Président</b>	<b>DELBEQUE Benoit</b>
<b>Membres</b>	<i>AMORINI Luciano</i> <i>BROGNEAUX Pascal</i> <i>DEPRYCK Christian</i> <i>FONTEYNE Sébastien</i> <i>GAILLY Bernard</i> <i>MABILLE Jacques</i> <i>PEETERS André</i> <i>PETIT Evelyne (voix consultative) (jusqu'au 28/11/2018)</i> <i>TRIGAUX Jérôme</i>
<b>Invité</b>	<i>MONGIELLO Sylviane (voix consultative) (jusqu'au 28/11/2018)</i> <i>BINATO Loriane (voix consultative) (à partir du 28/11/2018)</i>

### 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.

<b>Commissaire</b>	GORET Thibaut
--------------------	---------------

### 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 2.031,43€ et à 1.015,72€.

Le montant brut par séance des jetons de présence s'élève à 152,58€.

En 2018, le total des émoluments versés est de 36.028,05 €. Le total des jetons de présences est de 56.987,87€.

Les rémunérations de la société ont été indexées au 01/10/2018 (indice 1.7069).

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

## 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
<b>Participation</b>			
<i>Nombre de séances</i>	10	12	21
<i>Pourcentage de réunions où le quorum de présences a été atteint</i>	100%	100%	100%
<i>Pourcentage de réunions où le quorum de votes a été atteint</i>	100%	100%	100%
<i>Pourcentage de présence des membres</i>	86%	89%	80%
<b>Administration</b>			
<i>Transmission de la convocation et de l'ordre du jour dans les délais prévus</i>	100%	100%	100%
<i>Transmission des pièces jointes à l'ordre du jour dans les délais prévus</i>	100%	100%	100%
<i>Tenue d'une liste de présences</i>	100%	100%	100%
<i>Rédaction d'un procès-verbal</i>	100%	100%	100%
<b>Gestion des conflits</b>			
<i>Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêts</i>	0	0	12
<i>Nombre de situations de conflit d'intérêts ayant abouti à l'ajournement du point</i>	0	0	0
<i>Nombre de recours introduit par le Commissaire SWL</i>	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.

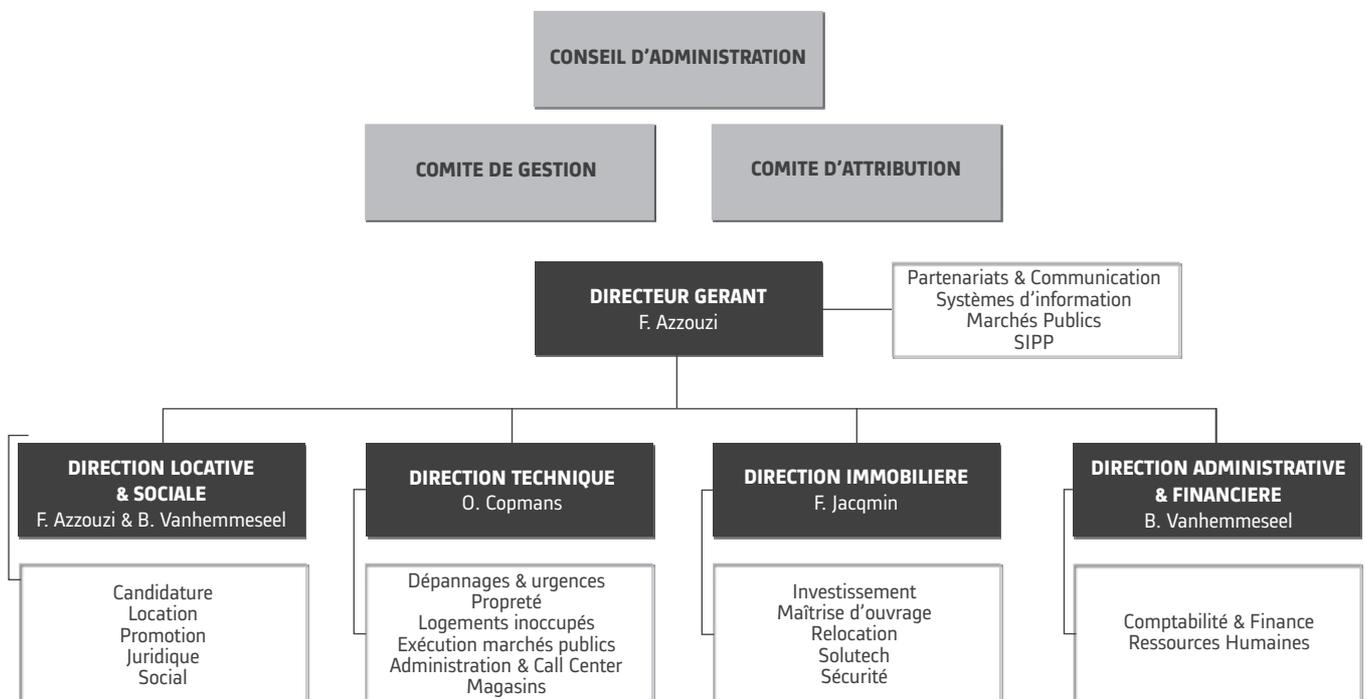
## Le Comité de direction

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

Membres	AZZOUZI Fadel COPMANS Olivier 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 :

- ▶ **La Sambrienne a attribué pour plus de 18 millions € de marchés publics de travaux** visant la rénovation de son parc de logement existant et la construction de nouveaux ensembles ;
- ▶ L'état d'avancement du plan de gestion 2014-2020 affiche 77% de taux de réalisation pour les actions menées par La Sambrienne ;
- ▶ Entrée en vigueur du **décret du 29 mars 2018 modifiant le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation** au 24 mai 2018. Il renforce la gouvernance et la transparence dans l'exécution des mandats publics au sein des structures locales et supra locales et de leurs filiales. Il fixe de nouvelles règles en matière de gouvernance et étend considérablement le périmètre des organismes et des mandataires visés par les dispositions du CDLD, par l'exercice de la tutelle et le contrôle des mandats locaux. Le secteur du Logement public est impacté par les mesures du décret, notamment par l'instauration d'un registre institutionnel, d'un rapport de rémunération et de plafonds en matière de rémunération, d'avantages en nature et de nombre de réunions donnant droit au paiement de jetons de présence ;
- ▶ Le **Règlement Général sur la Protection des Données** (RGPD) est d'application depuis le 25 mai 2018. La Sambrienne a approuvé son plan d'actions sur 3 ans et a également désigné un conseiller en sécurité de l'information de l'entreprise MIELABELO au titre de Délégué à la Protection des Données (DPO) ;
- ▶ La Sambrienne a été entendue par le Conseil d'Administration de la SWL qui a activé le §2 de **l'article 174 du CWLHD** suite au recrutement d'une secrétaire pour assister le Président. La Sambrienne s'étant mise en conformité avec la réglementation en vigueur, le Conseil d'Administration de la SWL a décidé d'abandonner la procédure ;
- ▶ La Sambrienne a signé un avenant à la convention cadre tripartite Ville de Charleroi, CPAS de Charleroi au bénéfice de l'asbl Régie des Quartiers et a fixé les objectifs à atteindre et chantiers confiés à son partenaire pour 2018 :
  - *rénovation/transformation de logements à la cour Dejean à Dampremy, au sac de Gilly et autres ;*
  - *remise en peinture des communs des blocs des nouvelles implantations des SAC (Rambulant à Gilly et Alfred Georges à Lodelinsart) ;*
  - *entretien récurrent des espaces verts du Spignat à Marchienne au pont et de l'Allée Verte à Jumet ;*
  - *interventions ponctuelles en espaces-verts telles que nettoyage de jardins, tailles de haies et évacuation d'encombrants en fonction des cas qui se présentent.*

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

- ▶ Afin de garantir une bonne qualité dans les services d'accueil au public, les plages d'heures d'ouverture des bureaux au public et des disponibilités téléphoniques ont été modifiées ;
- ▶ Le Conseil d'Administration a approuvé le marché public visant au renouvellement complet du portefeuille assurances ;
- ▶ Le Directeur Gérant a été désigné administrateur externe au sein de l'Agence de Développement Local Urbain de Charleroi (ADLU), qui est une régie communale autonome ayant pour mission de développer des opérations immobilières conformément au plan de développement urbain de la ville de Charleroi ;
- ▶ Le Conseil général de l'AViQ a désigné notre Directeur Immobilier comme membre de la Commission subrégionale catégorie « Services généraux » ;
- ▶ Un nouvel administrateur représentant La Sambrienne a été désigné par l'Assemblée Générale de la scrl AIGLES pour une durée de 6 ans ;
- ▶ Depuis 2016, l'ASBL Quelque Chose à Faire n'a plus réalisé de chantier pour les locataires de La Sambrienne. Le Conseil d'Administration de La Sambrienne a donc pris la décision de ne plus reconduire la collaboration avec l'ASBL.



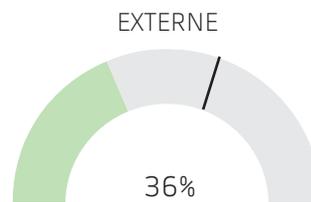
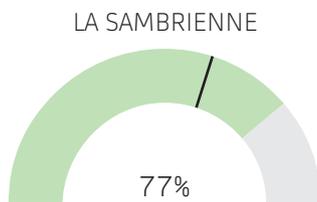
## Le plan de gestion 2014-2020

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.

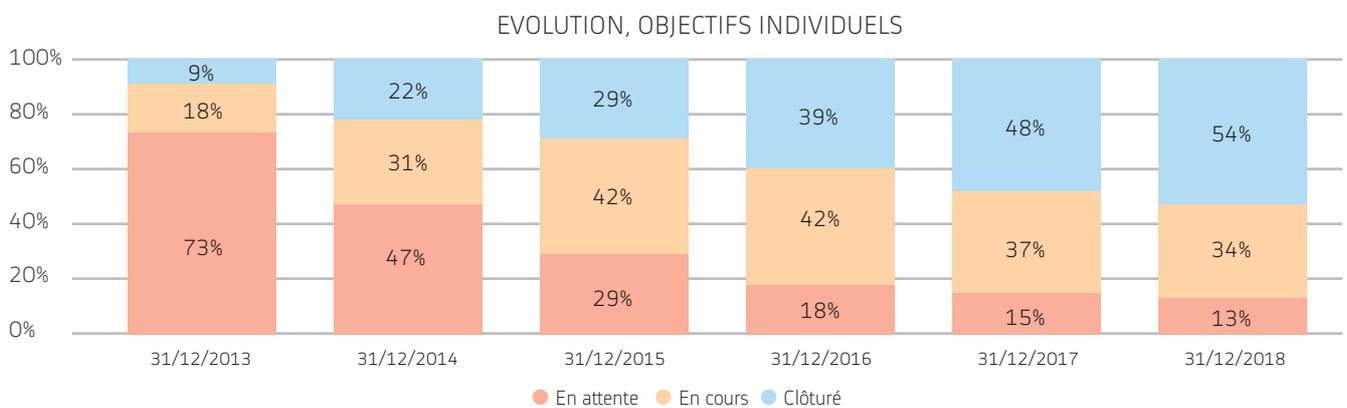
Au 31/12/2018, l'état d'avancement affiche 77% mais tient compte, en plus de nos objectifs individuels internes, des objectifs individuels qui dépendent directement de partenaires externes tels que la Ville de Charleroi, la SWL ou Aigles.

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



Direction	Etat avancement
Direction Immobilière	73%
Direction Administrative et Financière	74%
Direction Générale	75%
Direction Technique	81%
Direction Locative et Sociale	86%
<b>Total</b>	<b>77%</b>

Responsable	Etat avancement
VILLE CHARLEROI	55%
SWL	22%
TIBI	0%
CPAS GERPINNES	10%
CPAS CHARLEROI	23%
COMMUNE GERPINNES	73%
CCLP	77%
AIGLES	36%
<b>Total</b>	<b>37%</b>



### 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 2018, La Sambrienne a obtenu une avance de 588.195€ pour couvrir la dépense de la démolition du site de la Brouchetterre à Charleroi, futur siège social de la société devant également accueillir 150 logements publics.



Rue de la Brouchetterre à Charleroi

## Les appels à projets

### APPELS INTRODUIITS

- ▶ Un plan d'investissement pour la **rénovation de logements inoccupés** a été adopté par Madame la Ministre du logement Valérie DE BUE pour l'ensemble du secteur et répartis en plusieurs exercices.
- ▶ La Sambrienne s'est portée candidate à l'appel à projet « **Fonds Baronne Monique van Oldeneel tot Oldenzeel – Venture Philanthropy** », coordonnée par la Fondation Roi Baudouin, qui propose un financement pour de la consultance afin de « renforcer structurellement des associations et des entreprises d'économie sociale en Belgique dans le domaine de l'amélioration des conditions de logement et de vie des personnes précarisées ». Malheureusement, la Fondation Roi Baudouin n'a pas retenu le projet.

### APPELS RETENUS

- ▶ Le Gouvernement wallon a approuvé le **programme 2018 pour la rénovation de logements inoccupés** non louables de La Sambrienne pour un montant global de 12 mio€. Les investissements seront engagés via le marché stock avec une mise en œuvre en 2018-2019 dans 300 logements.

### ▶ Conteneurs Tibi

En collaboration avec TIBI et la Ville de Charleroi, l'appel à projet visant à la mise en place des premiers conteneurs enterrés sur notre patrimoine a été retenu.



La prise en charge du projet est de 70% du coût par conteneur avec un montant maximum de 6.000€ par conteneur. Les sites suivants ont été équipés :

- Cité Parc à Marcinelle (Chili 2-4-6-8-12-14) soit 6 blocs de 80 logements pour 12 conteneurs enterrés (6 bios et 6 tous déchets) ;
- Cité Warmonceau à Charleroi (Warmonceau 298-300-302 et J. Wauters 154-156) soit 132 logements pour 2 conteneurs enterrés (1 bio et 1 tous déchets) ;
- Cité Egalité à Marchienne-Docherie (Destrée 41-43) soit 48 logements pour 2 conteneurs enterrés (1 bio et 1 tous déchets).

Les conteneurs seront mis en service en juin 2019.



Rue Jules Destrée à Marchienne-Docherie

## 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.

Suite aux recommandations du pré-rapport d'audit établi par la DGO4, le Conseil d'Administration a approuvé nos conditions générales d'achat qui accompagnent à présent tous nos documents édités dans le cadre des achats de fournitures et de services conclus sur simple facture acceptée.

### PRINCIPAUX MARCHÉS ATTRIBUÉS

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

- ▶ des marchés de travaux pour un montant total de plus de 18 millions € dont les plus importants :
  - démolition d'immeubles extensions et préfabriqués en ce compris les travaux d'assainissement à Charleroi pour un montant de 531.131,17€ à ELOY TRAVAUX ;
  - rénovation énergétique et de salubrité de 4 immeubles Avenue du Chili à Marcinelle pour un montant de 13.244.742,32€ à l'Association Momentanée BEMAT – GM ;
  - rénovation de logements inoccupés (lot 2) pour un montant de 1.282.153,41€ à COMABAT ;
  - rénovation de 26 maisons à Jumet pour un montant de 814.937,45€ à HULLBRIDGE ;

- les marchés de rénovations de logements après sinistre (lots gros œuvre, électricité et toitures) pour un montant de 548.077,05€ à Mignone, EGF et Deplus Jacky & Cie ;
- construction de 6 logements de transit à Charleroi pour un montant de 845.708,59€ à DE COCK.
- ▶ le marché de service d'architecture à STARTECH pour :
  - la construction de 17 logements Avenue du Centenaire à Montignies/s/Sambre ;
  - la rénovation énergétique, salubrité et de sécurisation de 24 appartements Avenue du Centenaire à Montignies/s/Sambre ;
  - la construction de 5 logements à la rue du Dessus du Bois à Gerpinnes ;
- ▶ le marché de service pour la désignation d'un (e) porte-parole pour la communication externe à LUNA SA ;
- ▶ le marché de service de désignation d'un conseiller en sécurité de l'information à Mielabelo SPRL ;
- ▶ le marché de service de récupération de créances de locataires ayant quitté la SLSP à la SPRL LEROY, ROGER et OTS ;
- ▶ les marchés de service pour le renouvellement du portefeuille d'assurances à ETHIAS et BELFIUS ;

Par ailleurs, a été lancée la procédure de sélection des candidats participant au concours de projet du 5E Elément à Charleroi pour la construction de notre siège social et de 150 logements publics.

## RECOURS

En 2018, 5 recours ont été introduits contre La Sambrienne en matière de marchés publics :

- ▶ Recours en suspension d'extrême urgence introduit par la société HULLBRIDGE ASSOCIATED et M&M SITYY (association momentanée) dans le cadre du marché de travaux de relatif à la rénovation énergétique de 2 immeubles à appartements (Pivert 2)
  - L'arrêt n°240708 du 12/02/18 rejette la demande de HULLBRIDGE ASSOCIATED et M&M SITYY (association momentanée) et confirme que c'est à juste titre que leur offre a été écartée pour irrégularité substantielle.
- ▶ recours en suspension d'extrême urgence introduit par la SPRL LEROY, ROGER & OTS dans le cadre du marché de service de recouvrement de créances des locataires ayant quitté La Sambrienne.
  - L'arrêt n°241.190 du 30/03/18 a ordonné la suspension de l'exécution de la décision de La Sambrienne laquelle écartait la société requérante et attribuait le marché à une autre société. Une nouvelle décision d'attribution a été prise et a attribué le marché à la société SPRL LEROY, ROGER & OTS.
- ▶ requête en annulation introduite par S.A ENTREPRISES REUNIES R. DE COCK dans le cadre du marché de travaux de relatif à la rénovation énergétique de 2 immeubles à appartements (Pivert 2)
  - S.A ENTREPRISES REUNIES R. DE COCK a renoncé à sa requête en annulation
- ▶ recours en suspension d'extrême urgence introduit par la « SCRL MODELLO ARCHITECTES » – « RUDY RICCIOTTI » dans le cadre du CONCOURS 5E ELEMENT
  - L'arrêt n°242.582 du 10/10/18 rejette la demande de suspension d'extrême urgence.
- ▶ recours en suspension d'extrême urgence introduit par la « SPRL BAUMANS DEFFET ARCHTECTURE ET URBANISME » – « La SPRL Dessin et Construction » – « La SA CSD Ingénieurs Conseils » dans le cadre du CONCOURS 5E ELEMENT
  - L'arrêt n°242.582 du 10/10/18 rejette la demande de suspension d'extrême urgence.

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

### MARCHÉS DE SERVICES

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Communication externe	105.865,30€	19-01-18	4	Luna
Désinsectisation et dératisation	161.520,48€	24-01-18	3 x 1	Animal pest control
Désignation d'un conseiller sécurité information	157.300,00€	14-02-18	3	Mielabelo
Récupération créances locatives	% sur récupérations créances	31-05-18	4	Sprl Leroy Roger & ots
Télécommunication fixe et internet (reconduction)	105.529,39€	01-06-18	1	Proximus
Prestation de services de conseil et d'assistance juridique (reconduction)	55.660,00€	06-06-18	1	Vdelegal
Marché de stock visant à vider des logements dans le cadre d'expulsion ou de départ des locataires (reconduction)	649.434,95€	26-07-18	1	Fossoul
Contentieux locatif (reconduction)	46.585,00€	16-08-18	1	Christian Boudelet
Mission de géomètre expert (reconduction)	90.157,00€	09-10-18	1	Bontempi Jérémie
Accueil téléphonique	165.435,00€	29-11-18	3 x 1	N-Allo
Renouvellement du portefeuille assurances Lot 1 – Personnes	94.016,11€	19-12-18	3 x 1	ETHIAS
Renouvellement du portefeuille assurances Lot 2 – Dommages matériels	378 795,64€	19-12-18	3 x 1	ETHIAS
Renouvellement du portefeuille assurances Lot 4 – Automobile	34 393, 53€	19-12-18	3 x 1	ETHIAS
Renouvellement du portefeuille assurances Lot 3/2 – Cyber Risk	737,30€	24-12-18	3 x 1	BELFIUS
Renouvellement du portefeuille assurances Lot 3/1 – RC	18.268,57€	24-12-18	3 x 1	BELFIUS
Assistance juridique en droit social (reconduction)	Prix unitaire	31-12-18	1	Maître Fadeur

## MARCHÉS DE SERVICES D'ENTRETIEN

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Maintenance des équipements collectifs (Lot 1) (reconduction)	191.575,97€	29-06-18	1	Jordan
Conseil d'assistance en matière de sécurité des équipements collectifs – Grand Charleroi	40.777,00€	09-01-18	3 x 1	Socotec

## MARCHÉS DE TRAVAUX

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Conception – exécution de travaux pour 150 logements (5 <sup>e</sup> Élément)	néant	15-05-18		5 candidats sélectionnés
Construction de 6 logements de transit à Charleroi – Lot 1	845.708,59€	23-08-18	300 jc	R. De Cock
Démolition d'immeubles extensions et préfabriques en ce compris les travaux d'assainissement à Charleroi	531.131,17€	19-03-18	150 jc	Eloy Travaux
Rénovation de 26 maisons à Jumet	814.937,45€	04-07-18	350 jc	Hullbridge
Rénovation après sinistre – Lot 1 gros œuvre	207.486,19€	26-07-18	1	Mignone
Rénovation après sinistre – Lot 3 électricité (reconduction)	266.213,70€	13-03-18	1	EGF
Rénovation après sinistre – Lot 4 toitures	74.377,16€	26-07-18	1	Deplus Jacky & Cie
Rénovation logements inoccupés – lot géo 1	1.273.993,56€	18-10-18	1	Comabat
Rénovation logements inoccupés – lot géo 2	1.282.153,41€	01-02-18	1	Comabat
Travaux de rénovation énergétique et de salubrité de 4 immeubles Chili à Marcinelle	13.244.742,32	26-04-18	Durée nécessaire à la réalisation du marché	A.M. BEMAT – GM

## MARCHÉS DE SERVICES LIÉS À UN PROJET IMMOBILIER

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Marché de services d'architecture construction et rénovation énergétique, salubrité Centenaire / Pouleur	287.570,05€	09-05-18	Durée nécessaire à la réalisation de la mission	Startech
Mission d'étude visant à optimiser la stabilité du sous-sol de différentes parcelles (reconduction)	102.535,40€	01-06-18	1	Inisma

## MARCHÉS DE FOURNITURES

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Gestion du courrier collectif et fourniture de papeterie imprimée (reconduction)	109.875,62€	25-01-18	1 an	IPEX
Produits et matériel de peinture	63.344,41€	15-02-18	3*1 an	Lambert
Serrureries (reconduction)	102.333,01€	11-05-18	1 an	Dessart
Vinyle (reconduction)	78.610,17€	22-08-18	1 an	PPG Coatings
Matériel électrique	47.078,11€	18-09-18	3*1 an	Tasiaux
Meuble de cuisine et évier	204.527,21€	18-09-18	4 ans	Supersanit
Outillage à main et échelle (reconduction)	49.042,95€	29-09-18	1 an	Bribraine
Pose et fourniture de cuisines équipées pour Les Closières	36.224,69€	11-10-18	1 an	Solenn
Fourniture de carburant de roulage par carte magnétique	Prix par litre	26-10-18	4 ans	Q8
Mazout chauffage et pellet	Prix par litre	16-11-18	4 ans	Proxifuel

## 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 :

- ▶ Un marché d'**assistance en communication externe** a été attribué à la société LUNA. Une série de recommandations va être formalisée afin d'améliorer notre image et d'utiliser notre plan de communication externe comme véritable atout stratégique ;
- ▶ 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 ;



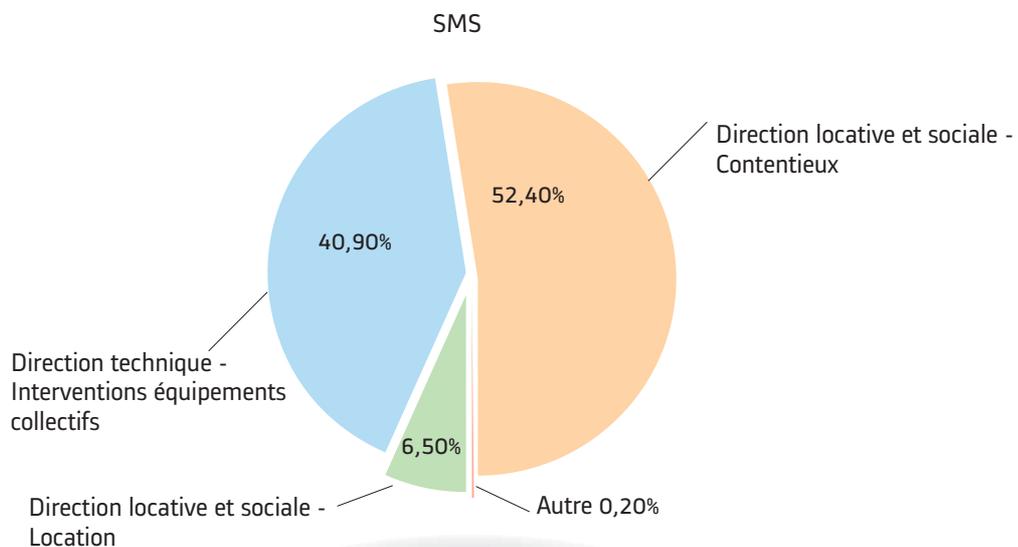
- ▶ Une troisième **brochure d'accueil** destinée aux nouveaux locataires a été éditée. Elle est remise en mains propres lors de la signature du contrat de bail. L'édition 2018 reprend notamment une présentation de la société et de ses services, des informations pratiques sur le paiement du loyer, l'entretien du logement, les droits et devoirs du locataire mais également une présentation détaillée de tous nos partenaires ;

- ▶ Suite à l'**entrée en vigueur du nouveau Règlement d'Ordre Intérieur** au 1<sup>er</sup> janvier 2019, celui-ci a été produit sous forme d'une brochure et envoyé à l'ensemble des locataires. Le Règlement d'Ordre Intérieur détermine les conditions pratiques d'occupation des logements publics de La Sambrienne qui n'ont pas été expressément prévues ou définies dans le contrat de bail mais qui néanmoins en font partie intégrante. Le locataire est donc tenu de s'y conformer. Il a pour but premier de faciliter le vivre ensemble ;
- ▶ Le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires (CCLP) a officiellement rencontré la Direction de La Sambrienne à quatre reprises ;



► Pour améliorer la communication avec les locataires, le système de communication par SMS a été poursuivi, soit 17.542 SMS envoyés en 2018, tous services confondus.

