


A large, light gray, stylized graphic of a house with a gabled roof and a chimney on the right side, serving as a background for the text.

Rapport de gestion

2019

la **Sambrienne**

A vertical bar on the right side of the page, composed of four colored segments: orange, green, red, and blue.



la Sambreilienne
RAPPORT DE GESTION



Rapport de gestion 2019

La Sambrienne SCRL

Rue Trieu Kaisin 70 – 6061 Charleroi

www.lasambrienne.be



CENTRE PUBLIC
D'ACTION SOCIALE
CHARLEROI



Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire du 9 juin 2020 couvrant la période comptable du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019.

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 11 juin 2019 suivant procès-verbal dressé par Mélisa BERTOLDO, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Charleroi, publié au Moniteur Belge du 2 septembre 2019 suivant sous le numéro 19117392.



2019

EN
QUELQUES
CHIFFRES

Nombre de logements	9.578
Nombre de locaux et commerces	74
Nombre de garages	2.049
Nombre d'attributions	635
Nombre de travailleurs	192
Loyer brut	42,4 millions €
Réductions de loyer	8,9 millions €
Locataires bénéficiant d'un loyer limité	87%
Loyer moyen d'un logement social	288 €
Nombre de membres de ménage en place dans les logements sociaux	19.127
Nombre de locataires en place en retard de paiement	1.595 (18%)
Ratio de la créance locative sur le chiffre d'affaires	6,86%
Investissements	18,1 millions €
Total du bilan	524,2 millions €
Bénéfice 2019	2,6 millions €

2019

6

2019 doit être qualifiée d'année de transition pour plusieurs raisons. En effet, par suite des élections d'octobre 2018, l'Assemblée Générale a procédé au **renouvellement des mandats des organes de gestion**. Avec lui, un nouveau Président, Maxime FELON, et un nouveau Vice-président, Julien LECHAT, ont été désignés.

Ces changements ont permis de préparer le nouveau **Contrat d'Objectifs pour la période 2020-2025**. Basé sur les documents que sont le programme transversal de la Ville de Charleroi, la Déclaration de politique régionale wallonne ainsi que du mémorandum 2019 de l'UVCW, il intègre également les enjeux environnementaux auxquels la société dans son ensemble doit faire face. Il servira de fil conducteur pour que La Sambrienne atteigne les nouveaux objectifs stratégiques qui seront fixés en accord avec la Société Wallonne du Logement. Dans ce cadre, La Sambrienne s'est déjà positionnée en adhérant aux projets **Green Deal Achats Circulaires** pour favoriser le développement d'une économie circulaire en Wallonie, **Achats Publics Responsables** visant notamment la réduction des émissions de CO2 et RenoWatt pour l'amélioration des performances énergétiques de nos bâtiments.

De plus, une **nouvelle politique régionale** du logement est en préparation puisqu'un nouveau gouvernement a pris place à Namur. Pierre-Yves DERMAGNE est le nouveau Ministre en charge de cette matière. Sa tâche ne sera pas simple tant les enjeux sont importants mais il pourra compter sur le soutien des équipes de La Sambrienne, véritable laboratoire avec son patrimoine représentant 10% du parc public wallon.

2019 a également vu de nombreux projets aboutir et parmi ceux-ci, quelques-uns peuvent être mis en évidence :

- ▶ **635 logements publics ont été attribués** dont 120 au bénéfice de locataires en place en demande de mutation et 61 selon le régime des logements moyens et à loyer d'équilibre, dans l'objectif de diversifier nos activités et d'équilibrer le régime favorable aux locataires des logements sociaux.
- ▶ Le **contentieux locatif continue d'être maîtrisé** puisque le solde débiteur des retards de loyer s'améliore de 37.479€ par rapport à 2018.
- ▶ Un **nouveau règlement d'ordre intérieur** est entré en vigueur au 1^{er} janvier de l'année avec comme objectif majeur de faciliter le vivre ensemble au sein des quartiers.
- ▶ 25 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000€ htva ont été attribués dont l'important marché de service du **projet immobilier du SE ELEMENT** à l'équipe LAN / BLOW / BASE / PIRNAY / POLYTECH. Il vise la construction d'une part, de 149 nouveaux logements publics dont 30 kots pour étudiants et d'autre part, du nouveau siège social qui permettra aux travailleurs de La Sambrienne de disposer d'un véritable outil de développement pour les années à venir.
- ▶ La **rénovation du parc de logements** continue puisque 208 logements sociaux ont été rénovés en profondeur dans le cadre du programme Pivert financé par la Wallonie. La vie et le pouvoir d'achat des occupants de la rue des Sarts 48 et de la rue des Peupliers 2 à Couillet, de la rue Caréna 5, 7 et de la rue de Lodelinsart 90, 92 et 94, 96 à Charleroi ainsi que ceux réservés aux personnes âgées de plus de 65 ans de la rue Belle Vue à Jumet se sont vus considérablement améliorés.

ANNÉE DE TRANSITION

▶ **Signature d'une nouvelle Convention Collective de Travail** d'entreprise en date du 19 juin 2019 avec les représentants des travailleurs. Elle institue des grilles barémiques, un système de rémunération et d'évaluations pour le personnel d'encadrement.

Par ailleurs, malgré un bénéfice comptable de 2.556.237€, l'exercice 2019 confirme nos difficultés en matière de trésorerie puisqu'il n'a pas été possible d'honorer le remboursement de toutes les dettes auprès de la Société Wallonne du Logement. Malgré tous les efforts, la situation continue de se dégrader avec un déficit de 24.977.875€ !

Le présent rapport de gestion relate, en plus des mentions légales imposées par le Code des Sociétés et des Associations (CSA) et le Code wallon du Logement et de l'Habitat Durable (CWLHD), les événements les plus marquants de l'année 2019 répartis en neuf volets.

Cette année, l'Accompagnement social assuré par les équipes de La Sambrienne et par les partenaires fait l'objet d'un volet spécifique tant la prévention du contentieux locatif, l'aide au relogement et la pédagogie de l'habiter sont au centre de nos activités.

Sauf mention contraire, les données présentées le sont à la date du 31 décembre 2019.

Direction Générale

Ressources Humaines

Gestion locative

Accompagnement social

Patrimoine immobilier

Finances

Evolution graphique de quelques indicateurs

Divers

Annexes



Fadel AZZOUZI
Directeur Gérant



Maxime FELON
Président

TABLES DES MATIÈRES

2019 en quelques chiffres	5
2019 année de transition	6
Tables des matières	8
La Sambrienne	10
Qui sommes-nous?	10
Mission, vision, valeurs	10
Notre mission	11
Notre vision	11
Nos valeurs	11
Les organes de gestion	12
La gestion quotidienne	17
Direction	18
générale	18
Le contrat d'objectifs 2020-2025	21
La recapitalisation par la Région wallonne	21
Les appels à projets	22
Les marchés publics	23
Le Règlement Général sur la Protection des Données	28
Ressources humaines	30
Les statistiques RH	32
Les organes de concertation sociale	33
Gestion locative	36
Les candidats locataires à un logement social	38
Les attributions de logements	40
Les locataires	45
Le calcul des loyers	48
Les logements à loyer d'équilibre	50
Le contentieux locatif	51
La Chambre de recours de la SWL	54
Accompagnement social	56
La prévention du contentieux locatif	58
L'aide au relogement	61
La pédagogie de l'habiter	62
Les ménages accompagnés	63
Le projet Housing First	63
La communication	64
Le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP)	66

Les mises à disposition	68
Les actions partenariales	70
Patrimoine immobilier	72
Le patrimoine immobilier	75
La sur/sous occupation des logements	80
Le programme d'entretien sécurité	81
Les interventions techniques dans les logements et les espaces communs	86
Le plan de rénovation	89
Le plan de construction	93
Le plan de vente	98
Finances	102
Le bilan	104
Les comptes de résultats	118
Proposition à l'Assemblée Générale	131
Les prévisions budgétaires 2020	131
Evolution graphique de quelques indicateurs	132
Evolution du nombre de logements	132
Evolution des dettes et des fonds propres	133
Evolution de la trésorerie	134
Evolution de l'annuité SWL et du ratio annuité SWL vs loyers nets	135
Evolution des investissements	136
Evolution des loyers nets et des coûts des ventes et prestations	137
Evolution du contentieux locatif	138
Evolution du ratio frais de personnel vs logement et du nombre d'ETP	139
Divers	140
Les données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice	140
Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité	140
Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société	140
Recherche et développement	140
Collaboration professionnelle avec le commissaire	140
Indications relatives à l'existence de succursale	140
Risques et incertitudes	141
Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers	142
Honoraires du commissaire	142
Annexes	143
Comptes annuels au format BNB	144
Rapport du Commissaire	183

LA SAMBRIENNE

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 associations.

La Sambrienne est un acteur de terrain incontournable en matière de logement au sein du bassin de vie de Charleroi.

200 personnes sont au service de 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 »

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 compétences. Les politiques se veulent également ambitieuses, tant en termes locatif que social.

Notre vision

« Acteur proactif majeur »

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

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

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

Nos valeurs

« Ethique, expertise, respect, solidarité et tolérance »

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



Les organes de gestion

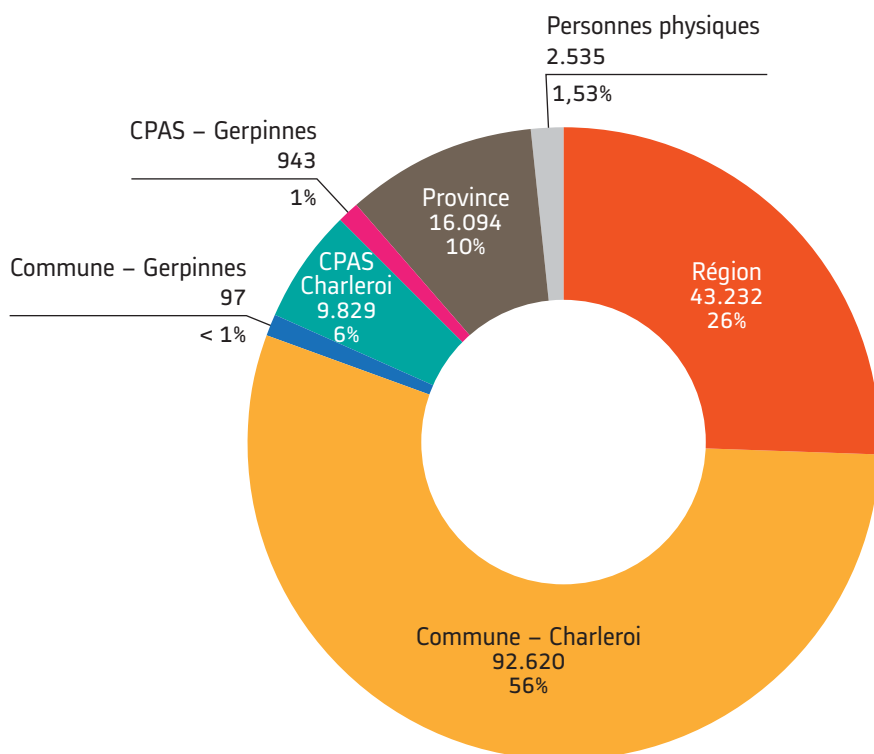
Assemblée Générale

L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés. Elle est composée majoritairement de personnes morales de droit public.

Capital

98% du capital de la société est détenu par des personnes morales de droit public.

La valeur d'une part sociale est fixée à 1,39€.



Conseil d'Administration

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

Jusqu'à l'Assemblée Générale du 11 juin 2019, le Conseil d'Administration était composé comme suit :

Président	IMANE Hicham
Vice-Président	<i>DELBEQUE Benoît</i>
Administrateurs	<i>AMORINI Luciano</i> <i>BUYLE Benjamin</i> <i>CHACHKOFF Jean (jusqu'au 18/03/2019)</i> <i>FOTIA Giuseppe</i> <i>HEMBISE Philippe</i> <i>KINANA Mehdi</i> <i>KINDT Françoise</i> <i>LAMBERT Jacques</i> <i>LECHAT Julien</i> <i>MACCHIA Angelo</i> <i>MANOUVRIER Line</i> <i>MASSART Daniel (à partir du 18/03/2019)</i> <i>QUAIRIAUX Claude (à partir du 18/03/2019)</i> <i>RATY Hugues</i> <i>REMACLE Maryse</i> <i>RINCHART Jean-Claude (à partir du 01/01/2019)</i> <i>SIMEON Muriel</i> <i>TOURNAY Gérard</i> <i>TUTTOLOMONDO Jean-Louis</i> <i>VAN AELST Emile</i> <i>VANLAEKE Patrick</i> <i>VERCRUYSE Roland</i>

Par suite des élections d'octobre 2018, l'Assemblée Générale du 11 juin 2019 a procédé au renouvellement des mandats du Conseil d'Administration.

Président	FELON Maxime
Vice-Président	LECHAT Julien
Administrateurs	ANCIAUX Cédric BINATO Loriane BONINSEGNA Pauline BUYLE Benjamin DELBEQUE Benoît FOTIA Dominique (à partir du 02/07/2019) GRECO Isabella HEMBISE Philippe KINANA Mehdi KINDT Françoise LAURENT Eric LUAMBUA Tanguy MANCA Carlo (à partir du 02/07/2019) MANOUVRIER Line PEETERS Marie (jusqu'au 02/07/2019) QUAIRIAUX Claude RATY Hugues REMACLE Maryse SIMEON Muriel TOURNAY Gérard VAN CAUWENBERGHE Philippe (jusqu'au 02/07/2019)

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.

Jusqu'au 18 juin 2019, le Comité de Gestion était composé des membres suivants :

Président	IMANE Hicham
Vice-Président	DELBEQUE Benoît
Administrateurs	LECHAT Julien (voix consultative) MACCHIA Angelo MANOUVRIER Line RATY Hugues TUTTOLOMONDO Jean-Louis VAN AELST Emile

Depuis le 18 juin 2019 suite au renouvellement des mandats du Conseil d'Administration, le Comité de Gestion est composé des membres suivants :

Président	FELON Maxime
Administrateurs	BONINSEGNA Pauline BUYLE Benjamin (voix consultative) FOTIA Dominique (à partir du 02/07/2019) GRECO Isabella HEMBISE Philippe KINANA Mehdi MANOUVRIER Line PEETERS Marie (jusqu'au 02/07/2019)

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.

Jusqu'au 18 juin 2019, le Comité d'Attribution était composé des membres suivants :

Président	DELBEQUE Benoit
Membres	AMORINI Luciano BROGNEAUX Pascal DEPRYCK Christian FONTEYNE Sébastien GAILLY Bernard MABILLE Jacques PEETERS André TRIGAUX Jérôme
Invité	BINATO Loriane (voix consultative)

Depuis le 18 juin 2019 et suite au renouvellement des mandats du Conseil d'Administration, le Comité d'Attribution est composé des membres suivants :

Président	DEPRYCK Christian
Membres	BEUMIER Claude BINATO Loriane COVOLAN Noé (à partir du 12/11/2019) DUPARQUE Monique GAILLY Bernard PEETERS André TRIGAUX Jérôme

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 CWLHD,
- ▶ de la conformité des décisions des organes d'administration et de contrôle avec la loi, le décret, les arrêtés, les statuts, le règlement d'ordre intérieur et l'intérêt général.

Commissaire	GORET Thibaut
--------------------	----------------------

Jetons de présences, émoluments et rémunérations

Le total des émoluments mensuels bruts du Président et du Vice-président du Conseil d'Administration s'élève à respectivement:

- ▶ 10.827,52€ et 5.759,13€ pour le 1^{er} semestre,
- ▶ 13.549,64€ et 6.429,51€ pour le 2^e semestre.

En 2019, le total des émoluments versés est de 36.565,80 €. Le total des jetons de présences est de 47.452,38€.

Au 31 décembre 2019, le montant brut par séance des jetons de présence s'élève à 152,58€ et la rémunération du Directeur Gérant est liée au niveau du barème A2 du Service public de Wallonie.

Il n'y a pas eu d'indexation des jetons de présences, des émoluments et des rémunérations.

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.

	Conseil d'Administration	Comité de Gestion	Comité d'Attribution
Participation			
<i>Nombre de séances</i>	12	12	12
<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%	69%	77%
Administration			
<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%
Gestion des conflits			
<i>Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêts</i>	1	0	11
<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.

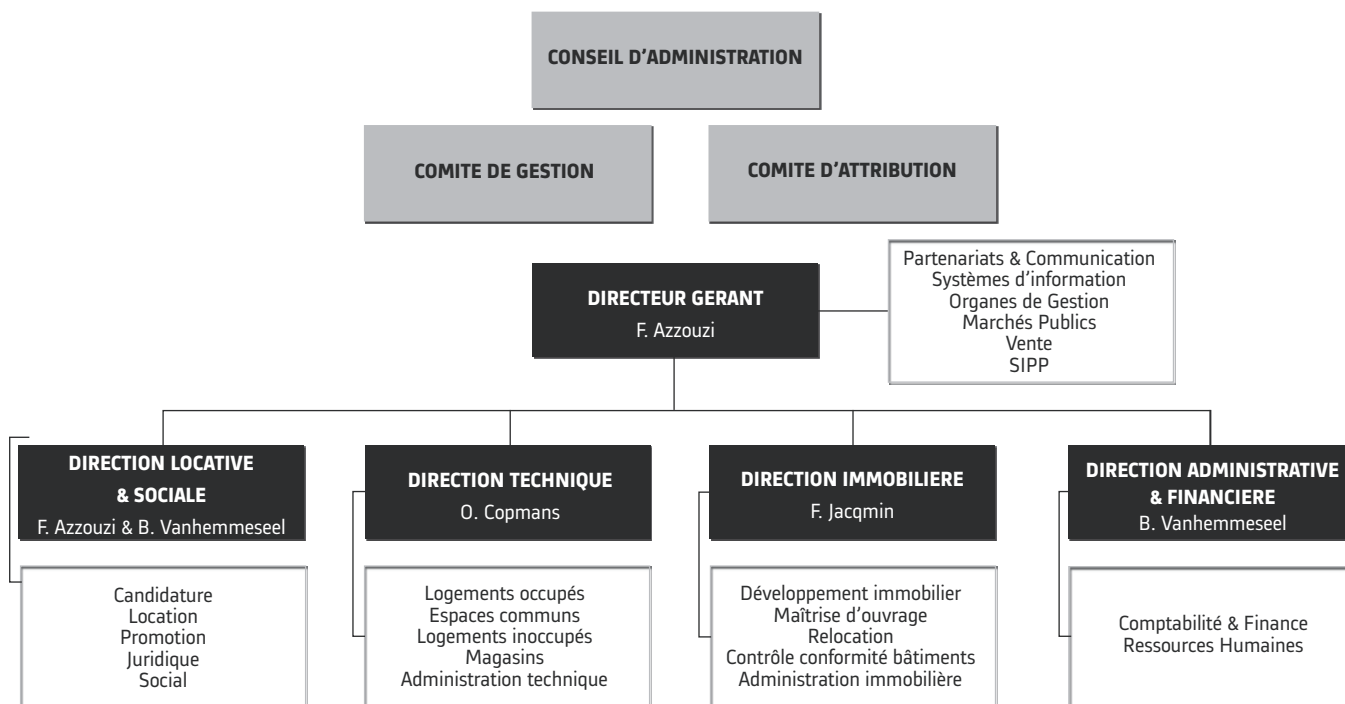
La Sambrienne est organisée autour de cinq directions regroupant les différents métiers exercés.

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

Comité de direction

Président	AZZOUZI Fadel
Administrateurs	COPMANS Olivier JACQMIN Fabrice VANHEMMESEEL Bernard

Organigramme



DIRECTION GÉNÉRALE

LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

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

- ▶ Par suite des élections d'octobre 2018, l'Assemblée Générale du 11 juin 2019 a procédé au **renouvellement des mandats du Conseil d'Administration**. Le nouveau Conseil d'Administration a désigné ses nouveaux Président, Vice-Président et a renouvelé les mandats des membres des Comité de Gestion et Comité d'Attribution ainsi que les représentants de La Sambrienne au sein des ASBL Régie des Quartiers de Charleroi et Agence Immobilière Sociale Charleroi Logement.
- ▶ Le **plan de gestion 2014-2019** affiche un état d'avancement général de 66% 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, TIBI, la Régie des Quartiers ou Aigles.
- ▶ Le renouvellement des organes de gestion amène avec lui un nouveau plan, appelé **contrat d'objectifs 2020-2025**. Il a été préparé durant tout le deuxième semestre et doit en 2020 faire l'objet d'une approbation par les services de la SWL. Basé sur les documents que sont le programme transversal de la Ville de Charleroi, la déclaration de politique de la Wallonie et le mémorandum 2019 de l'UVCW, il intègre également les enjeux environnementaux auxquels la société dans son ensemble doit faire face.
- ▶ Concernant les appels à projets retenus, le Gouvernement wallon a approuvé le **programme 2018 pour la rénovation de logements inoccupés** non louables d'un montant global de 12 millions € pour La Sambrienne.

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

- ▶ 25 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000€ htva ont été attribués en 2019 dont le marché de service pour la construction du **projet du 5E ELEMENT** et le marché conjoint pour la **fourniture d'électricité et de gaz** avec la SLSP Centr'Habitat.
- ▶ Participation à la phase pilote du projet **Achats Publics Responsables** lancée par le SPW visant la réduction des émissions de CO2 et adhésion au projet **Green Deal Achats Circulaires** pour favoriser le développement d'une économie circulaire en Wallonie.
- ▶ Dans le dossier d'extension de la capacité du centre d'enfouissement technique, CETB, de Monceau-sur-Sambre, La Sambrienne a continué à défendre ses intérêts et donc ceux des locataires riverains en suivant les nombreuses démarches administratives en cours.
- ▶ En termes de communication externe, une nouvelle politique structurée a été mise en place, avec le support de la société LUNA.
- ▶ Signature de l'appel de Lyon, pour un plan d'action européen sur le logement abordable 2019-2024, et interpellation des conseils communaux de la Ville de Charleroi et de la Commune de Gerpennes pour les inviter à leur tour à le signer.
- ▶ Finalement, il peut être mentionné le démarrage du déploiement des nouveaux outils collaboratifs en ligne Microsoft et de la mise en production du nouvel Intranet destiné à améliorer la communication interne et le partage d'information.



Le plan de gestion 2014-2019

Afin de permettre aux équipes de La Sambrienne de prendre les décisions les plus adéquates, un plan stratégique, appelé plan de gestion a été établi pour la période 2014-2019. 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

1. En simplifiant les démarches administratives
2. En améliorant la qualité de l'accueil et de la communication externe
3. En améliorant la qualité des services d'intervention
4. En accompagnant le Comité des Locataires dans un partenariat actif

Axe 2 – Proposer un habitat durable et de qualité

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

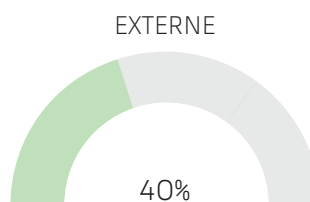
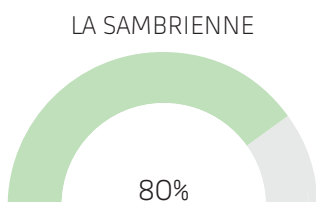
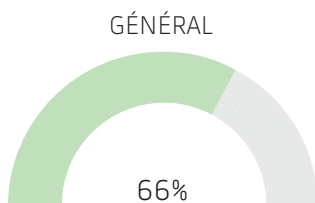
Axe 3 – Devenir un modèle d'excellence en matière d'habitat public

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

Au 31 décembre 2019, l'état d'avancement général affiche 66% 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, TIBI, la Régie des Quartiers ou Aigles.

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

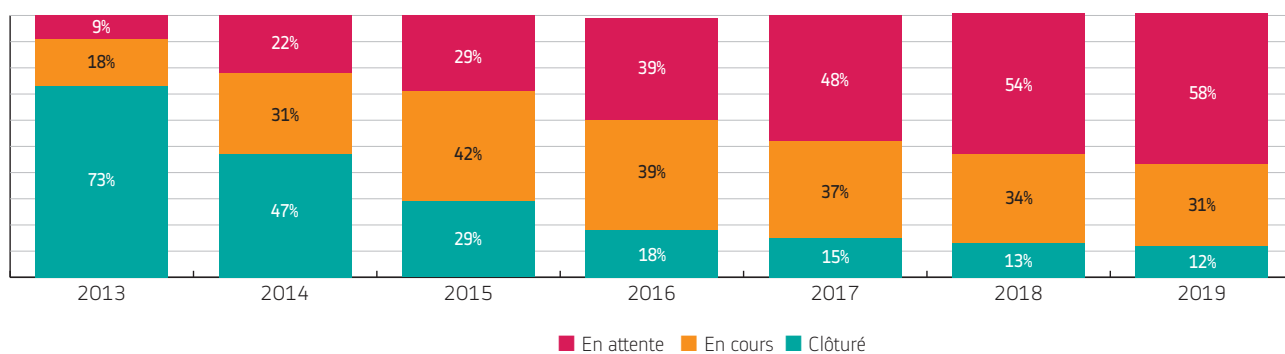
État d'avancement



Direction	Etat avancement
Direction Immobilière	75%
Direction Administrative et Financière	75%
Direction Générale	81%
Direction Technique	82%
Direction Locative et Sociale	86%
Total	80%

Responsable	Etat avancement
VILLE CHARLEROI	69%
SWL	22%
TIBI	0%
CPAS GERPINNES	40%
CPAS CHARLEROI	30%
COMMUNE GERPINNES	73%
CCLP	100%
AIGLES	36%
Total	42%

Evolution, objectifs individuels



Le contrat d'objectifs 2020-2025

Suite au renouvellement en juin 2019 des mandats du Conseil d'Administration, anticipativement à la fin du plan de gestion 2014-2019, un nouveau plan, appelé Contrat d'Objectifs 2020-2025 a été préparé dans le courant du deuxième semestre de l'année et doit en 2020 faire l'objet d'une approbation par les services de la SWL.

Basé sur les documents que sont le programme transversal de la Ville de Charleroi, la déclaration de politique de la Wallonie et le mémorandum 2019 de l'UVCW, il intègre également les enjeux environnementaux auxquels la société dans son ensemble doit faire face.

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 € au bénéfice de La Sambrienne pour le financement d'opérations immobilières : 7 millions € de subsides et 15 millions € en avances.

Six projets immobiliers ont été retenus par le Gouvernement wallon et sont en partie financés par le programme « Recapitalisation ». Ils visent la construction d'une part, de 132 logements à loyer d'équilibre et d'autre part, le regroupement de tous les travailleurs de La Sambrienne sur un site d'exploitation unique.