<b>Service</b>	<b>Nbre SMS</b>	<b>% SMS</b>
<i>Direction locative et sociale – Contentieux</i>	9.186	52,4%
<i>Direction locative et sociale – Location</i>	1.137	6,5%
<i>Direction technique – Interventions équipements collectifs</i>	7.177	40,9%
<i>Autre</i>	42	0,2%
	<b>17.542</b>	



## **Le Règlement Général sur la Protection des Données**

Le **R**èglement **G**énéral sur la **P**rotection des **D**onnées est d'application depuis le 25 mai 2018.

Il s'agit d'un règlement européen définissant la manière dont les entreprises, administrations et organisations doivent agir face aux données à caractère personnel en mettant l'accent sur la vie privée et la sécurité.

Pour rencontrer cette nouvelle réglementation, un marché « Désignation Conseiller Sécurité de l'information » a été attribué à l'entreprise MIELABELLO.

Un état des lieux a été réalisé et a abouti à l'établissement d'un plan d'actions.

Celle-ci consiste en l'identification et la sélection des actions sur 3 ans pour gérer et traiter les risques et également mettre en conformité La Sambrienne avec le RGPD.

Le RGPD prévoit que le Délégué à la Protection des Données est désigné sur la base de ses qualités professionnelles et, en particulier, de ses connaissances spécialisées du droit et des pratiques en matière de protection des données ainsi que de sa capacité à accomplir les missions visées à l'article 39 du RGPD.

Une des premières mesures de ce plan d'actions a consisté à désigner un **D**élégué à la **P**rotection des **D**onnées, cette fonction est également attribuée à la firme MIELABELLO pour la durée du plan d'actions sur 3 ans (09/2018 à 12/2021).

### **Missions du délégué à la protection des données (Article 39 du RGPD)**

- ▶ Les missions du délégué à la protection des données sont au moins les suivantes :
  - informer et conseiller le responsable du traitement ou le sous-traitant ainsi que les employés qui procèdent au traitement sur les obligations qui leur incombent en vertu du présent règlement et d'autres dispositions du droit de l'Union ou du droit des États membres en matière de protection des données ;
  - contrôler le respect du présent règlement, d'autres dispositions du droit de l'Union ou du droit des États membres en matière de protection des données et des règles internes du responsable du traitement ou du sous-traitant en matière de protection des données à caractère personnel, y compris en ce qui concerne la répartition des responsabilités, la sensibilisation et la formation du personnel participant aux opérations de traitement, et les audits s'y rapportant ;
  - dispenser des conseils, sur demande, en ce qui concerne l'analyse d'impact relative à la protection des données et vérifier l'exécution de celle-ci en vertu de l'article 35 ;
  - coopérer avec l'autorité de contrôle ;
  - faire office de point de contact pour l'autorité de contrôle sur les questions relatives au traitement, y compris la consultation préalable visée à l'article 36, et mener des consultations, le cas échéant, sur tout autre sujet.
- ▶ Le délégué à la protection des données tient dûment compte, dans l'accomplissement de ses missions, du risque associé aux opérations de traitement compte tenu de la nature, de la portée, du contexte et des finalités du traitement.

### **Principales actions initiées et/ou mises en œuvre en 2018**

- Notification de la désignation du DPO à l'autorité de contrôle ;
- Création d'une adresse mail DPO@lasambrienne.be ;
- Constitution d'un comité de protection des données ;
- Création des registres d'activités de traitements, des incidents, des notifications ;

- Communication d'information au personnel et sensibilisation sur les bonnes pratiques en matière de protection des données ;
- Création, révision et adaptation des mentions légales, documents type et conventions ;
- Rédaction et adaptation des clauses – type sous-traitant marché public ;
- Identification des marchés publics où les prestataires sont des sous-traitants au sens du RGPD et envoi d'un questionnaire RGPD aux prestataires ;
- Evaluation des activités nécessitant une analyse d'impact relative à la protection des données ;
- Renforcement des mesures visant à la sécurité de l'information (sécurisation des bâtiments, cryptage des ordinateurs, gestion des droits d'accès aux données à caractère personnel, ...).

### **Gestion des incidents**

En 2018, un incident a été relevé. Une page Facebook du CCLP reprenant une liste de coordonnées de quelques locataires a été signalée. Cet incident a été géré et clôturé rapidement (retrait immédiat de la publication).

Aucune notification n'a été faite auprès de l'Autorité de Contrôle étant donné que la page Facebook mise en cause n'appartient pas à La Sambrienne, que le responsable du traitement est le membre du CCLP, que l'incident a été très vite maîtrisé et que la violation en question n'était pas susceptible d'engendrer un risque pour les droits et libertés des personnes concernées.

### **Gestion des demandes d'accès**

En 2018, aucune demande d'accès n'a été répertoriée.

# 2018 en quelques chiffres

**195** travailleurs

**19** sorties

**15** entrées

**2** CCT signées

## Les événements marquants

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

- ▶ **2 nouvelles Conventions Collectives de Travail** d'entreprise ont été signées avec les représentants des travailleurs instituant les modalités de rémunération, des grilles barémiques, un système de rémunération et d'évaluation pour le personnel de La Sambrienne ;
- ▶ **Fin de la réorganisation de la Direction Locative et Sociale** : la décision est prise de ne pas pourvoir le poste vacant de direction au sein de la Direction Locative et Sociale. Le service Contentieux renommé service Juridique et le service Social sont placés sous la responsabilité du Directeur Administratif et Financier. Les autres services de la Direction Locative et Sociale sont placés sous la responsabilité du Directeur-Gérant. Un service Promotion Location moyens est créé au sein de la Direction Locative et Sociale sous la Direction du Directeur-Gérant ;
- ▶ Le projet de réforme du Gouvernement wallon, visant à remplacer le système actuel des **aides à la promotion de l'emploi (APE)** par une subvention unique à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 avant sa suppression complète au 1<sup>er</sup> janvier 2021 et sa transformation en un nouveau mécanisme de soutien structurel à l'emploi, pourrait amener une perte de subside de 260.000€ pour l'exercice 2020. Au-delà, aucune projection financière n'est réalisable vu l'absence d'information. 1 travailleur sur 3 sur le payroll de La Sambrienne est concerné.

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

- ▶ Le service Qualité, Environnement, Audit et Contrôle de gestion a été renommé en Service Systèmes d'Information et l'administrateur réseau a rejoint cette équipe ;
- ▶ Création d'un service Partenariat et Communication externe au sein de la Direction Générale ;
- ▶ Engagement d'un Manager pour le service des Dépannages et Urgences sous la responsabilité du Directeur Technique ;
- ▶ Le Service Etats des Lieux a été renommé en service Relocation et y a absorbé les missions de coordination des travaux du service des Inoccupés ;
- ▶ Indexation des rémunérations au 01/10/2018 (liquidée au taux de 1,7069%). La moyenne arithmétique des indices santé des mois de mai, juin, juillet et août 2018 s'élève à 105,10 et atteint l'indice-pivot de 105,10.

# Ressources humaines

## Les statistiques RH

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

Statut	Femme	Homme	Total
Ouvrier	16	72	88
Employé	53	34	87
Cadre	6	14	20
Total	75	120	195
Total ETP	70,31	119,2	189,51

### Nombre de travailleurs en 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	83,33	0,00	2,00	85,33	37,37
Employé	77,18	2,00	5,00	84,18	24,00
Cadre	20,00	0,00	0,00	20,00	0,00
Total ETP	180,51	2,00	7,00	189,51	61,37

### Nombre de travailleurs en ETP par statut et par direction

Statut	Générale	Locative et Sociale	Immobilière	Technique	Administrative et Financière	Total
Ouvrier	1,00	0,00	1,00	83,33	0,00	85,33
Employé	8,80	29,68	19,60	16,30	9,80	84,18
Cadre	5,00	4,00	5,00	3,00	3,00	20,00
Total ETP	14,80	33,68	25,60	102,63	12,80	189,51

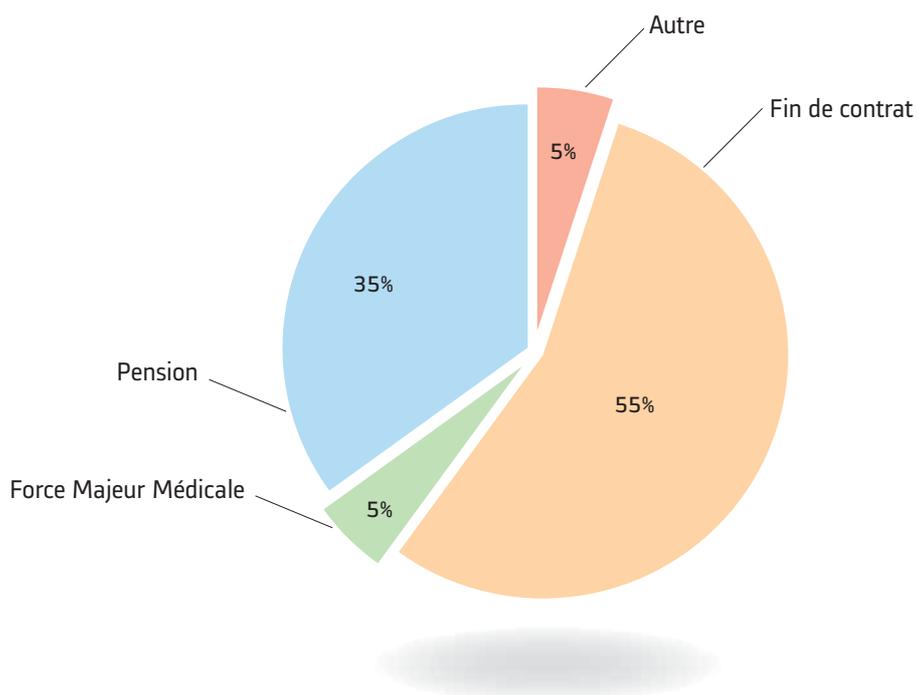
### Nombre de travailleurs entrés et sortis au registre du personnel par statut

Statut	Entrée	Sortie	Différence
Ouvrier	2,00	7,00	- 5,00
Employé	12,00	11,00	+ 1,00
Cadre	1,00	1,00	0,00
Total	15,00	19,00-	-4,00

### Nombre de travailleurs sortis par type de départ

Type de départ	Total
Fin de contrat	11
Force Majeur Médicale	1
Pension	7
autre	1

Nombre de sortie par type de départ



## 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 10 reprises.

10 accidents de travail ont été constatés dont 8 avec incapacité temporaire pour un total de 680 journées calendriers perdues.

Des mesures ont été prises pour promouvoir ou assurer la protection des travailleurs, comme :

- analyse, rédaction et/ou révision des fiches de poste « métiers » et soumises au médecin du travail ;
- inventaire des équipements de travail ;
- réalisation d'un inventaire et planning des contrôles SECT + suivis trimestriels ;
- mise en place du registre des faits de tiers + présentation des faits à chaque CPPT ;
- referendum Vaccin antigrippe.

### 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, Manager des Ressources Humaines

Les membres effectifs représentant le personnel :

- R. BAYOT, employé
- C. DELFOSSE, employée
- M. MOLITOR, employée
- C. BOUGENIES, ouvrier
- V. PICCOLI, ouvrier
- P. VANBELLINGHEN, ouvrier

Assistante Administrative :

- C. WARZÉE

Personne de confiance :

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

Conseiller en prévention externe :

- A. TRIBOLET (SPMT-Arista)

Conseiller en prévention-médecin du travail :

- Y. KERKENI (SPMT-Arista)

## **Le Conseil d'Entreprise (CE)**

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

Le CE s'est réuni à 11 reprises durant l'année 2018.

## **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, Manager Ressources Humaines*

*Les membres effectifs représentant le personnel :*

- *V. LIESSE, employée*
- *M. MOLITOR, employée*
- *E. MARTIN, employé*
- *P. ANDRE, ouvrier*
- *C. BOUGENIES, ouvrier*
- *M. FONTAINE, ouvrier*

## Les événements marquants

# 2018 en quelques chiffres

<b>4.399</b>	candidats locataires à un logement social
<b>8.533</b>	locataires en place
<b>782</b>	locataires en demande de mutation
<b>20</b>	recours recevables ont été introduits par des candidats-locataires et des locataires

### ATTRIBUTION

<b>713</b>	attributions de logement public dont 140 mutations
<b>49</b>	attributions externes de logement à des ménages à revenus moyens
<b>2</b>	attributions externes de logement à loyer d'équilibre
<b>2</b>	attributions externes de logement de transit

### LOYERS

<b>50%</b>	de ménages avec revenus précaires
<b>61%</b>	des chefs de ménages sont âgés de +50 ans
<b>279€</b>	= loyer moyen hors charges des logements sociaux
<b>446€</b>	= valeur locative normale moyenne des logements sociaux
<b>7.177</b>	ménages de logements sociaux bénéficient d'un loyer limité = 87%
<b>1.539</b>	locataires en place en retard de paiement

- ▶ Préparation du nouveau **RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR** pour les locataires et entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ; Ce nouveau ROI annule et remplace tout règlement antérieur et constitue une annexe au contrat de bail. Il a pour but premier de faciliter le vivre ensemble. En effet, la cohabitation au sein d'un immeuble n'est pas toujours facile, et elle ne peut se faire de façon harmonieuse que dans le respect de l'autre. Ce respect mutuel est plus facilement atteint lorsque chacun s'efforce de respecter un cadre commun ;



- ▶ Poursuite du développement des 4 axes de notre politique en matière d'accompagnement social, la pédagogie de l'habiter, la lutte contre les impayés, le ménage accompagné et l'aide au relogement avec les signatures de conventions pour :
  - la collaboration d'accompagnement des occupants de **logements de transit avec le CPAS de Charleroi** ;
  - la mise à disposition d'un terrain Cité des Hamendes à Jumet au bénéfice du Comité Solidarité Jeunesse pour l'aménagement d'un espace collectif ;
  - la mise à disposition d'un terrain Cité de l'Europe à Marchienne-au-Pont au profit du GIRB pour la création d'un jardin partagé ;
  - la **convention cadre avec Housing First Belgium** pour les ménages accompagnés qui permet de renforcer un partenariat en cours depuis 2013,

d'optimiser l'utilisation de subsides disponibles et surtout de pérenniser l'accompagnement social proposé à ces ménages sortis de la rue ;

· les locations de locaux par différentes ASBL : ASBL Teen Challenge, ASBL COCAD, ASBL Le Cerf-Volant

- ▶ Participation à l'opération **été solidaire 2018**, en collaboration avec la cellule des Jeunes Jugés Dérangeants de la Ville de Charleroi et l'ASBL GIRB installée à Marchienne-au-Pont : rénovation et sécurisation d'un terrain « agora space », mise en peinture des espaces communs de deux blocs d'appartements, nettoyage du quartier, création d'un jardin partagé et d'un espace communautaire avec des bancs en matériau de récupération et remise en peinture de plusieurs murs extérieurs destinés à un projet « graf » ultérieur ;
- ▶ Election des 28 nouveaux membres du comité des locataires, le CCLP ;

- ▶ En août 2018, le Gouvernement wallon a adopté un arrêté modifiant le **régime des allocations de déménagement et loyer** (ADEL) à savoir qu'il a été décidé de ne plus octroyer d'allocation de loyer aux ménages qui prennent en location un logement appartenant à une SLSP et ce, à partir du 1er janvier 2020 ; 2019 servira d'année transitoire ; cette décision risque de fragiliser la situation financière de certains locataires et ainsi d'alourdir le contentieux locatif de la société ;
- ▶ Renforcement du partenariat pour les ménages accompagnés avec les Associations de Promotion du Logement (APL) « Relogeas », « Comme chez nous » et le Centre Régional d'Intégration de Charleroi (CRIC) ;
- ▶ **713 logements publics ont été attribués** dont 140 au bénéfice de locataires en demande de mutation.



Réalisations été solidaire

- ▶ Possibilité pour les locataires d'effectuer leurs paiements en ligne sur le site internet de La Sambrienne ;
  - ▶ 5 logements du site de la Cour Dejean à Lodelinsart ont été conventionnés et mis à disposition gratuitement au bénéfice de l'asbl « Comme chez nous », après rénovation par nos équipes et celles de la Régie de Quartiers de Charleroi ;
  - ▶ Bonne collaboration avec le CPAS de Charleroi dans le processus d'encadrement des expulsions pendant la trêve hivernale de novembre 2017 à mars 2018.
- 35 locataires ont été invités à prendre un dernier plan d'apurement avant que nos services ne fassent procéder aux expulsions. 53 % ont respecté leurs engagements ;
- ▶ Le projet de réforme du Gouvernement wallon, visant à modifier l'arrêté du 6 septembre 2007 organisant notamment le calcul des loyers et l'attribution des logements par les sociétés de logement de service public, représentant tant une incertitude qu'une opportunité comme expliqué plus bas sous Risques et incertitudes.

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants en matière de gestion locative :  
Par ailleurs, il peut également être fait mention de ce qui suit :

### Les candidats locataires

#### Les candidats à un logement social ou moyen

Au 31 décembre 2018, 4.399 dossiers de candidature à un logement social ou moyen renseigné Charleroi ou Gerpennes comme commune souhaitée. 61% se sont inscrits directement auprès des services de La Sambrienne, soit 2.696 ménages.  
84% de ces candidats locataires disposent de revenus précaires inférieurs à 13.700€<sup>1</sup>.

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

	SLSP de référence		Total	%
	La Sambrienne	Autres SLSP		
revenus précaires	2.272	1.459	3.731	84%
revenus modestes	412	236	648	15%
revenus moyens	12	8	20	1%
> revenus moyens	0	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>2696</b>	<b>1703</b>	<b>4399</b>	<b>100%</b>

#### Les candidats à un logement à loyer d'équilibre

2 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	0	0	0	0%
revenus modestes	0	0	0	0%
revenus moyens	2	0	2	10%
> revenus moyens	0	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>

1 pour une personne seule sans enfant à charge

## Les attributions de logements

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

### Les logements sociaux

Sur l'année 2018, 660 logements sociaux ont été attribués, 520 au bénéfice de candidats externes, 140 au bénéfice de locataires en demande de mutation.

60% des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats bénéficiant de revenus précaires.

Un peu moins de 4% des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats à revenus moyens.

14 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.

1 logement a été attribué sur base d'une décision de la chambre des recours.

5 logements du site de la Cour Dejean à Lodelinsart ont été conventionnés et mis à disposition gratuitement au bénéfice de l'asbl « Comme chez nous », après rénovation par nos équipes et celles de la Régie de Quartiers de Charleroi.

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

<i>Aux candidats externes</i>	<i>70% maximum</i>	<i>79%</i>
<i>Aux mutations</i>	<i>30% minimum</i>	<i>21%</i>
<i>Aux candidats externes à revenus précaires à Charleroi</i>	<i>50% minimum</i>	<i>60%</i>
<i>Aux candidats externes à revenus moyens à Charleroi</i>	<i>17% maximum</i>	<i>4%</i>
<i>Sur base de la cohésion sociale à Charleroi</i>	<i>5% maximum</i>	<i>2%</i>
<i>Sur base de l'urgence sociale à Charleroi</i>	<i>10% maximum</i>	<i>1%</i>
<i>Aux candidats externes à revenus précaires à Gerpennes</i>	<i>50% minimum</i>	<i>40%</i>
<i>Aux candidats externes à revenus moyens à Gerpennes</i>	<i>5% maximum</i>	<i>0%</i>
<i>Sur base de la cohésion sociale à Gerpennes</i>	<i>3,3% maximum</i>	<i>0%</i>
<i>Sur base de l'urgence sociale à Gerpennes</i>	<i>6,7% maximum</i>	<i>0%</i>

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

49 logements moyens, 2 logements de transit et 2 logements à loyer d'équilibre ont été attribués.

## Les statistiques d'attributions

### Nombre d'attributions de logements par type

	Total	Sociaux	Moyens	A l'équilibre	Transit
janvier	61	61	0	0	0
février	39	39	0	0	0
mars	62	59	3	0	0
avril	73	63	10	0	0
mai	73	73	0	0	0
juin	61	54	7	0	0
juillet	60	50	10	0	0
août	65	61	4	0	0
septembre	47	45	2	0	0
octobre	58	54	4	0	0
novembre	59	55	4	0	0
décembre	55	46	5	2	2
	<b>713</b>	<b>660</b>	<b>49</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### Nombre d'attributions de logements sociaux par type

	Total	Mutations	Candidats extérieurs
janvier	61	12	49
février	39	8	31
mars	59	11	48
avril	63	15	48
mai	73	15	58
juin	54	9	45
juillet	50	10	40
août	61	23	38
septembre	45	7	38
octobre	54	6	48
novembre	55	14	41
décembre	46	10	36
	<b>660</b>	<b>140</b>	<b>520</b>
		<b>21%</b>	<b>79%</b>
<b>Norme</b>		<b>Min. 30%</b>	<b>Max 70%</b>

## Nombre de mutations par type

	<b>Total</b>	<b>demandée - log trop petit</b>	<b>demandée - log trop grand</b>	<b>Urg. Soc. - Coh. Soc. - Prob. Méd</b>	<b>demandée loc. avant 01/01/2008 3 ch et +</b>	<b>pour convenance personnelle</b>	<b>+65 ans souhaitant 1 ch sup.</b>	<b>autre</b>
janvier	12	2	1	2	0	2	0	5
février	8	7	0	0	0	0	0	1
mars	11	3	4	0	0	4	0	0
avril	15	6	1	0	1	3	0	4
mai	15	5	3	1	0	0	1	5
juin	9	6	0	0	0	2	0	1
juillet	10	6	0	1	0	0	0	3
août	23	9	4	1	0	6	1	2
septembre	7	7	0	0	0	0	0	0
octobre	6	2	1	0	0	3	0	0
novembre	14	6	1	0	1	4	0	2
décembre	10	4	2	1	0	3	0	0
	<b>140</b>	<b>63</b>	<b>17</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>27</b>	<b>2</b>	<b>23</b>
	<b>100%</b>	<b>45%</b>	<b>12%</b>	<b>4%</b>	<b>1%</b>	<b>19%</b>	<b>1%</b>	<b>16%</b>

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

	<b>Total</b>	<b>Points priorité</b>	<b>Cohésion sociale</b>	<b>Urgence sociale</b>	<b>art 23 / force majeure</b>	<b>Chambre de recours</b>	<b>Sans priorité et avec ancienneté</b>
janvier	49	45	2	1	1	0	0
février	31	27	3	1	0	0	0
mars	48	46	1	0	1	0	0
avril	48	45	1	1	0	1	0
mai	58	58	0	0	0	0	0
juin	45	42	0	2	1	0	0
juillet	40	39	0	1	0	0	0
août	38	38	0	0	0	0	0
septembre	38	38	0	0	0	0	0
octobre	48	48	0	0	0	0	0
novembre	41	41	0	0	0	0	0
décembre	36	36	0	0	0	0	0
	<b>520</b>	<b>503</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
	<b>100%</b>	<b>97%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

### 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	46	32	10	2	1	1
février	29	16	9	3	1	0
mars	47	24	21	1	0	1
avril	47	30	15	1	1	0
mai	57	32	19	0	0	6
juin	44	23	13	0	2	6
juillet	40	29	8	0	1	2
août	38	23	14	0	0	1
septembre	38	21	17	0	0	0
octobre	48	26	22	0	0	0
novembre	41	25	14	0	0	2
décembre	36	26	8	1	0	1
	<b>511</b>	<b>307</b>	<b>170</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>20</b>
	<b>100%</b>	<b>60%</b>	<b>33%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>4%</b>

### 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	2	1	1	0	0	0
février	2	1	1	0	0	0
mars	0	0	0	0	0	0
avril	0	0	0	0	0	0
mai	1	0	1	0	0	0
juin	0	0	0	0	0	0
juillet	0	0	0	0	0	0
août	0	0	0	0	0	0
septembre	0	0	0	0	0	0
octobre	0	0	0	0	0	0
novembre	0	0	0	0	0	0
décembre	0	0	0	0	0	0
	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>100%</b>	<b>40%</b>	<b>60%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