Projets	Logements	Financement subside	Financement avance	Etat de liquidation
5E ELEMENT	23		7.096.000€	0%
Solaire - Eixample XII, Marcinelle	45	7.000.000€		0%
Aux parcs, Charleroi	32		3.200.000€	4%
Armée Française, Couillet	14		1.974.000€	4%
Cueilleurs Coupeurs, Gilly	12		1.740.000€	3%
Queue, Couillet	6		990.000€	3%
	132	7.000.000€	15.000.000€	1%



Wallonie

Les appels à projets

Appels introduits en 2019

- ▶ La Sambrienne a introduit plusieurs dossiers dans le cadre du **Plan de Cohésion Sociale 2020/2025** de la Ville de Charleroi. Malheureusement, ils n'ont pas été retenus par le jury qui, faute de moyens supplémentaires, a porté ses choix sur des projets déjà existants.
- ▶ La Sambrienne a été sollicitée par la SWL pour introduire des **projets de rénovation** de logements dans le cadre de l'axe 2 du programme d'investissements « Impulsion Logement : Rénovation et optimisation énergétique 2019 ». Le premier volet de cet axe 2 a déjà été introduit en 2018 concernant la rénovation de logements inoccupés.

Appels retenus en 2019

- ▶ Le Gouvernement wallon a approuvé l'octroi des financements suivants pour La Sambrienne, dans le cadre de l'axe 2 du programme d'investissements :
 - ▷ Rénovation de logements inoccupés non louables pour un total de 12 millions €.
 - ▷ Rénovation et optimisation énergétique 2019 pour un total de 8.127.621€ concernant 311 logements sociaux :
 - 96 appartements sociaux, Cité Europe, rue Paul Janson 32-34-36-38-40-42 à Montignies/Sambre,
 - 48 appartements sociaux rue Tenret 46&48&50a&50b à Marchienne-au-Pont,
 - 79 maisons sociales, Cité Bargibant à Goutroux.

Les marchés publics

Parce que les marchés publics constituent un levier d'influence considérable sur le développement de notre région, La Sambrienne s'est officiellement engagée à réaliser ses achats publics de manière responsable. A ce titre, notre service des Marchés Publics participe à la phase pilote du projet **Achats Publics Responsables** lancée par le SPW visant la réduction des émissions de CO2.

En 2019, La Sambrienne a également décidé son adhésion au projet **Green Deal Achats Circulaires** pour favoriser le développement d'une économie circulaire en Wallonie.

23

Une politique d'achats publics responsables

Une politique d'achats publics responsables, c'est appliquer de nouvelles démarches sociales, environnementales et économiques dans la mise en œuvre des marchés :

- ▶ Sociale : inclure des clauses sociales et éthiques dans les cahiers des charges permet de favoriser l'insertion professionnelle, de lutter contre le dumping social, ou encore de favoriser des conditions de travail décentes.
- ▶ Environnementale : inclure des clauses environnementales dans les cahiers des charges permet de lutter contre les changements climatiques, de protéger la biodiversité et de lutter contre diverses pollutions.
- ▶ Economique : en étant au plus près du besoin, en considérant tout le cycle de vie d'un produit, en incitant à la sobriété en termes d'énergie et de ressources, nous pouvons aussi bénéficier d'économies « intelligentes ».



Principaux marchés attribués

25 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000€ htva ont été attribués en 2019 dont notamment :

- ▶ Des marchés de travaux pour un montant total de plus de 7 millions € dont les plus importants :
 - ▷ Rénovation de logements occupés en lots pour un montant de 2.031.132,46 € ;
 - ▷ Entretien et rénovation des chaudières individuelles pour 1,9 millions € à Jordan et SCTD ;
 - ▷ Rénovation lourde de 47 maisons individuelles à la Cité du Moria à Mont-sur-Marchienne pour 1,9 millions € à Bemat & Moury ;
 - ▷ Construction de 6 logements de transit rue Jonet à Charleroi pour 0,7 millions € à R. De Cock ;
 - ▷ Remplacement de menuiseries spécifiques de 9 immeubles, Cité de la Lâche à Roux pour 0,2 millions € à Pierret Project.

- ▶ Le marché conjoint de fourniture d'électricité et de gaz pour nos besoins propres et les consommations communes des locataires pour 1,7 millions € à Electrabel, en collaboration avec la SLSP de La Louvière, Manage et Le Roeulx, Centr'Habitat .

- ▶ Les marchés de service visant la rénovation des 81 logements sociaux avenue du Chili 2 à Marcinelle, à Axihome, et la construction de notre siège social et de 149 logements publics sur le site du 5E ELEMENT à Charleroi.



5E ELEMENT à Charleroi



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
Huissier de justice / Expulsion	187.500,00 €	08-03-19	1 + 3*1an	Michel André
Leasing auto	131.097,01 €	01-02-19	4	J&T Auto Lease
Gestion courriers collectifs et fourniture de papeterie imprimée	100.482,14 €	07-03-19	1 + 3*1an	Ipex
Gardiennage	83.683,60 €	19-07-19	1 + 3*1an	Centre régional de sécurité d'amico
Inspection périodique d'ascenseurs et d'appareils de levage	76.786,89 €	07-01-19	4	BTV
Réviseurs	54.450,00 €	22-07-19	3	Audica sprl
Sauvegarde informatique	39.709,30 €	01-03-19	10	IT Care
Mission de conseils et de représentation juridiques	PU	30-10-19	1 + 3*1an	Lemaire Vanhoostenberghe lot 1 - VDE Legal lots 2, 3 et 4
Désignation d'un bureau de recrutement et de placement d'intérimaires	PU	10-04-19	1 + 3*1an	Actief interim

Marchés de services d'entretien

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Entretien des espaces verts	1.146.739,57 €	13-03-19	2	Krinkels - Atelier 85
Maintenance d'ascenseurs et d'appareils de levage	955.764,48 €	12-06-19	4	Rensonnet
Débouchage et curage de réseaux d'égouttage	225.568,20 €	08-11-19	1 + 3*1an	Rio construct

Marchés de services liés à un projet immobilier

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Mission globale de services d'architecture en vue de l'étude et le contrôle de la réalisation de travaux, de rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de l'immeuble avenue du Chili 2 à Marcinelle - 81 logements	142.820,02 €	25-11-19	*	Axihome
Construction d'un siège social NZEB de 6000 m ² et 80 logements – 5E ELEMENT	15% du montant des travaux	11-02-19	*	LAN - Blow - Base - Pirnay - Polytech

*: Durée équivalente à la durée nécessaire à la réalisation de la mission à partir de la notification

Marchés de travaux

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Rénovation logements occupés Lots 1-3-4-5-6	2.031.132,46 €	22-02-19	2	Deplus Jacky – Mignone - SCTD
Rénovation chauffage individuel/ sanitaire logements occupés Zones 1, 2, 3	1.938.594,71 €	03-02-19	2 + 1*1an et 2*6mois	Jordan - SCTD
Rénovation de 47 maisons - Cité Moria	1.932.757,70 €	28-05-19	336 jours c	Bemat & Moury
Construction de 6 logements de transit rue Jonet à Charleroi	705.123,10 €	25-03-19	330 jours c	R De Cock
Remplacement de menuiseries spécifiques de 9 immeubles - Cité de la Lâche à Roux	252.248,65 €	05-09-19	120 jours c	Pierret Project
Travaux de placement de portes sécurisées dans les halls d'entrée	135.682,28 €	08-01-19	1 + 3*1an	Eco Pro Build
Désamiantage	118.274,80 €	29-01-19	50 jours	Redeco

Marchés de fournitures

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Fournisseur électricité et gaz	1.765.673,79 €	08-10-19	3	Engie
Matériel sanitaire et chauffage	860.548,59 €	12-06-19	4	Supersanit
Outillage jardinage	40.417,51 €	26-09-19	1 + 3*1an	Eco Jardin
Gestion des comptes office 365	35.452,27 €	13-11-19	1 + 3*1an	NSI IT

Recours

En 2019, un recours a été introduit contre La Sambrienne en matière de marchés publics :

- ▶ Recours en suspension selon la procédure d'extrême urgence introduit par « ACH CONSTRUCT – ACH BOUW – MODELLO ARCHITECTES – IGRETEC » (association momentanée) dans le cadre du marché public de « conception et exécution de travaux à la cité Parc à Marcinelle – lot 5 » ;
 - ▷ L'arrêt n°246.838 du 23/01/2020 rejette la demande de suspension d'extrême urgence et confirme que c'est à juste titre que l'offre a été écartée pour irrégularité substantielle.

En 2019, 2 citations ont été introduites contre La Sambrienne en matière de marchés publics :

- ▶ Citation devant le Tribunal de L'Entreprise du Hainaut introduit par la société FOSSOUL dans le cadre du marché public de services visant à vider des logements dans le cadre d'expulsion ou de départ des locataires. L'audience est fixée au 21/10/2020.
- ▶ Citation devant le Tribunal de L'Entreprise du Hainaut introduit par la société ORANGE dans le cadre du marché public de téléphonie mobile et plus spécifiquement de factures contestées. L'audience est fixée au 07/10/2020.

Le Règlement Général sur la Protection des Données

Applicable depuis le 25 mai 2018, le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), garantissant la protection des données à caractère personnel des citoyens européens, a été intégré dans toutes les démarches de la société.

Conseiller Sécurité de l'information	BRIOL Mathieu, MIELABELO
Délégué à la protection des données	HUWAERT Raphaël, MIELABELO

Les missions du délégué à la protection des données (DPO), selon l'article 39 du RGPD, sont notamment les suivantes :

- ▶ **Informé 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 mises en œuvre

Un état des lieux a été réalisé et un plan d'actions sur 3 ans (09/2018 à 12/2021) établi. Ci-après, les principales actions initiées et/ou mises en œuvre en 2019 :

- ▶ Poursuite des entretiens avec les services concernés et finalisation du « premier » registre d'activités de traitement de La Sambrienne.
- ▶ Poursuite du travail d'identification des marchés publics où les prestataires sont des sous-traitants au sens du RGPD et suivi des envois des questionnaires « RGPD » aux prestataires (sous-traitants).
- ▶ Opération de mise en conformité RGPD des contrats/marchés publics en cours.
- ▶ Gestion de diverses demandes/questions de tiers nécessitant un traitement de données à caractère personnel de la part de La Sambrienne (SWL, Médiateurs wallon, huissiers de justice, Police, SPF, Ville de Charleroi, etc.).
- ▶ Rédaction des documents supports pour les différents services de La Sambrienne et adaptation de documents métiers.
- ▶ Gestion d'une demande de droit d'accès (voir ci-après).
- ▶ Communication d'information au personnel et sensibilisation sur les bonnes pratiques en matière de protection des données.

- ▶ Organisation de plusieurs séances de formations sur la gestion des demandes de tiers et de sensibilisation aux principes phares du RGPD.
- ▶ Mise en place du registre d'activités de traitement des images caméras de La Sambrienne.
- ▶ Gestion des déclarations caméras (début).
- ▶ Rédaction d'un référentiel de conservation des données.
- ▶ Analyses d'impacts (AIPD) – analyse du registre des activités de traitement de La Sambrienne, tri des activités nécessitant une AIPD, rédaction de documents (procédure, méthodologie à suivre pour mener une AIPD, ...).
- ▶ 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, poubelles confidentielles, caméras de surveillance, etc).

29

Gestion des incidents/violations de données

En 2019, aucun incident de sécurité au sens de violation de données à caractère personnel n'est survenu. Aucun n'a donc été déclaré auprès de l'Autorité de Protection des Données.

Gestion des droits des personnes concernées

En 2019, La Sambrienne a répondu à deux demandes d'accès de la part d'un même locataire.

Pour rappel, le droit d'accès au sens du RGPD permet à une personne concernée de demander au responsable du traitement la confirmation que des données à caractère personnel la concernant sont ou ne sont pas traitées et, lorsqu'elles le sont, l'accès aux dites données à caractère personnel ainsi que les informations relatives au traitement (finalités, catégories de données traitées, destinataires des données, durées de conservation, etc).

L'objet des demandes du locataire étaient d'obtenir une copie de l'ensemble des documents concernant les problèmes relatifs à son logement et de toutes les données à caractère personnel (en général) le concernant (demande mutations, demandes d'interventions techniques, etc).

Ces demandes ont été traitées par les différents services de La Sambrienne et le DPO afin d'apporter des réponses correctes mais fermes dans les délais légaux au locataire concerné.

A ce jour, les deux demandes sont clôturées et n'appellent plus d'actions particulières.

RESSOURCES HUMAINES

2019

EN QUELQUES CHIFFRES

Nombre de travailleurs **192**

Nombre de sorties **18**

Nombre d'entrées **15**

Nombre d'accidents du travail **9**

LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

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

- ▶ **Signature d'une nouvelle Convention Collective de Travail** d'entreprise en date du 19 juin 2019 avec les représentants des travailleurs. Elle institue des grilles barémiques, un système de rémunération et d'évaluations pour le personnel d'encadrement.
- ▶ **Mise en place d'une nouvelle organisation au sein des directions Technique et Immobilière** :
 - ▷ Le nouvel organigramme technique qui s'articule autour de 4 services : l'administration technique, les logements inoccupés, les logements occupés et les espaces communs. Ce dernier travaille dorénavant par district (Sud-Centre, Est-Ouest et Nord) pour assurer d'une part, une plus grande proximité avec les locataires et le patrimoine et d'autre part, renforcer la qualité des espaces en propreté et sécurité.
 - ▷ La Direction Immobilière a procédé à une réaffectation des tâches en interne et revu la dénomination des services administration immobilière, contrôle conformité des bâtiments et développement immobilier. Les services maîtrise d'ouvrage et relocation se sont vu renforcer dans leurs missions. Finalement, pour plus de facilité pour les locataires, la gestion des plaintes techniques est transférée à la Direction Technique.

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

- ▶ Engagement d'un Manager pour le service Administration Technique et d'un Conseiller en prévention interne.
- ▶ Désignation de B. VANHEMMESEEL, Directeur Administratif et Financier comme membre effectif à la sous-commission paritaire 339 pour les SLSP.
- ▶ Calcul des effets rétroactifs des travailleurs tombant sur la nouvelle CCT d'entreprise instituant des grilles barémiques, un système de rémunération et d'évaluations pour le personnel de la Sambrienne SLSP pour un montant brut total de 428.991,96 €
- ▶ Aucune indexation des rémunérations n'a eu lieu (elles ont été liquidées au taux de 1,7069%).

Les statistiques RH

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

Statut	Femme	Homme	Total
Ouvrier	13	76	89
Employé	48	37	85
Cadre	6	12	18
Total	67	125	192
Total ETP	62,21	122,5	184,71

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	79,03	0	7	86,03	37,37
Employé	74,68	1	5	80,68	22,30
Cadre	18	0	0	18	1
Total ETP	171,71	1	12	184,71	60,67

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	84,03	0,00	86,03
Employé	10,10	28,38	16,10	16,30	9,80	78,68
Cadre	3,00	3,00	5,00	4,00	3,00	18,00
Total ETP	14,10	31,38	22,10	104,33	12,80	184,71

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

Statut	Entrée	Sortie	Différence
Ouvrier	5	4	1
Employé	10	14	-4
Cadre	0	0	0
Total	15	18	-3

Nombre de travailleurs sortis par type de départ

Type de départ	Total
Fin de contrat	13
Pension	3
Autre	2
Total	18

Les organes de concertation sociale

Le Comité pour la Prévention et la Protection au Travail

Le Comité pour la Prévention et la Protection au Travail (CPPT) a comme mission fondamentale de rechercher et proposer tout moyen pour que le travail s'effectue dans les meilleures conditions de sécurité, de santé et de bien-être.

Le CPPT s'est réuni à 13 reprises.

9 accidents de travail ont été constatés dont 8 avec incapacité temporaire pour un total de 242 journées calendrier perdues.

Dans le cadre du plan d'actions annuel 2019, des mesures ont été prises pour promouvoir ou assurer la protection des travailleurs, comme :

- ▶ Mise en place d'un permis unique (travail, feu, etc) ;
- ▶ Mise en place d'une procédure relative au travail en hauteur - utilisation des échelles ;
- ▶ Analyse de l'accidentologie, formation en manutention manuelle de charges ;
- ▶ Remplacement des portes donnant dans la cage d'escaliers par des portes résistantes au feu 30 minutes et à fermeture automatique ;
- ▶ Réalisation des schémas unifilaires et de position, réalisation du plan des influences externes des 4 sites d'exploitation.

Après avoir pris en charge pendant de nombreux mois la fonction d'assistante administrative du conseiller en prévention externe, C. WARZEE a été désignée comme une nouvelle conseillère en prévention interne.

Membres

Le CPPT est composé comme suit :

Les membres effectifs représentant la Direction :

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

Les membres effectifs représentant le personnel :

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

Conseillère en prévention interne :

- ▶ C. WARZEE

Conseiller en prévention externe :

- ▶ A. TRIBOLET (SPMT-Arista / Cohesio)

Conseiller en prévention-médecin du travail :

- ▶ Y. KERKENI (SPMT-Arista / Cohesio)

Personne de confiance :

- ▶ SPMT-Arista / Cohesio

Le Conseil d'Entreprise

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

Le CE s'est réuni à 13 reprises durant l'année 2019.

34

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

GESTION LOCATIVE

2019

EN QUELQUES CHIFFRES

Loyer moyen des logements sociaux	288€
Valeur Locative Normale moyenne des logements social	460€
Nombre de baux et contrat locatifs actifs	9.761
Nombre de locataires	8.553
Locataires en demande de mutation	849
Nombre de candidats locataires	4.774
Nombre d'attributions	635
Locataires en place en retard de paiement	1.595 · 18%
Chefs de ménages âgés de plus de 50 ans	61%
Locataires bénéficiant d'un loyer limité	87%
Ménages avec des revenus précaires	56%

LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

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

- ▶ Le **projet de réforme** de la Ministre V. DE BUE, visant à modifier l'arrêté du 6 septembre 2007 organisant notamment le calcul des loyers et l'attribution des logements, n'a pas abouti.
- ▶ **635 logements publics ont été attribués** dont 120 au bénéfice de locataires en demande de mutation.
- ▶ Dans l'objectif de diversifier nos activités et d'équilibrer le régime favorable aux locataires des logements sociaux, 40 logements moyens et 21 logements à loyer d'équilibre ont été attribués.
- ▶ **Diminution du solde débiteur des ménages** qui atteint 949.885,58€ pour les locataires en place et 1.739.022,34€ pour les partis, soit une amélioration de 37.479,76€ par rapport à 2018.

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

- ▶ Approbation par le Ministre PY. DERMAGNE de la liste de 511 logements proposés pour l'inscription dans le répertoire **des logements à loyer d'équilibre** pour l'année 2020.
- ▶ Entrée en vigueur du **nouveau règlement d'ordre intérieur** au 1^{er} 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.
- ▶ **Quatre logements ont fait l'objet d'une convention de mise à disposition** selon l'article 132 du CWLHD : deux sur le site de la Cour Dejean à Lodelinsart au bénéfice de l'asbl « Comme chez nous » et deux à la demande du CPAS de Gerpinnes.

Les candidats locataires à un logement social

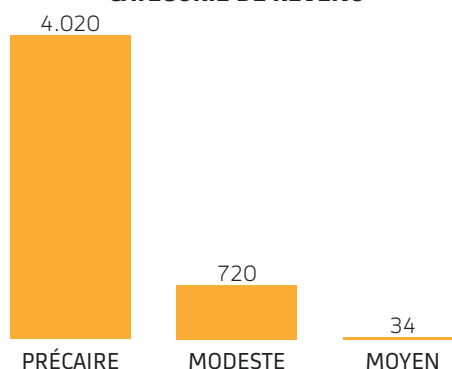
Au 31 décembre 2019, 4.774 dossiers de candidature à un logement social ou moyen renseignent Charleroi ou Gerpinnes comme commune souhaitée. 62% se sont inscrits directement auprès des services de La Sambrienne, soit 2.970 ménages. Les autres sont inscrits via la candidature unique auprès d'une autre société de logements de service public (SLSP).

84% de ces candidats locataires disposent de revenus précaires inférieurs à 14.500€.

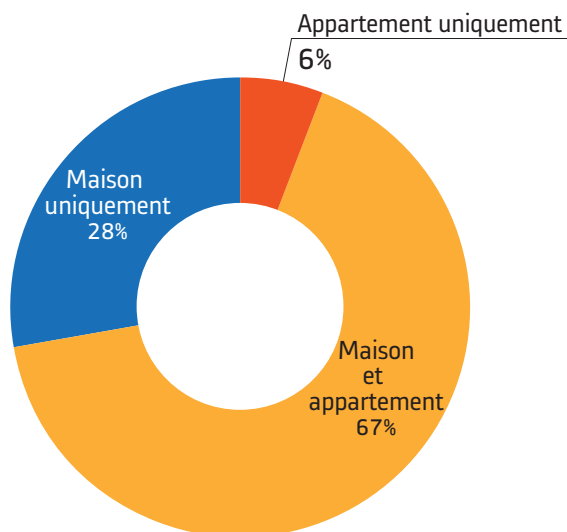
38

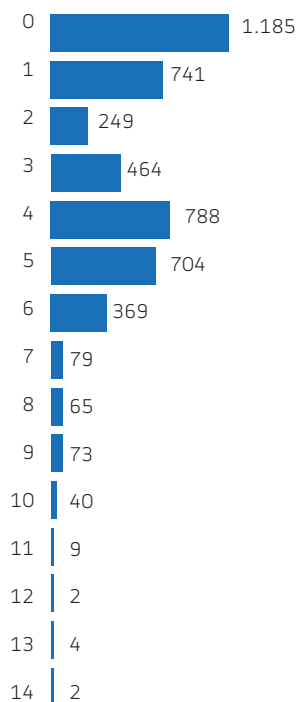
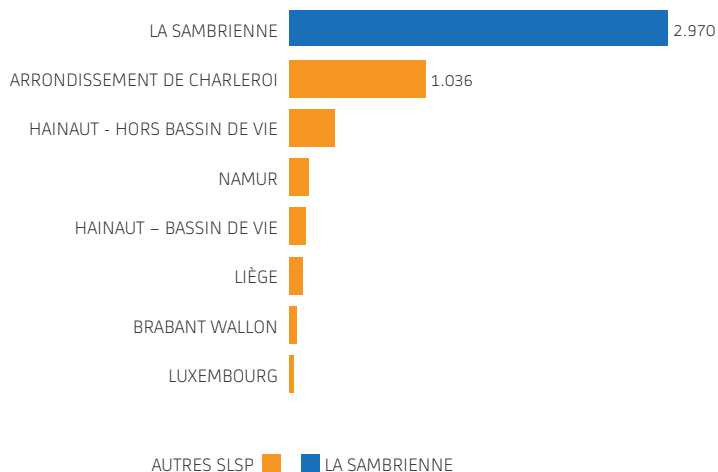
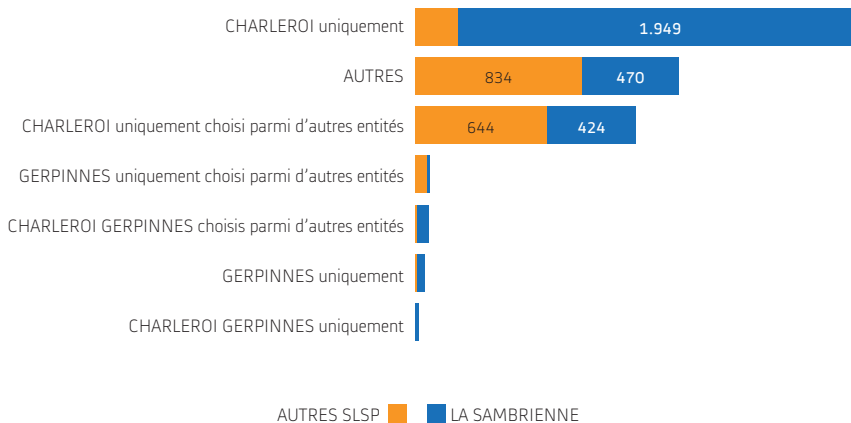
CANDIDATS AVEC CHARLEROI ET/OU GERPINNES COMME LOCALITÉ	
4.774	
INSCRITS À LA SAMBRIENNE	INSCRITS AUPRÈS D'UNE AUTRE SLSP
2.970	1.804
DOMICILIÉS À CHARLEROI	DOMICILIÉS À GERPINNES
3.036	62

CATÉGORIE DE REVENU



LOGEMENT DEMANDÉ



POINTS DE PRIORITÉ

SLSP DE RÉFÉRENCE

LOCALITÉ DEMANDÉE

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

	SLSP de référence		Total	%
	La Sambrienne	Autres SLSP		
revenus précaires	2.508	1.512	4.020	84%
revenus modestes	443	277	720	15%
revenus moyens	19	15	34	1%
> revenus moyens	0	0	0	0%
Total	2.970	1.804	4.774	100%

Les attributions de logements

Sur l'année 2019, 635 logements publics ont été attribués.

Attributions de logements sociaux

Sur l'année 2019, 564 logements sociaux ont été attribués, 444 au bénéfice de candidats externes, 120 au bénéfice de locataires en demande de mutation.

54% des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats bénéficiant de revenus précaires.

Un peu moins de 6% des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats à revenus moyens.

18 candidats externes se sont vus attribuer un logement conformément à l'article 23 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, 4 dans le cadre d'une demande de dérogation du Bourgmestre motivée pour cas de force majeure, 6 urgences sociales et 8 cohésions sociales.

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

4 logements ont fait l'objet d'une convention de mise à disposition : 2 sur le site de la Cour Dejean à Lodelinsart au bénéfice de l'asbl « Comme chez nous » et 2 à la demande du CPAS de Gerpinnes.

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS AUX CANDIDATS EXTERNES

444

INSCRITS À LA SAMBRIENNE

441

INSCRITS AUTRES SLSP

3

DOMICILIÉS À CHARLEROI

316

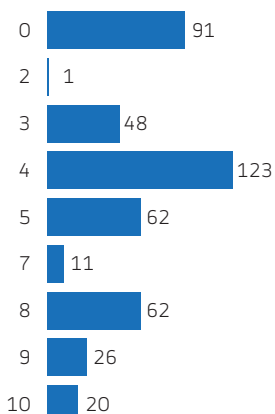
DOMICILIÉS À GERPINNES

5

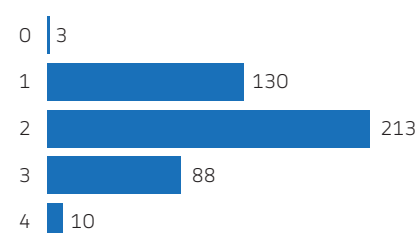
NOMBRE D'ATTRIBUTIONS AUX LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX (MUTATION)

120

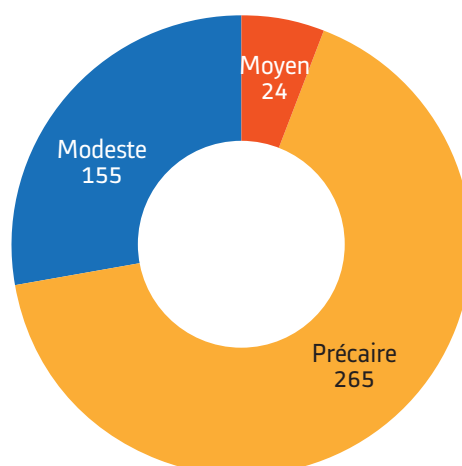
POINTS DE PRIORITÉ



CHAMBRE



CATÉGORIE DE REVENUS DU MÉNAGE



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

564		Attributions de logements sociaux	
444	79%	À des candidats externes	70% maximum
120	21%	À des locataires en mutation	30% minimum
438		Spécifiquement pour la Ville de Charleroi	
237	54%	À des candidats externes à revenus précaires	50% minimum
25	6%	À des candidats externes à revenus moyens	17% maximum
8	2%	Sur base de la cohésion sociale	5% maximum
6	1%	Sur base de l'urgence sociale	10% maximum
1		Spécifiquement pour la commune de Gerpinnes	
0	0%	À des candidats externes à revenus précaires	50% minimum
1	100%	À des candidats externes à revenus moyens	5% maximum
0	0%	Sur base de la cohésion sociale	3,3% maximum
0	0%	Sur base de l'urgence sociale	6,7% maximum

Attributions de logements moyens, à loyer d'équilibre et de transit

Sur l'année 2019, 40 logements moyens, 10 logements de transit et 21 logements à loyer d'équilibre ont été attribués.

Nombre d'attributions de logements par type

	Total	Sociaux	Moyens	A l'équilibre	Transit
Janvier	50	44	0	2	4
Février	62	60	2	0	0
Mars	64	59	0	4	1
Avril	61	56	3	2	0
Mai	79	67	8	4	0
Juin	38	36	0	1	1
Juillet	52	47	3	2	0
Août	45	38	6	1	0
Septembre	38	33	4	0	1
Octobre	49	43	2	1	3
Novembre	47	40	4	3	0
Décembre	50	41	8	1	0
Total	635	564	40	21	10

Nombre d'attributions de logements sociaux par type

	Total	Mutations	Candidats extérieurs
Janvier	44	4	40
Février	60	11	49
Mars	59	15	44
Avril	56	11	45
Mai	67	12	55
Juin	36	6	30
Juillet	47	10	37
Août	38	8	30
Septembre	33	6	27
Octobre	43	13	30
Novembre	40	14	26
Décembre	41	10	31
Total	564	120	444
	100%	21%	79%

Nombre de mutations par type

	Total	Logement trop petit	Logement trop grand	Urgence et cohésion sociale – Problèmes Médicaux	Demandée avant 2008, 3 chambres et +	Convenance personnelle	+65 ans souhaitant 1 chambre sup.	Autre
Janvier	4	2	0	0	0	0	0	2
Février	11	4	2	0	1	1	0	3
Mars	15	9	1	0	0	2	0	3
Avril	11	8	1	0	0	1	0	1
Mai	12	2	0	1	0	5	3	1
Juin	6	1	3	2	0	0	0	0
Juillet	10	2	1	2	2	2	1	0
Août	8	2	2	3	1	0	0	0
Septembre	6	2	1	0	0	0	0	3
Octobre	13	1	0	1	1	3	0	7
Novembre	14	3	2	2	0	1	0	6
Décembre	10	2	2	3	0	2	0	1
Total	120	38	15	14	5	17	4	27
	100%	32%	13%	12%	4%	14%	3%	23%

43

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

	Total	Points priorité	Cohésion sociale	Urgence sociale	Art. 23 Force majeure	Chambre de recours	Sans priorité et avec ancienneté
Janvier	40	38	1	0	1	0	0
Février	49	49	0	0	0	0	0
Mars	44	42	1	0	1	0	0
Avril	45	41	1	3	0	0	0
Mai	55	55	0	0	0	0	0
Juin	30	29	0	1	0	0	0
Juillet	37	34	2	1	0	0	0
Août	30	29	1	0	0	0	0
Septembre	27	26	0	0	1	0	0
Octobre	30	30	0	0	0	0	0
Novembre	26	22	1	1	1	1	0
Décembre	31	30	1	0	0	0	0
Total	444	425	8	6	4	1	0
	100%	96%	2%	1%	1%	0%	0%

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

	Total	Points priorité – Précaires	Points priorité – Modestes	Art. 23 – Cohésion sociale	Art. 23 – Urgence sociale	Moyens
Janvier	39	23	13	1	0	2
Février	49	20	25	0	0	4
Mars	42	22	16	1	0	3
Avril	45	23	18	1	3	0
Mai	55	31	21	0	0	3
Juin	30	21	6	0	1	2
Juillet	37	20	12	2	1	2
Août	30	17	12	1	0	0
Septembre	26	12	12	0	0	2
Octobre	30	20	10	0	0	0
Novembre	24	13	7	1	1	2
Décembre	31	15	10	1	0	5
Total	438	237	162	8	6	25
	100%	54%	37%	2%	1%	6%

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

	Total	Points priorité – Précaires	Points priorité – Modestes	Cohésion sociale	Urgence sociale	Moyens
Janvier	0	0	0	0	0	0
Février	0	0	0	0	0	0
Mars	1	0	0	0	0	1
Avril	0	0	0	0	0	0
Mai	0	0	0	0	0	0
Juin	0	0	0	0	0	0
Juillet	0	0	0	0	0	0
Août	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
Total	1	0	0	0	0	1
	100%	0%	0%	0%	0%	100%

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

Néant

Les locataires

Au 31 décembre 2019, 9.761 baux et contrats locatifs sont actifs au sein de La Sambrienne, 8.553 pour un logement public, soit 19.127 membres de ménage.

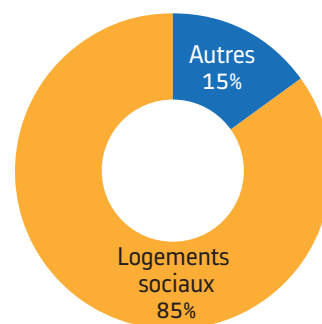
Spécifiquement pour les ménages de logements sociaux :

- 41% sont occupés par des chefs de ménage âgés de +60 ans
- 84% sont inactifs d'un point de vue socio-professionnelle
- 43% disposent de revenus inférieurs à 15.000€ imposables bruts

NOMBRE DE LOCATIONS	
9761	
LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX INACTIFS	LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX ÂGÉS DE +60 ANS
6.972	3.393
LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX EN DEMANDE DE MUTATION	NOMBRE DE MEMBRES DE MÉNAGE
849	19.127

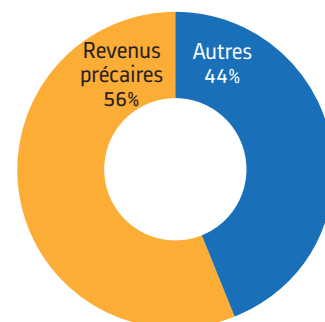
Nombre de baux locatifs par type

	Total	Propriété de La Sambrienne	Reçu en mandat de gestion
Social	8.295	8.263	32
Moyen	185	140	45
A l'équilibre	25	23	2
Civil	26		26
Transit	9	9	
Conventionné	13	13	
Total logement	8.553	8.448	105
Commerce	11	11	
Local pour association	47	46	1
Garage avec logement	948	944	4
Garage uniquement	202	202	
Total général	9.761	9.651	110



Nombre de ménages par catégories de revenus

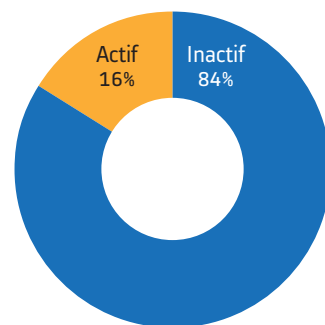
Aucune donnée	297	3%
Revenus précaires	4.796	56%
Revenus modestes	3.024	35%
Revenus moyens	372	4%
> revenus moyens	64	1%
Total	8.553	100%



Tout type de logement

Nombre de chefs de ménages répartis par catégories socio-professionnelles

	Total	Inactif	Actif
Ouvrier(ère)	937		937
Employé(e)	355		355
Indépendant(e)	31		31
Pensionné(e) ou prépensionné(e)	2.856	2.856	
Sans emploi	1.173	1.173	
Assuré(e) maladie-invalidité	1.419	1.419	
Revenus d'intégration sociale	888	888	
Allocation d'handicap	378	378	
Etudiant(e)	0	0	
Néant	258	258	
Total général	8.295	6.972	1.323



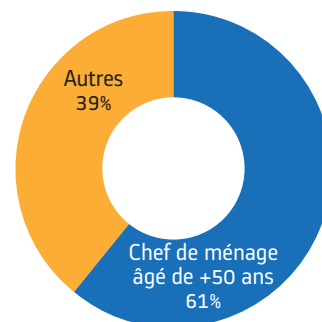
Logements sociaux

Nombre de personnes par ménage

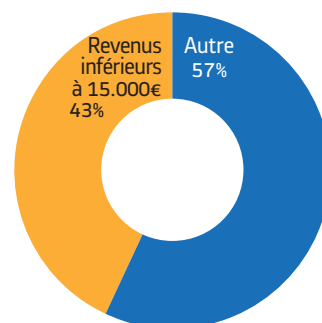
Nombre de personnes dans le ménage	Nombre de ménages
1	3.730
2	2.084
3	1.105
4	742
5	547
6	243
7	74
8	20
9	5
10	3
Total	8.553

Nombre de locataires chefs de ménages par tranches d'âge

Tranches d'âge	Nombre de locataires
Inconnus	11
Moins de 30 ans	412
Entre 30 et 40 ans	1.212
Entre 40 et 50 ans	1.689
Entre 50 et 60 ans	1.787
Entre 60 et 70 ans	1.682
70 ans et plus	1.760
Total	8.553


Revenus des locataires de logements sociaux

Revenu annuel moyen imposable brut	18.429€
Nombre de ménages disposant de revenus inférieurs à 15.000€ imposables bruts	3.330



Locataires de logements sociaux dont les revenus sont déclarés et en ne tenant pas compte des locataires au loyer maximum

Nombre de ménages en demande de mutation par motivation

Motivation	Nombre de locataires
Convenances personnelles	440
Logement avec trop peu de chambres	285
+ 65 ans souhaitant 1 chambre en plus	46
Logement non proportionné, baux<1/1/2008, ch. act.>=3	30
Logement avec trop de chambres	21
Logement non proportionné, baux>=1/1/2008, ch. act.>=3	15
Autres	12
Rapport entre loyer et revenus	0
Total	849

Le calcul des loyers

Le calcul du loyer des logements sociaux est **complexe mais équitable pour les locataires** car il tient compte notamment 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 109,26€,
- ▶ 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 25€ minimum pour chambre dite excédentaire.

80% des ménages de logements sociaux bénéficient d'un loyer limité à 20% de leurs revenus.

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

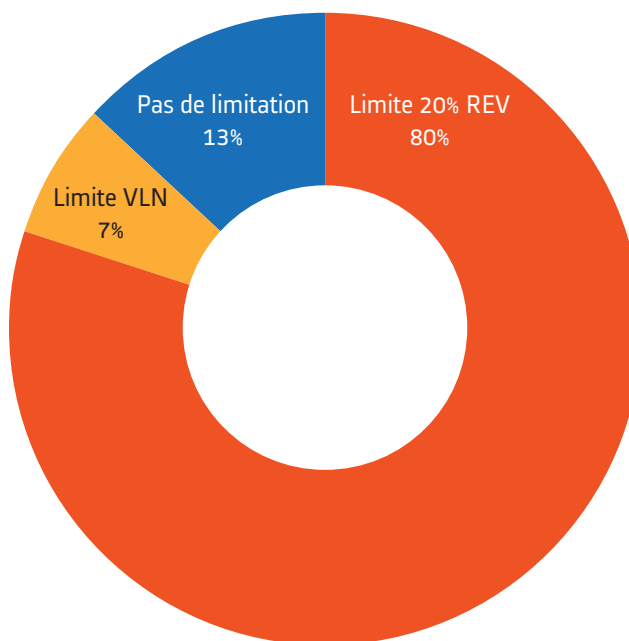
Le loyer moyen réclamé hors charges :

- ▶ des logements sociaux est de 288€
- ▶ des logements moyens est de 550€
- ▶ des logements à loyers d'équilibre est de 560€

L'indemnité forfaitaire sur base mensuelle d'un logement de transit s'élève 170€, les charges d'entretiens sont incluses dans ce forfait.

LOYER MOYEN LOGEMENT MOYEN	
550€	
INDEMNITÉ MOYENNE LOGEMENT TRANSIT	LOYER MOYEN LOGEMENT SOCIAL
270€	288€
LOYER MOYEN LOGEMENT ÉQUILIBRE	
560€	

Pourcentage des limitations dans les loyers sociaux



Nombre de loyers sociaux limités

À 20% de leurs revenus	6.477
À la VLN	579
À 20% de leurs revenus et à la VLN	130

Nombre de loyers sociaux majorés

Au loyer maximum	176
À la VLN suite au déplafonnement	7
Payant le loyer minimum	0
Pour chambre excédentaire	670

Nombre de loyers sociaux augmentés pour chambres excédentaires

Montant du surloyer	Nombre de ménages concernés
25€ pour 1 chambre	573
50€ pour 2 chambres	29
60€ pour 3 chambres	64
100€ pour 4 chambres	4
Total	670

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 2019, la valeur locative normale moyenne des logements sociaux s'élève à 460€ et se répartit comme suit :

	Maison	Appartement	Moyenne
Studio		334€	334€
1 chambre	370€	377€	376€
2 chambres	464€	455€	456€
3 chambres	506€	492€	501€
4 chambres	564€	527€	560€
5 chambres	609€	483€	601€
Moyenne	496€	440€	460€

Les coefficients X1 et X2

Les coefficients X1 et X2 entrent en compte dans le calcul du loyer des logements sociaux et garantissent à eux seuls la complexité de la matière à la rendre transparente au grand public.

Ils sont de 6% et 12% pour l'ensemble du patrimoine.

Les logements à loyer d'équilibre

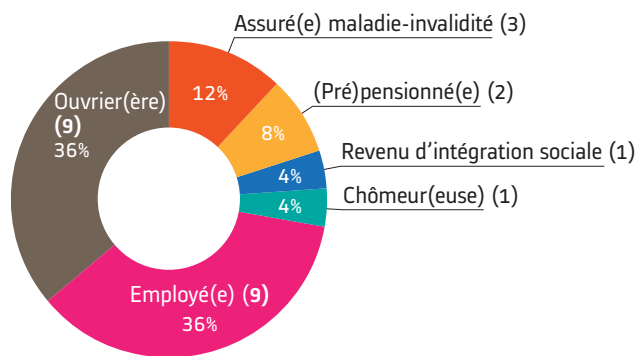
Au 31 décembre 2019, 25 logements sont loués selon le régime des logements à loyer d'équilibre. Il s'agit uniquement d'appartements originellement de type social sur le territoire de la Ville de Charleroi :

- ▶ Rue Caréna 5 et 7 à 6000 Charleroi (5)
- ▶ Rue Dauphin 9 à 6000 Charleroi (2) – pris en gestion via art 132 / propriété Ville de Charleroi
- ▶ Route de Beaumont 264 à 6030 Marchienne/Pont (1)
- ▶ Rue Vandermeulen 2 à 6030 Marchienne/Pont (2)
- ▶ Rue Nestor Bal 55 et 63 à 6031 Mont/Marchienne (15)

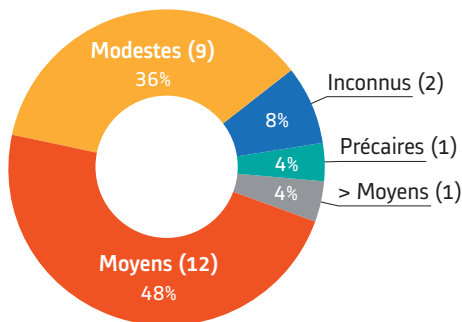
Par ailleurs, le Comité de Gestion du 28/8/2019, validé par décision du Ministre du logement, a figé une liste de 506 logements à louer à loyer d'équilibre. Leur mise en location selon ce régime se réalise au fur et à mesure des sorties des locataires en place et des entrées de nouveaux.

La location de ces logements selon le régime à loyer d'équilibre a généré un chiffre d'affaires supplémentaire de 42.965€ en comparaison aux loyers qui auraient été perçus si loués selon le régime loyer social.

Situation socio-professionnelle des chefs de ménage de logements à loyer d'équilibre



Type de revenus des chefs de ménage de logements à loyer d'équilibre



Le contentieux locatif

Le solde débiteur des ménages en place et ayant quitté la société atteint respectivement 949.885,58 € et 1.739.022,34 € soit une diminution globale de 37.479,76 € par rapport à 2018.

Le solde comptable des arriérés de 2.688.907,92€ majoré des retards de garantie locative de 21.018,06€ atteint 2.717.926,52€.

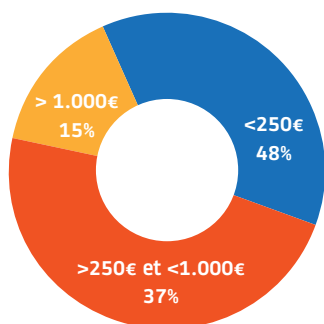
Sur ces montants impayés, 1.911.264€ ont déjà été pris en charge comme provision sur réduction de valeur, soit 862 locataires, soit une couverture de 86%. Cette couverture répond aux normes de la SWL, mais paraît un peu élevée à la lumière de la diminution du contentieux.

1.595 locataires sont en retard de paiement au 31 décembre 2019, soit 18% des locataires en place. Cela représente, en pourcentage, une diminution de 5% par rapport à 2018.

Suite à l'application des règles d'évaluation, 91 créances de locataires irrécouvrables ont été passées en moins-values pour un montant de 493.669€. 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, arrivés en fin de procédure en justice, 82 expulsions de locataires ont dû être effectuées pour un montant total d'impayés de 429.386,41€.

Nombre de locataires en place en retard de paiement



NOMBRE DE LOCATAIRES EN PLACE EN RETARD	
1.595	
RATIO CREANCES LOCATIVES VS CA	NOMBRE DE REQUÊTES & CITATIONS EN JUSTICE DE PAIX
6,86%	375
SOLDE COMPTABLE DES ARRIÉRÉS	
2,7 millions €	

La majorité des locataires en retard le sont pour un montant de moins de 250€ (48%).

37% accusent un retard compris entre 250 et 1.000€.

La grande majorité (85%) des locataires en retard ont donc une dette inférieure à 1.000€.

Expulsions de locataires

Nombre de requêtes et de citations introduites en justice de paix visant l'expulsion de locataires	375
Nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix	207
Nombre de jugements d'expulsion signifiés par huissiers de justice	182
Nombre de jugements d'expulsion exécutés par huissiers de justice	82

Locataires en place en retard de paiement

Type de retard	Montant des retards	Nombre de locataires
< 250€	66.966 €	758
> 250€ et <1.000€	306.254 €	592
>1.000€	576.666 €	245
Total	949.886€	1.595

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

Locataires partis en retard de paiement

	Type de retard	Montant des retards	Nombre de locataires
Partis depuis moins de 12 mois	< 250€	4.130 €	45
	> 250€ et < 1.000€	16.576 €	30
	> 1.000€	458.570 €	101
Partis depuis plus de 12 mois	< 250€	8.664 €	112
	> 250€ et < 1.000€	43.254 €	76
	> 1.000€	1.207.828 €	255
Total		1.739.022€	619

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

	Nombre de locataires	Total	%
Allocation d'handicap	53	377	14%
Assuré(e) maladie-invalidité	313	1.413	22%
Sans emploi	318	1.164	27%
Revenus d'intégration sociale	203	886	23%
Pensionné(e) ou prépensionné(e)	270	2.851	9%
Employé(e)	72	352	20%
Indépendant(e)	8	31	26%
Ouvrier(ère)	200	933	21%
Néant	58	256	23%
Total	1.495	8.263	18%

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

La Chambre de recours de la SWL

La Chambre de recours instituée au sein de la SWL est chargée d'instruire et de statuer sur les recours introduits par les candidats-locataires et les locataires suite à des décisions contestées sur la procédure de candidature, d'attribution de logements, et sur la fixation du montant du loyer.

En 2019, 15 recours ont été introduits par des candidats-locataires et des locataires de La Sambrienne. 11 ont été considérés irrecevables ou recevables mais non fondés ou sans objet. 4 recours ont été déclarés recevables et fondés et ont ainsi abouti en faveur du demandeur.

	Recevables		Irrecevables	Sans objet
	fondés	non fondés		
Recours introduits par des candidats-locataires				
Radiation suite aux refus d'attribution	2	1	0	0
Annulation 1 ^{er} refus	0	1	0	0
Refus extension de bail	1	0	0	1
Radiation suite non-renouvellement	0	0	0	1
Refus d'accéder à la demande de dérogation – article 23 (cohésion sociale)	0	0	0	0
Refus d'accéder à la demande de dérogation – article 23 (urgence sociale)	1	0	0	1
Total	4	2	0	3
Recours introduits par des locataires				
Refus d'accéder à la demande d'extension ou de régularisation de bail	0	1	1	0
Refus d'accéder à la demande de dérogation – article 23 (cohésion sociale)	0	0	0	0
Refus d'accéder à la demande de dérogation – article 23 (urgence sociale)	0	0	0	0
Radiation suite au refus d'attribution	0	4	0	0
Dérogation en matière de chambres refusée	0	0	0	0
Total	0	5	1	0
Total général	4	7	1	3

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Le CWLHD via le décret du 9 février 2012, reconnaît la mission d'accompagnement social des SLSP et la définit comme « l'ensemble des moyens mis en œuvre par les acteurs sociaux, pour aider les occupants d'un logement loué par un opérateur immobilier afin qu'ils puissent s'insérer socialement dans le cadre de vie, utiliser leur logement de manière adéquate, comprendre et respecter leurs devoirs contractuels, accéder à une aide adaptée à leur situation et à leurs besoins, auprès des services existants dans le secteur de l'aide à la personne et de l'action sociale ».

Il appartient donc à la société, via notamment ses référents sociaux, de définir, impulser et mettre en œuvre des mesures en lien avec l'action sociale et l'accompagnement social pour répondre au mieux aux besoins dans une approche individuelle, collective ou communautaire.

En s'appuyant tant sur le développement du partenariat que sur ses équipes internes, La Sambrienne structure son action sociale à travers trois axes :

- ▶ La prévention du contentieux locatif,
- ▶ L'aide au relogement,
- ▶ La pédagogie de l'habiter.

Le programme des ménages accompagnés, le soutien au projet Housing First, la communication, l'apport du CCLP et les actions partenariales sont également repris sous ce volet.

LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants en matière d'accompagnement social :

- ▶ **127 ménages ont pu bénéficier d'un suivi rapproché des services de La Sambrienne et du CPAS de Charleroi** tant, travaillant en collaboration, dans le cadre de la lutte contre les impayés, de l'échange d'information pour la trêve hivernale des expulsions et de l'accompagnement social individualisé des locataires de logements de transit.
- ▶ En soutien au projet « **Housing First** », La Sambrienne a sollicité la SWL pour permettre l'attribution dérogatoire de maximum 24 logements en « file active » en application de l'article 17 §4, 2° de l'AGW du 6 septembre 2007 et a, dans l'attente d'une décision, augmenté le nombre théorique de logements, de 8 à 16, mis à disposition, à présenter via l'article 23 du même arrêté.
- ▶ La poursuite des **misés en location des locaux inoccupés** à loyer modéré pour les ASBL et autres associations qui souhaitent œuvrer dans l'intérêt commun : ASBL Formidable, New Dance Go, service de gardienne d'enfant, école de couture, l'ASBL « Les Jeux du Caméléon », l'ASBL FADD Solidarité, l'ASBL Union Créatif', cellule JJD de la Ville de Charleroi.
- ▶ **403 interventions par nos services sur la thématique de la pédagogie de l'habiter** pour permettre au locataire de mieux s'approprier son logement et son environnement immédiat.

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

- ▶ La Sambrienne s'est associée avec la Ville de Charleroi pour mener le projet « **Eté Solidaire, je suis partenaire** » dans un quartier de La Sambrienne à Jumet. Le projet du Comité Solidarité Jeunesse ASBL a ainsi permis à 10 jeunes d'être engagés par la Ville de Charleroi et encadrés par l'ASBL, le service « Jeunes Jugés Dérangeants » de la Ville de Charleroi et une équipe d'encadrant technique de La Sambrienne.
- ▶ L'organisation des locaux de **permanence du CCLP** a été réétudiée, permettant un meilleur maillage du territoire et une présence locale accrue. De nouvelles antennes ont été ouvertes à Charleroi, Couillet et Marcinelle et de nouveaux responsables d'antenne désignés.
- ▶ La Sambrienne et Le Relais Social du Pays de Charleroi ont conventionné pour permettre au projet Housing First d'intégrer le programme régional des « **ménages accompagnés** ». Cette collaboration porte sur l'attribution de logements publics et l'accompagnement des ménages les plus fragiles. Le Relais Social rejoint ainsi les partenaires actifs dans ce domaine que sont les APL Comme Chez Nous et Relogeas et le Centre Régional d'Intégration de Charleroi.

La prévention du contentieux locatif

La prévention du contentieux locatif fait non seulement partie des missions du service juridique mais elle s'intègre également dans tout l'organigramme au sein de La Sambrienne.

Parmi les démarches visant à lutter préventivement contre le contentieux locatif, voici les plus pertinentes :

Procédure interne de prévention

La procédure mise en place au sein du service juridique vise à prévenir l'accroissement de l'arriéré locatif par une action sociale dès le premier impayé en essayant de trouver des solutions négociées avec les locataires en difficulté financière, de les informer et de les orienter dans leurs démarches.

Aussi, tant par le biais des rappels mensuels que par celui des permanences tenues par le service juridique, l'accent est mis sur la négociation et le suivi de plans d'apurement dès le premier impayé.