### 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	Propriété de La Sambrienne	Reçu en mandat de gestion
Social	8.332	8.292	40
Moyen	159	125	34
A l'équilibre	5	5	0
Civil	35	0	35
Transit	2	2	0
Commerces et locaux pour associations	55	55	0
Garage seul	190	190	0
<b>Total général</b>	<b>8.778</b>	<b>8.669</b>	<b>109</b>

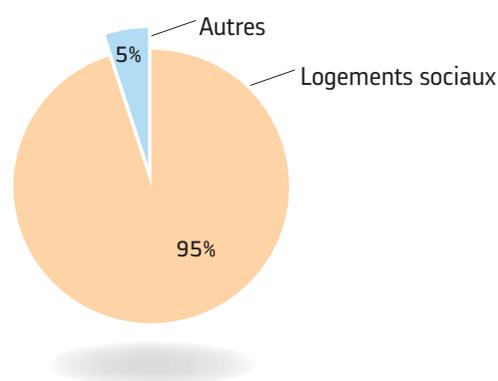


Illustration : 95% de logements sociaux – 5% d'autres types de logements

### Nombre de locataires chefs de ménages par catégories socio-professionnelles

Logements sociaux propriété de La Sambrienne hors mandat de gestion

	Total	Inactif	Actif
Ouvrier(ère)	927		927
Employé(e)	313		313
Indépendant(e)	33		33
Pensionné ou prépensionné	2.861	2.861	
Sans emploi	1.244	1.244	
Assuré(e) maladie-invalidité	1.398	1.398	
Revenus d'intégration sociale	897	897	
Allocation d'handicapé(e)	364	364	
Etudiant	0	0	
Néant	244	244	
<b>Total général</b>	<b>8281</b>	<b>7008</b>	<b>1273</b>

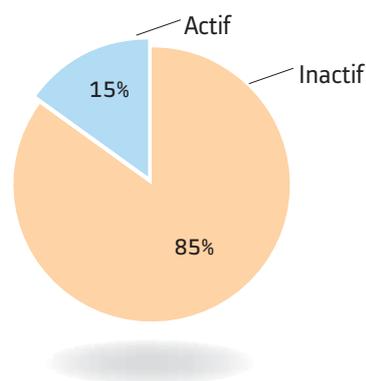


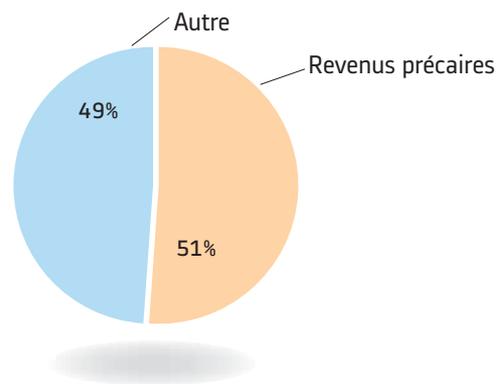
Illustration : 15% d'actifs – 85% d'inactifs

### Nombre de ménages en place par catégories de revenu

	<b>8.281</b>	<b>100%</b>
<i>aucune donnée</i>	140	2%
<i>revenus précaires</i>	4.210	51%
<i>revenus modestes</i>	3.482	42%
<i>revenus moyens</i>	368	4%
<i>&gt; revenus moyens</i>	81	1%

Tout type de logement hors magasin et conciergerie

Illustration : 51% de ménages avec revenus précaires



### Nombre de ménages en demande de mutation par motivation : 782

<i>Convenances personnelles</i>	432
<i>Logement avec trop peu de chambres</i>	206
<i>Logement avec trop de chambres</i>	51
<i>&gt; 65 ans souhaitant 1 chambre en plus</i>	41
<i>Log. non prop., baux &gt;= 1/1/2008, ch. act. &gt;= 3</i>	20
<i>Log. non prop., baux &lt; 1/1/2008, ch. act. &gt;= 3</i>	16
<i>Rapport entre loyer et revenus</i>	0
<i>Autres</i>	16

### Nombre de personnes par ménage

<b>Nbre personnes</b>	<b>Nbre de ménages</b>
1	3.579
2	2.031
3	1.065
4	752
5	535
6	230
7	69
8	15
9	4
10	1
<b>Total</b>	<b>8281</b>

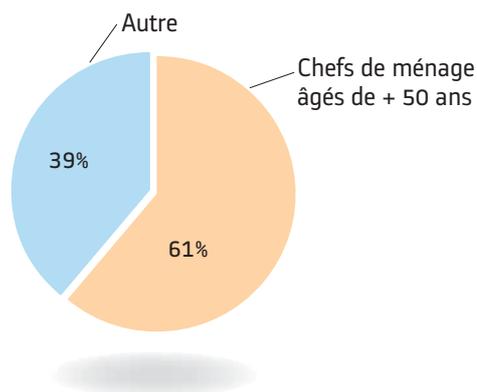
Logements sociaux propriété de La Sambrienne hors mandat

### Nombre de locataires chefs de ménages par tranche d'âge

moins de 30 ans	430
entre 30 et 40 ans	1.172
entre 40 et 50 ans	1.629
entre 50 et 60 ans	1.729
entre 60 et 70 ans	1.589
70 ans et plus	1.732
<b>Total</b>	<b>8.281</b>

Logements sociaux propriété de La Sambrienne hors mandat

Illustration : 61% des chefs de ménage âgés de +50 ans



### Nombre de membres de ménages en place : 18.548

Logements sociaux propriété de La Sambrienne hors mandat

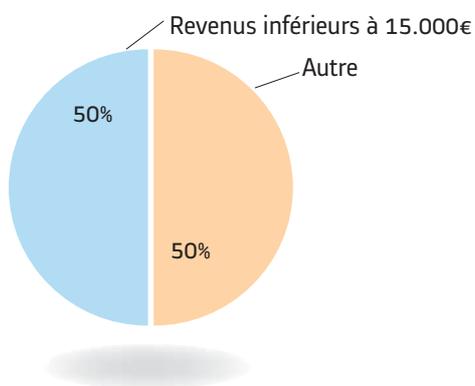
### Revenu annuel moyen imposable brut : 17.736€

Logements sociaux propriété 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 : 4.125

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

Illustration : 50% des ménages disposent de revenus inférieurs à 15.000€ imposables bruts



## 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 2018, la valeur locative normale moyenne des logements sociaux s’élève à 446€.

### Moyenne des valeurs locatives moyennes

	<b>Maison</b>	<b>Appartement</b>	<b>Moyenne</b>
studio		324€	324€
1 chambre	363€	369€	368€
2 chambres	436€	438€	437€
3 chambres	494€	479€	489€
4 chambres	551€	502€	545€
5 chambres	599€	475€	590€
<b>Moyenne</b>	<b>483€</b>	<b>426€</b>	<b>446€</b>

Logements sociaux

### Le calcul du loyer

Le calcul du loyer des logements sociaux est **complexe mais équitable** pour les locataires 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 106,17€, 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 279€.**

**79,6% des ménages de logements sociaux bénéficient d’un loyer limité à 20% de leurs revenus.**

7,5% des ménages de logements sociaux bénéficient d’un loyer limité à la valeur locative normale.

### Nombre de ménages en place

#### dont le loyer est limité

à 20% de leurs revenus	6.483
à la VLN	620
à 20% de leurs revenus et à la VLN	113

#### dont le loyer est augmenté

au loyer sanction	134
à la VLN suite au déplafonnement	3
payant le loyer minimum	0
pour chambre excédentaire	660

Logements sociaux

### Détail des surloyers pour chambres excédentaires

Montant du surloyer	Nombre de chambres excédentaires	Nombre de ménages concernés
25€	1	573
50€	2	33
60€	2	51
100€	3	3

Logements sociaux

### 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 866.663,08 € et 1.859.724,60 € soit une diminution globale de 429.181,84 € par rapport à 2017.

Le solde comptable des arriérés 2.726.387,68€ majoré des retards de garantie locative de 19.855,30€ atteint 2.746.242,98€.

Sur ces montants impayés, 1.414.570€ ont déjà été pris en charge comme provision sur réduction de valeur, soit 790 locataires, soit une couverture de 52%.

#### **1.539 locataires sont en retard de paiement au 31 décembre 2018, soit 23% des locataires en place.**

Cela représente une diminution de 3% par rapport à 2017.

Suite à l'application des règles d'évaluation, 195 créances de locataires irrécouvrables ont été passées en moins-values pour un montant de 714.098€. Cela représente les ménages ayant quitté la société et pour lesquels une attestation d'irrécouvrabilité a été fournie, ainsi que les locataires partis depuis au moins 5 ans et ceux partis depuis au moins 2 ans pour lesquels aucun mouvement financier n'a été enregistré depuis au moins 1 an.

Malheureusement, arrivé en fin de procédure en justice, 84 expulsions de locataires ont dû être effectuées.

Nombre de requêtes et de citations introduites en justice de paix visant l'expulsion de locataires	304
Nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix	155
Nombre de jugements d'expulsion signifiés par huissiers de justice	133

## Bilan de la trêve hivernale

Par ailleurs, il faut souligner la bonne collaboration avec le CPAS de Charleroi dans le processus d'encaissement des expulsions pendant la trêve hivernale (de novembre 2017 à mars 2018). 35 locataires se sont vus adresser le courrier susmentionné et 4 réunions ont été organisées afin de les recevoir.

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

17 locataires ont pris contact avec le CPAS de Charleroi, comme le prévoit la procédure et se sont effectivement présentés en commission :

- 9 locataires ont pris un engagement de règlement de la dette et le respectent ;
  - 5 locataires ont pris un engagement de règlement de la dette et ne le respectent pas (ceux-ci ont donc soit fait l'objet d'une expulsion, soit nous ont remis les clefs de leur logement ou sont en voie d'expulsion) ;
  - Pour 3 locataires, aucun accord n'a pu être trouvé.
- ➔ Sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés, afin de bénéficier de la trêve hivernale, 53% d'entre eux ont respecté les engagements pris.

**TAUX DE RÉUSSITE DE LA TRÊVE HIVERNALE : 53%**



**CENTRE PUBLIC  
D'ACTION SOCIALE  
CHARLEROI**

## Indicateurs de contentieux locatif

% ménages en place en retard		
2018	23%	-3%
2017	26%	

Nombre d'expulsions		
2018	84	-
2017	84	

Ratio total solde débiteur divisé par le chiffre d'affaires		
2018	7,17%	-1,15%
2017	8,32%	

Ratio total des créances nettes divisé le par chiffre d'affaires		
2018	3,45%	+0,94%
2017	2,51%	

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

## Locataires en place en retard de paiement : 1.539 pour 866.663,08 €

Type de retard	Montant	Nombre
< 250€	73.023€	739
> 250€ et <1.000€	276.119€	578
>1.000€	517.521€	222

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

### Locataires partis en retard de paiement : 513 pour 1.859.724,60€

	Type de retard	Montant	Nombre
Partis depuis moins de 12 mois			
	< 250€	3.598€	35
	> 250€ et < 1.000€	20.043€	33
	> 1.000€	636.007€	131
Partis depuis plus de 12 mois		0€	
	< 250€	3.304€	41
	> 250€ et < 1.000€	31.883€	59
	> 1.000€	1.164.890€	214

Situation hors garantie locative, 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)	57	364	16%
ASSURE(E) MALADIE-INVALIDITE	312	1.398	22%
CHOMEUR(EUSE)	303	1.244	24%
REVENU INTEGRATION SOCIALE	203	897	23%
(PRE)PENSIONNE(E)	257	2.861	9%
EMPLOYE(E)	45	313	14%
INDEPENDANT(E)	12	33	36%
OUVRIER(E)	206	927	22%
SANS DONNEE SUR LES REVENUS	53	244	22%
Total général	1.448	8.281	17%

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

### Expulsions de locataires

Nombre de requêtes et de citations introduites en justice de paix visant l'expulsion de locataires	304
Nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix	155
Nombre de jugements d'expulsion signifiés par huissiers de justice	133
Nombre de jugements d'expulsion exécutés par huissiers de justice	84

## Trêve hivernale

Trêve hivernale 2017-2018 – Suivi au 4<sup>e</sup> trimestre 2018

Nombre de réunions organisées afin de recevoir les locataires concernés par la trêve hivernale	4
Nombre de locataires convoqués	35
Nombre de locataires qui ont pris contact en vue de participer aux réunions	17
Nombre de locataires qui se sont effectivement présentés aux réunions	17
Nombre de locataires qui ont pris un engagement de règlement de l'arriéré	14
Nombre de locataires pour lesquels aucun accord n'a pu intervenir	3
Nombre de locataires qui ont, à ce jour, respecté leur engagement	9
Pourcentage de réussite sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés aux réunions	53%

## Les ménages accompagnés

28 ménages (pour 37 périodes d'accompagnement de 6 mois chacune) ont bénéficié en 2018 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, « **Comme chez nous** » ASBL, Le **Centre Régional d'Intégration de Charleroi (CRIC)**, en partenariat avec le Service social de La Sambrienne. En 2018, les ménages épaulés par le projet **Housing First du Relais Social de Charleroi** sont rentrés dans ce processus de ménages accompagnés. La signature d'une convention cadre entre nos services permet de renforcer un partenariat en cours depuis 2013, d'optimiser l'utilisation de subsides disponibles et surtout de pérenniser l'accompagnement social proposé à ces ménages sortis de la rue.



## Le comité des locataires (CCLP)

Le CCLP, est le relais officiel entre les locataires, les propriétaires et La Sambrienne. Ses membres sont élus directement par les locataires. Les élections pour la formation du nouveau Comité se sont déroulées en 2018.

### Les événements marquants

- ▶ Le Comité est composé actuellement de 27 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 à :
  - 6001 Marcinelle
  - 6020 Dampremy
  - 6030 Marchienne-au-Pont
  - 6041 Gosselies
  - 6042 Lodelinsart
  - 6061 Montignies-sur-Sambre
  - 6280 Acoz

Par ailleurs, le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires a rencontré la Direction de La Sambrienne à six 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 des Régies Ouvrières, ainsi que des problèmes d'hygiène ou de propreté ;

Pour une année supplémentaire, La Sambrienne a décidé de participer à l'organisation de la Fêtes des Voisins, 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. Malheureusement, à quelques semaines de la date de l'événement et alors que plusieurs associations avaient rentré un projet, la région a annoncé ne pas renouveler le financement consacré à ce projet. En urgence, le CCLP de La Sambrienne a donc décidé, en plus d'organiser seul son propre événement à Lodelinsart, de financer les associations ayant introduit un projet à temps. Trois fêtes ont ainsi pu profiter de ce coup de pouce bienvenu.

Le CCLP a également organisé une distribution de friandises aux jeunes enfants des locataires dans le cadre de la Saint Nicolas, Pâques et Noël.

Le rapport d'activité du comité renseigne également :

- 129 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 04 décembre 2018 affiche un compte créditeur de 20.148.

En 2018, 20.265,80€ ont été versés par La Sambrienne comme subside de fonctionnement et 20.148,87€ ont été dépensés par le Comité.



## Liste des membres

Liste des membres au 31/12/2018

<b>Président</b>	DALOZE Michel
<b>Vice-Président</b>	HERNALESTEEN Roger
<b>Trésorière</b>	CARESTIATO Denise
<b>Trésorier Adjoint</b>	LIONNETTE Daniel
<b>Secrétaire</b>	LOSSIGNOL Serge
<b>Secrétaire Adjoint</b>	ARCURI Michel
<b>Représentants au Conseil d'Administration</b>	REMACLE Maryse QUAIRIAUX Claude
<b>Membres</b>	BARBET Daniel BARRY RAINOUL BIRO BIANCCICI MARIO BUELENS Sébastien DALLEBROUX Marie DE PAUW JOSE DOYEN Fabrice HENROTIN JEAN JURCOANE IONICA MACCA ROBERT NJANPA MARIE PICCOT Georgette PIERJIACOMINI JEANY ROSSI VIRGINNIES SEMEDO AKUYO Fafa STEVENS Claudine TAGLIERI Giovanna VANVOLXEM ALAIN VERMASSEN Bernard WIAME Pierre

## 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 2018, 21 recours ont été introduits par des candidats-locataires et des locataires de La Sambrienne. 13 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		
<i>Radiation suite aux refus d'attribution</i>	1	4	-	1
<i>Refus d'accéder à la demande de dérogation – article 23 (cohésion sociale)</i>	-	1	-	-
<i>Refus d'accéder à la demande de dérogation – article 23 (urgence sociale)</i>	1	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Introduits par des locataires	Recevables		Irrecevables	Sans objet
	fondés	non fondés		
<i>Refus d'accéder à la demande d'extension ou de régularisation de bail</i>	2	1	-	-
<i>Refus d'accéder à la demande de dérogation – article 23 (cohésion sociale)</i>	-	1	-	-
<i>Refus d'accéder à la demande de dérogation – article 23 (cohésion sociale)</i>	-	1	-	-
<i>Radiation suite au refus d'attribution</i>	3	4	-	-
<i>Dérogation en matière de chambres refusée</i>	1	-	-	-
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Patrimoine immobilier

la Sambrelienne

## Les événements marquants

## 2018 en quelques chiffres

### PATRIMOINE

- 9.593** logements
- 2.056** garages
- 68** locaux commerciaux ou associations
- 82** maisons unifamiliales vendues
- 1** ensemble de bureaux vendus
- 4** terrains vendus
- 46** ans = moyenne d'âge du patrimoine

### RÉNOVATION

- 1** chantier de rénovation à l'étude pour un montant total de 1,8 mio€
- 7** chantiers en cours pour 30,6 mio€
- 2** chantiers réceptionnés pour 3,4 mio€
- 48** mio€ = programme de travaux de rénovation s'étalant sur 5 ans

### CONSTRUCTION

- 10** chantiers à l'étude pour 363 logements
- 1** chantier en cours pour 6 logements
- 1** chantier réceptionné pour 12 logements
- 175** mio€ = potentiel en création de 1.148 logements

### ENTRETIEN

- 51.374** appels à notre call-center technique
- 12.118** interventions internes en dépannage

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

- ▶ 1 chantier de rénovation (Centenaire 121-133) pour lequel des financements ont déjà été obtenus est à l'étude et représente un montant total de 1,8 millions d'euros ;
- ▶ 6 chantiers de rénovation sont en cours pour un montant total de 30,6 millions d'euros (notamment Harmegnies, Chili 4, 6, 8 et 12, Cité de la Lâche et Cité Belle Vue) ;
- ▶ **2 chantiers de rénovation ont été réceptionnés en 2018 pour un montant total de 3,4 millions d'euros** ; (Déconstruction Broucheterre et 235 logements Cité de la Lâche) ;
- ▶ Le tableau de planification de projets introduit auprès de la SWL affiche un montant total de 405 millions d'euros prévoyant notamment la construction de 1.148 logements. 44% sont financés soit par avance, soit par subside ; il reste donc 66% à financer.
- ▶ 10 chantiers de construction pour lesquels des financements ont déjà été obtenus sont à l'étude et représentent un total de 363 nouveaux logements ;
- ▶ **1 chantier de construction est en cours de travaux pour un total de 6 nouveaux logements (Place Garibaldi)** ;
- ▶ 1 chantier de construction a été réceptionné en 2018 pour un total de 12 nouveaux logements (Coupeurs) ;
- ▶ Dans le projet des Closières à Mont-sur-Marchienne :
  - signature de la convention de compensation mettant un terme au protocole d'accord du 31/10/2012 avec Projenor et Domovoi relatif à la réalisation d'un programme de 197 logements aux Closières ;
  - mise en location des 16 appartements du site selon le modèle des logements à loyers d'équilibre ;
  - acquisition des terrains assiettes des 16 appartements appartenant à la SWL.
- ▶ Prise en gestion de 6 nouveaux logements (rue Fessler à Marchienne-au-Pont) de la Ville de Charleroi par les équipes de La Sambrienne conformément à l'article 131 du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable (CWLHD) ;
- ▶ Le Conseil d'Administration a approuvé la planification des **projets immobiliers 2019-2023+ pour un total des liquidations prévues de plus de 405 millions d'euros**, soit la construction de 1.682 logements et la rénovation de 1.896 autres ;
- ▶ Le Gouvernement wallon a approuvé le programme 2018 pour la rénovation de logements inoccupés non louables d'un montant global de 12 mio€ ;
- ▶ Le Conseil Communal de la ville de Charleroi a donné son accord de principe pour le **transfert de 11km de voiries** propriété de La Sambrienne dans le Domaine Public communal ;
- ▶ En matière de plan d'accès à la propriété :
  - 82 actes de vente de maisons (inoccupées, occupées et neuves) ont été signés pour un montant total de 7,147 millions ;
  - lancement d'une deuxième phase du plan par la proposition d'acquisition à 531 locataires occupants un logement repris au plan de vente ;
  - mise en vente des 3 immeubles du site Vandervelde à Lodelinsart ;
- ▶ **Dans le projet du 5<sup>e</sup> Élément, désignation de l'association momentanée « LAN / BLOW / BASE / PIR-NAY/ POLYTECH »** lauréat du concours ce qui lui confie la mission complète d'étude et de suivi des travaux pour la construction de 150 logements et un siège social « NZEB » de 6685 m<sup>2</sup> destiné à accueillir La Sambrienne ainsi que les bureaux de partenaires ;

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

- en matière de gestion des déchets et propreté, 34 opérations « Cité Propre » ont été organisées au bénéfice de 71,6% du patrimoine de la société soit 7.001 ménages en ont profité pour vider grenier, cave et débarras de leurs encombrants ;
- poursuite de la collaboration avec la Ressourcerie et Proxi Service ;
- le service des dépannages et des urgences a traité 51.374 appels via son call-center technique et 7.655 appels via nos équipes de garde en dehors des heures de bureau pour 12.118 interventions internes en dépannage ;
- dans le litige des terres polluées du site Loriaux à Jumet le Département du Sol et des Déchets délivre son attestation de contrôle confirmant que les travaux ont été réalisés et les objectifs d'assainissement ont été atteints. Les 39 logements sont donc remis dans le circuit locatif ;
- résiliation unilatérale du marché de travaux visant le remplacement de menuiseries extérieures de 74 logements à Monceau-sur-Sambre attribué à la firme ISOSTAR PVC ALU ;
- finalisation de l'état des lieux règlementaire auquel les différentes entités du patrimoine sont soumises sur base du rapport SOCOTEC sur les obligations en matière d'entretien d'équipements techniques.
- Lancement du programme de remplacement des détecteurs autonomes incendie par la régie interne de dépannages, soit plus de 11.000 détecteurs.

## Le patrimoine immobilier

La Sambrienne gère un patrimoine de 9.661 logements, locaux et terrains dont 42 sont propriété de la SWL et 114 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).

Conformément à l'article 132 du CWLHD, 11 logements sont donnés en gestion au CPAS de la Commune de Gerpennes et à l'asbl « Comme chez nous ».

### Nombre de logements

	Patrimoine propriété de La Sambrienne		Autre patrimoine pris en gestion	Total
	gestion propre	donné en gestion		
Maison	3.386	10	15	3.411
Appartement	6.040	1	141	6.182
Magasins, locaux associations et autres	67	1	0	68
<b>Total</b>	<b>9.493</b>	<b>12</b>	<b>156</b>	<b>9.661</b>

## Nombre de biens par type

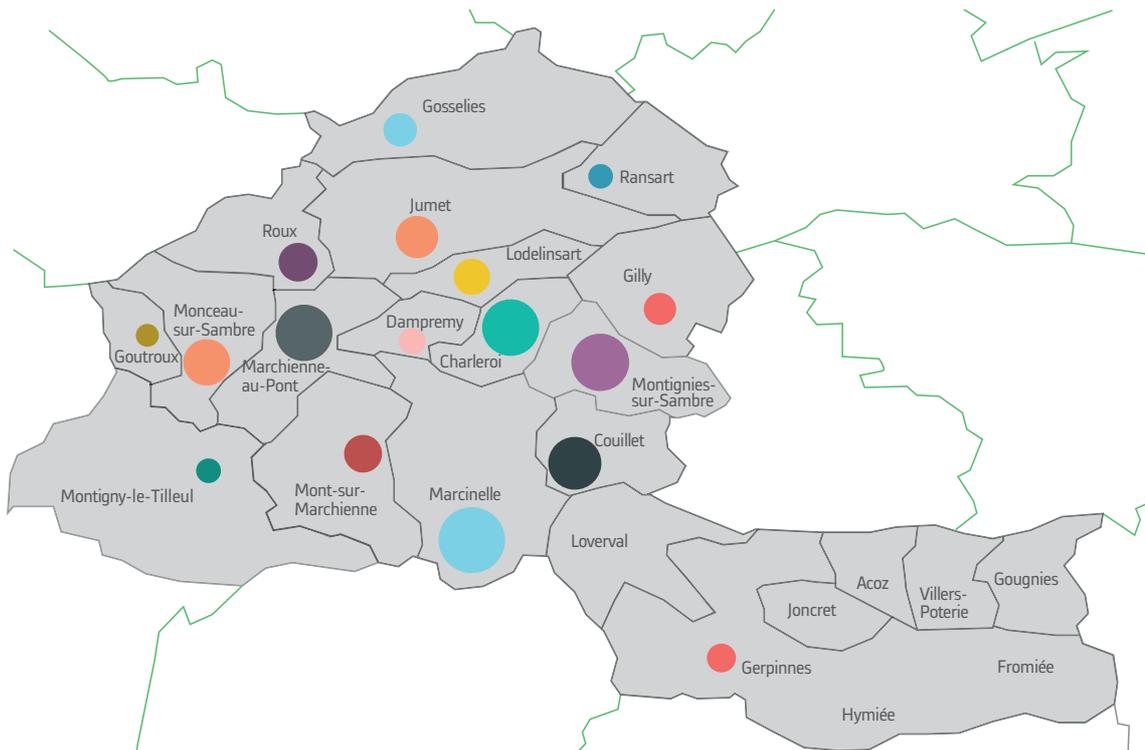
	Maison	Appartement	Locaux	Total	
Logements	Social	3.353	5.979	-	9.332
	Moyen	51	141	-	192
	Equilibre	0	21	-	21
	Transit	2	8	-	10
	Civil	5	30	-	35
	Concierge	0	3	-	3
	Magasins et locaux	-	-	68	68
	Associations	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>3.411</b>	<b>6.182</b>	<b>68</b>	<b>9.661</b>

## Nombre de garages

	Patrimoine total	Inoccupés
<b>Total</b>	2.056	959

## Nombre de logements par localité

	Patrimoine total
CHARLEROI	902
COUILLET	882
DAMPREMY	104
GILLY	457
GOSELIES	307
GOUTROUX	131
JUMET	727
LODELINSART	514
MARCHIENNE AU PONT	966
MARCINELLE	1.339
MONCEAU SUR SAMBRE	786
MONT SUR MARCHIENNE	501
MONTIGNIES SUR SAMBRE	1.198
MONTIGNY LE TILLEUL	8
RANSART	106
ROUX	521
GERPINNES	212
<b>TOTAL</b>	<b>9.661</b>



### Nombre de logements par nombre de chambres

	0	1	2	3	4	5	6	Total
<b>Maison social</b>		261	462	2.261	326	41		<b>3.351</b>
<b>Appartement social</b>	33	1.706	2.994	1.174	47	3		<b>5.957</b>
<b>Maison PMR</b>				2				2
<b>Appartement PMR</b>		9	13					22
<b>Maison moyen</b>			11	40				51
<b>Appartement moyen</b>		38	83	18	1	1		141
<b>Appartement loyer équilibré</b>		9	3	7	2			21
<b>Appartement concierge</b>			1	1	1			3
<b>Maison Civil</b>				1	2	1	1	5
<b>Appartement Civil</b>		11	12	7				30
<b>Maison Transit</b>			2					2
<b>Appartement Transit</b>			8					8
<b>Magasin – local associations</b>	68							68
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>2.034</b>	<b>3.589</b>	<b>3.511</b>	<b>379</b>	<b>46</b>	<b>1</b>	<b>9.661</b>

### Evaluation de l'âge moyen du patrimoine de la Société d'après l'année de construction : 46 ans

Année	Nombre	Age	Année	Nombre	Age	Année	Nombre	Age
1921	0	98	1954	49	65	1987	92	32
1922	0	97	1955	266	64	1988	12	31
1923	3	96	1956	184	63	1989	0	30
1924	5	95	1957	244	62	1990	0	29
1925	9	94	1958	140	61	1991	0	28
1926	4	93	1959	202	60	1992	1	27
1927	0	92	1960	336	59	1993	32	26
1928	0	91	1961	56	58	1994	68	25
1929	31	90	1962	9	57	1995	22	24
1930	23	89	1963	67	56	1996	16	23
1931	17	88	1964	151	55	1997	41	22
1932	32	87	1965	264	54	1998	51	21
1933	32	86	1966	486	53	1999	80	20
1934	0	85	1967	402	52	2000	45	19
1935	4	84	1968	281	51	2001	46	18
1936	6	83	1969	61	50	2002	97	17
1937	17	82	1970	231	49	2003	32	16
1938	2	81	1971	39	48	2004	8	15
1939	0	80	1972	141	47	2005	26	14
1940	0	79	1973	178	46	2006	42	13
1941	0	78	1974	563	45	2007	11	12
1942	0	77	1975	219	44	2008	125	11
1943	0	76	1976	248	43	2009	8	10
1944	0	75	1977	202	42	2010	8	9
1945	0	74	1978	462	41	2011	30	8
1946	0	73	1979	218	40	2012	0	7
1947	0	72	1980	621	39	2013	0	6
1948	49	71	1981	144	38	2014	124	5
1949	10	70	1982	420	37	2015	44	4
1950	181	69	1983	361	36	2016	12	3
1951	77	68	1984	54	35	2017	36	2
1952	157	67	1985	228	34	2018	12	1
1953	82	66	1986	48	33	Total	9437	

\*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.

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

**28% des logements occupés sont trop grands** en termes de nombre de chambres par rapport à la composition de ménage et en fonction de la législation actuelle.

### Nombre de chambres requises par rapport au nombre de chambres effectives

Le ménage a droit à ...	Nombre de chambres du logement						Total
	Pas de chambre - studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et +	
1 chambre	21	988	537	387	23	3	1.959
2 chambres	4	711	2.070	1.175	109	9	4.078
3 chambres	1	21	309	1.202	70	7	1.610
4 chambres		6	35	352	99	12	504
5 chambres et plus		2	6	66	44	12	130
Total	24	1.728	2.957	3.182	345	43	8.281

### Ménages en place occupant un logement social

Le logement est ...	Nombre de chambres du logement						Total
	studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et +	
Trop petit	5	740	350	418	44	0	1.557
Proportionné	21	988	2.070	1.202	99	12	4.392
Trop grand	0	0	537	1.562	202	31	2.332
Total	26	1.728	2.957	3.182	345	43	8.281

## 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.

## **REMPLACEMENT ET MAINTENANCE FULL OMNIUM DES INSTALLATIONS DE DÉTECTION INCENDIE – GIMI**

Toutes les installations de détection incendie ont été remplacées pour les bâtiments hauts, moyens et bas (pour lesquels une installation était également obligatoire en fonction de la date de construction).

Les logements de la Ville de Charleroi, repris en gestion par La Sambrienne, sont équipés au fur et à mesure de ces mêmes équipements. L'uniformisation de nos équipements permettra ainsi non seulement un meilleur service tant au niveau qualité qu'au niveau rapidité d'intervention de dépannage mais également une meilleure transparence et équité en matière de charges locatives liées à la sécurité.

## **MARCHÉ DE SERVICES CONSEIL ET ASSISTANCE EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ DES INSTALLATIONS TECHNIQUES – SOCOTEC.**

Durée du marché : 12 mois + 2 reconductions.

Fin 2017, le marché public « Conseil et assistance en matière de sécurité des installations techniques » a été attribué au groupe SOCOTEC. L'objectif principal de ce marché a été la réalisation d'un état des lieux réglementaires auxquels sont soumis les différentes entités du patrimoine de la Sambrienne.

En 2018, cet état des lieux nous a été transmis par SOCOTEC :

- ▶ diagramme de Gantt permettant de visualiser les quatre phases de la mission à exécuter en deux ans afin de mener à bien celle-ci ;
- ▶ inventaire des obligations réglementaires (phase 1 du diagramme de Gantt) ;
- ▶ tableau « Evaluation des risques » définissant les actions prioritaires à entreprendre.

### **Diagramme de Gantt**

Quatre phases au plan d'actions :

- ▶ l'inventaire des obligations réglementaires ;
- ▶ l'état des lieux réglementaire du patrimoine et l'établissement d'un échéancier réglementaire ;
- ▶ la (re)mise en conformité des installations et gestion de l'échéancier ;
- ▶ le suivi et plan d'action correctif.

### **Inventaire des obligations réglementaires**

Ce rapport reprend dans les grandes lignes le déroulement de la mission ainsi que toutes les réglementations, analyses de risques, normes, exigences particulières des entreprises d'assurance, ... propres à chaque thématique.

### **Tableau Evaluation des risques**

Ce tableau reprend les grands thèmes relatifs à la sécurité : l'électricité (haute et basse tension), la protection incendie, les appareils de lavage, l'énergie/environnement/santé et le chauffage/ventilation/climatisation.

Il apparaît directement que la priorité n°1 est la mise en conformité des installations électriques basse tension (haute tension dans une moindre mesure) dans les communs, logements et espaces locatifs, ainsi que la présence de détecteurs de fumée autonome.

La phase 2 est en cours de réalisation :

- ▶ inventaire des sites, bâtiments hauts et moyens qui donneraient lieu à un contrôle électrique, en vue de lancer les marchés publics de contrôle et de mise en conformité des installations électriques dans les parties communes des immeubles.

## **MARCHÉ DE SERVICES INVENTAIRE AMIANTE**

Afin de renforcer les inventaires amiante existants, un marché public de services Inventaire Amiante a été attribué à la société SGS de Gembloux.

La mission consiste en :

- ▶ visite et inspection visuelle des sites ;
- ▶ échantillonnage et analyse des matériaux suspects et description de la situation à l'aide d'une check-list ;
- ▶ rapport avec évaluation des risques ;
- ▶ proposition d'un programme stratégique de gestion avec estimation budgétaire ;
- ▶ suivi éventuel d'un chantier de désamiantage.

La mission devra évoluer vers une mise à jour annuelle de cet inventaire et une évaluation régulière de l'état de l'amiante.

## **Le cadastre du patrimoine**

En 2018, La Sambrienne s'est adjoint les services de deux prestataires externes, la société GEOFIT et la société ABYSSE, en vue d'atteindre l'objectif : 100 % de logements cadastrés dans la base de données.

Fin 2018, dans le cadre de la réforme des loyers voulue par Madame la Ministre du logement Valérie DE BUE, il a été prévu qu'un certain nombre de références présentes dans les données cadastrées soient utilisées comme paramètres objectifs pour établir le calcul de la Valeur Locative Normale (VLN). Des priorités d'encodage ont donc été définies.

Il s'agit essentiellement de la performance énergétique du bâtiment, du type de logement, du nombre de chambres, de paramètre de vétusté, confort, équipement (priorité 5), ainsi que des critères d'attractivité (proximité écoles, services sociaux, transports en communs, etc... (priorités 1 à 4).

Une méthodologie de travail et des délais de réalisation ont été précisés par le biais d'une circulaire de la SWL.

Vu l'urgence requise pour disposer à temps des données nécessaires au calcul des loyers, une procédure en 3 étapes a été prévue :

- ▶ 31 octobre 2018 : encodage préliminaire de tous les champs priorité 5 (la plus élevée) pour chaque logement ;
- ▶ 31 mai 2019 : fin de la transmission par le SLSP à la SWL du socle de données minimal commun à tout le secteur ;
- ▶ 31 décembre 2019 : fin de la création graphique de 100% des logements détenus.

Il est d'ores et déjà à noter que les délais ont été prolongés par la SWL début 2019.

## **La remise en état locatif de logements vides**

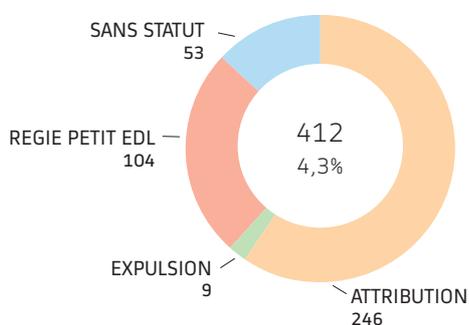
La non-occupation du patrimoine est le souci prioritaire absolu de La Sambrienne Elle dépend essentiellement des plans de rénovation mis en œuvre ou en attente de mise en œuvre.

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.

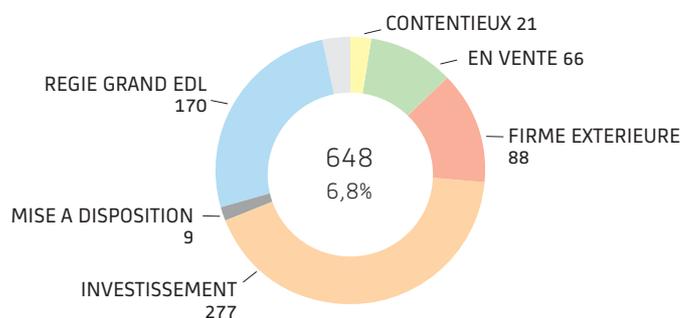
Pour ce faire, un important marché public de remise en état des logements inoccupés a été reconduit à HULLBRIDGE.

## Logements destinés à l'habitat inoccupés

### INOC. OCCUPABLE



### INOC. INOCCUPABLE



Localité	INOCCUPE OCCUPABLE	INOCCUPE INOCCUPABLE
ACOZ	1	2
CHARLEROI	32	242
COUILLET	38	37
DAMPREMY	6	5
GERPINNES	1	1
GILLY	16	26
GOSSELIES	12	7
GOUTROUX	3	5
JUMET	51	27
LODELINSART	28	51
MARCHIENNE AU PONT	24	29
MARCHIENNE DOCHERIE	13	26
MARCINELLE	73	57
MONCEAU SUR SAMBRE	18	22
MONT SUR MARCHIENNE	28	19
MONTIGNIES SUR SAMBRE	48	83
MONTIGNY LE TILLEUL	0	1
RANSART	4	1
ROUX	16	7
<b>TOTAL</b>	<b>412</b>	<b>648</b>

TAUX D'OCCUPATION  
**95,4%**

TOTAL LOGEMENTS  
9593

TOTAL INOC. COMPTABLE  
1060

## Les interventions en dépannages

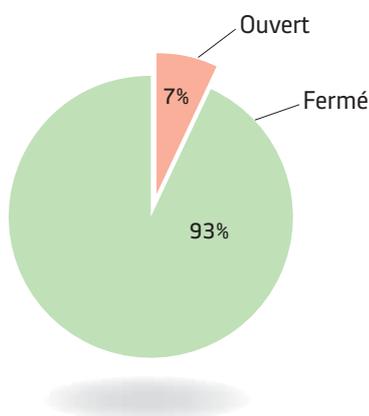
Le service des dépannages et des urgences de La Sambrienne est composé de 6 agents call center, 2 agents administratifs et 28 techniciens qui s'engagent à assurer les réparations dues à l'usure normale, à la vétusté, au cas de force majeure ou aux vices de l'immeuble. Le service des dépannages et des urgences a traité 51.374 **appels** via son call-center technique et **7.655 appels** via nos équipes de garde en dehors des heures de bureau.

Le système de **prise de rendez-vous** informatisé et systématique est en place. L'outil Info SMS s'est également généralisé et est utilisé à chaque fois qu'une panne collective (ascenseur, chaudière, etc) est signalée et en cours de réparation. C'est ainsi que 7.177 SMS ont été envoyés en 2018.

Les équipes internes de remise en état des logements ont restauré 416 logements en 2018 avec un coût moyen de 2.495€/logement.

### Nombre de bons d'interventions internes en dépannages créés en 2018 : 12118

Ouvert	Fermé	Total général	% ouvert	% fermé
860	11.258	12.118	7%	93%



## 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 :

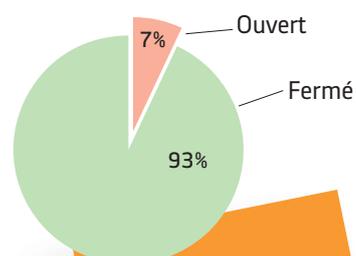
- ▶ **34 opérations « Cité Propre » ont été organisées** au bénéfice de 71,6% du patrimoine de la société soit 7.001 ménages qui en ont profité pour vider grenier, cave et débarras de leurs encombrants ;
- ▶ 132,6 tonnes d'objets encombrants ont ainsi été récupérés par nos équipes avec un pourcentage de reprise par la Ressourcerie du Val de Sambre qui atteint 40,6%, soit plus de 53,9 tonnes.



Cités	Localité	Nbre log	Container Q(T)	Ressoucrie Q(T)
<b>Parc</b>	Marcinelle	836	3.000	4.260
<b>Allée Verte</b>	Jumet	226	1.720	900
<b>Hamendes</b>	Jumet	150	300	640
<b>Charleroi Nord</b>	Charleroi	373	2.500	500
<b>Berceau</b>	Marcinelle	324	1.120	1.860
<b>Blanche</b>	Gosselies	291	4.360	3.600
<b>Harmegnies</b>	Charleroi	229	430	740
<b>Villers et Armée Française</b>	Couillet	466	2.740	1.840
<b>Sarts</b>	Couillet	100	2.920	1.860
<b>Hamendes, TM, Chausteur</b>	Lodelinsart	199	2.580	2.080
<b>Climbias</b>	Lodelinsart	120	2.500	1.400
<b>Acacias</b>	Marchienne Docherie	166	1.880	880
<b>Malghem</b>	Monceau	105	6.440	1.280
<b>Tolaire</b>	Ransart	106	1.800	1.740
<b>Delvaux</b>	Montignies	160	2.160	2.120
<b>Egalité</b>	Marchienne Docherie	194	4.680	2.140
<b>Gayolle</b>	Gilly	134	2.680	2.600
<b>La Lâche</b>	Roux	333	8.400	2.080
<b>Acoz</b>	Gerpennes	138	1.460	1.460
<b>Anglo-Germain</b>	Monceau	129	400	1.320
<b>Goutroux</b>	Goutroux	132	2.120	1.900
<b>Germinal</b>	Gilly	289	1.780	1.120
<b>Parc</b>	Marcinelle	836	3.140	2.220
<b>Blanche</b>	Gosselies	291	2.660	1.620
<b>Berceau</b>	Marcinelle	324	1.420	1.980
<b>Yernaux</b>	Montignies s/s	160	2.640	2.000
<b>Europe</b>	Marchienne au pont	138	2.600	1.860
<b>Spignat B9</b>	Marchienne au pont	358	16	1.180
<b>Ceca</b>	Marcinelle	119	1.540	2.380
<b>Moret</b>	Dampremy	110	1.180	40
<b>Moria</b>	Mont sur Marchienne	162	3.700	2.080
<b>Renchon</b>	Mont sur Marchienne	139	1.840	220
		<b>7837</b>	<b>78.706</b>	<b>53.900</b>

### Nombre de bons d'interventions internes « propreté » créés en 2018 : 1119

Ouvert	Fermé	Total général	% ouvert	% fermé
79	1.040	1.119	7%	93%



## Le plan de rénovation

La Sambrienne a élaboré un programme d'investissement à 5 ans, qui servira de base dans la sélection des chantiers à venir. Ce programme d'investissement doit encore faire l'objet de diverses approbations auprès des autorités compétentes avant son éventuelle mise en œuvre qui sera corrélative à la hauteur des subsides qui seront octroyés à la Sambrienne.

### Les chantiers de rénovation à l'étude

Un chantier de rénovation pour lequel un financement a été obtenu est à l'étude et représente un montant de 1.810.490€.

N° SWL	Financement	Objet du marché de Travaux	Adresse	Nombre de logements	Montant du projet
124.070	Pivert2/074 Pivert0017	Rénovation énergétique	Avenue du Centenaire 121-133 Montignies-sur-Sambre	24	1.810.490€

### Les chantiers de rénovation en cours

6 chantiers de rénovation sont en cours pour un montant total de 30.668.016€.

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	Valeur d'acquisition TFC (25%)
123.182	Pivert 2/077 et Avance SWL	Rénovation énergétique	Rue Caréna 5 et 7 à Rue de Lodelinsart 90, 92 et 94, 96 Charleroi	213	14.040.354€
122.674	Avance SWL et prime Sowaer	Rénovation énergétique Lot 4	Cité de la Lâche Roux	235	366.948€
123.181	Pivert 2/076 Avance SWL	Rénovation complète	Avenue du Chili 4, 6, 8, 12 Marcinelle	324	12.561.590€
123.167	Pivert2/073 – 075 et Avance SWL	Rénovation énergétique Lot 5	Champs Charbonnières Mont-sur-Marchienne	2	24.468€
123.169	Pivert 2/078	Rénovation complète	Rue des Sarts 48 et rue des Peupliers 2 Couillet	40	1.949.198€
124.069	Pivert	Rénovation énergétique	Rue Belle Vue Jumet	26	863.582€
				883	<b>30.668.016€</b>



Rénovation rue des Sarts 48 Couillet

### Les chantiers de rénovation réceptionnés

2 chantiers de rénovation ont été réceptionnés en 2018 pour un montant total de 3.484.876€.

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	RP/RD	Montant réceptionné
123.247	Recapitalisation	Déconstruction du site de la Broucheterre	Site de la Broucheterre Charleroi	-	RP 2018	690.048€
122.674	Avance SWL et prime Sowaer	Rénovation énergétique	Cité de la Lâche	235	RP 2018	2.794.828€
				<b>235</b>		<b>3.484.876€</b>

### 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	298	8.544.804€	6.762.999€	6.762.999€
Pivert 2	743	29.305.683€	27.061.798€	15.636.498€
Autres		8.673.775€	7.688.147€	7.104.674€
<b>Source : LTF SWL</b>		<b>188.279.720€</b>	<b>160.523.404€</b>	<b>148.508.711€</b>

## Les projets de rénovation

Les sites suivants doivent faire l'objet de rénovations importantes à moyen terme (mise en conformité électrique, incendie et gaz, amélioration d'étanchéité, de stabilité, de performance énergétique et remplacement d'équipements) afin de garantir leur pérennité. Aucun financement n'est cependant obtenu.

Adresse	Commune	Logts	Coût estimé (frais compris)
Rue Warmonceau 298-300-302 et rue Wauters 154-156	Charleroi	139	8.406.155 €
Rue Tenret 46 & 48 & 50A & 50B	Marchienne-au-Pont	48	1.772.293 €
Rue Paul Janson 32-34-36-38-40-42	Montignies/Sambre	96	6.657.394 €
Rue Paul Pastur 34-36-38-40-42-44	Montignies/Sambre	72	5.739.133 €
IM – Rénovation énergétique – Salubrité -Sécurisation – Barbigand – Goutroux 79L Multi sites	Goutroux	78	3.102.207 €
Rue des Nutons 1À15	Gilly	15	811.790 €
Cité Germinal	Gilly	99	4.690.341 €
Avenue de la CECA	Marcinelle	119	483.437 €
Rue des Allées B-D-G	Marcinelle	128	1.254.401 €
Rue Ry Oursel 36	Marcinelle	18	172.993 €
Rue du Berceau	Marcinelle	125	1.225.001 €
Conteneurs enterré – 100 Immeubles en QP multi sites	Conteneurs enterré – 100 immeubles en QP multisites	-	798.000 €
Plan de sécurisation multi-sites (Portes d'entrée anti vandales, parlophonies...)	Plan de sécurisation multisites (portes d'entrée anti vandales, parlophonies...)	-	6.432.500 €
Multi-sites	Multisites	110	7.320.153 €
		<b>1.047</b>	<b>48.865.797 €</b>

## Les besoins en rénovation

Année après année, les besoins de rénovation se font de plus en plus cruellement sentir. Non seulement à cause du parc vieillissant, mais également à cause de la précarisation énergétique qui aggrave les pathologies des bâtiments. Par ailleurs, il est important de noter que le secteur souffre depuis de nombreuses années d'un sous financement chronique. Cette situation conduira la Sambrienne à prendre des décisions radicales si les besoins financiers devaient continuer à ne pas être octroyés. Selon toute vraisemblance, un plan de déconstruction sera à élaborer le cas échéant.

En décembre 2018, La Sambrienne a rentré auprès de la SWL un tableau de planification à cinq ans, soit pour la période 2019-2023, dans lequel les opérations immobilières sont mises en œuvre comme des projets.

Ce tableau de planification reprend les travaux de rénovation en cours, les travaux à compléter sur les sites insuffisamment subsidiés lors du programme précédent (Pivert 2), et les rénovations futures classées par ordre de priorité.

## Le plan de construction

Dans un souci de diversification de son offre de logements, la Sambrienne continue à promouvoir la création de logements. Divers projets sont à l'étude, non seulement pour compléter des phases déjà en cours, mais également pour créer de nouvelles poches de logements dans les différents districts de la Ville de Charleroi.

Notons également, le cas d'un projet à Gerpennes qui consiste en la création de 5 logements destinés à alimenter un futur fonds d'utilité privé (CLT), l'objectif étant de mettre à disposition de familles un logement à prix réduit, la quote-part terrain restant dans le fond.

## 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 363 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	
rue Jonet/Bayemont et rue de Lodelinsart	Charleroi	6	6			
5° 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 Construction-vente (CLT)	Gerpennes	5				5
SOLAIRE – Cité Parc RECAP	Marcinelle	117	20	77	20	
SOLAIRE – Cité Parc Quartier en transition	Marcinelle	42			7	35
SOLAIRE – Cité Parc Financement en attente	Marcinelle	9			9	
Aux Parcs – rue J. Wauters et rue Motte	Charleroi	60	4	44	12	
Rue Cueilleurs – Coupeurs	Gilly-Jumet	12		12		
		<b>363</b>	<b>32</b>	<b>200</b>	<b>91</b>	<b>40</b>

## Les chantiers de construction en cours

Un chantier de construction est en cours de travaux pour un total de 6 nouveaux logements.