Nombre de rappels courriers envoyés	7.183
Nombre de rappels SMS envoyés	8.708
Nombre de locataires sous plan d'apurement au 31 décembre 2019	352

En plus de ces envois, les candidats locataires et les locataires en demande de mutation sont également accompagnés s'ils présentent un arriéré locatif, conformément à l'article 19 de l'AGW du 06/09/2007.

Nombre de courriers adressés aux candidats locataires	176
Nombre de courriers adressés aux locataires ayant fait une demande de mutation	341

Diversification des moyens de paiement du loyer

La multiplicité des moyens de paiement mis à disposition des locataires constitue également un élément important dans la prévention contre le contentieux locatif.

Plusieurs moyens de paiement peuvent être recensés tel que la domiciliation, l'ordre permanent, les virements, les terminaux de paiement mais aussi les paiements en ligne via le site internet de La Sambrienne.

Nombre de paiements effectués par le biais du site internet de La Sambrienne	57
Montant des paiements perçus par le biais du site de La Sambrienne	14.461,47€
Nombre de domiciliations en cours au 31 décembre 2019	785
Montant des paiements perçus par domiciliation	2.945.804,91€

Accompagnement dans le cadre de la récolte annuelle des documents pour le calcul des loyers

Afin de calculer le nouveau loyer au 1^{er} janvier, chaque locataire est tenu de transmettre à La Sambrienne tout document justifiant de ses revenus et de sa composition du ménage.

A défaut, la législation prévoit la possibilité d'appliquer un loyer maximum souvent source d'arriéré locatif.

La procédure mise en place au sein du service location pour le calcul du loyer constitue également une démarche de prévention puisqu'elle va au-delà des formalités obligatoires, soit l'envoi d'un simple rappel par voie recommandée.

En effet, les démarches suivantes sont réalisées :

- ▶ Le courrier de récolte des documents est muni d'une enveloppe préaffranchie ;
- ▶ Un premier rappel simple est adressé au locataire ;
- ▶ Un deuxième rappel simple est également adressé au locataire ;
- ▶ Un accusé de réception est envoyé au locataire dont le dossier est complet ;
- ▶ Pour les locataires bénéficiant du RIS et dont le dossier n'est pas complet, une collaboration avec le CPAS de Charleroi est mise en place ;
- ▶ En dernier recours, le service juridique tente de contacter les locataires par téléphone et les inviter à compléter leur dossier ;
- ▶ Finalement, pour renforcer le rappel envoyé par voie recommandée, tous les locataires concernés par le loyer maximum ont été notifié par SMS de leur situation.

Nombre de courriers de premier rappel envoyés	6.021
Nombre de courriers de deuxième rappel envoyés	3.658
Nombre de courriers recommandés envoyés	1.495
Nombre de SMS envoyés	1.456

Partenariat avec le CPAS de Charleroi

Il est essentiel de saluer la bonne collaboration avec le CPAS de Charleroi dans le cadre de la lutte contre les impayés. L'échange d'informations sur la situation des locataires, en accord avec ces derniers, permet bien souvent un maintien dans le logement et d'éviter ainsi l'expulsion.

Nombre d'acceptations de prise en charge de l'arriéré locatif par le CPAS de Charleroi	50
Nombre de refus de prise en charge de l'arriéré locatif par le CPAS de Charleroi	35
Montant total des prises en charge de l'arriéré locatif par le CPAS de Charleroi	78.539,82€



CENTRE PUBLIC
D'ACTION SOCIALE
CHARLEROI

Trêve hivernale des expulsions avec le CPAS de Charleroi

Complémentairement au partenariat mis en place avec le CPAS de Charleroi concernant l'échange d'information et la prise en charge d'arriéré locatif, il faut souligner la réussite du processus d'encadrement des expulsions pendant la trêve hivernale, de novembre à mars.

33 locataires ont été impliqués dans ce processus et ont été invités par courrier à prendre contact avec le CPAS dans le cadre de la trêve hivernale. 4 commissions ont été organisées afin de les recevoir.

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

- ▶ 9 locataires ont pris contact avec le CPAS de Charleroi, comme le prévoit la procédure et se sont effectivement présentés en commission ;
- ▶ 8 locataires ont pris un engagement de règlement de la dette et le respectent.

Sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés afin de bénéficier de la trêve hivernale, 100% d'entre eux ont respecté les engagements pris.

Nombre de réunions organisées afin de recevoir les locataires concernés par la trêve hivernale	4
Nombre de locataires convoqués	33
Nombre de locataires qui ont pris contact en vue de participer aux réunions	9
Nombre de locataires qui se sont effectivement présentés aux réunions	8
Nombre de locataires qui ont pris un engagement de règlement de l'arriéré	8
Nombre de locataires pour lesquels aucun accord n'a pu intervenir	0
Nombre de locataires qui ont, à ce jour, respecté leur engagement	8
Taux de réponses positives	24%
Pourcentage de réussite sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés aux réunions	100%

L'aide au relogement

L'aide au relogement est intégrée dans les principaux axes d'activités du service social de La Sambrienne sous la forme de :

- ▶ Aide au relogement dans le cadre des travaux de rénovation importants nécessitant un déménagement,
- ▶ Aide au relogement dans le cadre des procédures de mutations relatives à l'article 23 du CWLHD, pour urgences sociales, cohésion sociale et problèmes médicaux,
- ▶ Aide au relogement dans le cadre de mutations techniques et arrêtés d'inhabitabilité,
- ▶ Coordination autour des logements de transit.

61

Relogement dans le cadre de travaux de rénovation

Lors de l'année 2019, 34 locataires ont ainsi été accompagnés.

D'une part, le focus a été mis sur le relogement des locataires de la Résidence Champeaux rue du Marais 51 à Montignies-sur-Sambre. L'accompagnement pluridisciplinaire dans une démarche partenariale a permis de transférer 18 locataires vers d'autres logements afin de permettre la rénovation complète du site par la SWL.

D'autre part, l'accompagnement des locataires du site de l'Avenue du Chili à Marcinelle s'est poursuivi en 2019, mais cette fois en site occupé.

De façon générale, l'accompagnement social se caractérise, dès lors, essentiellement par les nombreuses difficultés rencontrées non seulement pour entrer en contact avec les locataires réfractaires aux rénovations mais aussi pour maintenir le lien tissé sur toute la durée des travaux.

Relogement pour urgences sociales, cohésion sociale et problèmes médicaux

Un des principaux objectifs de l'accompagnement social au sein de La Sambrienne concerne les procédures de mutations relatives à l'article 23. Eu égard à la complexité des dossiers, ceux-ci doivent faire l'objet d'un examen minutieux, et dès lors, cet accompagnement induit une étroite collaboration entre divers organismes et les services internes de La Sambrienne (candidatures, social, location, maisons médicales, CPAS, personnel soignant, etc).

104 locataires ont été accompagnés dans ce cadre. Ils se répartissent comme suit :

Article 23	Total
Urgences sociales	20
Urgences médicales	73
Cohésion sociale	11

Relogement pour mutations techniques et arrêtés d'inhabitabilité

21 dossiers ont été traités en collaboration avec les locataires et/ou en activant les membres des divers réseaux (médecin traitant, maisons médicales, Relais Social, Relais Santé, Service Logement de la Ville de Charleroi, etc).

Si l'ensemble des situations ont bien évidemment un problème de bâti, la plupart des prises en charge plus importantes ou différenciées relèvent de l'accumulation de difficultés rencontrées :

- ▶ Problèmes de santé des locataires,
- ▶ Conditions établies par des services sociaux extérieurs tels que : SAJ, SPJ, etc,
- ▶ Travail de conscientisation sur les priorités de la situation rencontrées et Code du Logement,
- ▶ Rareté des grands logements dans le patrimoine de La Sambrienne (essentiellement des 4 chambres),
- ▶ Méconnaissance de la législation relative aux arrêtés de la Ville et de leurs conséquences, réactions tardives des locataires pour leur mobilisation.

Coordination autour des logements de transit

Dans ce cadre de la gestion des logements de transit, une collaboration s'est installée dès 2018 avec le CPAS de Charleroi qui assure l'accompagnement social individualisé des occupants et futurs occupants des logements de transit de La Sambrienne.

Mouvement	Nombre
Entrée dans un logement de transit	10
Sorties d'un logement de transit	4

Tous les ménages ayant quitté un logement de transit ont bénéficié d'un logement pérenne.

La pédagogie de l'habiter

Il s'agit ici de toutes les initiatives visant deux axes : d'une part permettre au locataire de s'approprier son logement et son environnement immédiat. D'autre part, faire en sorte que le locataire remplisse l'ensemble des obligations découlant de sa relation locative avec la société (entretien du bien, gestion de son dossier et envoi du document, paiement de son loyer et de ses charges, respect du règlement d'ordre intérieur (ROI), etc).

403 interventions ont été réalisées en 2019 :

Nature	Nombre
Médiation et problèmes de voisinage	195
Entretien du logement / ROI	130
Visites suite mutations	28
Facilitation interne	50



Les ménages accompagnés

27 ménages (pour 39 périodes d'accompagnement de 6 mois chacune) ont bénéficié en 2019 d'un accompagnement social spécifique dans le cadre du programme régional des « ménages accompagnés ».

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)** et le projet **Housing First du Relais Social de Charleroi**, en partenariat avec le Service social de La Sambrienne.

Parmi les 27 ménages accompagnés, on peut constater une évolution positive pour 26 d'entre eux.

Le projet Housing First

En soutien au projet « Housing First », La Sambrienne a sollicité la SWL pour permettre l'attribution dérogatoire de maximum 24 logements en « file active » en application de l'article 17 §4, 2° de l'AGW du 6 septembre 2007 et a, dans l'attente d'une décision, augmenté le nombre théorique de logements mis à disposition de 8 à 16 à présenter via l'article 23 du même arrêté.

Par ailleurs, en 2019 La Sambrienne et Le Relais Social du Pays de Charleroi ont conventionné pour permettre au projet Housing First d'intégrer le programme régional des « ménages accompagnés ». Cette collaboration porte sur l'attribution de logements publics et l'accompagnement des ménages les plus fragiles.

Fin 2019, la participation de La Sambrienne au projet Housing First avait permis, depuis 2013, de loger 20 personnes seules. 12 de ces personnes sont encore locataires auprès de la Sambrienne. Parmi elles, 4 ne sont plus suivies par l'équipe Housing First, mais restent locataires de la société, gérant leur logement, leurs paiements et leur dossier en « bon père de famille. » Les 8 autres locataires restent accompagnés par l'équipe Housing First et ne présentent aucun contentieux avec la société. Au total, on compte plus de 90 % d'évolution positive pour l'ensemble des locataires concernés dans le cadre de ce projet tant en matière d'intégration au sein du quartier, qu'en matière de gestion du logement (paiement régulier du loyer, entretien du logement, etc).

La communication

La stratégie de communication de La Sambrienne veut faire de chaque canal de communication un outil et un levier supplémentaire pour atteindre ses missions stratégiques sociales : pédagogie de l'habiter, lutte contre les impayés, aide au relogement, accompagnement des ménages.

Pack Welcome – Brochure d'accueil

Afin de faciliter l'entrée dans leur logement de nos (candidats-)locataires et leur intégration dans leur quartier, La Sambrienne a élaboré, en collaboration avec le CCLP, une brochure d'accueil présentant la société, ses principaux services, toutes les informations pratiques sur le paiement du loyer, l'entretien du logement, les droits et devoirs du locataire mais aussi tout une série de services externes dont ils peuvent bénéficier : Ville, CPAS, ASBL partenaires, transports en commun, etc.

Cette brochure sert surtout de support pour l'entretien personnalisé lors de la signature du contrat de bail.

En 2019, **653 entretiens** de ce type ont été réalisés par notre service locatif.

Services en ligne via lasambrienne.be

Complémentairement aux autres moyens de communication, et en tenant compte des difficultés d'accès numériques d'une partie de notre public plus âgés, La Sambrienne développe ses services en ligne en s'appuyant sur son site Internet www.lasambrienne.be régulièrement mis à jour. Pour qu'il soit un réel outil de proximité pour nos locataires et pour s'adapter aux nouvelles technologies mobiles (accessible à chacun depuis n'importe quel smartphone ou ordinateur), une refonte complète a été réalisée avec une mise en ligne le 7 janvier 2019.

En plus des infos pratiques (biens à vendre, logements moyens à louer, règlements, informations de contact), les locataires peuvent y trouver des formulaires de demandes d'interventions, toute l'actualité de la société, obtenir les documents utiles à leur situation, payer leur loyer en ligne, se préinscrire à la candidature d'un logement social et envoyer toute pièce justificative utile, etc.

Plusieurs fois par an, des newsletters sont envoyées par mail à nos abonnés afin de les tenir informés de nos projets.

Tous ces services en ligne en font un bureau de permanence dématérialisé, remplaçant pour pas mal de nos locataires une visite en nos locaux.

Nombre de visiteurs uniques	57.226
Nombre de visites	118.163
Nombre de pages vues	578.967
Nombre d'abonnés à la newsletter	3.598
Nombre de newsletters envoyées	9
Nombre de consultations des newsletters	9.940



Magazine « La Sambrienne »

Quatre numéros du magazine ont été réalisés et distribués à l'ensemble de nos locataires et principaux partenaires.

Ce magazine trimestriel est édité depuis fin 2013 et distribué à tous nos locataires et partenaires. Le magazine est élaboré par un comité de rédaction rassemblant les différents services de l'entreprise, ainsi qu'une représentation du CCLP.

Reprenant des informations variées, tant sur la vie des quartiers et de la société que sur l'entretien du logement et la saine gestion de son dossier administratif, ce magazine est un support indispensable pour nos stratégies de pédagogie de l'habiter et de prévention des impayés.



Communication par SMS

Pour améliorer la communication avec les locataires, le système de communication par SMS a été poursuivi, soit 31.479 SMS envoyés en 2019, tous services confondus.

Service	Nombre SMS	% SMS
Direction locative et sociale – Contentieux	8.393	27%
Direction locative et sociale – Location	2.785	9%
Direction technique – Interventions équipements collectifs	8.665	27%
Direction immobilière – suivi patrimoine	11.636	37%
	31.479	

Le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP)

Le CCLP, est le relais officiel entre les locataires, les propriétaires et La Sambrienne. Ses membres sont élus directement par les locataires.

Le Comité est composé actuellement de 25 membres.

En 2019, 4 membres ont quitté le CCLP. Ces quatre membres n'ont, depuis leur élection, répondu à aucune sollicitation ni invitation du CCLP ou de la société. Le 3 avril 2019, le CCLP a donc fait appliquer l'article 21 bis de son ROI (qui fait référence à l'article 24 de l'AGW du 31/01/2008 relatif au CCLP) et prévoyant la démission des membres trop régulièrement absents.

Le CCLP organise huit lieux de permanences répartis sur le territoire de notre société. Dans chaque lieu, une permanence mensuelle au minimum est tenue. Le CCLP tient aussi une assemblée mensuelle, ouverte à tous les locataires, et une permanence téléphonique. Ces permanences sont des moments privilégiés pour nos locataires, où ils peuvent faire part de problèmes techniques d'intérêt collectif, mais aussi recevoir une information supplémentaire sur les services de la société.

Les événements marquants

En 2019, l'organisation de ces locaux de permanence a été réétudiée, permettant un meilleur maillage du territoire et une présence locale accrue. De nouvelles antennes ont été ouvertes à Charleroi, Couillet et Marcinelle et de nouveaux responsables d'antenne désignés. Pour chacune de ces antennes, une inauguration a été organisée et les horaires de permanence adaptés en fonction de la demande des habitants.

Antenne de	Fréquence des permanences	Rencontres en permanences	Accompagnement hors permanences
Montignies-sur-Sambre	6h par mois	150 personnes	150 personnes
Marchienne-au-Pont	4h par mois	150 personnes	85 personnes
Marcinelle	Antenne nouvellement ouverte	-	-
Gosselies	8h par mois	150 personnes	150 personnes
Charleroi / Lodelinsart	4h par mois	150 personnes	90 personnes
Gerpennes / Couillet	8h par mois	150 personnes	80 personnes
Dampremy	Selon la demande	30 personnes	-
		780 personnes reçues	555 personnes accompagnées
		1.335 personnes aidées au total	

Plusieurs réunions sont mises en place pour permettre au CCLP de remplir ses missions et d'être un support pour la société et ses locataires :

- ▶ 12 réunions annuelles internes ;
- ▶ 4 réunions plénières annuelles rassemblant l'ensemble des membres et les directions de la société : Les membres du CCLP y sont par exemple informés chaque année des révisions de calcul des charges ;
- ▶ 4 réunions techniques annuelles entre les référents techniques du CCLP et la direction technique : pour assurer le suivi des dossiers relayés par les représentants des locataires, ainsi que des problèmes d'hygiène ou de propreté ;
- ▶ En 2019, le référent social a augmenté la fréquence de ses rencontres avec le CCLP, organisant des réunions d'un « bureau élargi », à hauteur de 10 réunions annuelles ; ces rencontres permettent d'aborder des problématiques plus sociales, et d'y répondre avec des projets concrets, de groupe ou communautaires, concertés avec le CCLP ;
- ▶ Organisation de 7 fêtes de St-Nicolas à destination des enfants des quartiers ;
- ▶ Participation très active lors de 12 activités dans le cadre de la journée de la Fête des Voisins comme détaillé plus bas.

D'un point de vue financier, la situation en trésorerie du CCLP au 26 novembre 2019 affiche un compte créditeur de 16.626€.

En 2019, 20.596,64€ ont été versés par La Sambrienne comme subside de fonctionnement et 24.120,93€ ont été dépensés par le Comité.

Liste des membres au 31 décembre 2019

Président	DALOZE Michel
Vice-Président	HERNALESTEEN Roger
Trésorière	CARESTIATO Denise
Trésorier Adjoint	LIONNETTE Daniel
Secrétaire	LOSSIGNOL Serge
Secrétaire Adjoint	ARCURI Michel
Représentants au Conseil d'Administration	REMACLE Maryse QUAIRIAUX Claude
Membres	BARBET Daniel BARRY RAINOUL Biro BIANCCICI Mario BUELENS Sébastien DALLEBROUX Marie DE PAUW José DOYEN Fabrice MACCA Robert NJANPA Marie PICCOT Georgette ROSSI Virginie SEMEDO AKUYO Fafa STEVENS Claudine TAGLIERI Giovanna VANVOLXEM Alain VERMASSEN Bernard WIAME Pierre

Les mises à disposition

Mise à disposition de locaux associatifs

En plus de ses logements et garages, La Sambrienne dispose aussi d'un important parc de locaux commerciaux ou techniques. Depuis fin 2017, afin d'augmenter l'offre de services dans ses quartiers et par là même le bien-être de ses locataires, La Sambrienne a intégré dans sa mission la mise à disposition de ces locaux au secteur associatif et aux initiatives citoyennes.

Gratuit pour la Régie des Quartiers de Charleroi et pour le CCLP, ces locaux sont mis à disposition contre un loyer modéré pour les ASBL et autres associations qui souhaitent œuvrer dans l'intérêt commun (par exemple, services pour jeunes, ludothèque, école de couture, magasins de seconde main, écoles de devoirs, écoles de sport).

Tous ces services contribuent au quotidien à faire de nos quartiers des lieux de vie et non des « cités dortoirs ». En travaillant avec le public le plus fragile, les jeunes, les aînés, ou les personnes en recherche d'emploi, ces associations contribuent à améliorer le vivre-ensemble dans nos quartiers.

Notons aussi les actions remarquables de certains partenaires, consignées dans leurs rapports d'activité 2019 :

Ecoles des Devoirs et ateliers créatifs

Plusieurs partenaires offrent actuellement des écoles des devoirs dans nos quartiers :

- ▶ **L'ASBL D'Cole**, créée au cœur du quartier Jumet-Hamendes, est une maison de quartier offrant divers services, comme une école des devoirs, un groupe communautaire d'adultes de toutes origines, des projets participatifs, ... ;
- ▶ **Le GIRB**, association organisant l'accueil de jeunes primo-arrivants dans le grand Charleroi, offre aussi une école de devoirs et des tables de communication en français, en plus d'une foule de services correspondants aux besoins particuliers de leur public ;
- ▶ **L'ASBL Beezou**, basée à Charleroi-Nord dans un local rénové lors du projet Eté Solidaire 2017, offre aux jeunes divers stages et activités, entre autres dans le domaine des arts du cirque (danse en ligne, formation au grimage et aux cirque, ...) ;
- ▶ **FADD Solidarité**, installée au cœur du quartier Harmegnies à Charleroi depuis décembre 2019 organise des cours de français langue étrangère, de l'accompagnement scolaire et de l'aide aux devoirs ;
- ▶ **L'ASBL « Chacha coud sans coût »** a ouvert une école de couture et un espace de réparation/vente de vêtements d'occasion au cœur d'un quartier de Charleroi-Nord ;
- ▶ **L'ASBL « Teen Challenge Belgique »** organise un magasin de vêtements de seconde main à Montignies-sur-Sambre depuis 2018. En 2019, ils ont complété leur offre de service en organisant des ateliers jeux et peinture pour les jeunes du quartier ;
- ▶ **L'ASBL Formidable** installée à la Cité Parc de Marcinelle organise, en plus d'un jardin partagé et d'actions sociales diverses à destination d'un public précaire, divers ateliers avec les jeunes du quartier : cuisine, sport, initiation au jardinage, ... ;
- ▶ **L'ASBL New Dance Generation** est une école de danse à la Cité Parc de Marcinelle ; avec 29 cours par semaine, elle accueille un public varié, des plus jeunes aux adultes.

Retrouvez tous les locaux associatifs à louer ►



Au 31 décembre 2019, La Sambrienne compte 74 locaux associatifs et commerciaux :

CCLP	7
Régie de Quartier	11
Ville de Charleroi	7
Activités commerciales	9
ASBL avec réduction	12
ASBL sans réduction	7
	74

69

Mise à disposition de terrains

Afin d'augmenter la variété de services accessibles dans les quartiers, en complément des mises à disposition de locaux, La Sambrienne met aussi ses espaces extérieurs à disposition. Il peut s'agir d'une mise à disposition de courte durée pour un événement ou à plus long terme pour installer une structure communautaire. La plupart de ces mises à disposition se font à titre gratuit.

En 2019, plusieurs nouvelles mises à disposition de longue durée ont été conventionnée :

- Rue Courtil Marchand à Gerpennes, au profit du CPAS pour la mise en place d'un jardin partagé,
- Rue des Roseaux à Gosselies, au profit du comité de Goss'Citoyens, pour la mise en place d'un jardin partagé,
- Rue François Déterville à Jumet, au profit du Comité Solidarité Jeunesse, pour l'extension d'un jardin et verger communautaire.

Notons aussi la mise à disposition de courte durée d'une parcelle sise avenue du Chili à Marcinelle, au profit de la Compagnie des Nouveaux Disparus, pour une activité culturelle et sociale détaillée au point suivant.



Les actions partenariales

La Fête des Voisins

Pour une année supplémentaire, La Sambrienne a décidé de participer à l'organisation de la journée de la Fête de 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. Nos services restants disponibles en « support », pour ces organisations.

Après un appel à projets et malgré l'absence de soutien régional, le CCLP et la Régie des Quartiers de Charleroi ont soutenu ces organisations en collaboration avec la Ville de Charleroi pour le prêt de matériel :

- ▶ 5 fêtes ont été organisées par des associations ont bénéficié du soutien du CCLP,
- ▶ 4 fêtes ont été organisées directement par le CCLP,
- ▶ 3 fêtes ont été organisées par les services d'action citoyenne des Régies, et soutenues par le CCLP.

Eté Solidaire

Comme depuis des années, La Sambrienne s'est associée avec la Ville de Charleroi pour mener le projet « Eté Solidaire, je suis partenaire » dans un quartier de La Sambrienne. En inversant la tendance passée, voulant que les pouvoirs publics proposent le projet et cherchent ensuite un partenaire sur le terrain pour l'accompagner, nous avons décidé de lancer un appel à projets auprès du secteur associatif carolo.

Le projet de qualité du Comité Solidarité Jeunesse ASBL de Jumet Hamendes a ainsi été retenu et a permis à 10 jeunes d'être engagés par la Ville de Charleroi et encadrés par l'ASBL, le service « Jeunes Jugés Dérangeants » de la Ville de Charleroi et une équipe d'encadrant technique de La Sambrienne. Autour de ce projet, l'association a également pu mobiliser énormément de bénévoles, dont une dizaine de jeunes originaires du quartier.

Grâce à cette main-d'œuvre, ils ont pu, en dix jours :

- ▶ Rénover la maison de quartier mise à disposition de l'association,
- ▶ Créer des terrains de pétanque dans un espace public mis à disposition par la Sambrienne,
- ▶ Développer, rénover et clôturer un jardin partagé créé par l'ASBL sur un terrain mis à disposition par La Sambrienne,
- ▶ Rénover l'espace public mis à disposition, par la pose de couvre murs, la rénovation d'escaliers extérieurs et le défrichage d'un espace vert,
- ▶ Organiser une opération propreté dans le quartier.

La Compagnie des Nouveaux Disparus à la Cité Parc

La Sambrienne a accueilli une nouvelle fois, La Compagnie des Nouveaux Disparus au cœur de la Cité Parc pour y mener 5 représentations animant le quartier.

Cette troupe itinérante, constituée sous forme d'ASBL dont la mission est de défendre la démocratie culturelle s'est déjà implantée sur nos sites à plusieurs reprises. Active depuis vingt ans et récompensée de nombreuses fois, la Compagnie se spécialise dans l'organisation de spectacles dans les quartiers d'habitations publiques avec l'implication de partenaires associatifs locaux et des habitants.

La mise en réseau autour de La Sambrienne a donc fonctionné en réunissant toute une série de nos partenaires : la Maison pour Associations de Charleroi, le CRIC, la Régie des Quartiers (SAC de Marcinelle), le CCLP de La Sambrienne, l'AMO Point Jaune, la Maison de l'Adolescent de Charleroi, l'ASBL Formidable, la Maison de Jeunes Secteur 42, TIBI, l'ASBL Beezou et l'ASBL COCAD.