N° SWL	Adresse	Localité	Logements	Montant de la commande hors taxes
123.670	Place Garibaldi	Marcinelle	6	698.932,72 €

### Les chantiers de construction réceptionnés

1 chantier de construction a été réceptionné en 2018.

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	RP/RD	Montant réceptionné
122.683	Ancrage 2013	Construction de 10 logements sociaux et 2 logements de transit	Rue des Coupeurs à Jumet	12	RP 2018	1.859.165€



Rue des Coupeurs à Jumet

### L'utilisation des financements obtenus

Intitulé du programme	Nombre de logements	Montant programmé	Montant engagé	Montant liquidé
Ancrage 2009-2010	165	20.275.000 €	14.961.787 €	14.061.020 €
Ancrage 2012-2013	80	6.977.000 €	3.146.738 €	3.064.354 €
Ancrage 2014-2016	161	14.193.000 €	1.593.975 €	564.738 €
Quartier en transition	35	5.011.111 €	– €	– €
Recapitalisation	40	7.000.000 €	– €	– €
autres	114	39.878.343 €	23.100.974€	23.002.148 €
Source : LTF SWL		93.334.454 €	42.803.474 €	40.692.260 €

## Les projets de construction

Les sites suivants, propriétés de La Sambrienne à l'exception de celui des Closières, peuvent être valorisés par la construction de logements. Aucun financement n'est cependant obtenu.

Adresse	Commune	Logts	Coût estimé (frais compris)
Site des Closières	Mont-sur-Marchienne	62	10.588.983 €
Site des Closières	Mont-sur-Marchienne	84	14.346.364 €
Rue des Hauchies	Couillet	56	9.352.001 €
Site Fiestaux	Couillet	12	1.986.543 €
Site Chapelle	Roux	40	6.295.801 €
Site Parenville	Couillet	200	30.538.400 €
Site Citadelle	Couillet	89	13.017.898 €
Site Congo	Couillet	148	21.683.368 €
Achat logement PPP	Multi site	60	6.500.001 €
Rue Fayt	Gilly	60	9.300.001 €
Rue des Genèvries	Goutroux	50	7.500.000 €
Cité Parc	Marcinelle	50	8.350.000 €
Rue Chèvrefeuille	Marcinelle	24	3.720.001 €
Cité du Hameau	Monceau	100	15.500.000 €
Rue Pré-Pouillet	Ransart	60	9.300.001 €
Rue des Près	Roux	50	7.500.000 €
Rue de la Régence	Charleroi	3	502.055 €
		1.148	175.981.414 €

## 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 stratégiques : **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 :

- ▶ 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 ;
- ▶ les maisons ne sont pas inscrites, faute de financement régional ou interne, dans un programme de rénovation, ni à court, ni à moyen terme.

## Les ventes de maisons

Au 31 décembre 2018, 606 maisons unifamiliales sont inscrites au plan de vente. Au cours de l'année 2018, 28 ont été ajoutées, 18 ont été retirées du plan.

### Maisons neuves

11 constructions neuves du site Les Closières à Mont-sur Marchienne ont été vendues pour un montant total de **1.818.843€**.



Les Closières à Mont-sur-Marchienne

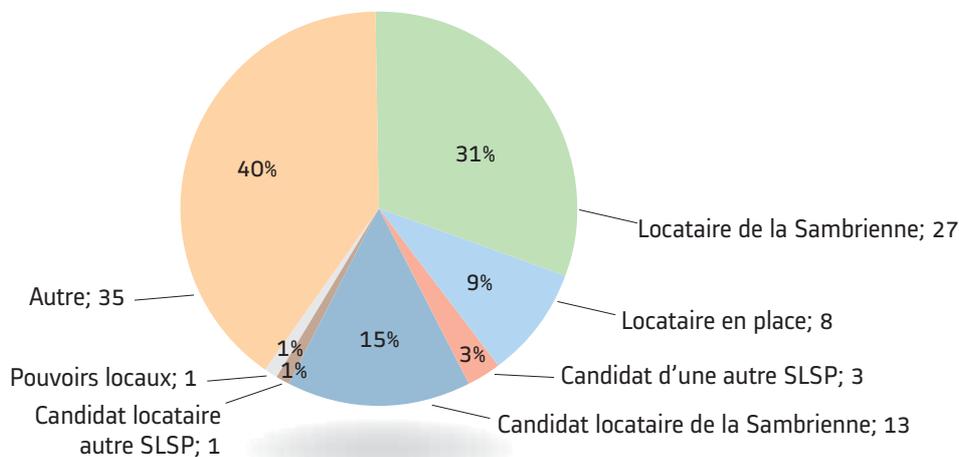
<b>ADRESSE</b>	<b>LOCALITE</b>	<b>PRIX DE VENTE REALISE</b>
RUE SCHRAMBERG 8A	MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 160.760
RUE SCHRAMBERG 10	MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 165.275
RUE HIRSON 12	MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 164.997
RUE SCHRAMBERG 2	MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 169.018
RUE HIRSON 10	MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 164.997
RUE HIRSON 14	MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 169.671
RUE SCHRAMBERG 2A	MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 165.205
RUE HIRSON 36	MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 165.409
RUE SCHRAMBERG 8	MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 160.763
RUE SCHRAMBERG 1A	MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 167.874
RUE SCHRAMBERG 3	MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 164.874

## Maisons inoccupées

63 actes de vente de maisons sociales inoccupées ont été signés pour un montant total de **4.735.460€**.

ADRESSE	LOCALITE	PRIX DE VENTE REALISE	ACQUÉREUR CATEGORIE
RUE DE SELESTAT 17	MONTIGNIES/S/SAMBRE	€ 75.000	1 - locataire de La Sambrienne
AVENUE DE L EUROPE 34	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 76.500	1 - locataire de La Sambrienne
RUE DE LA CITE 43	CHARLEROI	€ 75.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE DE L AUREOLE 25	JUMET	€ 72.500	1 - locataire de La Sambrienne
VILLAGE DES RIVIERES 30	ROUX	€ 60.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE DE L UNION 38	JUMET	€ 88.000	2 - candidat locataire de la Sambrienne
RUE DR MORET 22	DAMPREMY	€ 87.000	6 - autre
RUE CAYAUDERIE 298	CHARLEROI	€ 38.160	6 - autre
AVENUE PASTUR 45	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 70.000	6 - autre
CITE DU HAMEAU 16	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 47.200	6 - autre
RUE VICTOR HACHEZ 28	MARCHIENNE-AU-PONT	€ 74.000	6 - autre
CITE MALGHEM 7	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 71.500	1 - locataire de La Sambrienne
CITE MALGHEM 45	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 65.000	1 - locataire de La Sambrienne
AVENUE CORBIER 51	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 63.000	3 - locataire d'une autre SLSP
AVENUE CORBIER 70	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 64.400	4 - candidat locataire autre SLSP
AVENUE DE L EUROPE 43	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 83.000	2 - candidat locataire de la Sambrienne
VILLAGE DES RIVIERES 28B => PASTUR 24	ROUX	€ 82.500	2 - candidat locataire de la Sambrienne
CITE JACMIN 30	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 88.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE DES POMMIERS 05	MARCINELLE	€ 103.000	1 - locataire de La Sambrienne
AVENUE CORBIER 14	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 74.500	6 - autre
RUE CAYAUDERIE 300	CHARLEROI	€ 57.000	6 - autre
RUE DU GURGEAT 15	CHARLEROI	€ 82.000	6 - autre
AVENUE LEBURTON 50	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 98.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE DETERVILLE 13	JUMET	€ 88.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE CITE EUROPE 44	MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 72.500	6 - autre
AVENUE RY A SORCIERES 22	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 64.500	1 - locataire de La Sambrienne
AVENUE CORBIER 22	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 73.000	6 - autre
CITE MALGHEM 40	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 67.500	6 - autre
RUE DETERVILLE 7	JUMET	€ 79.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE TERRY-MOUCHON 79	LODELINSART	€ 79.200	6 - autre
RUE JEAN FRIOT 25	ROUX	€ 74.000	2 - candidat locataire de la Sambrienne
AVENUE LEBURTON 10	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 68.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE PAUL PASTUR 17	ROUX	€ 65.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE FINET 14	GOUTROUX	€ 65.500	1 - locataire de La Sambrienne
RUE DES CHAMPS 31	MARCINELLE	€ 105.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE DES CARRIERES 63	COUILLET	€ 71.000	6 - autre

RUE DE L AUBRE 35	JUMET	€ 74.000	6 - autre
RUE DES COUTURES 115	LODELINSART	€ 63.000	2 - candidat locataire de la Sambrienne
RUE HERBERT HOOVER 25	MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 72.000	2 - candidat locataire de la Sambrienne
AVENUE LEBURTON 22	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 69.000	2 - candidat locataire de la Sambrienne
AVENUE LEBURTON 38	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 74.000	2 - candidat locataire de la Sambrienne
RUE ALBERT GOFFIN 8 (ANCIEN08)	MARCINELLE	€ 42.000	1 - locataire de La Sambrienne
CITE MALGHEM 57	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 80.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE DES CERISIERS 30	MARCHIENNE-AU-PONT	€ 60.000	6 - autre
RUE DETERVILLE 4	JUMET	€ 76.000	5 - pouvoirs locaux
RUE H VAN CUTSEM 6	MONTIGNIES/S/SAMBRE	€ 61.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE DR MORET 07	DAMPREMY	€ 71.000	2 - candidat locataire de la Sambrienne
RUE DR MORET 79	DAMPREMY	€ 77.000	1 - locataire de La Sambrienne
AVENUE DE L EUROPE 42	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 84.000	2 - candidat locataire de la Sambrienne
AVENUE DE L EUROPE 48	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 83.000	2 - candidat locataire de la Sambrienne
AVENUE DE L EUROPE 49	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 82.000	2 - candidat locataire de la Sambrienne
RUE DES PRUNIERIS 02	MARCINELLE	€ 100.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE ARMEE FRANÇAISE 29	COUILLET	€ 110.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE VICTOR HACHEZ 30	MARCHIENNE-AU-PONT	€ 72.000	6 - autre
RUE DE L UNION 12	JUMET	€ 74.000	3 - locataire d'une autre SLSP
CITE MALGHEM 29	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 64.500	6 - autre
RUE ARMEE FRANÇAISE 65	COUILLET	€ 98.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE DES CERISIERS 21	MARCHIENNE-AU-PONT	€ 57.000	3 - locataire d'une autre SLSP
CITE MALGHEM 2	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 83.500	6 - autre
RUE CALUWAERT 26	JUMET	€ 75.000	2 - candidat locataire de la Sambrienne
RUE OCTAVE GERMAIN 7	JUMET	€ 95.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE DES BOULEAUX 24	MARCINELLE	€ 72.000	1 - locataire de La Sambrienne
RUE ARMEE FRANÇAISE 63	COUILLET	€ 99.000	1 - locataire de La Sambrienne



58% des maisons inoccupées sont vendues à des locataires ou des candidats locataires de La Sambrienne ou d'une autre SLSP.

## Maisons occupées

Près de 700 locataires se sont vus proposer l'acquisition du logement qu'ils louent actuellement 84 ont marqué un intérêt pour continuer la procédure d'achat.

En 2018, 8 actes de vente de logements occupés ont été signés pour un total de **593.500€**.

8 ménages ayant introduit une demande de mutation prioritaire ont été transférés dans un autre logement.

ADRESSE	LOCALITE	PRIX DE VENTE REALISE	ACQUÉREUR CATEGORIE
RUE DES CARRIERES 48	COUILLET	€ 70.000	1 - locataire en place
RUE DE L UNION 58	JUMET	€ 80.000	1 - locataire en place
RUE BARGIBANT 21	GOUTROUX	€ 78.000	1 - locataire en place
RUE PAUL PASTUR 18	ROUX	€ 65.000	1 - locataire en place
RUE HERBERT HOOVER 19	MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 78.000	1 - locataire en place
CITE JACMIN 28	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 75.000	1 - locataire en place
AVENUE LEBURTON 28	MONCEAU-SUR-SAMBRE	€ 72.500	1 - locataire en place
RUE MOTTE 90	CHARLEROI	€ 75.000	1 - locataire en place

## Les ventes d'autres bâtiments

Cet immeuble était anciennement occupé par la régie ouvrière de Marchienne-au-Pont.

ADRESSE	LOCALITE	PRIX DE VENTE REALISE
RUE DE ZONE 22	MONT-SUR-MARCHIENNE	€ 240.000
TERRE DES BOIS 56	COUILLET	€ 1

## Les ventes de terrain

4 parcelles de terrain ont été vendues en 2018 pour un montant de **23.991€**.

ADRESSE	LOCALITE	PRIX DE VENTE REALISE
RUE GRANDE CHENEVIÈRE (À CÔTÉ DU 81)	MARCINELLE	€ 10.165
RUE ALBERT GOFFIN	MARCINELLE	€ 10.000
RUE DUNANT	MONTIGNY LE TILLEUL	€ 3.825
RUE TERRE DES BOIS 56	COUILLET	€ 1

## Les acquisitions

Aucune acquisition n'a été effectuée en 2018.

## 2018 en quelques chiffres

<b>37.937.531€</b>	de chiffre d'affaires
<b>42.271.969€</b>	de loyers
<b>9.158.832€</b>	de réduction de loyers
<b>87%</b>	des ménages de logements sociaux bénéficient d'un loyer limité
<b>19.832.819€</b>	d'investissement
<b>522.252.308€</b>	total du bilan
<b>2.730.574€</b>	de bénéfice pour l'exercice 2018

L'année 2018 se solde par un **bénéfice de 2.730.574€** expliqué principalement par :

- ▶ l'augmentation des loyers relatifs à la part liée aux logements pour 347.926€ ;
- ▶ l'augmentation des loyers relatifs à la part liée aux revenus pour 494.648€ ;
- ▶ l'utilisation/reprise de réduction de valeur sur créances locataires s'élevant à 2.203.417€ ;
- ▶ la diminution des rémunérations & charges sociales pour 657.150€ ;
- ▶ l'augmentation du nombre de vente de logements construits pour un montant global de 2.152.432€ ;
- ▶ la diminution des moins-values sur créances locataires s'élevant à 714.098€ contre 1.480.277€ en 2017 ;
- ▶ des amortissements exceptionnels/désaffectations s'élevant à 2.442.750€ contre 3.917.915€ en 2017 ;

et malgré,

- ▶ des plus-values moins-importantes sur ventes de logements s'élevant à 4.160.366€ contre 4.789.642€ en 2017 ;
- ▶ une dotation aux provisions pour gros entretiens et réparations s'élevant à 98.576€ ;
- ▶ l'augmentation des services et biens divers pour 456.193€ ;
- ▶ une provision de 402.000€ dans le cadre de la négociation des conventions collectives de travail d'entreprise ;

- ▶ un résultat financier négatif de 1.257.026€ 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 manque structurel de sous-financement du secteur (cf. risques et incertitudes) ;

il peut également être fait mention de :

- ▶ des limitations de loyers à 20% des revenus s'élevant à 5.316.756€ contre 5.008.116€ en 2017 ;
- ▶ des limitations à la valeur locative normale s'élevant à 1.344.307€ contre 1.344.158€ en 2017 ;
- ▶ une diminution des loyers suite aux inoccupés pour 2.677.747€ en amélioration de 88.602€ cependant par rapport à 2017 ;
- ▶ un impact lié au décompte annuel de charges concernant les années précédentes pour 596.889€.

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

**L'exercice 2018**, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018, **se solde par un bénéfice de 2.730.574€** contre une perte de 620.513€ pour l'exercice précédent, soit une différence de 3.351.087€.

## Le bilan

Au 31 décembre 2018, le total du bilan s'élève à 522.252.308€.

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
<b>Total de l'actif</b>	<b>522.252.308</b>	<b>512.645.589</b>	<b>9.606.718</b>
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>380.981.518</b>	<b>371.715.469</b>	<b>9.266.049</b>
Frais d'établissement	0	24.918	-24.918
Immobilisations incorporelles	49.845	60.097	-10.252
Immobilisations corporelles	380.925.161	371.623.942	9.301.219
Immobilisations financières	6.512	6.512	0
<b>Actifs circulants</b>	<b>141.270.790</b>	<b>140.930.120</b>	<b>340.670</b>
Créances à plus d'un an	90.370.872	92.816.463	-2.445.590
Stocks et commandes en cours d'exécution	3.657.435	8.873.454	-5.216.020
Créance à un an au plus	13.046.198	10.887.678	2.158.520
Valeurs disponibles	17.244.459	6.844.024	10.400.436
Comptes de régularisation	16.951.826	21.508.502	-4.556.676

### Frais d'établissement

Les frais d'établissement sont complètement amortis en 2018.

### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles ont diminué de 10.252€ par rapport à 2017, conséquence de :

La conception du site internet pour 18.637€ ;

Les dotations aux amortissements pour 28.889€.

### Immobilisations corporelles

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
Immobilisations corporelles	380.925.161	371.623.942	9.301.219
Terrains et constructions	361.244.157	359.216.789	2.027.368
IMO	65.113	64.881	233
Mobilier et matériels roulant	714.145	786.161	-72.016
Immobilisations en leasing	1.584.482	1.604.685	-20.203
Autres immobilisations	2.347.577	2.394.145	-46.568
Immobilisations en cours	14.969.686	7.557.281	7.412.405

Les immobilisations corporelles ont augmenté de 9.301.219€ par rapport à l'exercice 2017.

Cette variation se justifie principalement par :

- ▶ l'avancement de nombreux chantiers en cours (immobilisation en cours) ;
- ▶ l'activation des chantiers suivants (en réception provisoire) pour un montant total de 7.741.568€ ;

Dossier	Description	€
122683	Construction de 12 appartements Coupeurs-Cueilleurs – Sociaux	1.582.521
122683	Construction de 12 appartements Coupeurs-Cueilleurs – Transit	276.644
122674	Rénovation énergétique Cité de la Lâche – Sociaux	2.383.400
122674	Rénovation énergétique Cité de la Lâche – Chauffage	411.428
121146	Construction de 16 appartements Les Closières (Nestor Bal 55 & 63)	3.087.574

- ▶ l'activation de la fin de plusieurs chantiers de rénovation en réception définitive : 154.358€ ;

Dossier	Description	€
122813	Rénovation d'ascenseurs multisites	112.151
123171	Rénovation Vandervelde (Projet abandonné)	38.826
	Raccord gaz CECA	3.382

- ▶ les désaffectations liées à l'activation de plusieurs chantiers de rénovation et démolition : 2.243.749€ ;

Dossier	Description	€
123247	Déconstruction La Broucheterre	690.048
122674	Rénovation énergétique Cité de la Lâche – Sociaux	1.483.638
122813	Rénovation d'ascenseurs multisites	62.030
123171	Rénovation Vandervelde (Projet abandonné)	8.033

- ▶ les rénovations de certains de nos logements sur fonds propres pour 6.140.594€ dont 5.653.505€ de travaux effectués principalement par deux fournisseurs ;
- ▶ les rénovations dans certains bâtiments administratifs pour la somme de 56.153€ ;
- ▶ l'installation de chauffage et chaudières sur fonds propres pour la somme de 1.118.136€ ;
- ▶ l'installation de chauffe-bains, chauffe-eau sur fonds propres pour la somme de 198.280€ ;
- ▶ l'installation de clôture, barrières, panneaux et bollards sur le Site des Closières N. Bal pour 20.325€ ;
- ▶ l'achat d'une machine à reproduire les clés pour 20.268€ ;
- ▶ l'achat de mobilier de bureau pour 950€, l'achat de matériel informatique pour 18.289€ ;
- ▶ l'achat de véhicules utilitaires et de service pour 186.105€.

L'application des règles d'évaluation concernant les amortissements, suivant la répartition suivante en ce qui concerne les dotations aux amortissements 2018 :

- Frais de fusion	24.918€
- Logiciels	28.889€
- Logements moyens	369.614€
- Logements sociaux	8.548.318€
- Garages	69.688€
- Bâtiments administratifs	189.750€
- Ateliers	34.070€
- Autres bâtiments	43.497€
- Installation Chauffage	648.139€
- Ascenseurs	200.998€
- Chauffe-bain, chauffe – eau	125.941€
- Systèmes d'alarme	2.924€
- Protection incendie	4.158€
- Equipements	3.764€
- Espaces verts, abords	91.610€
- Logements de transit	19.422€
- Autres droits réels	31.456€
- Autres	391.253€

Les chantiers réceptionnés seront incorporés à la valeur des logements, ce qui influence directement les loyers de base (pour 40% dans le calcul du loyer réclamé au locataire).

Il convient de souligner que le taux d'amortissement pour la rubrique "Bâtiments administratifs" est passé de 5% à 3%.

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

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
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

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
Créances à plus d'un an	90.370 872	92.816 463	- 2.445.590

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 : 74.300.770€ ;
- Subside Pivert : 13.852.739€ ;
- Subside CPivert : 272.892€ ;
- Subside CRAC : 1.944.472€.

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

En 2018, les notifications suivantes ont été reçues :

- Dossier 123170 Rénovation de 24 logements Centenaire à MSS : 407.983€
- Dossier 123181 Rénovation de 324 logements av. Chili à Marcinelle : 20.866€

### Stocks et commandes en cours d'exécution

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
Stocks et commandes en cours d'exécution	3.657.435	8.873.454	-5 216.020

D'une part, le poste 'stocks' augmente de 37.798€ et atteint 590.953€ au 31 décembre 2018 contre 551.155€ au 31 décembre 2017. Conformément aux règles d'évaluation, une réduction de valeur a été comptabilisée pour 13.588€ sur les précédents stocks ne tournant plus depuis plus de deux ans, et deux véhicules avec 8.964€ de stocks ont été incendiés.

Un inventaire physique a été réalisé au 31/12/2018 sur les différents sites, et entraîne les corrections suivantes par rapport à l'inventaire permanent :

- Montignies-sur-Sambre : 6,81%, soit 16.300€
- Marcinelle : - 0,005%, soit 1.392€
- Stock mobile : 21,10%, soit 11.610€, dont 8.964€ suite à deux véhicules incendiés.

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, et celle relative à la construction des 16 appartements a été réceptionnée en 2016.

En 2018, il a été décidé de mettre en location les 16 appartements, et donc, un montant de 2.750.442€ a été transféré des stocks vers les immobilisations.

De plus, une réduction de valeur supplémentaire a été comptabilisée en 2017 sur la partie des impétrants refacturés aux différents partenaires pour un montant de 26.053€.

En 2018, 16 maisons ont été vendues et 1 compromis signé pour un montant total de 2.818.626€, le stock a diminué d'un montant de 2.520.262€.

Il faut également souligner le début du chantier Community Land Trust (CLT) dossier 124.391. Ce chantier comporte la construction de 5 logements.

## Créances à un an au plus

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
Créances à un an au plus	13.046.198	10.887.678	2.158.520

### ▶ Créances commerciales : 2.680.618€

Conformément aux règles d'évaluation, il a été acté 714.098€ (contre 1.480.277€ en 2017) en 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'irrécouvrabilité a été reçue.

Le poste comprend également les créances relatives aux compromis signés suite aux ventes des maisons du site Les Closières pour 1.051.057€.

Il a été acté une provision pour réductions de valeur de 1.414.570€ contre 2.203.417€ en 2017. Une provision de 52% des créances locatives est ainsi constituée.

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

### ▶ Autres créances : 10.360.080€

Ce poste couvre essentiellement :

- des subsides de la SWL à recevoir à court terme (8.703.519€) ;
- les créances sur réductions pour personnes à charges (577.165€) ;
- l'allocation de déménagement et loyers adel (144.681€) ;
- un poste créances diverses (269.172€) comprenant notamment des éléments restants ouverts relatifs à l'ex-Versant Est pour 254.421€ sur lequel une réduction de valeur a été comptabilisée pour le même montant ;
- une créance de 45.147€ vis-à-vis de la swl concernant le dossier Les Closières, relatifs au raccordement de l'eau sur le site dans sa globalité ;
- les débiteurs qui ont acquis des logements pour 659.607€ et dont les paiements nous parviennent en 2019 ;
- les fournisseurs débiteurs pour 65.210€ ;
- les divers autres produits à recevoir pour 373.702€, dont 201.647€ relatifs au CRAC.

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

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
Valeurs disponibles	17.244.459	6.844.024	10.400.436

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€), le compte courant CPI (7.196.017€) de la SWL et le compte courant CLIN (9.000.000€).

Le compte courant ordinaire négatif ouvert auprès de la SWL n'est pas comptabilisé dans le poste Valeurs disponibles et affiche au 31/12/2018 un solde débiteur de 24.654.866€ contre 24.328.664€ au 31/12/2017, soit une augmentation du débit de 326.202€.