Cette participation, l'excellent accueil et le soutien apporté par La Sambrienne ont motivé la Compagnie dans un projet d'implanter plus durablement son activité à Charleroi. L'association cherche en effet une nouvelle « base de départ. »

PATRIMOINE IMMOBILIER

2019

EN QUELQUES CHIFFRES

Patrimoine

- 9.578** logements
- 2.049** garages
- 74** locaux commerciaux ou associations
- 26** terrains
- 42** maisons unifamiliales vendues
- 15** appartements vendus
- 47** ans = moyenne d'âge du patrimoine

Rénovation

- 8** chantiers de rénovation à l'étude pour un montant total de 38,7 mio€
- 5** chantiers en cours pour 23,1 mio€
- 3** chantiers réceptionnés pour 14,6 mio€
- 54,7** mio€ = programme des nouveaux travaux de rénovation à financer dans les 5 ans

Construction

- 9** chantiers à l'étude pour 533 logements
- 1** chantier en cours pour 6 logements
- aucun** chantier réceptionné
- 228** mio€ = potentiel en création de 1.574 logements

Entretien

- 60.772** appels à notre call-center technique
- 14.682** interventions internes en dépannage

LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

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

► En matière de **rénovation** :

- ▷ 8 chantiers de rénovation pour lequel des financements ont déjà été obtenus sont à l'étude pour un total de 38,71 millions d'euros,
- ▷ 5 chantiers de rénovation sont en cours pour un montant total de 23,1 millions € dont notamment les 213 appartements sociaux du site d'Harmegnies à Charleroi et les 405 de l'avenue du Chili à Marcinelle,
- ▷ 3 chantiers de rénovation ont été réceptionnés en 2019 pour un montant total de 14,6 millions € qui terminent le projet de la rue des Sarts à Couillet et celui des logements pour personnes de +65ans de la rue Belle Vue à Jumet ,
- ▷ Le Gouvernement wallon a approuvé l'octroi de 20 millions € de financements dans le cadre de l'axe 2 du programme d'investissements visant la rénovation de logement inoccupés non louables et la rénovation et optimisation énergétique à Montignies/Sambre, à Marchienne/Pont et Goutroux.

► En matière de **construction** :

- ▷ 9 chantiers de construction sont à l'étude dont le projet du 5E ELEMENT à Charleroi et représentent un total de 533 nouveaux logements,
- ▷ 1 chantier de construction est en cours de travaux pour un total de 6 nouveaux logements de transit, Place Garibaldi à Marcinelle.

► En matière de **vente** :

- ▷ La réalisation du plan de vente a permis de générer 5,6 millions d'€ de produit brut,
- ▷ Finalisation du programme de vente des 35 nouvelles maisons du site des Closières à Mont/Marchienne et mise en location des 16 appartements sous le régime des logements à loyer d'équilibre.



Rue des Sarts 48 à Couillet



Rénovations rue Belle Vue à Jumet

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. 71,6% du patrimoine de la société soit 7001 ménages en ont profité pour vider greniers, caves et débarras de leurs encombrants,
- ▶ Le service des dépannages et des urgences a traité 60.772 appels via son call-center technique et 5.018 appels via nos équipes de garde en dehors des heures de bureau pour **14.682 interventions internes** en dépannage,
- ▶ Poursuite de la prise en gestion des logements appartenant à la Ville de Charleroi par la signature de conventions particulières pour 26 logements et un espace commercial supplémentaires, rue Turenne 5, avenue de l'Europe 16 à Charleroi, rue Saint Eloi 16-18-36-44 à Gosselies et route de Mons 12 et 34 à Marchienne-au-Pont,
- ▶ La SWL a renoncé à la vente de l'immeuble des Marais à Montignies/sur/Sambre et lancé un projet de rénovation en profondeur en site inoccupé, La Sambrienne a transféré l'ensemble des 18 ménages locataires.
- ▶ Adhésion à la centrale d'achat RenoWatt, le programme de transition énergétique du Gouvernement wallon visant l'amélioration de l'efficacité énergétique de bâtiments publics et inscription des sites suivants pour mener les études et lancer les marchés publics :
 - ▷ 156 appartements sociaux, rue du Berceau à Marcinelle,
 - ▷ 128 appartements sociaux, rue des Allées B-D-G à Marcinelle,
 - ▷ 72 appartements sociaux, Selestat, rue Paul Pastur 34-36-38-40-42-44 à Montignies/Sambre,
 - ▷ 32 appartements sociaux, rue Raymond Jacques à Marcinelle,
 - ▷ 119 appartements sociaux, avenue de la CECA à Marcinelle,
 - ▷ 17 appartements sociaux, rue des Champs à Marcinelle,
 - ▷ 18 appartements sociaux, rue Ry Oursel à Marcinelle,
 - ▷ 96 appartements sociaux, Europe, rue Paul Janson 32-34-36-38-40-42 à Montignies/Sambre,
 - ▷ 48 appartements sociaux, rue Tenret 46&48&50a&50b à Marchienne/Pont.



- ▶ Notre demande de prolongation pour le financement du projet Aux Parcs à Charleroi a été refusée par la Ministre. La Sambrienne a subi une perte de subsides pour la construction de 44 logements.

Le patrimoine immobilier

La Sambrienne gère un patrimoine de 9.578 logements ainsi que de nombreux autres biens comme des locaux pour association, magasins, garages, emplacements de parking et terrains dont 42 sont propriétés de la SWL et 141 de la Ville de Charleroi conformément à l'article 131 du CWLHD.

13 logements sont donnés en gestion au CPAS de la Commune de Gerpinnes et à l'asbl « Comme chez nous », dans le cadre de l'article 132 du CWLHD. Un terrain est mis à disposition de la Ville de Charleroi.

75

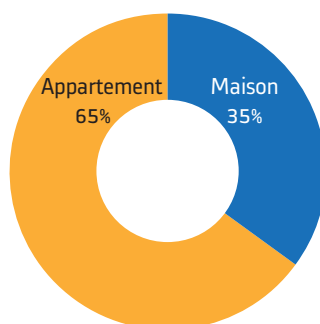
Nombre de biens par type

	Patrimoine propriété de La Sambrienne		Autre patrimoine	Total
	gestion propre	donné en gestion	pris en gestion	
Logement	9.384	13	181	9.578
Magasin & local	72	0	2	74
Terrain	25	1	0	26
Garage	2.044	0	5	2.049

Nombre de logements par type

	Patrimoine propriété de La Sambrienne		Autre patrimoine	Total
	gestion propre	donné en gestion	pris en gestion	
Maison	3.362	11	16	3.389
Appartement	6.022	2	165	6.189
Total	9.384	13	181	9.578

Tous les logements

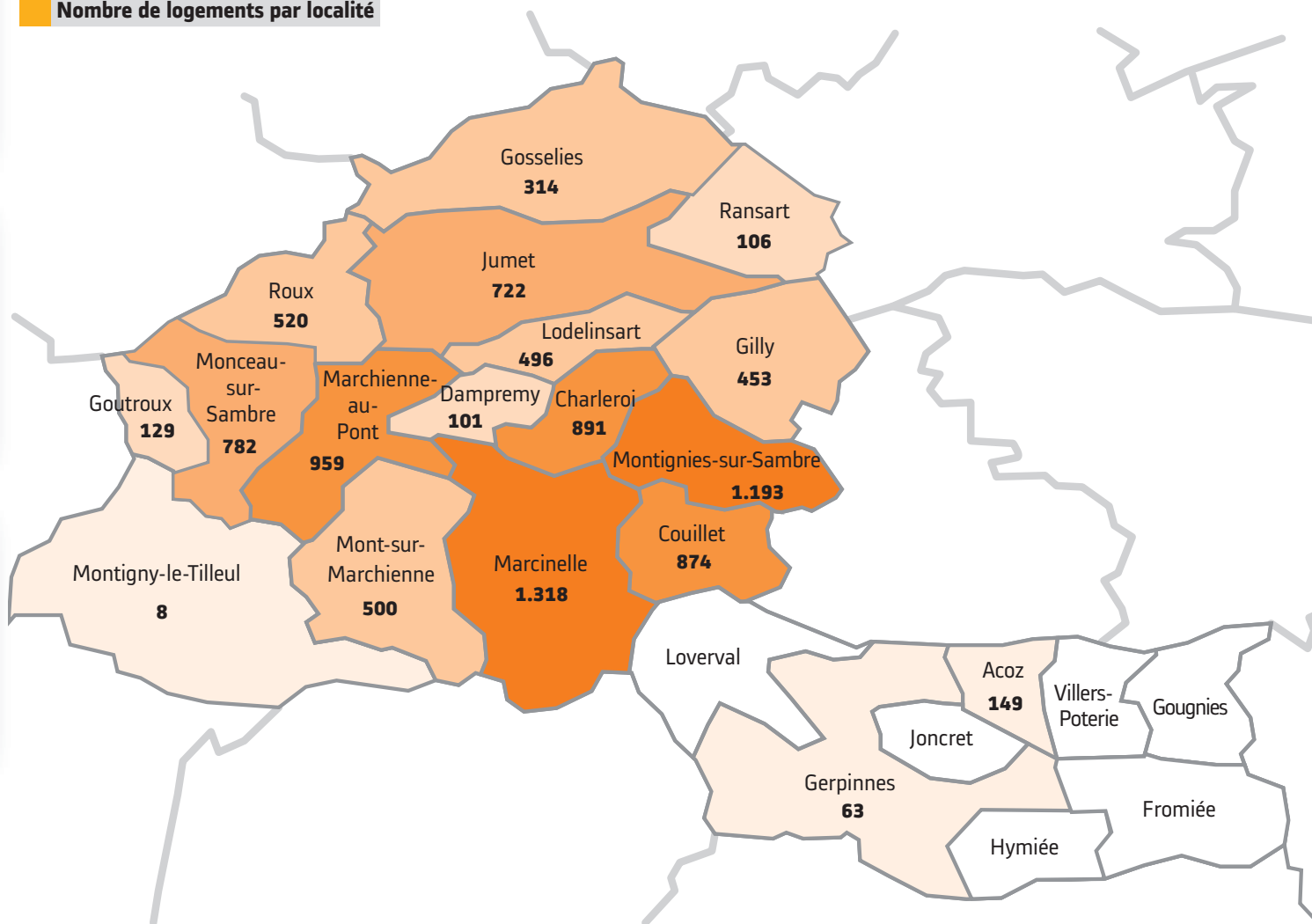


Nombre de logements par type de baux

	Maison	Appartement	Total
Social	3.328	5.958	9.286
Moyen	55	175	230
Equilibre	0	26	26
Transit	2	8	10
Civil	4	22	26
Total	3.389	6.189	9.578

Tous les logements

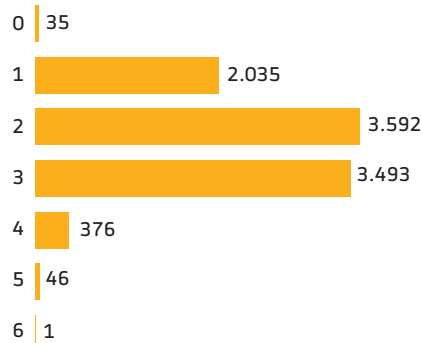
Nombre de logements par localité



Nombre de logements par nombre de chambres

Type de loyer	Type de logement	0	1	2	3	4	5	6	Total
Social	Maison	0	259	458	2.246	324	41	0	3.328
	Appartement	33	1.708	2.999	1.168	47	3	0	5.958
Moyen	Maison	0	0	11	43	0	1	0	55
	Appartement	2	50	98	23	1	1	0	175
A loyer d'équilibre	Maison	0	0	0	0	0	0	0	0
	Appartement	0	9	8	7	2	0	0	26
Civil	Maison	0	0	0	1	2	0	1	4
	Appartement	0	9	8	5	0	0	0	22
Transit	Maison	0	0	2	0	0	0	0	2
	Appartement	0	0	8	0	0	0	0	8
Total		35	2.035	3.592	3.493	376	46	1	9.578

Tous les logements

Nombre de logements par nombre de chambres


Nombre de logements adaptés, adaptables et accessibles

Le Code wallon du logement et de l'habitat durable (CWLHD) définit les logements adaptés, accessibles et adaptables de la manière suivante :

- ▶ **Adapté** : logement dont la configuration permet une occupation adéquate par un ménage en raison du handicap d'un de ses membres selon l'article 1, 16° du CWLH ; Apparaissent notamment dans cette catégorie les logements ayant fait l'objet d'aménagements spécifiques par les locataires avec ou sans aides financières de l'AViQ.
- ▶ **Accessible** : logement dont les parkings, les voies d'accès, les portes, les couloirs, les cages d'escalier, le niveau des locaux et les ascenseurs répondent aux caractéristiques techniques selon l'article 1, 16°ter du CWLHD ;
- ▶ **Adaptable** : logement accessible pouvant être aisément transformé en logement adapté aux besoins spécifiques d'une personne à mobilité réduite de manière à lui permettre d'y circuler et d'en utiliser toutes les fonctions de manière autonome selon l'article 1, 16°bis du CWLHD.

En plus de ces 3 catégories, il existe des logements pour personnes âgées de plus de 65 ans. Ils sont soit conçus spécifiquement pour ce public (financements vieux conjoints), soit de plain-pied, soit situés au rez-de-chaussée lorsqu'il s'agit d'appartements, accessibles sans escalier et sans ascenseur.

Description des logements	65 ans					Accessible	Total des caractéristiques
	-	Adapté	Adaptable	Adapté	Adaptable		
+ 65 ans	638						638
Adapté		12		49			61
Adaptable					42		42
Accessible		4	23	15	2	92	136
Total caractéristiques	638	16	23	64	44	92	877
Total logements		65 ans : 677			Adaptation : 239		

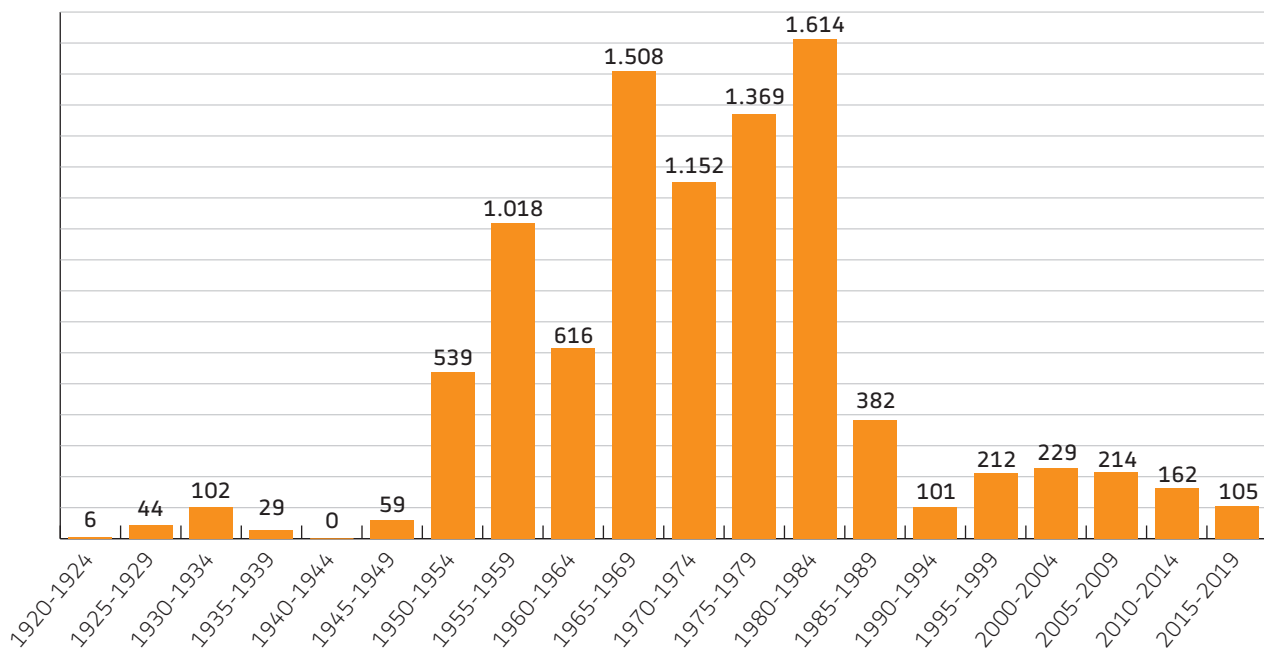
Le patrimoine compte 677 logements pour personnes âgées de plus de 65 ans dont 39 présentent au moins une caractéristique d'adaptation (Adapté, Adaptable, Accessible).

239 logements présentant au moins une caractéristique d'adaptation :

- ▶ 80 sont adaptés dont 49 sans autre caractéristique, 15 sont accessibles en plus d'être adaptés, 12 sont pour + 65 ans en plus d'être adaptés et 4 sont adaptés, accessibles et pour + 65 ans,
- ▶ 67 sont adaptables dont 42 sans autre caractéristique, 2 sont accessibles en plus d'être adaptables et 23 sont adaptables, accessibles et pour + 65 ans,
- ▶ 136 sont accessibles, dont 92 sans autre caractéristique.

Age moyen du patrimoine

L'âge moyen du patrimoine des 9.461 logements, commerces et locaux pour associations propriété de La Sambrienne d'après l'année de construction est de **47 ans**.



La sur/sous occupation des logements

La sur ou sous occupation des logements en termes de nombre de chambres est un indicateur important tant du point de vue immobilier que social.

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.

Au vu de l'occupation des logements au 31 décembre 2019 et en fonction de la législation actuelle, **46% des locataires se trouvent en sur ou sous-occupation :**

- ▶ 19% des logements occupés sont trop petits
- ▶ 27% des logements occupés sont trop grands

Un détail des surloyers pour chambres excédentaires applicable pour les baux des logements sociaux figure au sein du volet Locatif, Le calcul du loyer.

Nombre de chambres requises par rapport au nombre de chambres effectives

Ménages en place occupant un logement social

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 plus	
1 chambre	21	1.004	520	382	23	2	1.952
2 chambres	3	699	2.088	1.148	99	11	4.048
3 chambres		23	343	1.163	68	7	1.604
4 chambres		3	29	376	104	6	518
5 chambres et plus		1	7	77	43	13	141
Total	24	1.730	2.987	3.146	337	39	8.263

Le logement est...	Nombre de chambres du logement						Total
	Pas de chambre – studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et plus	
Trop petit	3	728	379	453	43	0	1.604
Proportionné	21	1.004	2.088	1.163	104	13	4.393
Trop grand	0	0	520	1.530	190	26	2.266
Total	24	1.730	2.987	3.146	337	39	8.263

Le programme 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

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 réglementaire auquel 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 du 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 levage, 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 (hausse 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 adjointe 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 ;
L'encodage des priorités de 1 à 5 clôturé fin 2019. La priorité 0 est en cours d'encodage (30% des informations sont encore à encoder, délai SWL prévu pour fin mars 2020)
- ▶ 31 mai 2019 : fin de la transmission par le SLSP à la SWL du socle de données minimal commun à tout le secteur ;
Les données minimales ont été terminées. (Encodage de tous nos logements en alphanumériques + compléter les attributs demandés par la SWL).
- ▶ 31 décembre 2019 : fin de la création graphique de 100% des logements détenus.
Marché cadastre de 4 ans. (Délai fin 2021, société GEOFIT et ABYSSE). En cours, environ 70% réalisé.

Les délais ont été prolongés par la SWL début 2019.

Nous avons sollicité un allongement du délai étant donné la nouvelle orientation donnée à la gestion du cadastre. Le projet a été externalisé par la région wallonne auprès du CEHD (Centre d'études en habitat durable), il est donc sorti du périmètre strict de la SWL (Société wallonne du Logement).

Cette réaffectation a donné lieu à un sérieux lifting de la mission de base, en enrichissant considérablement la base de données via des valeurs périmétriques destinées essentiellement à apporter une plus-value en termes de sélection et de hiérarchie des dossiers au regard des plans d'investissements futurs.

Cette demande de report a été motivée par l'ajout de champs supplémentaires en termes d'information. Le nouvel objectif a donc été de compiler un très grand nombre d'informations au regard de cette nouvelle version du cadastre que l'on peut identifier comme une version 2.0.

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.

Les équipes internes de remise en état des logements ont restauré 380 logements en 2019 ce qui représente un coût total de 967.165€, soit une moyenne de 2.545€ par logement.

TAUX D'OCCUPATION DES
LOGEMENTS
96%

NOMBRE DE LOGEMENTS
REMIS EN ÉTAT PAR
LES ÉQUIPES INTERNES
380

COÛT DE REMISE EN ÉTAT
DES LOGEMENTS PAR LES
ÉQUIPES INTERNES
967.165€

NOMBRE DE LOGEMENTS
INOCCUPÉS EN COURS
DE RELOCATION
357

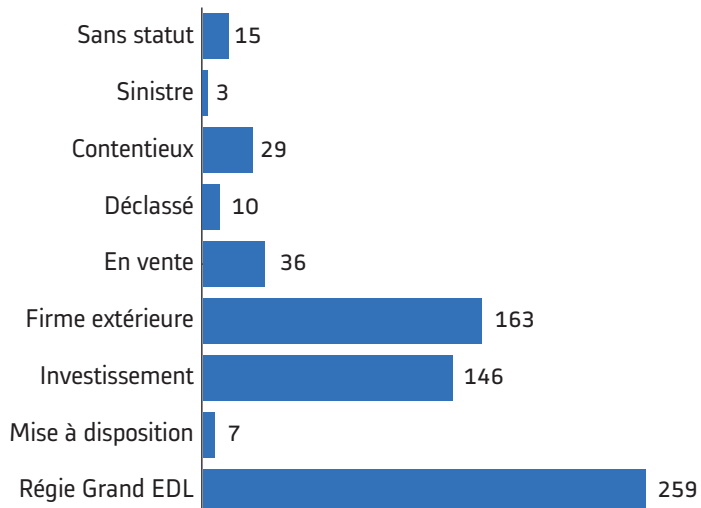
NOMBRE DE LOGEMENTS
REMIS EN ÉTAT PAR LES
FIRMES EXTÉRIEURES
66

COÛT DE REMISE EN ÉTAT
DES LOGEMENTS PAR LES
FIRMES EXTÉRIEURES
966.522€

NOMBRE DE LOGEMENTS
INOCCUPÉS EN COURS
DE TRAVAUX
668

COÛT TOTAL DE REMISE
EN ÉTAT DES LOGEMENTS
1,9 millions €

Détail des logements inoccupés en cours de travaux



Logements inoccupés

Localité	Inoccupés en cours de relocation	Inoccupés en cours de travaux
Acoz	2	2
Charleroi	133	107
Couillet	18	39
Dampremy	2	5
Gerpennes	2	1
Gilly	13	24
Gosselies	17	28
Goutroux	1	4
Jumet	17	42
Lodelinsart	17	51
Marchienne-au-Pont	21	63
Marchienne-Docherie	16	31
Marcinelle	48	78
Monceau-sur-Sambre	10	35
Mont-sur-Marchienne	8	30
Montignies-sur-Sambre	34	104
Montigny-le-tilleul	0	1
Ransart	3	2
Roux	9	23
Total	371	670

Garages inoccupés

	Nombre de garages	Inoccupés
Total	2.049	899

Les interventions techniques dans les logements et les espaces communs

Le service Logements Occupés de La Sambrienne prend en charge les demandes d'intervention en dépannage, planifiées ou pas, au sein des logements occupés.

En 2019, **60.772 appels** ont été reçus pendant les heures de bureau et **5.018 appels** en dehors via nos équipes de garde.

Le système de **prise de rendez-vous** informatisé et systématique est en place. L'outil Info SMS a été 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 8.665 SMS ont été envoyés en 2019.

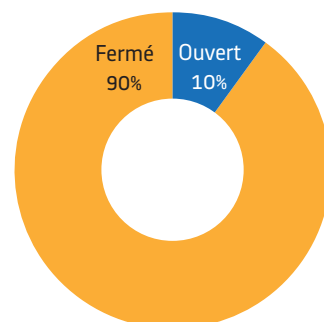
En 2019, au sein de la Direction Technique 26.292 bons d'interventions ont été créés, répartis comme suit :

- ▶ Logements occupés : 14.682 bons,
- ▶ Espaces communs : 1.431 bons,
- ▶ Logements inoccupés : 2.539 bons,
- ▶ Firmes extérieures : 8.340 bons.

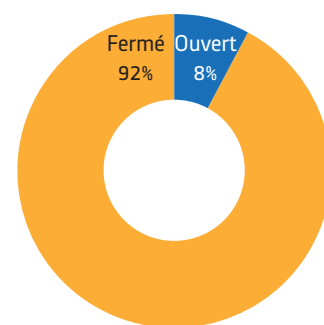
NOMBRE DE BONS INTERVENTIONS INTERNES EN DEPANNAGE 14.682	
NOMBRE DE BONS INTERVENTIONS EXTERNES EN DEPANNAGE 8.340	NOMBRE DE BONS INTERVENTIONS INTERNES EN PROPRETE 1.253
% BONS INTERVENTIONS INTERNES EN DEPANNAGE FERMES 90%	

Nombre de bons d'interventions internes en dépannages en 2019

Ouvert	Fermé	Total général	% ouvert	% fermé
1.459	13.223	14.682	10%	90%


Nombre de bons d'interventions internes propreté en 2019

Ouvert	Fermé	Total général	% ouvert	% fermé
101	1.152	1.253	8%	92%


Le plan sécurisation

En 2019, le marché public de pose et fourniture de portes de sécurisation a été attribué à Eco pro build.

L'objectif principal de ce marché est le remplacement d'anciennes portes d'entrée de blocs par des portes de sécurité équipées d'une parlophonie sans fil et de ventouses électro-magnétiques.

Les sites de Gerneveaux à Mont-sur-Marchienne, Terry-Mouchon à Lodelinsart et Spignat à Marchienne-au-Pont ont été équipés, soit au total 11 portes.

Le plan propreté

En 2019, dans le cadre de notre plan propreté :

- ▶ TIBI a procédé à l'installation de **containers** enterrés pour la récolte des déchets ménages sur le site de la Cité Parc à Marcinelle. Ceux-ci viennent s'ajouter aux sites déjà équipés de l'Égalité à Marchienne/Docherie et de la rue Warmonceau à Charleroi.
- ▶ **34 opérations Cité Propre ont été organisées** au bénéfice de 72% du patrimoine de la société soit 7.001 ménages qui en ont profité pour vider greniers, caves et débarras de leurs encombrants.
- ▶ 154,4 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 46%, soit plus de 70,9 tonnes.