### Comptes de régularisation

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
Comptes de régularisation	16.951.826	21.508.502	-4.556.676

Les variations de ce compte s'expliquent essentiellement par :

- La comptabilisation des stocks de mazout de nos chaudières collectives pour 166.400€ ;
- La comptabilisation des charges à reporter pour 2.190.488€ (dont le rééchelonnement des intérêts ex-SNL pour 943.867€ et les intérêts sur majorations liées à certains emprunts pour 923.084€) ;
- La comptabilisation de produits acquis pour 439.068€ (dont notamment des remboursements d'assurances pour 35.099€, les mensualités relatives au CRAC pour 156.613€ et 240.339€ de loyers relatifs à 2018).
- La comptabilisation des subsides non encore affectés et non encore liquidés :
  - PEI – financement : 5.920€ ;
  - PIVERT – financement : 8.568.638€ ;
  - Art.58 – financement : 307€ ;
  - Ancrage communal : 736.295€ ;
  - Quartier en transition : 5.011.111€ ;

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
<b>Total du passif</b>	<b>522.252.308</b>	<b>512.645.589</b>	<b>9.606.719</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>135.821.426</b>	<b>122.426.224</b>	<b>13.395.202</b>
Capital	116.264	116.585	-320
Primes d'émission	134.157	134.157	0
Réserves	27.626.978	27.626.978	0
Pertes reportées	-37.743.789	-40.474.364	2.730.575
Subsides en capital	145.687.816	135.022.869	10.664.947
Provisions et impôts différés	15.079.220	15.636.117	-556.897
<b>Dettes</b>	<b>371.351.662</b>	<b>374.583.248</b>	<b>-3.231.586</b>
Dettes à plus d'un an	285.502.945	291.551.795	-6.048.849
Dettes à un an au plus	63.169.388	55.165.925	8.003.463
Comptes de régularisation	22.679.329	27.865.529	-5.186.200

### Capital

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

Nous comptabilisons au 31 décembre 2018 un capital de 230.936€.

En 2018, une variation de 902€ est constatée concernant le remboursement de 630 parts.

### 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 2017 de 40.474.364€, et après affectation du bénéfice de l'exercice 2018, la perte à reporter s'élèvera au 31 décembre 2018 à 37.743.789€.

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 visant la continuité de l'exploitation.

### Subsides en capital

L'évolution de ce poste s'explique par la hauteur des subsides notifiés à ce jour. (cfr. 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 à souligner que les capitaux propres s'élevant à 135.821.426€ englobent un montant de subsides en capital de 145.687.816€. Les subsides restant à consommer au 31 décembre 2018 (cf. comptes de régularisation passif) sont identifiés et s'élèvent à :

- PEI – financement : 5.920€ ;
- PIVERT – financement : 8.568.638€ ;
- Art.58 – financement : 307€ ;
- Art.54 – financement : 0€ ;
- Ancrage communal : 736.295€ ;
- Autres subsides (SOWAER et autres): 583.473€ ;
- Subside de recapitalisation : 7.000.000€ ;
- Subside Equipement : 98.520€ ;
- Quartier en transition : 5.011.111€.

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

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
Provisions et impôts différés	15.079.220	15.636.117	-556.897

Conformément aux règles d'évaluation, la provision pour gros entretiens et réparations s'élève à 14.428.560€ contre 15.039.984€ en 2017, ce qui se traduit par une reprise de provision de 611.424€.

Une reprise de provision relative aux prépensions a été actée pour 25.308€ et la provision s'élève ainsi à 6.738€. 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 : 6.738€ ;
- Provision Harmonisation salaires : 402.000€ ;
- Provision fournisseurs travaux : 98.576€ ;
- Provision pour gros entretien et réparations : 14.329.984€.
  - 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, montant identique à l'année 2016 tenant compte des attributions de logements durant l'année et des travaux d'entretien effectués en 2018 pour un montant de 14.329.984€. 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. Cette provision n'a pas été comptabilisée en 2018 car les rénovations programmées sur le nouveau marché affectent durablement l'état du logement. Le montant existant au 31/12/2017 de 535.000€ a fait l'objet d'une reprise, étant donné la fin du marché de rénovation.

## 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

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
Dettes à plus d'un an	285.502.945	291.551.795	-6.048.849

Les dettes comptabilisées au 31/12/2018 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 71.929.061€ au 31/12/2018 contre 77.811.568€ au 31/12/2017 ;
- Les montants de crédits PIVERT s'élèvent à 18.485.685€ au 31/12/2018 contre 13.459.409€ au 31/12/2017 ;
- Les montants de crédits CRAC s'élèvent à 6.715.214€ au 31/12/2018 contre 7.075.753€ au 31/12/2017.

Le montant des autres crédits SWL s'élève à 187.855.295€ au 31 décembre 2018 contre 186.162.124€ au 31 décembre 2017.

Le montant des avances AAFS diminue à 6.405.114€ au 31 décembre 2018 contre 6.714.381€ au 31 décembre 2017.

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 28.404.093€ au 31/12/2018 contre 25.749.396€ au 31/12/2017. Il s'agit des chantiers suivants :

101375	NL-Acquisition/Réhabilitation – 5 appartements – Chemin Particulier 12 – LODELINSART (CHARLEROI)	11.679 €
102353	Conservation – 8 appartements – Impasse des Eglantines – COUILLET (CHARLEROI)	510 €
102388	Amélioration – 13 maisons – rue du Centenaire du Tilleul et Montég – MONT-SUR-MARCHIENNE (CHARLEROI)	5.059 €
116254	Conservation – 15 maison(s) – Rue Dunant – MONT-SUR-MARCHIENNE (CHARLEROI)	841 €
116260	Conservation – 40 appartements – Rue de Jumet – MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	7.711 €
116686	Conservation – 26 appartements – Rue J. Wauters – CHARLEROI (CHARLEROI)	1.760 €
116908	Conservation – 15 maisons – Rue des Acacias – MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	255 €
116955	Conservation – 6 maisons – Rue V. Hachez – MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	2.366 €
117027	Conservation – 38 appartements – Boulevard Mayence – CHARLEROI (CHARLEROI)	24.628 €
117083	Conservation – 104 appartements – Cité sélestat – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	4.656 €
118285	Conservation – 24 appartements – Rue des bieraux – DAMPREMY (CHARLEROI)	55.292 €
118286	Conservation – 60 appartements – Allée champs Gernevaux – MONT-SUR-MARCHIENNE (CHARLEROI)	26.754 €
118407	NL-Acquisition/Restructuration – 11 appartements – Chaussée de Fleurus – Gilly (CHARLEROI)	192.592 €

118447	Conservation – 62 appartements – Rue Terrer Al danse 55 – CHARLEROI (CHARLEROI)	46.535 €
118693	Conservation – rue Motte – CHARLEROI (CHARLEROI)	715.066 €
118725	Conservation – 5 maisons – Cité Germinal – GILLY (CHARLEROI)	105.429 €
118814	Conservation – 16 appartements – rue des Carrières – COUILLET (CHARLEROI)	2.941 €
118816	Conservation – rue Ferrer – CHARLEROI (CHARLEROI)	90.671 €
118969	Conservation – 120 appartements – Cité Sélestat – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	661.130 €
118970	Conservation – 131 appartements – Cité Decooman – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	1.278.270 €
118971	NL-Construction neuve-Log-Soc – 30 maisons – rue de la Crèche – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	571.993 €
119000	Amélioration – 48 appartements – rue du Spignat – MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	281.497 €
119040	Conservation – 47 maisons – rue de la Paix – ROUX (CHARLEROI)	502.488 €
119093	Amélioration – 119 appartements – Avenue CECA – MARCINELLE (CHARLEROI)	1.621.361 €
119165	Conservation – 86 maisons – 16 appartements – Armée Française-Ethiope-22 Août-Ville – COUILLET (CHARLEROI)	1.136.499 €
119170	Conservation – 60 appartements – Rue Warmonceau et Wauters – CHARLEROI (CHARLEROI)	184.758 €
119171	Conservation – 94 maisons – Rue Wauters, Warmonceau, Terril, Alouette – CHARLEROI (CHARLEROI)	66.817 €
119231	Conservation – 46 appartements – Rue Spignat – MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	29.061 €
119531	Conservation – 55 maisons – 64 appartements – Rue des Gayolles n°26 à 29 – 41à45 – 57à63 (appartements) et 1 à 25 – 30 à 40 – 46 à 56 – 64 à 71 (maisons) (Cité des Gayolles) – GILLY (CHARLEROI)	1.772.342 €
119532	Conservation – 82 maisons – 24 appartements – Rue des Roitelets, rue Tayant, rue Pré-Pouillet (Cité Tollaire) – RANSART (CHARLEROI)	856.990 €
119601	Conservation – 64 appartements – Rue Chausteur 28-34 – LODELINSART (CHARLEROI)	149.827 €
119602	Conservation – 81 appartements – Rue des Hamendes 11 à 29 – LODELINSART (CHARLEROI)	231.033 €
119603	Conservation – 64 maisons – 44 appartements – Rue Ethiopie, Cascades 1A-1B et Cité Thone – COUILLET (CHARLEROI)	1.017 €
119622	Conservation – 27 appartements – Rue des Cerisiers – MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	37.926 €
119635	NL-Acquisition/Réhabilitation – 2 appartements – Rue Ferrer 40 – MARCINELLE (CHARLEROI)	115.006 €
119785	Conservation – 60 maisons – Diverses rues – MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	708.602 €
119909	Conservation – 15 maisons – 20 appartements – Rues Ethiopie et de Loverval – COUILLET (CHARLEROI)	111.374 €
119912	Conservation – 28 maisons – 20 appartements – Rues Wauters 136-138, Motte 33 à 60, Lodelinsart, de Ransart et Caluwaert – CHARLEROI (CHARLEROI)	62.495 €
120058	Conservation – 33 maisons – Rue Yernaux n° 1 à 33 – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	300.217 €
120181	Rénovation légère (-30.000 €/log) – 1 maison – Avenue de la Cité Parc – MARCINELLE (CHARLEROI)	57.543 €
120286	Rénovation lourde (+30.000 €/log) – 36 maisons – rues de Jumet et Acacias – MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	263.142 €
120305	Réno. 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)	4.000.411 €
120311	Réno. lourde (+22000eur/Log.) – 32 appartement(s) – Avenue du Centenaire n°121 à 133 – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	1.284.657 €
120456	Rénovation légère (-30.000 €/log) – 60 maisons – Divers sites – GOSELIES (CHARLEROI)	847.325 €

120725	Rénovation légère (-22.000 €/log) – 14 maisons – 669 appartements – Divers sites – CHARLEROI (CHARLEROI)	33.747 €
120805	Rénov. Légère (-22.000 €/log) – 263 appartements – rue des Sarts, rues Tourette, Cascade, Alfred Georges – CHARLEROI (CHARLEROI)	93.380 €
120863	Rénov. Légère (-22.000 €/log) – 144 appartements – rue du Spignat 85, 87, 89, 91, 93 et 95 – MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	107.003 €
121146	NL-Construct. Neuve-Log. Moy. – 35 maison(s) – 16 appartement(s) – Les Closières, rues Churchill, d’Hirson, Beau site, Manopello, Nestor Bal – MONT-SUR-MARCHIENNE (CHARLEROI)	1.512.379 €
121155	Rénovation légère (-30.000 €/log) – 216 appartements – Cité de l’Europe, Lefèbvre et Trieu Kaisin – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	520.621 €
121164	Rénov. Légère (-22.000 €/log) – Diverses rues – MARCINELLE (CHARLEROI)	281.483 €
121170	Rénovation légère (-30.000 €/log) – 256 appartements – Rue Paul Janson et Place des Porions (Cité Europe et Cité Delvaux) – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	8.249 €
121171	Équipement Non Intégré – 131 appartements – Rue Decooman 12-14-16-18-20 – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	33.884 €
121199	Construction/Bureaux/Comm/Garage – rue des Hauchies (Ancien site SWDE) – COUILLET (CHARLEROI)	379.218 €
121254	Rénovation légère (-30.000 €/log) – 168 appartements – Cités Paul Pastur, Paul Janson et Trieu Kaisin – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	58.622 €
121450	NL-Construction neuve-Log-Soc – 22 appartements – rue des Hamendes et du Charniat – LODELINSART (CHARLEROI)	96.240 €
121453	Rénov. Légère (-22.000 €/log) – Différentes Cité du parc de Versant Est – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	549.933 €
121568	Rénov. Légère (-22.000 €/log) – Cité Delvaux – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	9.193 €
121623	Rénov. Légère (-22.000 €/log) – 2 appartements – Rue Pont d’Arcole 363-365 – GILLY (CHARLEROI)	53.498 €
121720	Rénov. légère (-22000eur/Log.) – 169 appartement(s) – rue de marcinelle, rue ferrer, rue de Villers, rue Alfred Georges, Bd Mayence, rue de l’Alouette – CHARLEROI (CHARLEROI)	50.641 €
121799	Rénov. Légère (-22.000 €/log) – 208 appartements – Rue Yernaux – Rue Hotyat – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	105.704 €
121900	Rénov. Légère (-22.000 €/log) – Avenue du Chili – MARCINELLE (CHARLEROI)	619.526 €
121945	Rénov. Légère (-22.000 €/log) – 20 appartements – rue des Sarts 42 – COUILLET (CHARLEROI)	523.964 €
122018	Rénov. Légère (-22.000 €/log) – 80 appartements – Rues Paul Janson et Pastur – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	266.255 €
122236	Rénov. Légère (-22.000 €/log) – 48 maisons – Cité de la Lâche – ROUX (CHARLEROI)	152.997 €
122363	Rénov. Légère (-22.000 €/log) – 69 appartements – Cité des Gayolles – GILLY (CHARLEROI)	85.012 €
122429	NL-Construct. Neuve-Log. Soc. – 12 appartement(s) – rue de la Raguette – GERPINNES (GERPINNES)	523.686 €
122683	NL-Construct. Neuve-Log. Soc. – 4 maison(s) – 8 appartement(s) – rue des coupeurs et des cueilleurs – GILLY (CHARLEROI)	477.226 €
122813	Rénov. légère (-22000eur/Log.) – 1 appartement(s) – divers sites – CHARLEROI (CHARLEROI) – Ascenseurs	3.104.688 €
123086	Rénov. légère (-22000eur/Log.) – 48 appartement(s) – rue tenret – MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI) – Chaudière collective au pellet	123.600 €
123407	Acquis. de bâtiments – Rue du Fort et rue de la Garenne – CHARLEROI (CHARLEROI)	204.814 €

En outre, 8 nouveaux financements ont été contractés auprès de banques pour l’achat de nouveaux véhicules utilitaires pour un montant total de 146.774€.

## Dettes à un an au plus

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
Dettes à un an au plus	63.169.388	55.165.925	8.003.463

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 – 24.654.866€ au 31 décembre 2018 contre – 24.328.664€ au 31 décembre 2017.

Ce poste inclut également le transfert des montants non consolidés d'avances SWL sur des dossiers de financement pour un montant de 6.433.927€.

72 actes notariés et 8 compromis ont été signés concernant les ventes de maisons, garages et terrains en 2018, hors le projet Les Closières.

Seuls 61 actes et 8 compromis ont impacté le résultat de 2018 pour un montant total de 4.096.887€, dont 383.547€ 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 2018 :

- montant à verser : 14.025.872€
- cumul des versements : 17.650.291€
- dont ventes : 4.100.291€
- cumul des recettes locatives : 13.550.000€
- différence négative : 475.872€

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 2019, et ce poste s'élève à 15.347.568€ contre 14.282.666€ en 2018.

Le poste dettes commerciales/fournisseurs a augmenté suite aux nombreuses factures d'investissements reçues (10.520.440€ au 31 décembre 2018 contre 7.426.846€ au 31 décembre 2017).

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

- TVA à payer : 195.937€ ;
- Impôts et précomptes : 5.443€ ;
- ONSS, Rémunérations et provisions pour pécules de vacances : 1.051.123€.

Les autres dettes comprennent principalement le trop-perçu de charges locatives 2017 et 2018 des locataires (2.503.215€), les locataires en avance (1.239.482€) et le montant pour la reprise du terrain Les Closières (16 appartements) envers la SWL pour 303.842€.

Il a été également comptabilisé une provision à court terme pour le fond de roulement APE (72.698€) 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 398.714€ contre 404.921€ au 31/12/2017. Cette diminution fait suite à l'inoccupation du site des Marais, 42 logements pris en gestion à la SWL.

On retrouve aussi une dette TVA à rembourser à la SWL lié au dossier 121.146 Les Closières (249.488€).

## Comptes de régularisation

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
Comptes de régularisation	22.679.329	27.865.529	-5.186.200

Les subsides PEI et autres restant à consommer au 31 décembre 2018 sont identifiés et s'élèvent à :

- PEI – financement : 5.920€ ;
- PIVERT – financement : 8.568.638€ ;
- Art.58 – financement : 307€ ;
- Ancrage communal : 736.295€ ;
- Autres subsides : 583.473€ ;
- Subside de recapitalisation : 7.000.000€ ;
- Subside Equipement Equi : 98.520€ ;
- Quartier en transition : 5.011.111€ ;
- La comptabilisation de produits à reporter pour 42.132€, principalement constitués des produits liés aux antennes GSM ;
- La comptabilisation de charges à imputer pour 632.935€, principalement représentées par les estimations des factures d'énergie et par les effets rétroactifs de loyers 2018 (222.609€).

## Les comptes de résultats

L'exercice 2018 se solde par un bénéfice de 2.730.574 € contre une perte de 620.513 € l'année précédente.

Voici un aperçu du compte de résultats au 31/12/2018, comparé à la situation arrêtée au 31/12/2017.

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
<b>Total des produits</b>	<b>50.272.541</b>	<b>50.437.767</b>	<b>-165.226</b>
Ventes et prestations	38.332.384	37.674.884	657.500
Produits financiers	7.728.413	7.413.130	315.283
Produits exceptionnels	4.211.744	5.348.947	-1.137.203
Impôts sur le résultat	0	806	-806
<b>Total des charges</b>	<b>47.541.966</b>	<b>51.058.280</b>	<b>-3.516.314</b>
Coût des ventes et prestations	36.327.705	38.652.983	-2.325.278
Charges financières	8.985.439	9.223.905	-238.466
Charges exceptionnelles	2.228.348	3.180.774	-952.426
Impôts sur le résultat	474	617	-143
Prélèvement sur les impôts différés	0	0	0
Prélèvement sur les réserves immunisées	0	0	0
<b>Bénéfice/Perte de l'exercice</b>	<b>2.730.574</b>	<b>-620.513</b>	<b>3.351.087</b>

### Ventes et prestations

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
<b>Ventes et prestations</b>	<b>38.332.384</b>	<b>37.674.884</b>	<b>657.500</b>
Loyers	42.271.969	39.433.422	2.838.548
Adaptation et réduction de loyers	-9.158.832	-9.168.031	9.199
Provisions	4.169.027	4.715.879	-546.851
Frais récupérés	655.366	570.281	85.086
Variation de stocks produits finis	-2.520.262	-605.035	-1.915.226
Production immobilisée	104.355	110.279	-5.923
Autres produits d'exploitation	2.810.759	2.618.091	192.668
<b>Coût des ventes et prestations</b>	<b>36.327.705</b>	<b>38.652.983</b>	<b>-2.325.279</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2.004.679</b>	<b>-978.100</b>	<b>2.982.779</b>

Le total des ventes et prestations (38.332.384€) connaît une augmentation de 657.500€ par rapport à l'exercice précédent.

Les mouvements suivants doivent être soulignés :

- Le loyer relatif à la part liée au logement s'élève à 19.130.874€ contre 18.782.948€ au 31/12/2017. L'augmentation s'explique par l'augmentation des loyers de base due aux rénovations activées en 2016 ;
- Le loyer relatif à la part liée aux revenus s'élève à 17.987.689€ contre 17.493.041€ au 31/12/2017. L'augmentation de 494.648€ est liée à l'augmentation des revenus des locataires en 2018. Ce poste est à mettre en corrélation avec la limitation en fonction des revenus qui augmente également (de l'ordre de 300k€ – voir commentaire ci-dessous) ;
- Le montant du surloyer pour chambre excédentaire s'élève à 233.870€ contre 240.010€ au 31/12/2017. La diminution de 6.140€ signifie que les mutations vers un logement proportionné des locataires en chambre surnuméraire ont augmenté ;
- 16 actes de vente des maisons du site des Closières et 1 compromis ont été signés pour un montant de 2.818.626€ contre 666.194€ au 31/12/2017 (4 actes et 1 compromis) ;
- Le loyer relatif à la location des logements moyens s'élève à 1.029.697€ contre 989.064€ au 31/12/2017. L'augmentation de 40.633€ est liée à l'augmentation du nombre de logements de ce type, suite notamment à la mise en location des 16 appartements sis aux Closières courant 2018 ;
- Les limitations de loyers : il est constaté que la limitation aux 20% des revenus augmente de 308.640€ pour atteindre 5.316.756€ contre 5.008.116€ au 31/12/2017, et la limitation à la VLN (valeur locative normale) diminue de 9.851€ pour un total de 1.334.307€ contre 1.344.158€ au 31/12/2017. Les revenus des locataires ayant eu tendance à augmenter, ces limites de loyers sont plus vite atteintes ;
- Les inoccupés : les logements et garages inoccupés représentent une diminution du chiffre d'affaires théorique de 2.677.748€, en diminution de 62.765€ par rapport au 31/12/2017. La valeur de la perte de chiffre d'affaire concerné par les logements sociaux inoccupés atteint 1.977.227€ contre 2.134.316€ au 31/12/2017, La valeur de la perte de chiffre d'affaire concerné par les logements moyens inoccupés atteint 195.460€ contre 190.649€ au 31/12/2017, et le montant du chiffre d'affaire diminué par l'inoccupation des garages représente 389.561€ contre 376.009€ au 31/12/2017 ;
- Les provisions : les provisions réclamées pour les charges et les consommations diminuent de 546.851€ ; l'estimation du décompte de charges locatives de l'année 2018 se solde par un montant de 2.298.317€ en faveur des locataires. Les provisions liées à l'énergie ont été calculées en 2018 sur base de la consommation réelle des locataires. Il subsiste également un impact lié au décompte de charges des années précédentes pour un montant de 596.889€ ;
- La récupération de frais de justice est en diminution de 22.549€ par rapport à l'année 2017, alors que les frais de justice supportés par La Sambrienne sont en augmentation, conséquence de la diminution des frais de justice imputables au locataire par décision du Tribunal de Paix.
- La production immobilisée a diminué de 5.923€ pour un montant de 104.355€ au 31/12/2018 contre 110.279€ au 31/12/2017. 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 2018, 5 chantiers en 2018 contre 6 en 2017 ;
- Les facturations de travaux adressées directement aux locataires s'élèvent à 313.705€ contre 230.365€. La différence de 83.340€ s'explique une augmentation de la récupération des frais d'état des lieux ;
- Il faut également souligner l'augmentation de commissions de gestion liées aux logements en gestion s'élevant à 94.568€ contre 75.417€. La variation s'explique par un nombre croissant de logements pris en gestion.
- L'augmentation de l'allocation du fonds de solidarité SWL de 72.268€ (1.242.079€ au 31/12/2018 contre 1.169.811€ au 31/12/2017) ;
  - les autres produits d'exploitation sont principalement constitués des subventions APE pour 851.351€ qui augmentent de 1.058€ par rapport au 31/12/2017 ; il faut également souligner l'augmentation des remboursements de sinistres assurances de 66.854€. D'autre part, il faut souligner l'augmentation des subsides d'exploitation. Ceux-ci concernent le subside Référent social et Ménages accompagnés pour 165.989€.

Pour rappel, les règles de calcul des loyers ne garantissent pas à La Sambrienne le loyer économique qui est nécessaire pour maintenir un équilibre financier et garantir la pérennisation du bâti.

### Coût des ventes et prestations

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
<b>Ventes et prestations</b>	<b>38.332.384</b>	<b>37.674.884</b>	<b>657.500</b>
<b>Coût des ventes et prestations</b>	<b>36.327.705</b>	<b>38.652.983</b>	<b>-2.325.279</b>
Matériaux et fournitures	790.049	814.838	-24.789
Services et biens divers	10.882.973	10.426.780	456.193
Rémunérations et charges sociales	9183.656	9.840.806	-657.150
Amortissements, Réd.de val., provisions	9.806.764	11.193.531	-1.386.768
Autres charges d'exploitation	5.664.263	6.377.028	-712.765
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2.004.679</b>	<b>-978.100</b>	<b>2.982.779</b>

Le total du coût des ventes et prestations (36.327.705€) présente une diminution de 2.325.279€ qui doit être expliquée par les éléments suivants :

- Services et biens divers : la variation de ce poste est principalement expliquée par :
  - L'augmentation des frais d'administration générale de 12.994€, tels que notamment :
    - les frais de fournitures de bureau augmentent de 7.883€
    - les frais de prestataires informatiques augmentent de 35.226€ liés à l'assistance Sharepoint et à l'augmentation du nombre d'abonnement à Office 365 ;
    - les frais liés au subside pour la Régie de Quartier augmentent de 36.877€ suite à la convention et au solde de l'année 2017 ;
    - les frais de rétribution de tiers qui augmentent de 36.669€, notamment par les frais de consultances en matière de RGPD et les formations 2017-2018 en matière de protection des travailleurs ;
    - les frais de remise en état des logements augmentent de 243.832€, due aux augmentations liées aux débouchages de canalisations et à la pose de clôtures et aménagement de terrains non amortissables ;
    - les frais locatifs à charge des locataires augmentent de 93.575€. Pour rappel, ce poste est intégré par la suite dans le décompte de charges ;
    - l'augmentation du poste Entretien des bâtiments administratifs de 26.345€ est due à la régularisation pour la période allant de 2014 à 2017 du décompte de charges du Bertrand suite à la désignation d'un nouveau syndic chargé de la gestion de l'immeuble ;
    - le poste Petits outillages augmente de 47.731€ ;
    - les consommations à charge des locataires augmentent de 247.030€, ce poste sera, par la suite, intégré dans le décompte de charges ;
    - le coût des assurances sur le matériel roulant et outillage augmente de 4.245€ ;
    - les honoraires d'avocats et experts augmentent de 7.271€, et les frais d'huissiers augmentent de 6.295€ (voir, plus haut, le poste récupération de frais de justice) ;
    - les frais d'intérimaires augmentent de 202.349€, dont 96.876€ chez les employés et 105.473 chez les ouvriers.