Site	Localité	Nombre logements	Container Q(T)	Ressourcerie Q(T)
Parc	Marcinelle	836	1.640	4.720
Allée Verte	Jumet	226	780	1.700
Hamendes	Jumet	150	800	1.320
Charleroi Nord	Charleroi	373	680	2.600
Berceau	Marcinelle	324	1.200	1.520
Blanche	Gosselies	291	8.792	4.060
Harmegnies	Charleroi	229	0	920
Villers et Armée Française	Couillet	466	2.980	2.740
Sarts	Couillet	100	4.720	2.460
Hamendes, TM, Chausteur	Lodelinsart	199	4.200	3.040
Climbias	Lodelinsart	120	900	2.080
Acacias	Marchienne-Docherie	166	3.320	2.580
Malghem	Monceau	105	4.480	2.520
Tolaire	Ransart	106	2.840	1.780
Delvaux	Montignies	160	2.580	2.040
Égalité	Marchienne-Docherie	194	1.800	1.300
Gayolle	Gilly	134	4.100	2.720
La Lâche	Roux	333	3.880	3.140
Acoz	Gerpennes	138	1.060	1.340
Anglo-Germain	Monceau	129	1.060	1.680
Goutroux	Goutroux	132	1.520	2.000
Germinal	Gilly	289	3.160	2.620
Parc	Marcinelle	836	940	4.560
Blanche	Gosselies	291	5.001	2.500
Berceau	Marcinelle	324	3.660	1.340
Yernaux	Montignies/Sambre	160	2.870	2.400
Europe	Marchienne/Pont	138	3.020	1.940
Spignat B9	Marchienne/Pont	358	3.820	2.680
Ceca	Marcinelle	119	1.260	0
Moret	Dampremy	110	2.080	1.660
Moria	Mont/Marchienne	162	2.000	0
Renchon	Mont/Marchienne	139	2.000	2.940
			83.143	70.900

Le plan de rénovation

La Sambrienne a élaboré, en concertation avec les services de la SWL, la planification des investissements à 5 ans. Les projets y figurant sont soit à l'étude, soit en cours, soit en projet et serviront de base dans la sélection des chantiers à venir.

Au 31 décembre 2019 :

- Huit chantiers de rénovation sont à l'étude et représentent un montant total de 38.726.839€,
- Cinq chantiers de rénovation sont en cours pour un montant total de 23.131.955€.

En 2019, trois chantiers de rénovation ont été réceptionnés pour un montant total de 14.647.319€.



En 2019, La Sambrienne a adhéré à la centrale d'achat RenoWatt, le programme de transition énergétique du Gouvernement wallon visant l'amélioration de l'efficacité énergétique de bâtiments publics et inscrits 9 sites (656 logements) pour mener les études et lancer les marchés publics.

Les chantiers de rénovation à l'étude

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	Montant du projet	% financement par subside
122.373	Avance SWL	Sécurisation	Multisites	426	13.941.031€	0%
124.070	Pivert2/074-Spivert0017	Rénovation énergétique	Av. du Centenaire 121 & 133 Montignies-sur-Sambre	24	1.810.490€	43%
124.074	FRCE	Rénovation énergétique	Monceau – Mont-sur-Marchienne	74	895.799€	0%
124.712	Avance SWL	Rénovation énergétique	Rue Warmonceau et Wauters Charleroi	139	5.823.305€	0%
124.861	2019ENERG046	Rénovation énergétique	Cité Bargibant Goutroux	79	2.939.930€	71%
124.862	2018/INOC11	Rénovation énergétique	Avenue du Chili 2 Marcinelle	81	4.765.003€	60%
-	2019ENERG044/045	Rénovation énergétique via RenoWatt	Europe, rue Paul Janson 32-34-36-38-40-42 Montignies/Sambre	96	6.657.394 €	75%
-	2019ENERG043	Rénovation énergétique via Renowatt	rue Tenret 46-48-50a-50b Marchienne/Pont	48	1.893.887€	49%
				967	38.726.839€	

Les chantiers de rénovation en cours

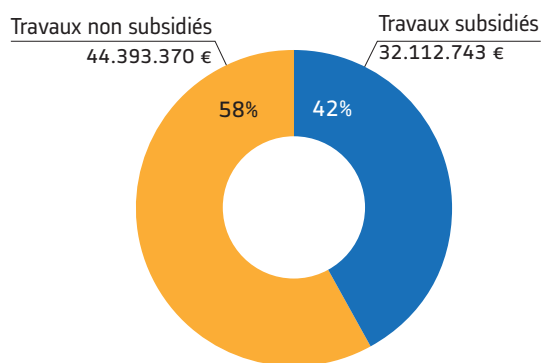
N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	Valeur d'acquisition TFC (25%)	% financement par subside
122.813	Avance SWL	Rénovation ascenseurs	Charleroi, Lodelinsart & Couillet	-	861.876€	0%
123.182	Pivert 2/077 et Avance SWL	Rénovation énergétique	Rue Caréna 5, 7 à Rue de Lodelinsart 90, 92, 94, 96 à Charleroi	71	4.333.115€	60%
122.674	Avance SWL et prime Sowaer	Rénovation énergétique - Lot 4	Cité de la Lâche à Roux	232	853.508€	0%
123.181	Pivert 2/076 Avance SWL	Rénovation énergétique	Avenue du Chili 4, 6, 8, 12 à Marcinelle	324	14.732.891€	48%
123.167	Pivert2/073 – 075 et Avance SWL	Rénovation énergétique - Lot 5	Moria, Champs Charbonnières à Mont-sur-Marchienne	47	2.350.565€	69%
				674	23.131.955€	

Les chantiers de rénovation réceptionnés

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	Montant réceptionné	% financement par subside
123.169	Pivert 2/078	Rénovation énergétique	Rue des Sarts 48 et rue des Peupliers 2 à Couillet	40	2.065.784€	72%
123.182	Pivert 2/077 et Avance SWL et CLIN	Rénovation énergétique	Rue Caréna 5 et 7 à Rue de Lodelinsart 90, 92 et 94, 96 à Charleroi	142	11.668.216€	60%
124.069	Pivert	Rénovation énergétique	Rue Belle Vue à Jumet	26	913.319€	75%
				208	14.647.319€	

Les financements

La mise en œuvre des travaux de rénovation (à l'étude, en cours et réceptionnés) souffre d'un manque de financement par subside. Seul 42% des montants sont en effet subsidiés, 58% génèrent des avances génératrices d'intérêt et venant augmenter l'annuité à rembourser.



Utilisation des financements obtenus

Intitulé du programme	Nombre de logements	Montant programmé	Montant engagé	Montant liquidé
PEI	11.222	137.063.098€	119.010.460€	119.004.540€
PIVERT 1	298	8.544.804€	6.762.999€	6.762.999€
PIVERT 2	743	29.705.374€	27.101.767€	22.119.931€
CPIV		310.000€	310.000€	309.989€
Autres subsides – ZIP	743	2.488.404€	2.169.441€	2.169.441€
Autres subsides – CLIN	594	9.000.000€	6.240.000€	2.711.327€
Autres subsides – CECCO	311	8.127.622€	-	-
Autres subsides		5.208.710€	5.208.705€	5.192.784€
Total		200.448.012€	166.803.372€	158.271.010€

Source : LTF SWL

Les projets de 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.

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.

Objet du marché	Localité	Type	Nombre de logements	Montant estimé
Rénovation des maisons reprises au plan de vente 2013-2019	Multi sites	Sociaux	400	24.000.000 €
Rénovation Allée Verte 146 à 233	Jumet	Sociaux	88	5.280.000 €
Sécurisation des sas d'entrée de 132 immeubles hauts et moyens	Multi sites	Sociaux	0	2.160.600 €
Remplacement du SV par du DV	Multi sites	Sociaux	363	1.633.500 €
Mise en peinture des communs de 132 immeubles hauts et moyens	Multi sites	Sociaux	0	1.461.000 €
Installation d'espace déchet dans 132 immeubles hauts et moyens	Multi sites	Sociaux	0	823.250 €
Démolition de garages et logements	Multi sites	Sociaux	88	750.000 €
Remise en conformité des parkings à Harmegnies	Charleroi	Sociaux	144	588.000 €
Placement de portes palières RF et anti-effraction	Multi sites	Sociaux	0	506.000 €
Placement d'éclairage anti-vandales dans 132 immeubles hauts et moyens	Multi sites	Sociaux	0	487.000 €
Remplacement des boîtes aux lettres des 132 immeubles hauts et moyens	Multi sites	Sociaux	0	462.000 €
Placement de caméras dans les communs de 37 immeubles hauts	Multi sites	Sociaux	0	55.500 €
			1.083	38.206.850 €
Projets RenoWatt				
Rénovation rue du Berceau	Marcinelle	Sociaux	126	5.812.459 €
Rénovation rue des Allées B-D-G	Marcinelle	Sociaux	128	4.303.467 €
Rénovation Selestat, rue Paul Pastur 34-36-38-40-42-44	Montignies/ Sambre	Sociaux	72	3.238.540 €
Rénovation rue Raymond Jacques	Marcinelle	Sociaux	32	1.045.821 €
Rénovation avenue de la CECA	Marcinelle	Sociaux	119	758.291 €
Rénovation rue des Champs	Marcinelle	Sociaux	17	740.407 €
Rénovation rue Ry Oursel	Marcinelle	Sociaux	18	612.982 €
			512	16.511.967 €
Total				54.718.817 €

Le plan de construction

La Sambrienne a élaboré, en concertation avec les services de la SWL, la planification des investissements à 5 ans. Les projets y figurant sont soit à l'étude, soit en cours, soit en projet et serviront de base dans la sélection des chantiers à venir.

Dans un souci de diversification de son offre de logements, La Sambrienne doit continuer à promouvoir la création de logements. Cette volonté est indispensable, 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 et ainsi participer au renouvellement du bâti.

Au 31 décembre 2019 :

- Neuf chantiers de construction sont à l'étude et représentent un total de 533 nouveaux logements.
- Un chantier de construction est en cours de travaux pour un total de 6 nouveaux logements de transit.

En 2019, aucun chantier de construction n'a été réceptionné.

Les chantiers de construction à l'étude

N° SWL	Adresse	Localité	Nombre de logements	Type de logements				Montant du projet	% financement par subside
				Transit	Sociaux	Moyens	Autres		
123.671	Rue de l'Armée Française	Couillet	14			14		1.974.000€	0%
124.783	Site Place de la Queue	Couillet	6			6		1.105.380€	0%
123.670	Rue Jonet & Bayemont & de Lodelinsart	Charleroi	12	12				1.632.971€	75%
123.247	5E ELEMENT	Charleroi	149	2	55	23	69	44.618.848€	7%
124.070	Cité du Centenaire 121-133	Montignies-sur-Sambre	12		12			2.914.587€	43%
124.391	Rue du Dessus du Bois Construction-vente (CLT)	Gerpennes	5		5			852.989€	0%
124.071	Solaire Eixample XII – Cité Parc Recapitalisation	Marcinelle	117	20	77	20		19.764.960€	64%
124.071	Solaire Eixample XII – Cité Parc Quartier en transition	Marcinelle	42			7	35	7.095.114€	64%
124.071	Solaire Eixample XII – Cité Parc Financement en attente	Marcinelle	9			9		1.520.382€	64%
123.589	Aux Parcs – rue Wauters et rue Motte	Charleroi	155	5	44	12	94	27.297.191€	32%
124.389	Rue Cueilleurs – Coupeurs	Gilly-Jumet	12		12			1.866.746€	0%
			533	39	205	91	198		

Etat d'avancement du projet du 5E ELEMENT

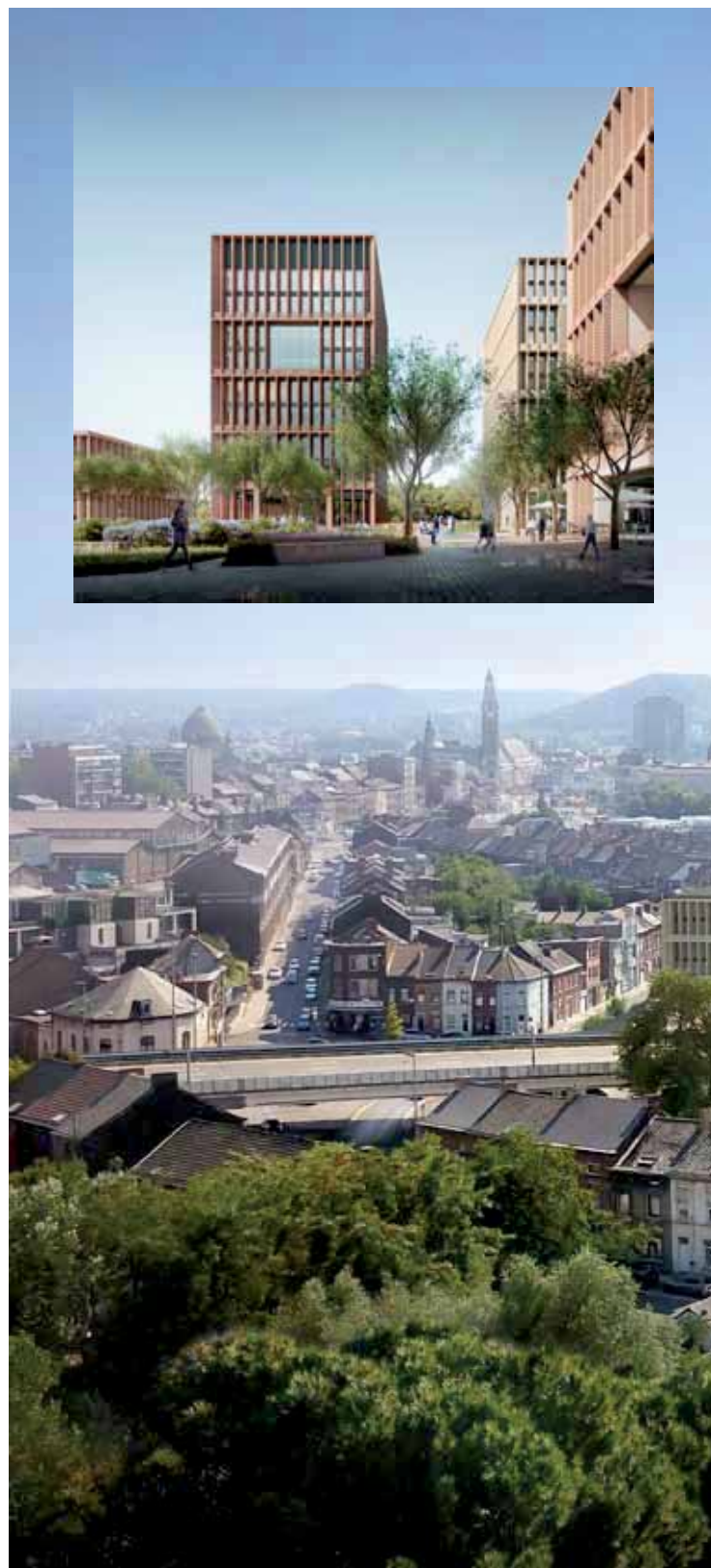
Le 5E ELEMENT est le projet immobilier de construction de logements le plus important de La Sambrienne. Outre le rassemblement du personnel sur un seul et unique site d'exploitation, il participera à la revitalisation en cours de la ville haute, entre la cité des métiers, le nouveau campus universitaire et le palais des congrès.

A ce stade, les auteurs de projet ont été désignés et la demande de permis d'urbanisme est en cours de préparation.

Identité :

- ▶ Quartier de la Broucheterre, rue de la Garenne, Charleroi Centre-Ville
- ▶ Nom du projet : 5E ELEMENT
- ▶ Auteurs de projet : LAN / BLOW / BASE / PIRNAY / POLYTECH
- ▶ Collaboration entre la Ville (foncier), La Sambrienne (immobilier), la Wallonie (financement) et l'association temporaire d'auteurs (expertise technique)
- ▶ 149 logements passifs et basse énergie :
 - ▷ 30 logements étudiants à louer
 - ▷ 55 logements sociaux à louer
 - ▷ 2 logements de transit à louer
 - ▷ 23 logements à loyer d'équilibre à louer
 - ▷ 39 logements passifs destinés à la vente
- ▶ 7.000 m² de bureaux NZEB :
 - ▷ Siège social de La Sambrienne
 - ▷ Bureaux de l'AIS Charleroi Logement
 - ▷ Commerces et associations
- ▶ Planning :
 - ▷ 2018 : fin de la déconstruction
 - ▷ 2019 : désignation des auteurs du projet
 - ▷ 2020 : obtention du permis d'urbanisme
 - ▷ 2021 : début des travaux
 - ▷ 2024 : fin des travaux
- ▶ Budget : 44,6 millions €
- ▶ Superficie du site : 2ha 22ca

En savoir plus sur le projet 5E ELEMENT ▶





Les chantiers de construction en cours

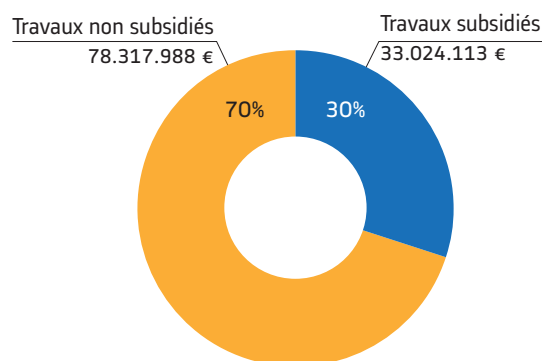
N° SWL	Adresse	Localité	Nombre de logements	Type de logements				Montant de la commande hors taxes	% financement par subside
				Transit	Sociaux	Moyens	Autres		
123.670	Place Garibaldi	Marcinelle	6	6	-	-	-	698.932,72 €	75%

Les chantiers de construction réceptionnés

Néant

Les financements

La mise en œuvre des travaux de construction (à l'étude, en cours et réceptionnés) souffre d'un manque de financement par subside. Seul 30% des montants sont en effet subsidiés, 70% génèrent des avances génératrices d'intérêt et venant augmenter l'annuité à rembourser.


Utilisation des financements obtenus

Intitulé du programme	Nombre de logements	Montant programmé	Montant engagé	Montant liquidé
PEI	168	1.222.222€	1.222.222€	-
CPIV	168	666.667€	666.667€	-
Ancrage 2009-2010	165	21.455.556€	15.579.842€	8.076.020€
Ancrage 2012-2013	80	6.977.000€	3.147.705€	3.072.074€
Ancrage 2014-2016	161	13.568.000€	5.276.150€	513.804€
Recapitalisation	40	7.000.000€	-	-
Autres subsides - Art54	163	19.598.740€	15.134.235€	15.134.235€
Autres subsides - LMOY	42	6.711.000€	2.742.000€	2.363.693€
Autres subsides - CRAC	72	10.925.556€	5.903.556€	3.348.000€
Autres subsides - EQUI	462	4.332.308€	3.944.000€	2.161.896€
Total		92.457.049€	53.616.377€	34.669.722€

Source : LTF SWL

Les projets de construction

Les sites suivants, propriétés de La Sambrienne à l'exception du site des Closières et de la rue du Chemin Vert, peuvent être valorisés par la construction de 1.574 logements.

Aucun financement n'est cependant obtenu.

Localité	Adresse	Potentiel logement	Coût
Couillet	rue de Villers / Parentville	200	29.000.000€
Gilly	rue du Fayt	180	26.100.000€
Goutroux	rue des Génévriers / Leernes	160	23.200.000€
Ransart	rue Roitelets / Tayant / Pré Pouillet	150	21.750.000€
Mont/Marchienne	site des Closières – SWL	150	21.750.000€
Marcinelle	rue du Chemin Vert – SWL	150	21.750.000€
Couillet	rue Joseph Wauters	148	21.460.000€
Monceau/Sambre	chemin de la falgeotte / Cité du Hameau	100	14.500.000€
Couillet	rue Ferrer	89	12.905.000€
Couillet	rue des Hauchies	56	8.120.000€
Roux	rue des Prés / champ du Charney	50	7.250.000€
Roux	rue Nolichamps (anciennement rue du Prince) / Chapelle	40	5.800.000€
Gosselies	rue des Gallières	25	3.625.000€
Marcinelle	rue du Chèvrefeuille	24	3.480.000€
Gilly	rue du Pont d'Arcole / box garage	20	2.900.000€
Mont/Marchienne	rue Constant Renchon	20	2.900.000€
Marchienne/Pont	rue du Royer	12	1.740.000€
		1.574	228.230.000€

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**.

Le plan de vente 2014-2019 se focalise sur les maisons tant occupées qu'inoccupées. Un inventaire des maisons a été réalisé et celles répondant aux deux conditions suivantes sont 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 basés 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.

Au cours de l'année 2019, la réalisation du plan de vente a permis de générer 5.627.474€ de produits bruts :

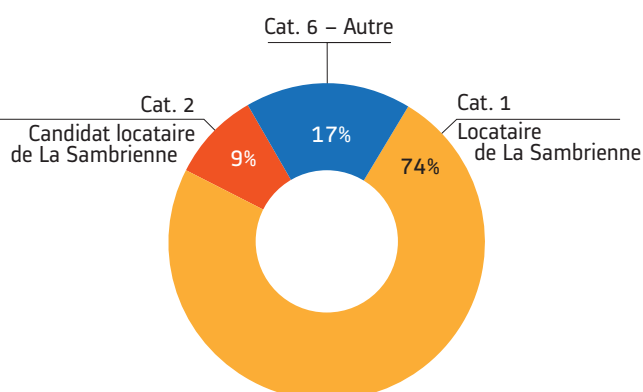
- ▶ 19 maisons neuves du site Les Closières à Mont-sur Marchienne ont été vendues pour un montant total de **3.108.558€** ;
- ▶ 23 maisons inoccupées ont été vendues pour un montant total de **1.688.200€** ;
- ▶ Aucun acte de vente de logements occupés n'a été signé. Pour la deuxième fois dans le cadre de ce plan, les locataires occupant un logement repris au plan de vente se sont vus proposer l'acquisition du bien qu'ils louent ; 20 ont marqué un intérêt pour démarrer la procédure d'achat ;
- ▶ 2 immeubles de 6 et 9 appartements à Lodelinsart, 1 immeuble de la Cité de l'Enfance et 2 garages à Marcinelle ont été vendus pour un total de **802.000€** ;
- ▶ 3 parcelles de terrain ont été vendues pour un montant de **28.716€**.

35 maisons ont été ajoutées et 15 retirées du plan. 2 garages et un terrain ont également été ajoutés.

Au 31 décembre 2019 :

- ▶ Sont inscrits au plan de vente : 588 maisons, 16 appartements du site des Closières à Mont-sur-Marchienne, 1 immeubles de 6 appartements rue Vandervelde à Lodelinsart, 3 batteries pour un total de 14 garages et 1 terrain ;
- ▶ 31 dossiers sont en cours de vente, dans l'attente de la signature d'un compromis ou d'un acte de cession.

Vente de maisons par catégorie d'acquéreur



TOTAL VENTE 5,6 MILLIONS €		
LOGEMENTS VENDUS 42	MAISONS INSCRITES AU PLAN DE VENTE 588	APPARTEMENTS VENDUS 16

Constructions neuves vendues

Adresse	Localité	Acquéreur catégorie	Prix de vente réalisé
Rue Hirson 8	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 165.058
Rue Hirson 2	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 168.175
Rue Schramberg 6A	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 160.763
Rue Schramberg 6	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 164.763
Rue Schramberg 4A	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 164.964
Rue Manopello 10	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 168.094
Rue Manopello 12	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 164.599
Rue Hirson 34	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 160.599
Rue Hirson 30	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 160.596
Rue Hirson 6	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 164.890
Rue Manopello 18	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 164.569
Rue Hirson 32	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 160.596
Rue Hirson 28	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 164.797
Rue Manopello 16	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 164.579
Rue Manopello 20	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 167.639
Rue Manopello 14	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 164.589
Rue Hirson 4	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 180.415
Rue Winston Churchill 54	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 150.803
Rue Winston Churchill 56	Mont-sur-Marchienne	Cat. 6 – autre	€ 148.070
Total			3.108.558€



Maisons inoccupées vendues

Adresse	Localité	Acquéreur Catégorie	Prix de vente réalisé
Rue Cerisiers 8	Marchienne Docherie	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 70.000
Cité Malghem 28	Monceau Sur Sambre	Cat. 6 – autre	€ 77.000
Rue Corniche 88	Couillet	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 65.000
Rue Joseph Wauters 145	Charleroi	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 74.000
Rue Roses 4	Marcinelle	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 78.000
Rue Albert Goffin 18	Marcinelle	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 46.000
Rue Carrieres 208	Couillet	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 83.000
Rue Selestat 57	Montignies Sur Sambre	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 75.000
Rue Filias Capouillet 58	Goutroux	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 89.000
Rue O Germain 2	Jumet	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 81.000
Rue Filias Capouillet 80	Goutroux	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 72.000
Rue Dr Moret 2	Dampremy	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 71.000
Rue Carrieres 199	Couillet	Cat. 2 – candidat locataire de la Sambrienne	€ 75.000
Rue Dr Moret 10	Dampremy	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 71.000
Rue J Jaures 54	Marchienne Au Pont	Cat. 6 – autre	€ 66.000
Rue Cerisiers 9	Marchienne Docherie	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 64.000
Rue De La Corniche 30	Couillet	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 90.000
Rue Des Carrieres 102	Couillet	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 91.000
Avenue Ry A Sorcieries 33	Monceau-Sur-Sambre	Cat. 6 – autre	€ 67.200
Cite Malghem 18	Monceau-Sur-Sambre	Cat. 2 – candidat locataire de la Sambrienne	€ 77.500
Rue De Ransart 232	Lodelinsart	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 65.000
Rue De L'alouette 15	Charleroi	Cat. 1 – locataire de La Sambrienne	€ 73.000
Cite Malghem 38	Monceau-Sur-Sambre	Cat. 6 – autre	€ 67.500
Total			€ 1.688.200



Rue Corniche 88 – Couillet

Maisons occupées vendues

Néant

Autres bâtiments vendus

Adresse	Localité	Acquéreur catégorie	Prix de vente réalisé
Rue Vandervelde 39 – 9 appart.	Lodelinsart	Cat. 6 – autre	€ 353.000
Rue Vandervelde 37 – 6 appart.	Lodelinsart	Cat. 6 – autre	€ 291.000
Avenue Mascaux 800D	Marcinelle	Cat. 6 – autre	€ 140.000
Garage rue Raymond Jacques 46	Marcinelle	Cat. 6 – autre	€ 9.000
Garage rue Raymond Jacques 48	Marcinelle	Cat. 6 – autre	€ 9.000
Total			€ 802.000

Terrains vendus

Adresse	Localité	Acquéreur catégorie	Prix de vente réalisé
Rue De Leernes	Goutroux	Cat. 6 – autre	€ 0
Rue Filias Capouillet 80	Goutroux	Cat. 6 – autre	€ 2.716
Enclave Avenue Solvay	Couillet	Cat. 6 – autre	€ 26.000
Total			€ 28.716

Pour cause d'utilité publique, la Ville de Charleroi et La Sambrienne ont procédé à un échange de parcelles de terrain à Monceau-sur-Sambre, rue de Leernes.