- À contrario, certaines rubriques diminuent telles que :
  - les frais de téléphonie diminuent de 24.099€ ;
  - les frais de poste diminuent de 13.236€ suite à l'installation des machines à affranchir ;
  - les frais de documentation diminuent de 11.094€ suite à une rationalisation des abonnements ;
  - les frais liés au secrétariat social diminuent de 5.938€ ;
  - les certifications PEB diminuent de 5.571€ suite à la diminution de demande certification ;
  - les frais de subsides pour Ménages accompagnés diminuent de 47.400€ ;
  - les frais d'entretien du matériel de bureau diminuent de 11.957€, cette diminution est liée à l'achat des nouveaux copieurs ;
  - les frais d'entretien du matériel roulant diminuent de 22.363€ ;
  - les consommations d'eau et d'énergie à charge de la société diminuent suite à des régularisations d'années antérieures ;
  - les frais d'estimation de maisons à vendre diminuent de 23.867€ ;
  - les frais de personnel Article 60 diminuent de 14.621€ ;
  - les frais de représentation diminuent de 9.404€.
- le poste 'rémunérations et charges sociales' (9.183.656€ contre 9.840.806€ en 2017) est en diminution de 657.150€ par rapport à l'année précédente, (cfrs Ressources Humaines). La diminution de ce poste est principalement la conséquence de plusieurs départs de personnel dont le coût d'indemnité avait été supporté en 2017, qui était, en ce sens, une année exceptionnelle. Les évolutions normales du poste sont :
  - L'indexation des rémunérations au 01/10/2018 ;
  - Et les évolutions barémiques ;
- amortissements, provisions et RV : dotations aux amortissements de 10.828.409€ contre 10.765.144€ au 31/12/2017 ; dotation aux réductions de valeurs sur créances locatives pour 1.414.570€ et une reprise de 2.203.417€ ; dotation aux réductions de valeurs sur autres créances commerciales pour 440.526€ et une reprise pour 428.079€ ; une dotation aux réductions de valeur sur stock pour 13.588€ ainsi qu'une reprise de provision de 2017 pour 24.101€ ; dotation complémentaire pour provision pour gros entretiens et réparations pour un montant de 98.576€, et une reprise de 710.000€ (cf. rubrique Provisions) ; dotation aux provisions pour salaires de 402.000€ dans le cadre de la négociation des conventions collectives de travail relatives à l'harmonisation des statuts et des rémunérations, par laquelle un effet rétroactif sur les rémunérations a été négocié pour 2018.
- Autres charges d'exploitation : la principale variation de ce poste concerne les moins-values sur créances locatives qui diminuent cette année, passant de 1.480.277€ au 31/12/2017 à 714.098€ au 31/12/2018 (voir détail du point sur les créances à un an au plus). Le poste "précompte immobilier" s'élève à 4.016.803€ incluant des réductions à rembourser aux locataires pour 983.224€ ; la cotisation forfaitaire s'élève à 539.458€ et la cotisation pour fonds de solidarité à 353.438€ ; le poste amendes et pénalités diminue de 8.855€ pour atteindre à un solde de 180€.

## Produits financiers

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
<b>Produits financiers</b>	<b>7.728.413</b>	<b>7.413.130</b>	<b>315.283</b>
Intérêts sur compte courant	0	0	0
Subsides en capital et en intérêts	5.313.846	5.048.825	265.021
Subsides en capital PEI	2.363.988	2.363.988	0
Autres produits financiers	50.578	316	50.263
<b>Charges financières</b>	<b>8.985.439</b>	<b>9.223.905</b>	<b>-238.466</b>
Intérêts sur compte courant	90.448	77.530	12.918
Intérêts sur emprunts	8.887.339	9.141.725	-254.386
Réd.de valeur s/ actifs circulants autres que stocks	0	-360	360
Autres charges financières	7.652	5.010	2.642
<b>Résultat financier</b>	<b>-1.257.026</b>	<b>-1.810.776</b>	<b>553.749</b>

Le résultat financier augmente de 553.749€. Ceci s'explique par les facteurs suivants :

- L'augmentation des produits financiers s'explique principalement par la perception d'intérêts complémentaires conséquence de la fin de la convention relative à la Résidence Durant à Monceau par la CPAS de Charleroi ;

et dans une moindre mesure par :

- 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 ;
- 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 :	3.388.948€ ;
- Intérêts Subsides PIVERT :	336.097€ ;
- Intérêts Subsides CPIVERT :	6.486€ ;
- Intérêts CRAC :	100.243€ ;
- Int. CRAC non subsidiés :	172.862€ ;
- 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 :	185.962€ ;
- Intérêts Subsides CPIVERT – capital :	15.000€ ;

- Intérêts CRAC – capital :	66.960€ ;
- Intérêts – divers :	97.949€ ;
- Intérêts – Ancrage :	477.120€ ;
- Intérêts subsides EQUI :	42.390€ ;
- Intérêts – divers :	2.496€ ;

### Charges financières

Les charges financières diminuent de par le remboursement effectif des emprunts contractés. Ce poste est composé comme suit :

- Intérêts ex-SNL :	2.824.000€ ;
- Intérêts sur avances SWL :	128.570€ ;
- Intérêts sur prêts SWL :	1.360.696€ ;
- Intérêts PEI :	3.388.948€ ;
- Intérêts PIVERT – partie subsidiée :	336.097€ ;
- Intérêts CPIVERT – partie subsidiée :	6.486€ ;
- Intérêts PIVERT – partie non subsidiée :	112.032€ ;
- Intérêts sur prêts SWL – LMOC :	141.820€ ;
- Intérêts sur prêts SWL – A54 :	14.786€ ;
- Intérêts amortissement s/majoration :	112.638€ ;
- Intérêts sur prêts SWL – avance :	0€ ;
- Intérêts sur compte courant SWL :	90.448€ ;
- Intérêts leasing :	5.450€ ;
- Intérêts CRAC – partie subsidiée :	100.243€ ;
- Intérêts CRAC – Frais de banque :	0€ ;
- Int. CRAC – partie non subsidiée :	172.862€ ;
- Int. CRAC – partie non subs. interv :	176.680€ ;
- Intérêts – autres :	6.031€ ;

Les intérêts sur compte courant SWL augmentent de 12.918€ dû au fait que bien que le taux d'intérêt appliqué soit faible, le compte courant SWL atteint le solde de – 24.654.866€ contre – 24.328.664€ au 31/12/2017, conséquence directe des problèmes de carence en financement de l'entreprise.

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

Aucune réduction de valeur sur actifs n'a été comptabilisée en 2018.

## Produits exceptionnels

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>4.211.744</b>	<b>5.348.947</b>	<b>-1.137.203</b>
Reprises d'amortissements, provisions	0	298	-298
Reprise prov. Pour risques et charges	0	0	0
PV sur réalisations d'actifs	4.160.366	4.789.642	-629.276
Autres produits exceptionnels	51.378	559.008	-507.630
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>2.228.348</b>	<b>3.180.774</b>	<b>-952.426</b>
Désaffectations	2.442.750	3.917.915	-1.475.165
Provisions pour risques et charges except.	-322.165	-905.192	583.027
MV sur réalisation d'actifs	62.126	1.628	60.497
Autres charges exceptionnelles	45.637	166.423	-120.786
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>1.983.396</b>	<b>2.168.173</b>	<b>-184.778</b>

Les produits exceptionnels s'expliquent en majeure partie par les plus-values actées sur les ventes 2018 pour 4.160.366€ (72 actes et 8 compromis) contre 4.789.642€ au 31/12/2017.

Les autres produits exceptionnels sont la conséquence de la perception d'une indemnité (11.828€), ainsi que la récupération d'une garantie bancaire à concurrence de 18.430€.

## Charges exceptionnelles

Le poste s'élève à 2.228.348€, à savoir :

- des amortissements exceptionnels pour 2.442.750€ sur les désaffectations d'investissements suite à l'activation des chantiers réceptionnés et à la désaffectation des rénovations activées, dont 695.100€ pour la démolition du site la brouchetterre ;
- une reprise de provision suite à la fin d'un litige ex-Versant Est avec un fournisseur pour 322.165€ ;
- une moins-value comptable sur la vente de logements pour 62.126€ ;
- le poste "Autres charges exceptionnelles" correspondant principalement à diverses opérations dont notamment un complément pour l'assainissement du terrain Loriaux pour 13.145€ initié en 2017 et les pertes sur deux véhicules incendiés (8.964€) ;
- des réductions de loyers pour 14.578€ 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

	31/12/2018	31/12/2017	Ecart '18'17
<b>Prélèvements sur réserves et Impôts</b>	-474	189	-663

La situation fiscale de la société (pertes fiscales) permet de justifier le solde de ce compte. En effet, depuis 2015, plus aucune taxation étalée ni impôts différés ne sont plus comptabilisés. Ce poste correspond uniquement au montant de l'impôt sur l'avantage en nature véhicules.

## Proposition à l'Assemblée Générale

Il est proposé à l'Assemblée Générale de voter le résultat de 2.730.574€ en résultat reporté. Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2017, - 40.474.364€, la perte à reporter s'élèvera à - 37.743.789€.

## Les prévisions budgétaires 2019

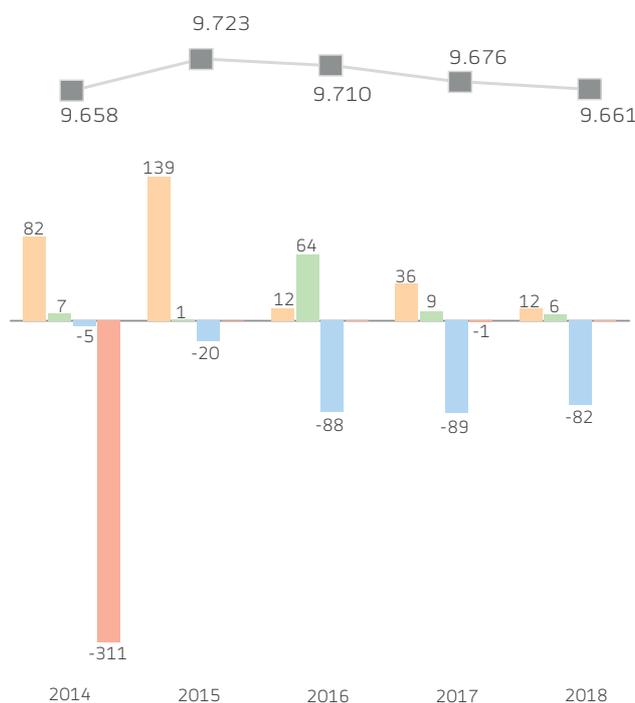
<b>Ventes et prestations</b>	<b>43.565.658 €</b>
Chiffre d'affaires	38.471.334 €
Variation des produits finis	- 1.450.000 €
Production immobilisée	645.319 €
Autres produits d'exploitation	2.551.505 €
Produits d'exploitation non récurrents	3.347.500 €
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>44.206.547 €</b>
Achats de marchandises	850.000 €
Services et biens divers	11.204.898 €
Rémunérations	9.751.738 €
Amortissements	12.008.569 €
Provisions	93.648 €
Autres charges d'exploitation	5.499.068 €
Charges d'exploitation non récurrentes	4.798.626 €
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-640.889 €</b>
Produits financiers	7.929.501 €
Charges financières	9.720.970 €
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>- 2.432.358 €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-2.433.058 €</b>
Impôt sur le résultat	700 €
<b>Résultat à affecter</b>	<b>-2.433.058 €</b>

## Evolution graphique de quelques indicateurs

# Evolution graphique de quelques indicateurs

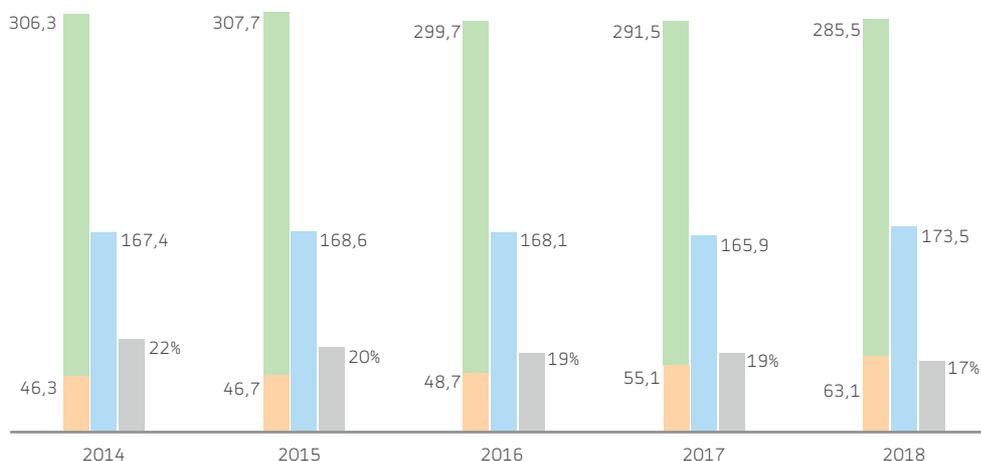
## Evolution du patrimoine logements

● logements ● logements construits ● logements pris en gestion ● logements vendus ● logements démolis



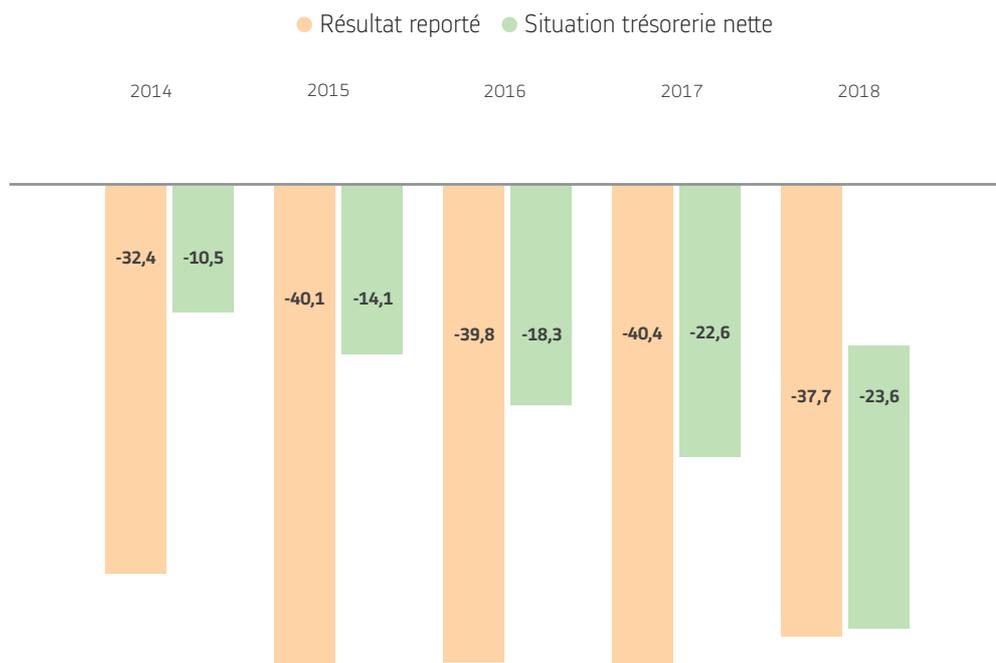
## Evolution des dettes, des fonds propres et du ratio cash-flow / dettes à court terme

● Dettes CT ● Dettes LT ● Fonds propres ● Cash-flow / dettes CT



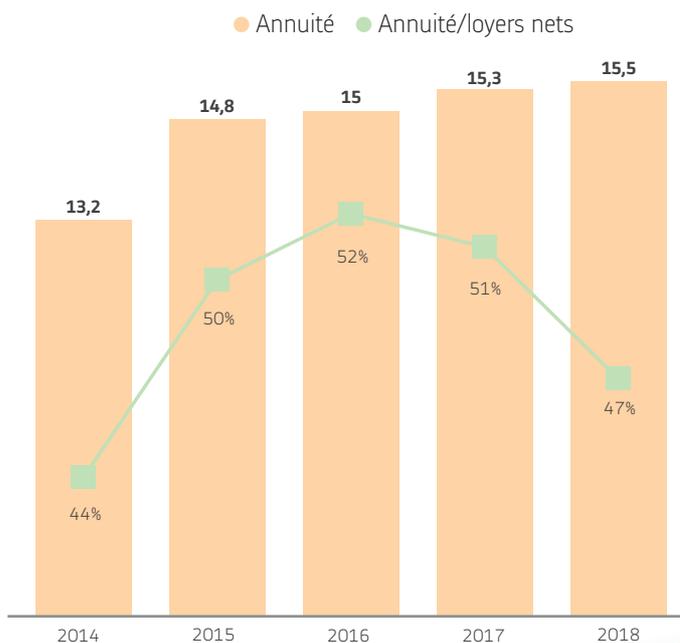
\* en millions d'euros

## Evolution de la trésorerie et résultat reporté



\* en millions d'euros

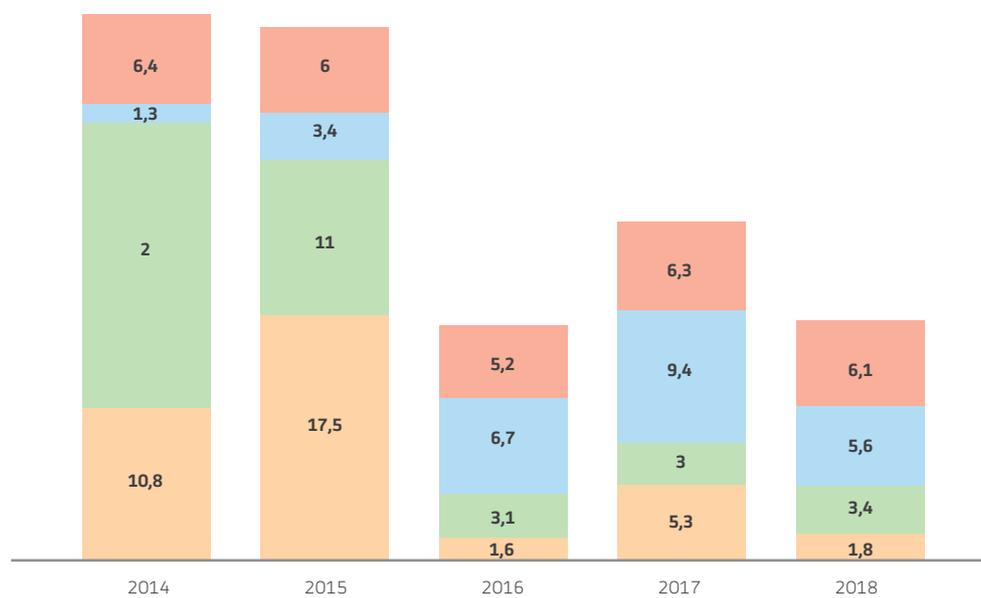
## Evolution de l'annuité SWL et du ratio annuité SWL / loyers nets



\* en millions d'euros

## Evolution des investissements et entretien

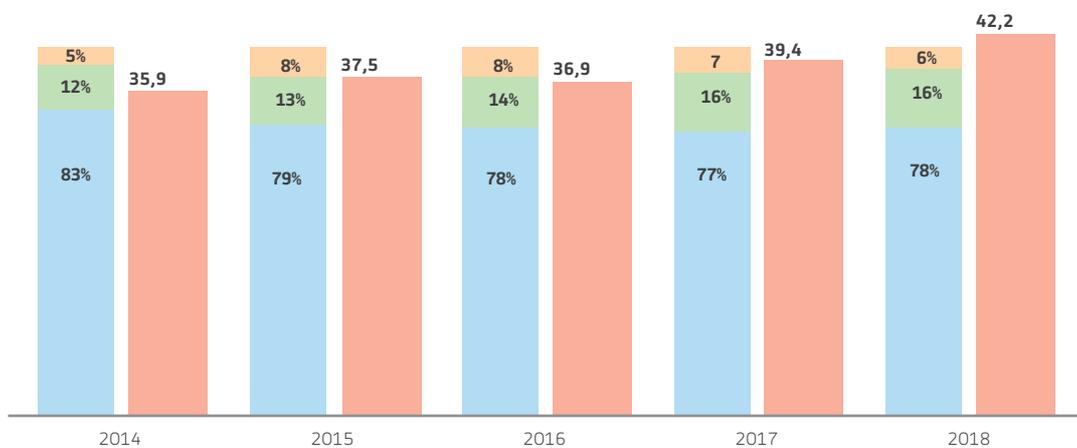
● Construction ● Rénovation ● Remise en location ● Frais d'entretien



\* en millions d'euros

## Evolution des loyers bruts

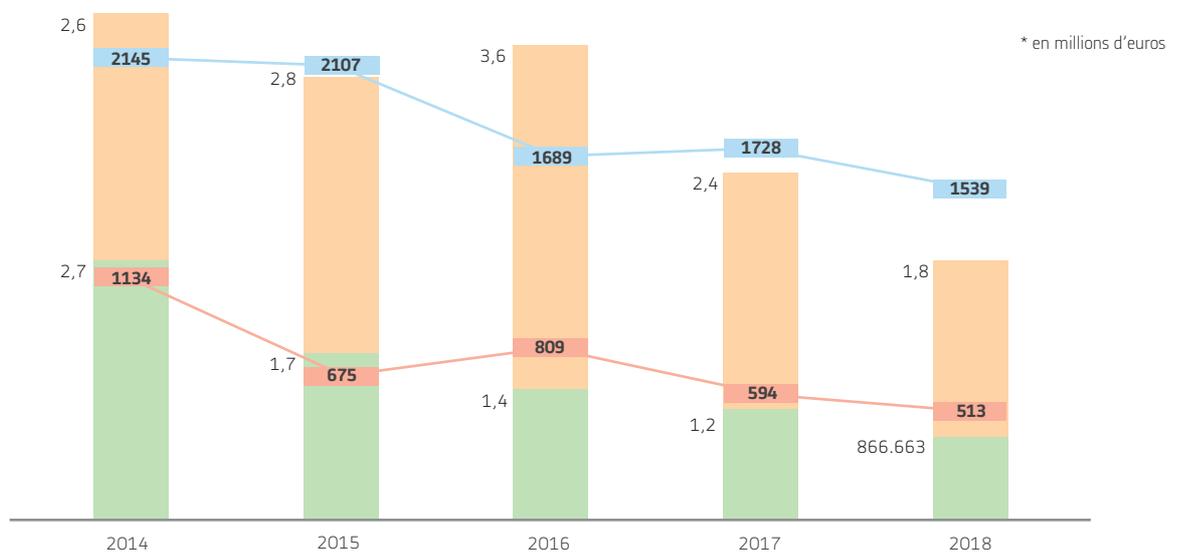
● Inoccupation/loyers bruts ● Réduction de loyer/loyers bruts ● Loyers nets/loyers bruts ● Loyers bruts



\* en millions d'euros

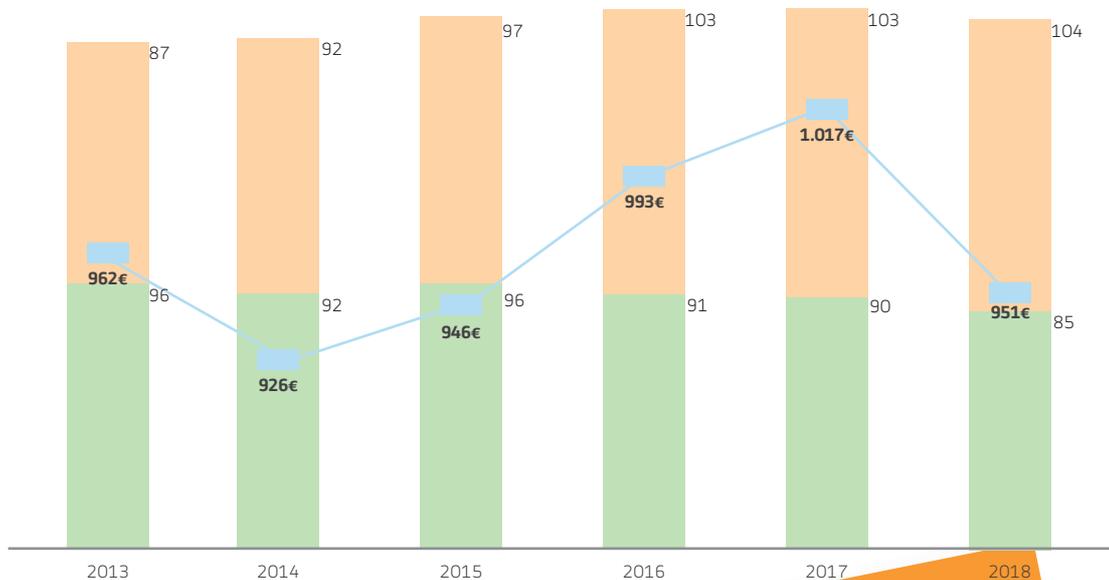
## Evolution du contentieux locatif

- Montants des retards, locataires en place
- Montants des retards, locataires ayant quittés
- Nbr de ménages en place en retard
- Nbr de ménages ayant quittés en retard



## Evolution du ratio frais de personnel / logement et nombre d'ETP

- Nbr d'ETP employé
- Nbr d'ETP ouvrier
- Frais de personnel/logement



## **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 2018, la société n'a pas fait appel aux services de sociétés avec lesquelles le commissaire entretient des relations professionnelles pour des services autres que de contrôle et des services en conseils fiscaux.