Les acquisitions

Néant

FINANCES

2019

Loyer brut **42,4 millions €**

Réductions de loyers **8,9 millions €**

Investissements **18,1 millions €**

Total du bilan **524,2 Millions €**

Bénéfice **2,6 Millions €**

EN
QUELQUES
CHIFFRES

LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

L'année 2019 se solde par un **bénéfice de 2.556.237€** expliqué notamment par l'augmentation des postes de ventes et prestations de 2.355.947€ et la diminution des coûts des ventes et prestations de 836.080€ malgré l'augmentation des charges exceptionnelles de 2.970.871€.

Il peut être fait mention des mouvements suivants ayant un impact positif sur le résultat :

- ▶ la reprise de 3.263.158€ relative à la provision pour gros entretiens et réparations pour se conformer strictement au droit comptable (cfr. Rubrique 16),
- ▶ l'augmentation du nombre de ventes de logements construits pour un montant global de 2.152.432€,
- ▶ la reprise de réduction de valeur sur créances locataires s'élevant à 1.414.570€,
- ▶ l'augmentation des loyers relatifs à la part liée aux revenus pour 480.402€,
- ▶ l'augmentation des loyers relatifs à la part liée aux logements pour 373.476€,
- ▶ La diminution des limitations des loyers à la VLN pour 239.356€,
- ▶ la diminution de 223.428€ des moins-values sur créances locatives,
- ▶ l'amélioration de l'impact des inoccupés pour 208.474€,
- ▶ l'augmentation des loyers d'équilibre pour 99.893€,

et malgré,

- ▶ des amortissements exceptionnels et désaffectations d'investissements supplémentaire pour 2.402.127€,
- ▶ l'augmentation des rémunérations & charges sociales pour 1.158.577€,
- ▶ les plus-values moins-importantes sur ventes de logements pour 698 929€,
- ▶ l'augmentation des services et biens divers pour 664.572€,
- ▶ l'augmentation des limitations des loyers sociaux à 20% des revenus pour 284.171€,
- ▶ un résultat financier négatif de -1.682.696€ 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),
- ▶ un impact lié au décompte annuel de charges concernant les années précédentes pour 260.114€.

La trésorerie continue de se dégrader et reste donc un point d'attention majeur pour la société dans l'avenir. La Sambrienne n'a en effet pas pu respecter son obligation de verser à la SWL le minimum de recettes locatives pour l'année 2019, soit 2.145.723€ de différence.

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

En 2019, une modification de comptabilisation des provisions a été renseignée – cfr. Règles d'évaluation.

L'exercice 2019, soit du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019, se solde par un bénéfice comptable de 2.556.237€ pour un bénéfice de 2.730.574€ pour l'exercice précédent.

Le bilan

Au 31 décembre 2019, le total du bilan s'élève à 524.251.267€.

	31/12/19	31/12/18	Ecart
Total de l'actif	524.251.267	522.252.308	+1.998.959
Actifs immobilisés	386.008.895	380.981.518	+5.027.377
Frais d'établissement	0	0	0
Immobilisations incorporelles	31.381	49.845	-18.464
Immobilisations corporelles	385.971.002	380.925.161	+5.045.841
Immobilisations financières	6.512	6 512	0
Actifs circulants	138.242.372	141.270.790	-3.028.418
Créances à plus d'un an	88.429.460	90.370.872	-1.941.412
Stocks et commandes en cours d'exécution	1.781.067	3.657.435	-1.876.368
Créance à un an au plus	15.176.294	13.046.198	+2.130.096
Valeurs disponibles	8.544.688	17.244.459	-8.699.771
Comptes de régularisation	24.310.863	16.951.826	+7.359.037

Frais d'établissement

Les frais d'établissement sont complètement amortis depuis 2018.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles ont diminué de 18.464€ par rapport à 2018, conséquence de :

- ▶ Aucun nouvel investissement en 2019,
- ▶ Les dotations aux amortissements pour 18.464€.

Immobilisations corporelles

	31/12/19	31/12/18	Ecart
Immobilisations corporelles	385.971.002	380.925.161	+5.045.841
Terrains et constructions	363.311.418	361.244.157	+2.067.261
IMO	48.542	65.113	-16.571
Mobilier et matériels roulant	503.689	714.145	-210.456
Immobilisations en leasing	1.543.865	1.584.482	-40.617
Autres immobilisations	2.300.974	2.347.577	-46.603
Immobilisations en cours	18.262.514	14.969.686	+3.292.828

Les immobilisations corporelles ont augmenté de 5.045.841€ par rapport à l'exercice 2019.

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 14.647.318€

Dossier	Description	€
123182	Rénovation de 213 appartements Harmegnies – Charleroi	11.668.216
124069	Rénovation de 26 maisons Cité Belle-Vue – Jumet	913.318
123169	Rénovation énergétique Sarts 48 Peupliers 2 – Couillet	2.065.784

- l'activation de la fin de plusieurs chantiers de rénovation en réception définitive : 28.523€:

Dossier	Description	€
122429	Construction de 12 appartements Raguette – Gerpennes	27.555
122449	Construction de 6 logements de transit Astrid – Dampremy	968

- les désaffectations liées à l'activation de plusieurs chantiers de rénovation et démolition : 6.827.689€

Par désaffectation, on entend que 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 (cfr. Règles d'évaluation).

Dossier	Description	€
123182	Rénovation de 213 appartements Harmegnies – Charleroi	5.821.470
124069	Rénovation de 26 maisons Cité Belle-Vue – Jumet	464.545
123169	Rénovation énergétique Sarts 48 Peupliers 2 – Couillet	538.674

- les rénovations de certains de nos logements sur fonds propres pour 2.498.701€,
- l'installation de chauffage et chaudières sur fonds propres pour la somme de 1.261.415€,
- l'installation de chauffe-bains, chauffe-eau sur fonds propres pour la somme de 162.332€,
- les rénovations dans certains bâtiments administratifs pour la somme de 72.202€,
- l'installation du système de télécommunication des ascenseurs pour un total de 32.280€,
- l'installation de portails automatiques et de la parlophonie sur le Site des Closières Nestor Bal pour 30.130€,
- l'achat de matériel informatique pour 33.700€,
- l'achat d'un véhicule de service pour 11.605€.

La rubrique des immobilisations est à mettre en relation avec la partie du rapport de gestion – Plan de rénovation & Plan de construction.

L'application des règles d'évaluation concernant les amortissements, suivant la répartition suivante en ce qui concerne les dotations aux amortissements 2019 :

Frais de fusion	0
Logiciels	18.464
Logements moyens	398.785
Logements sociaux	8.516.337
Garages	69.363
Bâtiments administratifs	194.877
Ateliers	34.324
Autres bâtiments	43.497
Installation Chauffage	704.123
Ascenseurs	199.617
Chauffe-bain, chauffe- eau	124.594
Systèmes d'alarme	3.365
Protection incendie	3.056
Equipements	3.847
Espaces verts, abords	74.648
Logements de transit	20.287
Autres droits réels	31.417
Autres	368.951
	10.809.552

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).

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

	31/12/19	31/12/18	Ecart
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

	31/12/19	31/12/18	Ecart
Créances à plus d'un an	88.429.460	90.370.872	-1.941.412

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	68.331.735€
Subside Pivert	17.339.615€
Subside CPivert	256.803€
Subside CRAC	2.501.306€
	88.429.460€

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

En 2019, les notifications suivantes ont été reçues :

124071	Construction de 159 logements Solaire - Eixample XII	2.555.556€
124074	Remplacement des châssis de 74 logements	29.877€

Stocks et commandes en cours d'exécution

	31/12/19	31/12/18	Ecart
Stocks et commandes en cours d'exécution	1.781.067	3.657.435	-1.876.368

D'une part, le poste 'stocks' augmente de 42.042€ et atteint 632.994€ au 31 décembre 2019 contre 590.953€ au 31 décembre 2018.

Conformément aux règles d'évaluation, une réduction de valeur a été comptabilisée pour 46.857€ sur les précédents stocks ne tournant plus depuis plus de deux ans.

Un inventaire physique a été réalisé au 31/12/2019 sur les différents sites, et entraîne les corrections suivantes par rapport à l'inventaire permanent :

- ▶ Montignies-sur-Sambre : 3,40%, soit 14.295€
- ▶ Marcinelle : 0,00%, soit 27,23€
- ▶ Stock mobile : 43,29%, soit 20.953€

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 avait 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 2019, 13 maisons ont été vendues pour un montant total de 2.096.082€, le stock a diminué d'un montant de 1.886.398€.

Cette rubrique contient également le chantier relatif au Community Land Trust (CLT) dossier 124.391. Ce chantier comporte la construction de 5 logements.

Créances à un an au plus

	31/12/19	31/12/18	Ecart
Créances à un an au plus	15.176.294	13.046.198	+2.130.096

► Créances commerciales : 1.568.976€

Conformément aux règles d'évaluation, il a été acté 493.669€ (contre 714.098€ en 2018) 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'irrecouvrabilité a été reçue.

Le poste comprend également les créances relatives aux compromis signés suite aux ventes des maisons du site Les Closières pour 156.951€, ainsi qu'un ensemble de notes de crédit fournisseurs en attente pour un montant de 535.074€.

Il a été acté une provision pour réductions de valeur de 1.911.264€ contre 1.414.570€ en 2018. Une provision de 71% des créances locatives est ainsi constituée.

Les autres réductions de valeurs sont maintenues (T.M.C., Garanties SWL, Coreva et Ecrin) pour un montant de 192.686€. La réduction de valeur sur la créance de Projenor, pour un montant de 209.651€ htva a été reprise suite à la convention de sortie signée entre La Sambrienne, Domovoi et Projenor.

► Autres créances : 13.607.318€

Ce poste comprend essentiellement :

Subsides de la SWL à recevoir à court terme	9.358.842
Débiteurs qui ont acquis des logements et dont les paiements nous parviennent en 2020	3.232.444
Créances sur réductions pour personnes à charges	593.450
Divers autres produits à recevoir dont 215.652€ relatifs au CRAC	300.607
Créances diverses 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	262.921
Allocation de déménagement et loyers adel	68.417
Créance vis-à-vis de la SWL concernant le dossier Les Closières, relatifs au raccordement de l'eau sur le site dans sa globalité	45.147
Créance vis-à-vis de la SWL concernant les logements pris en gestion du site des Marais	29.038
Fournisseurs débiteurs	4.210

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 2020.

Valeurs disponibles

	31/12/19	31/12/18	Ecart
Valeurs disponibles	8.544.688	17.244.459	-8.699.771

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 (0€) et le compte courant CLIN (6.288.673€) de la SWL.

Le compte courant ordinaire négatif ouvert auprès de la SWL n'est pas comptabilisé dans le poste Valeurs disponibles et affiche au 31/12/2019 un solde débiteur de 24.977.875€ contre 24.654.866€ au 31/12/2018, soit une augmentation du débit de 323.009€.

Comptes de régularisation

	31/12/19	31/12/18	Ecart
Comptes de régularisation	24.310.863	16.951.826	+7.359.037

Les variations de ce compte s'expliquent essentiellement par :

- La comptabilisation des stocks de mazout de nos chaudières collectives pour 152.945€,
- La comptabilisation des charges à reporter pour 2.373.461€ (dont le rééchelonnement des intérêts ex-SNL pour 943.867€ et les intérêts sur majorations liées à certains emprunts pour 819.068€),
- La comptabilisation de produits acquis pour 301.925€ (dont notamment des remboursements d'assurances pour 12.543€, les mensualités relatives au CRAC pour 158.192€ et 78.007€ de loyers relatifs à 2019).
- La comptabilisation des subsides non encore affectés et non encore liquidés :

- PEI	1.228.142€
- PIVERT	3.736.378€
- Art.58	378.307€
- Ancrage communal	4.787.977€
- CRAC	2.555.556€
- CPivert	666.677€
- CECO	8.127.622€
	21.480.659€

	31/12/19	31/12/18	Ecart
Total du passif	524.251.267	522.252.308	+1.998.960
Capitaux propres	133.797.666	135.821.426	-2.023.759
Capital	116.148	116.264	-116
Primes d'émission	134 157	134.157	0
Réserves	27 626 977	27.626.978	-1
Pertes reportées	-35.187.553	-37.743.789	+2.556.237
Subsides en capital	141.107.937	145.687.816	-4.579.879
Provisions et impôts différés	11.462.976	15.079.220	-3.616.244
Dettes	378.990.625	371.351.662	+7.638.963
Dettes à plus d'un an	279.657.337	285.502.945	-5.845.608
Dettes à un an au plus	62.206.380	63.169.388	-963.008
Comptes de régularisation	37.126.908	22.679.329	+14.447.579
Stocks et commandes en cours d'exécution	1.781.067	3 657 435	-1.876.368

111

Capital

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

Nous comptabilisons au 31 décembre 2019 un capital de 230.498€.

En 2019, une variation de 116€ est constatée concernant le remboursement de 314 parts.

Réserves

Ce poste ne varie pas par rapport à l'année précédente et s'élève donc à 27.626.977€ principalement constituées de réserves indisponibles.

Pertes reportées

Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2019 de 37.743.789€, et après affectation du bénéfice de l'exercice 2019, la perte à reporter s'élèvera au 31 décembre 2019 à 35.187.553€.

Compte tenu de l'importance des réserves et de la hauteur des subsides en capital, il n'y a pas application de l'article 6 :119 du CSA 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 133.809.488€ englobent un montant de subsides en capital de 141.107.937€.

Les subsides restant à consommer au 31 décembre 2019 (cf. comptes de régularisation passif) sont identifiés et s'élèvent à 36.567.357€:

PEI	1.228.142
PIVERT	3.736.378
Art.58	378.307
Art.54	0
Ancrage communal	4.787.977
CRAC	2.555.556
CPivert	666.677
CECO	8.127.622
Autres subsides (SOWAER et autres)	15.921
Subside de recapitalisation	7.000.000
Subside Equipement	1.782.104
CLIN	6.288.673
	36.567.357

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

	31/12/19	31/12/18	Ecart
Provisions et impôts différés	11.462.976	15.079.220	-3.616.244

Conformément aux règles d'évaluation, la provision pour gros entretiens et réparations s'élève à 11.165.402€ contre 14.428.560 € en 2018, ce qui se traduit par une reprise de provision de 3.263.158€.

Une reprise de provision relative aux prépensions a été actée pour 6.738€ et plus aucune provision ne nécessite d'être comptabilisée. Ce montant estimé était 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-déménagement): 297.574€ ;
- ▶ Provision pour gros entretien et réparations : 11.165.402€.
 - ▷ Celle-ci se base d'une part sur un programme de rénovation des logements d'une durée de 10 ans estimée à 3.900€ par logement, montant modifié en 2019 (3.407€ depuis 2016) tenant compte des attributions de logements durant l'année et des travaux d'entretien effectués en 2019 pour un montant de 11.165.402€. 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. Il a été décidé pour 2019 de limiter la durée du programme de rénovation sur 10 ans pour se conformer au droit comptable et donc, de ramener le nombre de logements à rénover sur la même durée ;
 - ▷ 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 2019 car les rénovations programmées sur le nouveau marché affectent **durablement** l'état du logement.

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

	31/12/19	31/12/18	Ecart
Dettes à plus d'un an	279.657.337	285.502.945	-5.845.608

Les dettes comptabilisées au 31/12/2019 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 65.908.752€ au 31/12/2019 contre 71.929.061€ au 31 décembre 2018 ;
- ▶ Les montants de crédits PIVERT s'élèvent à 23.134.854€ au 31/12/2019 contre 18.485.685€ au 31 décembre 2018 ;
- ▶ Les montants de crédits CRAC s'élèvent à 6.326.957€ au 31/12/2019 contre 6.715.214€ au 31 décembre 2018.

Le montant des autres crédits SWL s'élève à 183.867.700€ au 31 décembre 2019 contre 187.855.297€ au 31 décembre 2018.

Le montant des avances AAFFS diminue à 6.120.898€ au 31 décembre 2019 contre 6.405.114€ au 31 décembre 2018.

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 35.370.378€ au 31 décembre 2019 contre 28.404.093€ au 31 décembre 2018. Il s'agit notamment des chantiers suivants :

N° SWL	Description	Montant
121146	Construction de 35 maisons et 16 appartements pour la vente – Site Les closières à Mont/Marchienne	4.459.549
120305	Rénovation de 208 appartements – rue E. Yernaux et rue F. Hotyat à Montignies/Sambre	3.809.964
122813	Rénovation de 65 Ascenseurs	3.134.294
123612	Marché stock pour l'entretien du patrimoine	2.530.063
122674	Rénovation de 139 maisons et 96 appartements – Cité de la Lâche à Roux	2.065.103
119531	Rénovation de 55 maisons et 64 appartements – Cité des Gayolles à Gilly	1.684.028
119093	Rénovation de 119 appartements – Avenue CECA à Marcinelle	1.529.055
120311	Rénovation de 32 appartements - Avenue du Centenaire n°121 à 133 à Montignies/Sambre	1.225.032
118970	Rénovation de 131 appartements – Cité Decooman à Montignies/Sambre	1.203.948
119165	Rénovation de 86 maisons et 16 appartements – rue Armée Française-Ethiope-22 Août-Ville à Couillet	1.078.775
119532	Rénovation de 82 maisons et de 24 appartements – Cité Tollaie à Ransart	797.045
120456	Rénovation de 60 maisons à Gosselies	793.700
118693	Démolition des logements rue Motte à Charleroi	670.350
119785	Rénovation de 60 maisons à Marchienne/Pont	651.098
118969	Rénovation de 120 appartements – Cité Sélestat à Montignies/Sambre	622.507
121900	Rénovation - Avenue du Chili à Marcinelle	587.396
123247	Construction du siège social et de logement – 5E ELEMENT à Charleroi	563.817
118971	Construction de 30 maisons – rue de la Crèche à Montignies/Sambre	542.539
122429	Construction de 12 appartements – rue de la Raguette à Gerpennes	501.381
121945	Rénovation de 20 appartements – rue des Sarts 42 à Couillet	500.769

En 2019, un nouveau financement a été contracté auprès de la banque pour l'achat d'un nouveau véhicule de service pour un montant total de 11.605€.

En 2019, les nouveaux financements SWL suivants ont été contracté pour nos projets immobiliers pour un montant total de 15.449.298€.

Dossier	Objet dossier	Financement	Total	Taux	Durée	Fin
123167	Rénovation de 48 maisons – Cité Moria à Mont-Sur-Marchienne	PIV	-644.000	1,41 %	12	2031
123167	Rénovation de 48 maisons – Cité Moria à Mont-Sur-Marchienne	PIV	-146.139	1,41 %	12	2031
123169	Rénovation de 80 appartements – rue Sarts, 44, 46, 48 et Rue des Peupliers 2 à Couillet	PIV	-98.748	1,41 %	12	2031
123086	Rénovation de 48 appartements – rue tenret à Marchienne-au-Pont	CPIV	-11	2,35 %	14	2033
123181	Rénovation de 324 appartements – Avenue du Chili n°4, 6, 8, 12 à Marcinelle	PIV	8.346	1,41 %	12	2031
124629	Rénovation de Allée B, D et G à Marcinelle	SWL	151.167	1,18 %	20	2039
122813	Rénovation – divers sites – Charleroi	SWL	191.408	1,32 %	20	2038
123247	Construction du siège social et de logements – 5 ^e Elément à Charleroi	SWL	588.195	1,93 %	20	2039
124069	Rénovation de 26 maisons – Cité Belle Vue 1 à 26 – JUMET	PIV	845.238	1,41 %	12	2031
123169	Rénovation de 80 appartements – rue Sarts, 44, 46, 48 et Rue des Peupliers 2 à Couillet	PIV	1.067.285	1,41 %	12	2031
122674	Rénovation de 139 maisons et 96 appartements – Cité de la Lâche à Roux	SWL	2.155.601	1,80 %	20	2039
123612	Marché stock pour l'entretien du patrimoine	SWL	2.644.423	1,50 %	20	2039
123181	Rénovation de 324 appartements – Avenue du Chili n°4, 6, 8, 12 à Marcinelle	PIV	2.715.000	1,41 %	12	2031
123182	Rénovation de 213 appartements – Harmegnies à Charleroi	PIV	2.736.000	1,41 %	12	2031
121146	Construction de 35 maisons et 16 appartements – Les closières à Mont-Sur-Marchienne	SWL	3.235.533	3,72 %	20	2038
			15.449.298			

Pour la compréhension du tableau, il paraît utile de préciser que les SRD initiaux négatifs sont des reclassements opérés vers d'autres dossiers.

Dettes à un an au plus

	31/12/19	31/12/18	Ecart
Dettes à un an au plus	62.206.380	63.169.388	-963.008

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 -24.977.875€ au 31 décembre 2019 contre -24.654.866€ au 31 décembre 2018. Il est également important de constater que la Région Wallonne a déjà versé les 7.000.000€ de subsides sur le compte courant, et ceux-ci n'ont pas encore été utilisés dans les projets. Il convient dès lors de corriger le solde du compte courant en tenant compte de cette remarque. Le solde corrigé s'élève donc à -31.977.875€.

La rubrique comprend également le compte courant CPI pour -1.468.801€ au 31 décembre 2019 contre 7.196.017€ au 31 décembre 2018.

Ce poste inclut également le transfert des montants non consolidés d'avances SWL sur des dossiers de financement pour un montant de 3.824.683€ et des montants non consolidés de l'avance CINO pour un montant de 271.301€.

28 actes notariés et 43 compromis ont été signés concernant les ventes de maisons, garages et terrains en 2019, hors le projet Les Closières.

Seuls 20 actes et 43 compromis ont impacté le résultat de 2019 pour un montant total de 3.442.904€, dont 2.105.046€ 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 pu respecter son obligation de verser à la SWL le minimum de recettes locatives pour l'année 2019 :

montant à verser	15.795.723
cumul des versements	15.755.046
dont ventes	2.105.046
cumul des recettes locatives	13.650.000
différence négative	2.145.723

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 2020, et ce poste s'élève à 16.550.592€ contre 15.347.568€ en 2018.

Le poste dettes commerciales/fournisseurs a diminué suite notamment à l'achèvement d'un gros chantier de rénovation à Harmegnies (8.763.537€ au 31 décembre 2019 contre 10.520.440€ au 31 décembre 2018).

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

TVA à payer	189.262
Impôts et précomptes	7.166
ONSS, Rémunérations et provisions pour pécules de vacances	1.163.382

Les autres dettes comprennent principalement le trop-perçu de charges locatives 2017 et 2018 des locataires (2.549.256€), les locataires en avance (1.316.173€).

Il a été également comptabilisé une provision à court terme pour le fond de roulement APE (73.076€) du fait que les premières tranches versées correspondent à un mois de fonds de roulement.

Dans cette rubrique, apparaît également la dette envers la Ville de Charleroi concernant la gestion d'immeubles, propriétaires de ceux-ci, pour 323.097€ contre 398.714€ au 31/12/2018. Cette diminution fait suite à l'inoccupation du site des Marais, 42 logements pris en gestion à la SWL, ce qui induit la créance de la SWL pour un montant de 29.038€ au 31 décembre 2019 (cfr Créances à un an au plus).

On retrouve aussi une dette TVA à rembourser à la SWL liée au dossier 121.146 Les Closières (249.488€) ainsi qu'un solde de subside Ménages accompagnés 2018 trop perçu à rembourser à la SWL (27.191€)

117

Comptes de régularisation

	31/12/19	31/12/18	Ecart
Comptes de régularisation	37.126.908	22.679.329	+14.447.579

Les subsides PEI et autres restant à consommer au 31 décembre 2019 sont identifiés et s'élèvent à :

PEI	1.228.142
PIVERT	3.736.378
Art.58	378.307
Art.54	0
Ancrage communal	4.787.977
CRAC	2.555.556
CPivert	666.677
CECO	8.127.622
Autres subsides (SOWAER et autres)	15.921
Subside de recapitalisation	7.000.000
Subside Equipement	1.782.104
CLIN	6.288.673
	36.567.357

- La comptabilisation de produits à reporter pour 71.613€, principalement constitués des produits liés aux antennes GSM ;
- La comptabilisation de charges à imputer pour 487.938€, principalement représentées par les estimations des factures d'énergie et par les effets rétroactifs de loyers 2019 (22.530€).

Les comptes de résultats

	31/12/19	31/12/18	Ecart
Total des produits	52.077.187	50.272.541	+1.804.646
Ventes et prestations	40.688.331	38.332.384	+2.355.947
Produits financiers	7.123.486	7.728.413	-604.927
Produits exceptionnels	4.265.370	4.211.744	53.626
Impôts sur le résultat	0	0	0
Total des charges	49.520.950	47.541.966	+1.978.984
Coût des ventes et prestations	35.503.447	36.327.705	-824.258
Charges financières	8.806.182	8.985.439	-179.257
Charges exceptionnelles	5.199.219	2.228.348	+2.970.871
Impôts sur le résultat	12.102	474	+11.628
Prélèvement sur les impôts différés	0	0	0
Prélèvement sur les réserves immunisées	0	0	0
Bénéfice/Perte de l'exercice	2.556.237	2.730.574	-174.337

L'exercice 2019 se solde par un bénéfice de 2.556.237 € contre un bénéfice de 2.730.574€ l'année précédente.

Voici un aperçu du compte de résultats au 31 décembre 2019, comparé à la situation arrêtée au 31 décembre 2018.

Ventes et prestations

	31/12/19	31/12/18	Ecart
Ventes et prestations	40.688.331	38.332.384	+2.355.947
Loyers	42.477.000	42.271.969	+205.031
Adaptation et réduction de loyers	-8.977.693	-9.158.832	+181.139
Provisions	4.947.755	4.169.027	+778.728
Frais récupérés	752.603	655.366	+97.237
Variation de stocks produits finis	-1.886.398	-2.520.262	+633.864
Production immobilisée	285.974	104.355	+181.619
Autres produits d'exploitation	3.089.090	2.810.759	+278.331
Coût des ventes et prestations	35.503.447	36.327.705	-824.258
Résultat d'exploitation	5.184.884	2.004.679	+3.180.205

Le total des ventes et prestations atteint 40.688.331, en augmentation de 2.355.947€ par rapport à l'exercice précédent. Les commentaires suivants peuvent être apportés :

Loyers

Le loyer des logements sociaux augmente de 373.476€ pour la part liée au logement et de 480.402€ pour la part liée aux revenus. Ce poste est à mettre en corrélation avec la limitation à 20% des revenus qui augmente également (+284.171€).