## **Indications relatives à l'existence de succursale**

La société n'a pas de succursale.

## **Risques et incertitudes**

A la lecture du présent rapport, La Sambrienne encourt plusieurs risques et incertitudes 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, malgré les efforts de la Région Wallonne, la carence de financements conséquents 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 rénovations à moyen terme a été établi et affiche un montant total travaux de 48,8 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 structurel entre les charges et les produits. De plus, étant donné la réglementation en vigueur sur le calcul des loyers, l'absence de capacité d'autofinancement de La Sambrienne, 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 détériorent encore le ratio « charges financières / chiffres d'affaires ».

Finalement, trois des différentes réformes actuellement menées par le Gouvernement wallon représentent une incertitude financière importante qu'il y a lieu de souligner dans le présent rapport de gestion :

- Le régime des allocations de déménagement et loyer (ADEL) a été adapté à savoir qu'il a été décidé de ne plus octroyer d'allocation de loyer aux ménages qui prennent en location un logement appartenant à une société de logement de service public et ce, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Cette décision risque de fragiliser la situation financière de certains locataires et ainsi d'alourdir le contentieux locatif de la société.
- Le projet de réforme du Gouvernement wallon, visant à remplacer le système actuel des aides à la promotion de l'emploi (APE) par une subvention unique à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 avant sa suppression complète au 1<sup>er</sup> janvier 2021 et sa transformation en un nouveau mécanisme de soutien structurel à l'emploi, pourrait amener une perte de subside de 260.000€ pour l'exercice 2020. Au-delà, aucune projection financière n'est réalisable vu l'absence d'information. 1 travailleur sur 3 sur le payroll de La Sambrienne est concerné.
- Le projet de réforme du Gouvernement wallon, visant à modifier l'arrêté du 6 septembre 2007 organisant notamment le calcul des loyers et l'attribution des logements par les sociétés de logement de service public, représente tant une incertitude qu'une opportunité. En effet, si les recettes semblent de prime abord positives pour les finances des sociétés de logement de service public, d'importantes réserves doivent être émises, en ce que les simulations n'ont pas tenu compte de la suppression de certains dispositifs permettant d'engranger des recettes (surloyer pour chambre excédentaire, logements moyens et à loyer d'équilibre) et de l'application d'autres obligations (certification PEB, obligation de mettre fin au bail). Il en découle également une difficulté de mesurer l'impact exact sur les locataires actuels, en particulier ceux dans une situation socio-économique précaire. **Enfin, il doit être souligné que cette réforme ne peut être le seul levier de refinancement : une majoration constante des budgets alloués à la politique du logement est indispensable afin de permettre non seulement l'entretien et la rénovation du parc de logement existant, mais aussi le développement du parc en vue de répondre au nombre de candidats locataires en attente d'un logement.**

### **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

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

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 l'entreprise de Hainaut, 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.

26-09-2014

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

11-06-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2018

au

31-12-2018

Exercice précédent du

01-01-2017

au

31-12-2017

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, C 11, C 12, C 13, C 14, C 15, C 16

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: 21-02-2019

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 Monceau 17  
6040 Jumet (Charleroi)  
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 27-06-2019

Administrateur

**IMANE** Hicham

# Annexes

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

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  
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 Rossignol 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

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

**REMACLE** Maryse

Rue Courtil Marchand 26/1  
6280 Gerpinnes  
BELGIQUE

Début de mandat: 18-11-2013      Fin de mandat: 27-06-2019      Administrateur

**RINCHART** Jean-Claude

Rue du Ravin 64  
6042 Lodelinsart  
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013      Fin de mandat: 01-01-2019      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

**VERCRUYSSSE** Roland

Cité Emile 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

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

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: 21-09-2018      Administrateur

**RATY Hugues**

Sentier Saint Jacques 123  
6060 Gilly (Charleroi)  
BELGIQUE

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

**TOURNAY Gérard**

Rue Emile Gantois 24  
6030 Marchienne-au-Pont  
BELGIQUE

Début de mandat: 15-10-2018      Fin de mandat: 24-10-2021      Administrateur

**MASSART Daniel**

Rue A. Desy 54  
6031 Monceau-sur-Sambre  
BELGIQUE

Début de mandat: 18-03-2019      Fin de mandat: 27-06-2019      Administrateur

**QUAIRIAUX Claude**

Rue des Hauts Droits 39/1  
6280 Gerpinnes  
BELGIQUE

Début de mandat: 18-03-2019      Fin de mandat: 27-06-2019      Administrateur

**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

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

## COMPTES ANNUELS

### BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>Frais d'établissement</b>	6.1	20	<b>0</b>	<b>24.919</b>
<b>Actifs immobilisés</b>		21/28	<b>380.981.518</b>	<b>371.690.551</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.2	21	<b>49.845</b>	<b>60.097</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.3	22/27	<b>380.925.161</b>	<b>371.623.942</b>
Terrains et constructions		22	361.244.157	359.216.789
Installations, machines et outillage		23	65.113	64.881
Mobilier et matériel roulant		24	714.146	786.161
Location-financement et droits similaires		25	1.584.482	1.604.685
Autres immobilisations corporelles		26	2.347.577	2.394.145
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	14.969.686	7.557.281
<b>Immobilisations financières</b>	6.4/6.5.1	28	<b>6.512</b>	<b>6.512</b>
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
<b>Actifs circulants</b>		29/58	<b>141.270.790</b>	<b>140.930.120</b>
<b>Créances à un an au plus</b>		29	<b>90.370.872</b>	<b>92.816.462</b>
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	90.370.872	92.816.462
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>3.657.434</b>	<b>8.873.454</b>
Stocks		30/36	3.657.434	8.873.454
Approvisionnements		30/31	568.400	527.053
En-cours de fabrication		32	1.082.839	1.071.502
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	2.006.195	7.274.899
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>13.046.198</b>	<b>10.887.678</b>
Créances commerciales		40	2.686.118	1.490.276
Autres créances		41	10.360.080	9.397.402
<b>Placements de trésorerie</b>	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>17.244.460</b>	<b>6.844.024</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	6.6	490/1	<b>16.951.826</b>	<b>21.508.502</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>522.252.308</b>	<b>512.645.590</b>

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

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>Capitaux propres</b>			<b>135.821.425</b>	<b>122.426.224</b>
<b>Capital</b>	6.7.1	10	<b>116.265</b>	<b>116.585</b>
Capital souscrit		100	230.936	231.838
Capital non appelé		101	114.671	115.253
<b>Primes d'émission</b>		11	<b>134.157</b>	<b>134.157</b>
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12		
<b>Réserves</b>		13	<b>27.626.977</b>	<b>27.626.977</b>
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		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>-37.743.790</b>	<b>-40.474.364</b>
<b>Subsides en capital</b>		15	<b>145.687.816</b>	<b>135.022.869</b>
<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b>		19		
<b>Provisions et impôts différés</b>		16	<b>15.079.220</b>	<b>15.636.117</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		160/5	<b>15.079.220</b>	<b>15.636.117</b>
Pensions et obligations similaires		160	402.000	32.046
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	14.428.560	15.039.984
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	248.660	564.087
<b>Impôts différés</b>		168		
<b>Dettes</b>		17/49	<b>371.351.663</b>	<b>374.583.249</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.9	17	<b>285.502.946</b>	<b>291.551.795</b>
Dettes financières		170/4	285.441.610	291.495.850
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	378.131	388.066
Etablissements de crédit		173	278.070.639	283.771.000
Autres emprunts		174	6.992.840	7.336.784
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	61.336	55.945
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.9	42/48	<b>63.169.388</b>	<b>55.165.925</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	15.347.568	14.282.666
Dettes financières		43	31.088.792	27.726.379
Etablissements de crédit		430/8	31.088.792	27.726.379
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	10.520.440	7.426.846
Fournisseurs		440/4	10.520.440	7.426.846
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.252.503	1.082.502
Impôts		450/3	201.380	47.466
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.051.123	1.035.036
Autres dettes		47/48	4.960.085	4.647.532
<b>Comptes de régularisation</b>	6.9	492/3	<b>22.679.329</b>	<b>27.865.529</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>522.252.308</b>	<b>512.645.590</b>

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

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>		70/76A	<b>42.544.127</b>	<b>43.023.831</b>
Chiffre d'affaires	6.10	70	37.937.531	35.551.550
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	-2.520.262	-605.035
Production immobilisée		72	104.355	110.278
Autres produits d'exploitation	6.10	74	2.810.759	2.618.091
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	4.211.744	5.348.947
<b>Coût des ventes et des prestations</b>		60/66A	<b>38.556.053</b>	<b>41.833.758</b>
Approvisionnements et marchandises		60	790.049	814.839
Achats		600/8	829.847	801.853
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	-39.798	12.986
Services et biens divers		61	10.882.973	10.426.779
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	9.183.656	9.840.806
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	10.828.409	10.765.144
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4	-786.913	-606.950
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	-234.732	1.035.338
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	5.664.263	6.377.028
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	2.228.348	3.180.774
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>3.988.074</b>	<b>1.190.073</b>
<b>Produits financiers (+)/(-)</b>		75/76B	<b>7.728.413</b>	<b>7.413.130</b>
Produits financiers récurrents		75	7.728.413	7.413.130
Produits des immobilisations financières		750		0
Produits des actifs circulants		751		0
Autres produits financiers	6.11	752/9	7.728.413	7.413.130
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>8.985.439</b>	<b>9.223.905</b>
Charges financières récurrentes	6.11	65	8.985.439	9.223.905
Charges des dettes		650	8.977.787	9.219.255
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		-360
Autres charges financières		652/9	7.652	5.010
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>2.731.048</b>	<b>-620.702</b>
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>	6.13	67/77	<b>474</b>	<b>-189</b>
Impôts		670/3	474	617
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		806
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>2.730.574</b>	<b>-620.513</b>
<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>2.730.574</b>	<b>-620.513</b>

N°	BE 0401.661.459	C 5
----	-----------------	-----

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	<b>-37.743.790</b>	<b>-40.474.364</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	2.730.574	-620.513
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-40.474.364	-39.853.851
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>		791/2		
sur le capital et les primes d'émission		791		
sur les réserves		792		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-)	14	<b>-37.743.790</b>	<b>-40.474.364</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

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

## ANNEXE

### ETAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>		20P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>24.919</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>		8002		
Nouveaux frais engagés		8003	24.919	
Amortissements		8004		
Autres	(+)/(-)	20	<b>0</b>	
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>				
<b>Dont</b>		200/2		
Frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement		204		
Frais de restructuration				

N°	BE 0401.661.459	C 6.2.3
----	-----------------	---------

### ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Concessions, brevets, licences, savoir-faire, marques et droits similaires</b>				
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>		8052P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>448.765</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>		8022	18.637	
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8032		
Cessions et désaffectations		8042		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8052	<b>467.402</b>	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>		8122P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>388.668</b>
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>				
<b>Mutations de l'exercice</b>		8072	28.889	
Actés		8082		
Repris		8092		
Acquis de tiers		8102		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8112		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8122	<b>417.557</b>	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>		211	<b>49.845</b>	
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>				

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

### ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Terrains et constructions</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8191P	XXXXXXXXXX	524.406.966
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	10.948.981	
Cessions et désaffectations	8171	4.771.328	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181	2.044.654	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8191	532.629.273	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8251P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8241		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8251		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8321P	XXXXXXXXXX	165.190.177
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8271	10.385.801	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	4.207.634	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311	16.772	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8321	171.385.116	
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	22	361.244.157	

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Installations, machines et outillage</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192P	XXXXXXXXXX	468.099
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	20.267	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8182		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192	488.366	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8242		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322P	XXXXXXXXXX	403.218
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8272	20.035	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8312		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322	423.253	
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	23	65.113	

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Mobilier et matériel roulant</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193P	XXXXXXXXXX	<b>3.210.097</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	205.345	
Cessions et désaffectations	8173	10.503	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193	<b>3.404.939</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8243		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323P	XXXXXXXXXX	<b>2.423.936</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8273	277.360	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	10.503	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323	<b>2.690.793</b>	
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	24	<b>714.146</b>	

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Location-financement et droits similaires</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8194P	XXXXXXXXXX	<b>2.393.983</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164	33.891	
Cessions et désaffectations	8174	26.008	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8184		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8194	<b>2.401.866</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8254P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8214		
Acquises de tiers	8224		
Annulées	8234		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8244		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8254		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8324P	XXXXXXXXXX	<b>789.298</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8274	44.837	
Repris	8284		
Acquis de tiers	8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8304	16.751	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8314		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8324	<b>817.384</b>	
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	25	<b>1.584.482</b>	
<b>Dont</b>			
<b>Terrains et constructions</b>	250	<b>1.584.482</b>	
<b>Installations, machines et outillage</b>	251		
<b>Mobilier et matériel roulant</b>	252		

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Autres immobilisations corporelles</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8195P	XXXXXXXXXX	2.718.238
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165		
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre	8185	-16.772	
	(+)/(-)		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8195	2.701.466	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8255P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre	8245		
	(+)/(-)		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8255		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8325P	XXXXXXXXXX	324.093
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8275	46.568	
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre	8315	-16.772	
	(+)/(-)		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8325	353.889	
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	26	2.347.577	

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Immobilisations en cours et acomptes versés</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8196P	XXXXXXXXXX	7.557.281
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	16.248.427	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre	8186	-8.836.022	
	(+)/(-)		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8196	14.969.686	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8256P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre	8246		
	(+)/(-)		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8256		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8326P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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		
	(+)/(-)		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8326		
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	27	14.969.686	

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Autres immobilisations corporelles</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8195P	XXXXXXXXXX	2.718.238
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165		
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8185	-16.772	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8195	2.701.466	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8255P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8245		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8255		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8325P	XXXXXXXXXX	324.093
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8275	46.568	
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8315	-16.772	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8325	353.889	
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	26	2.347.577	

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Immobilisations en cours et acomptes versés</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8196P	XXXXXXXXXX	7.557.281
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	16.248.427	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8186	-8.836.022	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8196	14.969.686	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8256P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8246		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8256		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8326P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8326		
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	27	14.969.686	

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

## ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Autres entreprises - Participations, actions et parts</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8393P	XXXXXXXXXX	4.958
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	8383	(+)/(-)	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8393	4.958	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8453P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	8443	(+)/(-)	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8453		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8523P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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	(+)/(-)	
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8523		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8553P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Montants non appelés au terme de l'exercice	8543	(+)/(-)	
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	8553	4.958	
<b>Autres entreprises - Créances</b>	284		
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	285/8P	XXXXXXXXXX	1.554
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	8623	(+)/(-)	
Autres	8633	(+)/(-)	
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	285/8	1.554	
<b>Réductions de valeur cumulées sur créances au terme de l'exercice</b>	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

Stock mazout

Stock pellet

Rééchelonnements intérêts

Produits acquis

Subsides à affecter

Exercice
923.084
155.373
166.400
1.764
943.867
439.068
14.322.270

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	231.838
100	230.936	

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital  
Catégories d'actions

Codes	Montants	Nombre d'actions
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

Actions nominatives  
Actions dématérialisées

#### Capital non libéré

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

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
101	114.671	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

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

#### Parts non représentatives du capital

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

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

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 et art. 632 §2; 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 de Hainaut	Parts sociales	16.094		
Région Wallonne	Parts sociales	43.232		
Personnes physiques	Parts sociales	2.849		

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

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

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	15.347.568
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	12.185
Etablissements de crédit	8841	15.335.383
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes reçus sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
<b>Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b>	<b>42</b>	<b>15.347.568</b>

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

Dettes financières	8802	64.610.318
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	39.743
Etablissements de crédit	8842	62.478.637
Autres emprunts	8852	2.091.938
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	61.336
<b>Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</b>	<b>8912</b>	<b>64.671.654</b>

#### Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	220.831.292
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	338.388
Etablissements de crédit	8843	215.592.002
Autres emprunts	8853	4.900.902
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	
<b>Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir</b>	<b>8913</b>	<b>220.831.292</b>

### Dettes garanties

#### Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières	8921	95.500.627
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	95.500.627
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes reçus sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
<b>Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges</b>	<b>9061</b>	<b>95.500.627</b>

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

Dettes financières	8922	
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	

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

Etablissements de crédit  
 Autres emprunts  
 Dettes commerciales  
 Fournisseurs  
 Effets à payer  
 Acomptes reçus sur commandes  
 Dettes fiscales, salariales et sociales  
 Impôts  
 Rémunérations et charges sociales  
 Autres dettes  
**Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise**

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

#### Dettes fiscales, salariales et sociales

##### Impôts

Dettes fiscales échues  
 Dettes fiscales non échues  
 Dettes fiscales estimées

##### Rémunérations et charges sociales

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

Codes	Exercice
9072	
9073	201.380
450	
9076	30.248
9077	1.020.876

#### Comptes de régularisation

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

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

Exercice
42.132
22.004.263
632.935

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

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits d'exploitation</b>			
<b>Chiffre d'affaires net</b>			
Ventilation par catégorie d'activité			
Loyers et redevances		37.937.531	35.551.550
Ventilation par marché géographique			
<b>Autres produits d'exploitation</b>			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	2.327.453	2.276.050
<b>Charges d'exploitation</b>			
<b>Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel</b>			
Nombre total à la date de clôture	9086	195	199
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	187	194,3
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	242.913	253.409
<b>Frais de personnel</b>			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	6.927.615	7.404.377
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	1.503.343	1.700.544
Primes patronales pour assurances extralégales	622	422.307	403.371
Autres frais de personnel	623	302.983	279.719
Pensions de retraite et de survie	624	27.408	52.795
<b>Provisions pour pensions et obligations similaires</b>			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635	376.692	-43.367
<b>Réductions de valeur</b>			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110	13.588	50.155
Reprises	9111	24.101	46.328
Sur créances commerciales			
Actées	9112	1.855.096	2.616.875
Reprises	9113	2.631.496	3.227.652
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Constitutions	9115	500.576	1.079.784
Utilisations et reprises	9116	735.308	44.446
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	4.032.214	3.995.669
Autres	641/8	1.632.049	2.381.359
<b>Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise</b>			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	26	26
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	28.783	41.130
Frais pour l'entreprise	617	345.112	142.764

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

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Intérêts moratoires sur dégrevement fiscal

Autres

Intérêts sur créances CPAS

### Charges financières récurrentes

#### Amortissement des frais d'émission d'emprunts

#### Intérêts portés à l'actif

#### Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

Reprises

#### Autres charges financières

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

#### Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

#### Ventilation des autres charges financières

Intérêts de retard fournisseurs

Pénalité financière

autres - Frais de bancontact-Coda et autres

Ecart de paiement

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	3.673.200	3.198.853
9126	4.004.634	4.213.961
	2.496	261
	38	54
	48.045	
6501		
6503		
6510		
6511		360
653		
6560		
6561		
	1.969	1.550
		0
	5.683	3.444
		16

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

**PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits non récurrents</b>	76	<b><u>4.211.744</u></b>	<b><u>5.348.947</u></b>
<b>Produits d'exploitation non récurrents</b>	76A	<b><u>4.211.744</u></b>	<b><u>5.348.947</u></b>
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	4.160.366	4.789.641
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	51.378	559.008
<b>Produits financiers non récurrents</b>	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		
<b>Charges non récurrentes</b>	66	<b><u>2.228.348</u></b>	<b><u>3.180.774</u></b>
<b>Charges d'exploitation non récurrentes</b>	66A	<b><u>2.228.348</u></b>	<b><u>3.180.774</u></b>
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	2.442.750	3.917.915
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)	6620	-322.165	-905.192
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630	62.126	1.628
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7	45.637	166.423
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
<b>Charges financières non récurrentes</b>	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
- Perte fiscale cumulée
- Dépenses non admises

Codes	Exercice
9134	474
9135	474
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	302.706
	14.483.586
	319.105

#### 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	14.483.586
9142	14.483.586
	302.706
9144	319.105
	319.105

### 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	67.995	73.581
9146	1.917.789	1.627.474
9147	1.444.704	1.648.363
9148		

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
----	-----------------	--------

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

Exercice
5.091.290
2.856.213
7.000.000
15.000.000
2.532.615
205.349.886

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	99.883
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 134 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 amortissement plus court peut être sollicité s'il s'agit de matériel sujet à une dépréciation plus rapide

Matériel roulant neuf : linéaire 5 ans

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

Location-financement et droits similaires : linéaire 20 ans - 33 ans - 50 ans

Location-financement et droits similaires : linéaire 65 ans sur valeur initiale et 50 ans sur rénovations, ou à la valeur du canon

#### 4.0 Stock

##### 4.1 Valorisation

Les stocks sont comptabilisés sur base de la méthode FIFO.

##### 4.2 Réduction de valeur

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

#### 5.0 Créances commerciales

N°	BE 0401.661.459	C 6.19
----	-----------------	--------

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

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

- les créances nettes sur locataires partis depuis au moins 2 ans et pour lesquels plus aucun mouvement n'est enregistré depuis au moins 1 an ;
- les créances nettes sur locataires partis depuis moins de 2 ans et pour lesquels un jugement ou un huissier a établi soit l'insolvabilité soit la "disparition" ;
- les parties des créances sur locataires en place ayant fait l'objet d'une remise suite à une médiation de dette actée ;
- Les locataires partis depuis plus de 5 ans.

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

#### 5.4 Réduction de valeur

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

Catégorie 2 :

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

Catégorie 3 :

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

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

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
<b>Au cours de l'exercice</b>				
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
Temps plein	1001	173	115	58
Temps partiel	1002	20	4	16
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	187	118	69
<b>Nombre d'heures effectivement prestées</b>				
Temps plein	1011	226.091	150.890	75.201
Temps partiel	1012	16.822	3.169	13.653
Total	1013	242.913	154.059	88.854
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein	1021	7.748.477	5.071.667	2.676.810
Temps partiel	1022	505.627	93.439	412.188
Total	1023	8.254.104	5.165.106	3.088.998
<b>Montant des avantages accordés en sus du salaire</b>	1033	195.491	121.320	74.171

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
<b>Au cours de l'exercice précédent</b>				
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	194,3	123,2	71,1
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	253.409	165.079	88.330
Frais de personnel	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

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	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	175	20	189
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110	166	20	180
Contrat à durée déterminée	111	2	0	2
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0
Contrat de remplacement	113	7	0	7
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes	120	116	4	119
de niveau primaire	1200	21	0	21
de niveau secondaire	1201	67	3	69
de niveau supérieur non universitaire	1202	21	1	22
de niveau universitaire	1203	7	0	7
Femmes	121	59	16	70
de niveau primaire	1210	6	4	9
de niveau secondaire	1211	19	8	24
de niveau supérieur non universitaire	1212	24	1	25
de niveau universitaire	1213	10	3	12
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130	20	0	20
Employés	134	76	11	84
Ouvriers	132	79	9	85
Autres	133	0	0	0

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

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Nombre moyen de personnes occupées	150	5	21
Nombre d'heures effectivement prestées	151	10.610	18.173
Frais pour l'entreprise	152	285.225	63.732

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	45	0	45
210	4	0	4
211	33	0	33
212	0	0	0
213	8	0	8

**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 prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	48	1	49
310	6	1	7
311	35	0	35
312	0	0	0
313	7	0	7
340	5	1	6
341	0	0	0
342	2	0	2
343	41	0	41
350	0	0	0

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

### Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5801	59	5811	55
Nombre d'heures de formation suivies	5802	1.230	5812	689
Coût net pour l'entreprise	5803	37.694	5813	19.759
dont coût brut directement lié aux formations	58031	35.668	58131	18.574
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	2.026	58132	1.185
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	

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

Exercice clos le  
31 décembre 2018

*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 2018**

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 3 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 2018, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 522.252.308 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 2.730.574.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2018, 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.

***Paragraphes 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

ainsi que sur le rapport de gestion qui mentionnent quelques 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 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 (145 millions d'EUR) dans les fonds propres (135 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 troisième fois au cours de l'exercice 2018, 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

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 régit 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 77 à 98 de ce dernier document reprises sous le titre « 2018 en quelques chiffres », à l'exception du point dénommé « Les prévisions budgétaires 2019 », 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<sup>er</sup>, 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 15 mai 2019

« AUDICIA » ScPRL  
 Commissaire  
 Représentée par



Philippe BERIOT  
 Réviseur d'entreprises associé



SCRL LA SAMBRIENNE  
Rue Trieu Kaisin 70 - 6061 Charleroi  
Mail : [Info@lasambrienne.be](mailto:Info@lasambrienne.be)  
[www.lasambrienne.be](http://www.lasambrienne.be)

Éd. responsable : Fadel AZZOUZI – Directeur Gérant