Le loyer des logements moyens diminue de 21.737€ suite à la dérogation aux prix de revient acceptée par le Ministre du Logement. Suite à cela, le loyer de 22 logements a été revu à la baisse afin de faciliter leur location en se rapprochant du prix du marché. En corollaire, les inoccupés relatif aux logements moyens ont diminué en conséquence favorablement.

Le chiffre d'affaires générés par les loyers relatif aux logements à loyer d'équilibre augmente de 99.893€

	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
Logements sociaux PLL	19.504.350	19.130.874	+373.476
Logements sociaux PLR	18.468.091	17.987.689	+480.402
Logements transit	33.807	58.121	-24.314
Logements moyens	1.007.960	1.029.697	- 21.737
Logements à loyers d'équilibre	134.517	34.624	+99.893
Locaux et commerces	182.258	205.939	-23.681
Logements autres	182.795	167.913	+14.882
Garages	867.140	838.485	+28.655
Vente de logements	2.096.082	2.818.626	-722.544

Adaptation et réduction de loyers

Le montant du surloyer réclamé pour les chambres excédentaires diminue de 3.913€

	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
Chambre excédentaire	+229.957	+233.870	-3.913

Les limitations de loyers des logements sociaux augmentent légèrement de 44.815€ dû à la limitation à 20% des revenus.

	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
Limitation à 20% des revenus	-5.600.927	-5.316.756	+284.171
Limitation à la VLN	-1.094.951	-1.334.307	-239.356
			+44.815

Les logements et garages inoccupés diminuent le chiffre d'affaires théorique de 208.474€ en plus par rapport à 2018.

	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
Logements sociaux	-1.930.110	-1.977.227	-47.117
Logements transit	-10.458	-55.762	-45.304
Logements moyens	-92.201	-195.460	-103.259
Logements à loyers d'équilibre	-36.544	-19.110	+17.434
Logements Concierges		-5.708	-5.708
Magasins et autres	-10.514	-34.920	-24.406
Garages	-389.447	-389.561	-114

Provisions

Les provisions réclamées pour les charges et les consommations augmentent de 161.249€. L'estimation du décompte de l'année 2019 se solde par un montant de 2.538.091€ en faveur des locataires. Les provisions liées aux consommations d'eau et de chauffage ont été calculées en 2019 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 260.114€.

Frais récupérés

La récupération de frais de justice est en diminution de 10.231€ par rapport à l'année 2018, ainsi que les frais de justice supportés par La Sambrienne, conséquence de l'organisation de la récupération des arriérés.

Variation de stocks produits finis

10 actes de vente des maisons du site des Closières et 3 compromis ont été signés pour un montant de 2.096.082€ contre 2.818.626€ au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2019, il reste une maison à vendre dans ce poste dont le compromis sera signé début de l'année 2020.

Production immobilisée

La production immobilisée a augmenté de 181.619€ pour un montant de 285.974€ contre 104.355€ en 2018. Il s'agit des frais administratifs et de surveillance de projets immobiliers comptabilisés suivant les règles de la SWL.

La différence s'explique par l'importance des chantiers réceptionnés en 2019, notamment la réception provisoire partielle du chantier de rénovation des 213 appartements à Harmegnies à Charleroi.

Autres produits d'exploitation

Il faut également souligner l'augmentation de commissions de gestion liées aux logements en gestion s'élevant à 103.655€ contre 94.568€. La variation s'explique par un nombre croissant de logements pris en gestion.

Les facturations de travaux adressées directement aux locataires s'élèvent à 270.165€ contre 313.705€ en 2018. La diminution de 43.540€ s'explique une diminution de la récupération des frais d'état des lieux mais limitée par une augmentation des frais d'intervention des entreprises extérieures refacturés aux locataires.

La diminution de l'allocation du fonds de solidarité SWL de 35.844€ (1.206.235€ contre 1.242.079€).

Les autres produits d'exploitation sont principalement constitués des subventions APE pour 880.234€ qui augmentent de 28.933€ par rapport au 31 décembre 2018. Il faut également souligner l'augmentation des remboursements de sinistres assurances de 14.018€.

D'autre part, il faut souligner l'augmentation des subsides d'exploitation. Ceux-ci concernent le subside Référent social et Ménages accompagnés pour 166.738€ et le subside Cadastre 2.0 pour un montant de 351.722€. Un montant de 27.191€ devra être remboursé à la SWL dans le cadre de la subvention Ménages accompagnés 2018.

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

	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
Ventes et prestations	40.688.331	38.332.384	+2.355.947
Coût des ventes et prestations	35.503.447	36.327.705	-824.258
Matériaux et fournitures	769.032	790.049	-21.017
Services et biens divers	11.559.367	10.882.973	+676.394
Rémunérations et charges sociales	10.342.232	9.183.656	+1.158.576
Amortissements, réductions de valeurs, provisions	7.265.781	9.806.764	-2.540.983
Autres charges d'exploitation	5.567.035	5.664.263	-97.228
Résultat d'exploitation	5.184.884	2.004.679	+3.180.205

Le total du coût des ventes et prestations (35.491.625€) présente une diminution de 824.258€ qui doit être expliquée par les éléments suivants :

Services et biens divers

La variation de ce poste est principalement expliquée par la diminution des frais d'administration générale de 20.901€, tels que notamment :

-352.057	Consommations à charge des locataires, poste qui par la suite est intégré dans le décompte de charges
-168.283	Frais de rétributions de tiers due à la remise en location des logements à Harmegnies, site pour lequel la mise en place d'un service de gardiennage avait été nécessaire pour limiter le vandalisme
-131.452	Frais d'intérimaires diminuent de 131.452€, dont une diminution de 158.543€ chez les employés et une augmentation de 27.091€ chez les ouvriers
-60.987	Consommations d'énergie à charge de la société pour des notes de crédit reçues suite au changement de fournisseur au 1
-44.639	Petits outillages
-31.439	Frais relatifs aux entretiens des installations, machines et outillage, du matériel de bureau et du matériel roulant
-45.126	Honoraires d'avocats et experts et frais d'huissiers (voir, plus haut, le poste récupération de frais de justice)
-13.680	Jetons de présence suite à l'organisation d'un comité d'attribution par mois à la place de deux en 2018
-12.069	Frais liés au financement pour la Régie des Quartiers de Charleroi
-5.358	Frais de leasing
-2.795	Frais de déplacement
-867.885	

À contrario, certaines rubriques augmentent telles que :

+482.964	Frais de remise en état des logements due aux frais relatifs au vandalisme principalement (226.569€) et aux travaux effectués suite aux sinistres (120.789€) ; de plus, une augmentation de 146.078€ des entretiens des logements est à imputer à la mise en peinture des communs et au nouveau marché avec le fournisseur SCTD
+312.483	Consommations d'énergie des innocupés, due à la clôture du marché avec ENECO et à la régularisation de factures
+233.408	Frais liés au décompte de charges ; Les provisions correspondantes augmentent de 216.501€ en compte de produits
+150.400	Honoraires divers suite aux nouveaux inventaires amiante demandés et au nouveau marché de cadastre des logements
+104.805	Frais de fourniture de bureau, de téléphonie et de poste, principalement lié à l'augmentation des frais postaux et de fournitures informatiques, des services d'accueil téléphonique externe par N-ALLO
+79.999	L'augmentation du poste entretien des bâtiments administratifs due au décompte de frais 2018 reçu en 2019 pour le bâtiment administratif du Bertrand à Charleroi ; la location de containers pour le bâtiment administratif du Chili de Marcinelle et la location de caméra de surveillance représente un coût très important
+44.269	Frais de formation du personnel suite au démarrage du plan de formation faisant suite au processus d'entretien du personnel
+35.725	Intervention financière de La Sambrienne dans les frais que rencontrent certains locataires dans le cadre de travaux de rénovation ou de déménagement comme le remplacement de cuisinières ou les frais de réouverture de compteurs
+21.189	Prime de l'assurance incendie
+15.919	Frais de publicité suite à la réalisation de nouvelles vidéos promotionnels notamment pour le projet du 5E ELEMENT
+11.726	Frais de secrétariat social
+7.476	Frais de publicité pour la location et la vente de logements
+5.348	Frais de certification PEB
+4.325	Frais de prestataires informatiques notamment pour le projet SharePoint avec NSI
+4.239	Frais de documentation
+3.579	Frais de publication du magazine et des autres publications
+1.462.530	

Rémunérations et charges sociales

Le poste Rémunérations et charges sociales est en augmentation de 1.158.576€ par rapport à l'année précédente.

L'augmentation de ce poste est principalement la conséquence de l'harmonisation des barèmes au sein de La Sambrienne et de l'octroi des effets rétroactifs consentis dans le cadre des CCT de barémisation (428.992€ sur pour l'année 2018). Cette augmentation avait été valorisée dans les comptes 2018 par une provision de 402.000€. Une utilisation dans la rubrique 63 a été effectuée cette année. Soit 856M€ d'augmentation (428M€ pour 2018 et 428M€ pour 2019) sont relatifs à l'harmonisation sur les exercices 2018 et 2019.

Les autres évolutions du poste (2,6%) sont relatives à l'indexation des rémunérations au 01 octobre 2018 et aux évolutions barémiques (annales au 1^{er} janvier 2019).

Amortissements, réductions de valeurs, provisions

Le poste Amortissements, réductions de valeurs (RV), provisions est en diminution de 2.540.983€ par rapport à l'année précédente, principalement expliquée par :

+18.857	Dotations aux amortissements de 10.809.552€ en 2019 contre 10.828.409€ en 2018
-496.694	Dotation aux RV sur créances locatives pour 1.911.264€ et une reprise de 1.414.570€
+247.840	Dotation aux RV sur autres créances commerciales pour 166.649€ et une reprise pour 414.489€
-46.857	Dotation aux RV sur stock pour 46.857€
+223.238	Reprise de provision de 2018 sur des créances autres que locatives
-55.652	Dotation complémentaire pour provision pour gros entretiens et réparations pour un montant de 55.652€ concernant un litige fournisseur
+408.738	Reprise de provision pour harmonisation salariale pour 402.000€ et reprise de 6.738€ pour obligation de pensions
+3.263.158	Reprise la provision pour gros entretiens et réparations (cf. rubrique Provisions)

Autres charges d'exploitation

Le poste Autres charges d'exploitation est en augmentation de 97.228€ par rapport à l'année précédente.

La principale variation de ce poste concerne les moins-values sur créances locatives qui diminuent, passant de 714.098€ en 2018 à 493.669€ en 2019 (voir détail du point sur les créances à un an au plus).

Le poste Précompte immobilier s'élève à 4.100.485€ incluant des réductions à rembourser aux locataires pour 1.018.777€.

La cotisation forfaitaire à verser au secteur via la SWL s'élève à 558.660€ contre 539.458€ au 31 décembre 2018, et la cotisation reçue du fonds de solidarité à 363.129€ contre 353.438€ au 31 décembre 2018.

Produits financiers

	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
Produits financiers	7.123.486	7.728.413	-604.927
Intérêts sur compte courant	0	0	0
Subsides en capital et en intérêts	4.759.493	5.313.846	-554.353
Subsides en capital PEI	2 363 988	2 363 988	0
Autres produits financiers	5	50.578	-50.573
Charges financières	8.806.182	8.985.439	-179.257
Intérêts sur compte courant	83.757	90.448	-6.691
Intérêts sur emprunts	8.713.609	8.887.339	-173.730
Réd.de valeur s/ actifs circulants autres que stocks	0	0	0
Autres charges financières	8.816	7.652	+1.164
Résultat financier	-1.682.696	-1.257.026	-425.670

Le résultat financier diminue de 425.670€. Ceci s'explique par les facteurs suivants :

- ▶ La diminution des subsides en intérêts PEI de 229.816€ par rapport à 2018,
- ▶ La diminution du transfert en résultat du subside ancrage de 422.002€ par rapport à 2018. En effet, l'ancrage relatif à la démolition de la Broucheterre avait été totalement pris en produit en 2018 pour un montant de 416.574€

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).

Produits sur les subsides en intérêt :	3.645.425
PEI	3.159.132
PIVERT	385.590
CRAC	94.558
CPIVERT	6.145
Produits sur les subsides en capital PEI :	2.363.988
PEI	2.363.988
Produits sur les subsides en capital hors PEI :	1.114.058
Art.54	321.511
PIVERT	227.769
CRAC intervention	165.446
divers	103.088
CRAC	66.960
ancrage	55.118
Logements moyens	47.274
ZIP	43.389
EQUI	43.124
CLIN	16.911
CPIVERT	15.499
Feder	7.978

Charges financières

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

Charges compensées par des produits :	3.645.425
PEI	3.159.132
PIVERT	385.590
CRAC	94.558
CPIVERT	6.145
Charges non compensées par des produits :	5.151.941
ex-SNL	2.747.602
prêts SWL	1.465.554
CRAC - partie non subs. interv	168.967
CRAC - partie non subsidiée	165.446
prêts SWL - LMOC	133.724
PIVERT	128.530
avances SWL	126.768
amortissement sur majoration	104.016
compte courant SWL	83.757
Art.5	14.036
leasing	9.385
intérêts - autres	4.156
prêts SWL - avance	0
CRAC - Frais de banque	0
Total	8.797.366

Les intérêts sur compte courant SWL diminuent de 6.691€ dû au fait que bien que le taux d'intérêt appliqué soit faible, le compte courant SWL atteint le solde de -24.977.875€ contre -24.654.866€ au 31 décembre 2018, 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 2019.

Produits exceptionnels

	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
Produits exceptionnels	4.265.370	4.211.744	+53.626
Reprises d'amortissements, provisions	0	0	0
Reprise prov. Pour risques et charges	0	0	0
PV sur réalisations d'actifs	3.461.437	4.160.366	-698.929
Autres produits exceptionnels	803.933	51.378	+752.555
Charges exceptionnelles	5.199.219	2.228.348	+2.970.871
Désaffectations	4.844.877	2.442.750	+2.402.127
Provisions pour risques et charges except.	0	-322.165	+322.165
MV sur réalisation d'actifs	18.533	62.126	-43.593
Autres charges exceptionnelles	335.809	45.637	+290.172
Résultat exceptionnel	-933.849	1.983.396	-2.917.245

Les produits exceptionnels s'expliquent en majeure partie par les plus-values actées sur les ventes 2019 pour 3.461.437€ (20 actes et 43 compromis) contre 4.160.366€ au 31 décembre 2018.

Suite à une convention à l'amiable pour solde de tout compte, un produit exceptionnel de 718.704€ a été comptabilisé. Il s'agit d'annulation de frais de révision et d'amendes de retard facturé par erreur par l'entrepreneur HULLBRIDGE ASSOCIATED.

Les autres produits exceptionnels sont la conséquence du nettoyage d'ancien compte fournisseur dont les soldes antérieurs à 2015 ne sont pas justifiés.

Il a également été comptabilisé un amortissement exceptionnel pour le solde du subside des panneaux photovoltaïques de la rue Zone 29.427€, bâtiment administratif vendu en 2018.

Charges exceptionnelles

Le poste s'élève à 5.199.219€, à savoir :

- ▶ des amortissements exceptionnels pour 4.844.877€ sur les désaffectations d'investissements suite à l'activation des chantiers réceptionnés et à la désaffectation des rénovations activées, dont 2.810.222€ suite à la rénovation de 213 appartements Harmegnies à Charleroi,
- ▶ une moins-value comptable sur la vente de logements pour 16.413€,
- ▶ une moins-value comptable sur la vente d'un copieur pour 2.121€,
- ▶ le poste « Autres charges exceptionnelles » correspond principalement à la comptabilisation de la participation aux coûts des travaux d'aménagements suivant la convention de sortie des Closières avec DOMOVOI pour un montant de 336.908€,
- ▶ des réductions de loyers pour 5.597€ 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

	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
Prélèvements sur réserves et Impôts	-12.102	-474	-11.628

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.

Les seuls éléments composant ce poste correspondent au montant de l'impôt sur l'avantage en nature véhicules pour 458€ ainsi qu'à l'impôt sur le bénéfice du bilan 2018 de 11.219€.

La Sambrienne ne provisionne pas d'impôt sur le bénéfice 2019, suite à l'estimation du résultat fiscal.

Proposition à l'Assemblée Générale

Il est proposé à l'Assemblée Générale de voter le résultat de 2.556.237€ en résultat reporté. Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2018, -37.743.789€, la perte à reporter s'élèvera à -35.187.553€.

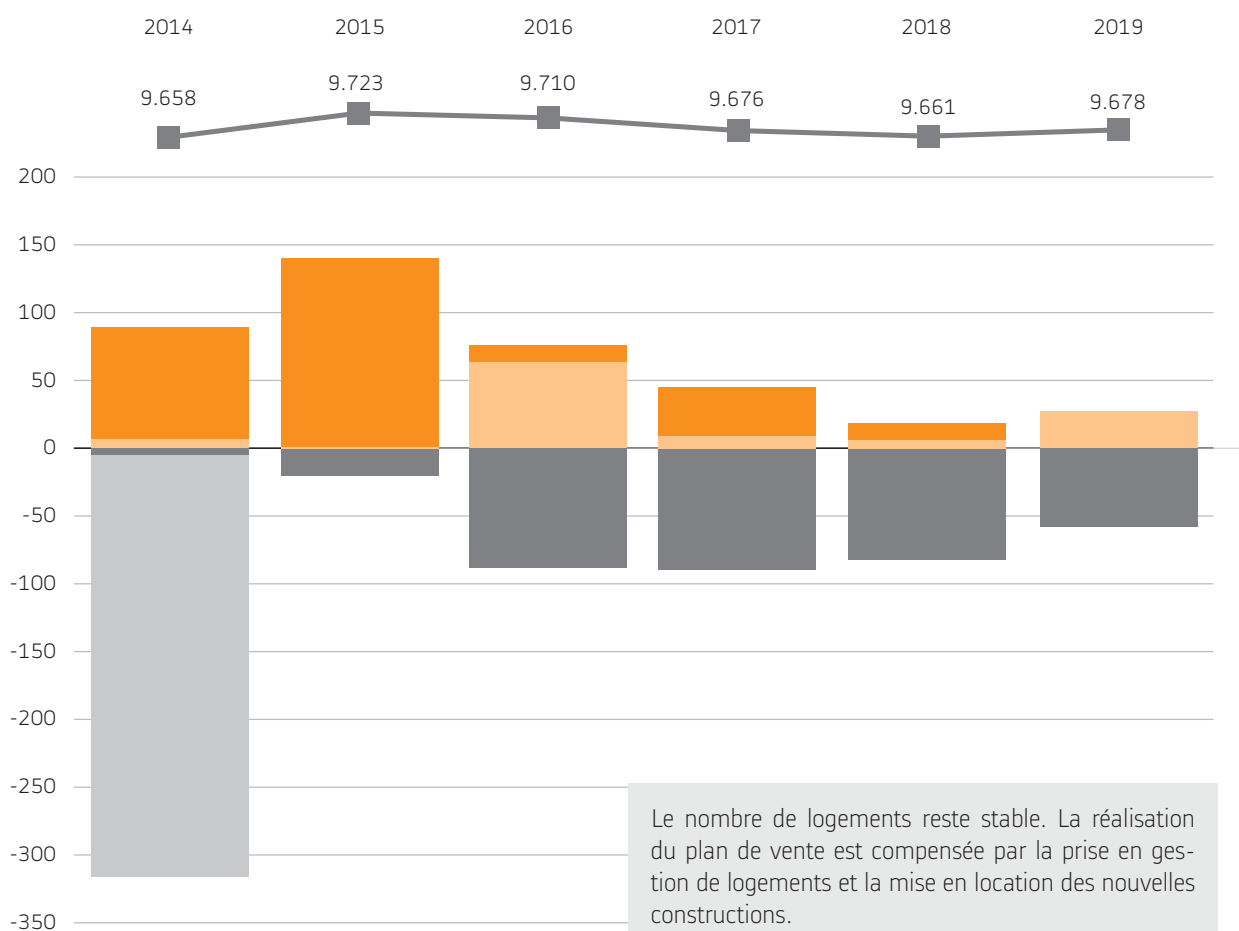
Les prévisions budgétaires 2020

Ventes et prestations	41.883.315
Chiffre d'affaires	37.929.650
Variation des produits finis	0
Production immobilisée	0
Autres produits d'exploitation	2.918.665
Produits d'exploitation non récurrents	1.035.000
Charges d'exploitation	43.256.515
Achats de marchandises	835.000
Services et biens divers	11.533.327
Rémunérations	10.479.483
Amortissements	11.886.793
Provisions	-160.066
Autres charges d'exploitation	5.646.978
Charges d'exploitation non récurrentes	3.035.000
Résultat d'exploitation	-1.373.200
Produits financiers	7.360.930
Charges financières	8.796.136
Résultat de l'exercice avant impôt	-2.808.406

EVOLUTION GRAPHIQUE DE QUELQUES INDICATEURS

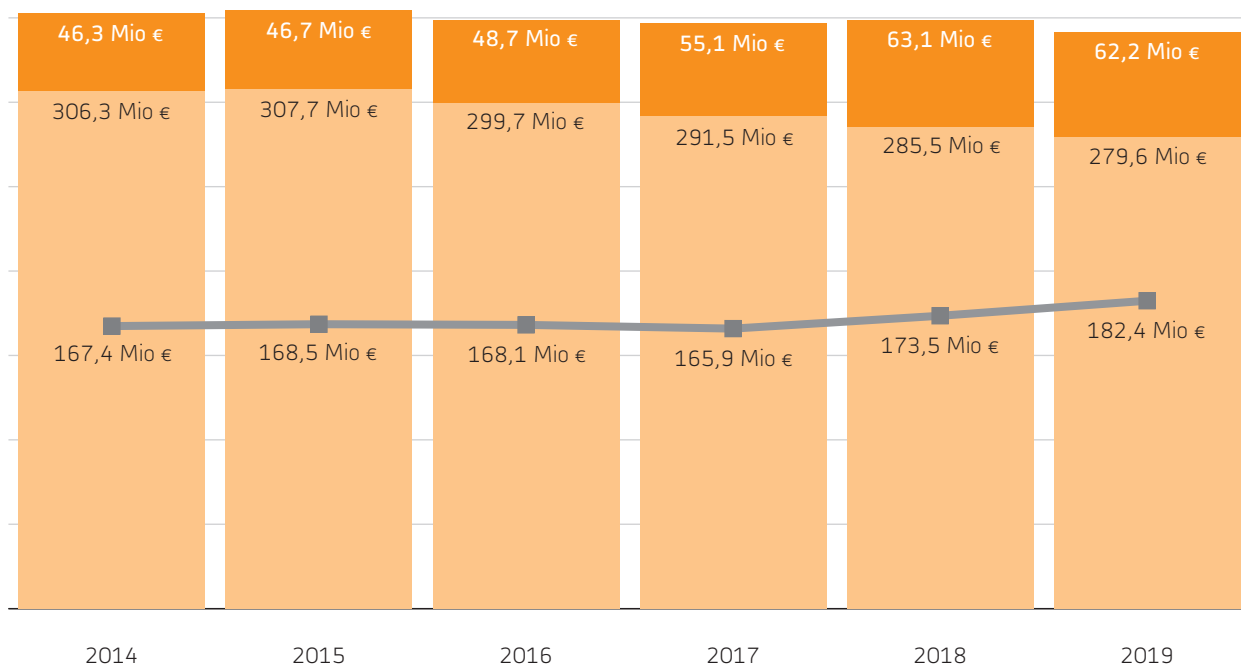
Evolution du nombre de logements

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



Evolution des dettes et des fonds propres

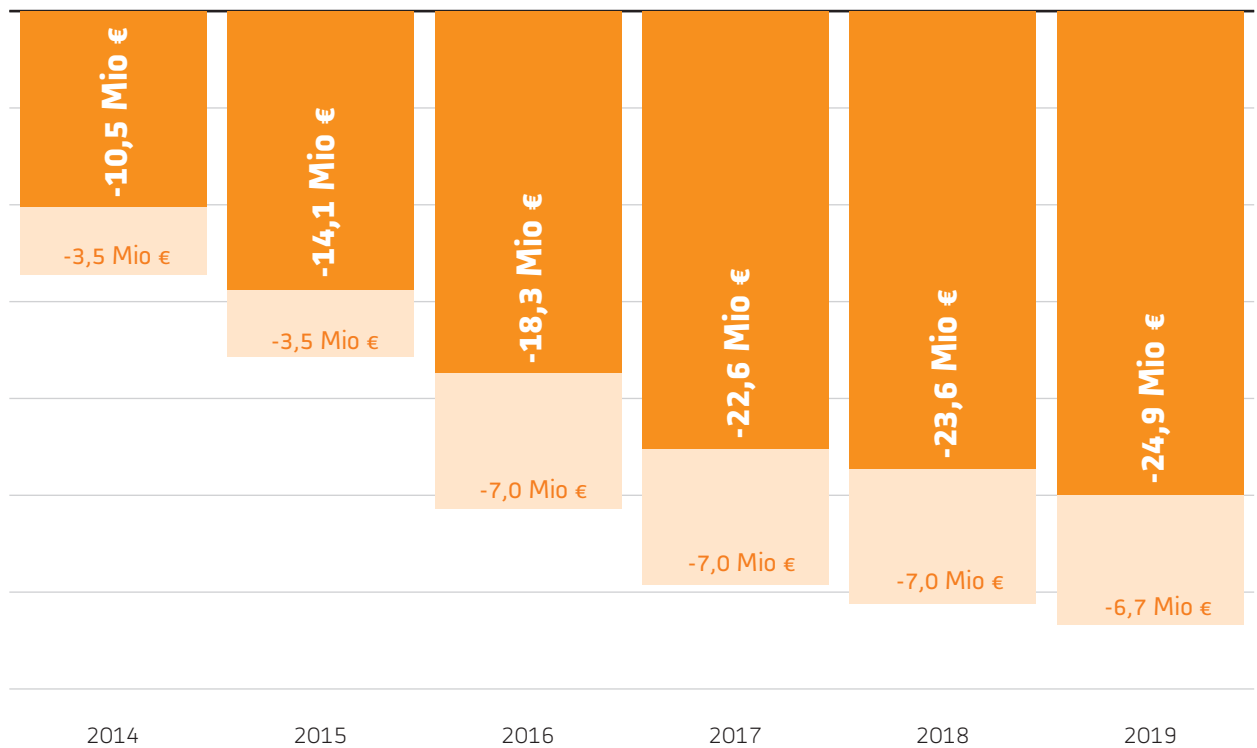
● Dettes CT ● Dettes LT ● Fonds propres



Les dettes long-termes diminuent alors que les court-termes augmentent, la totalité des dettes restant stables. Il est rappelé que les fonds propres sont couverts par les subsides reçus. Les fonds propres représentent 52% des dettes.

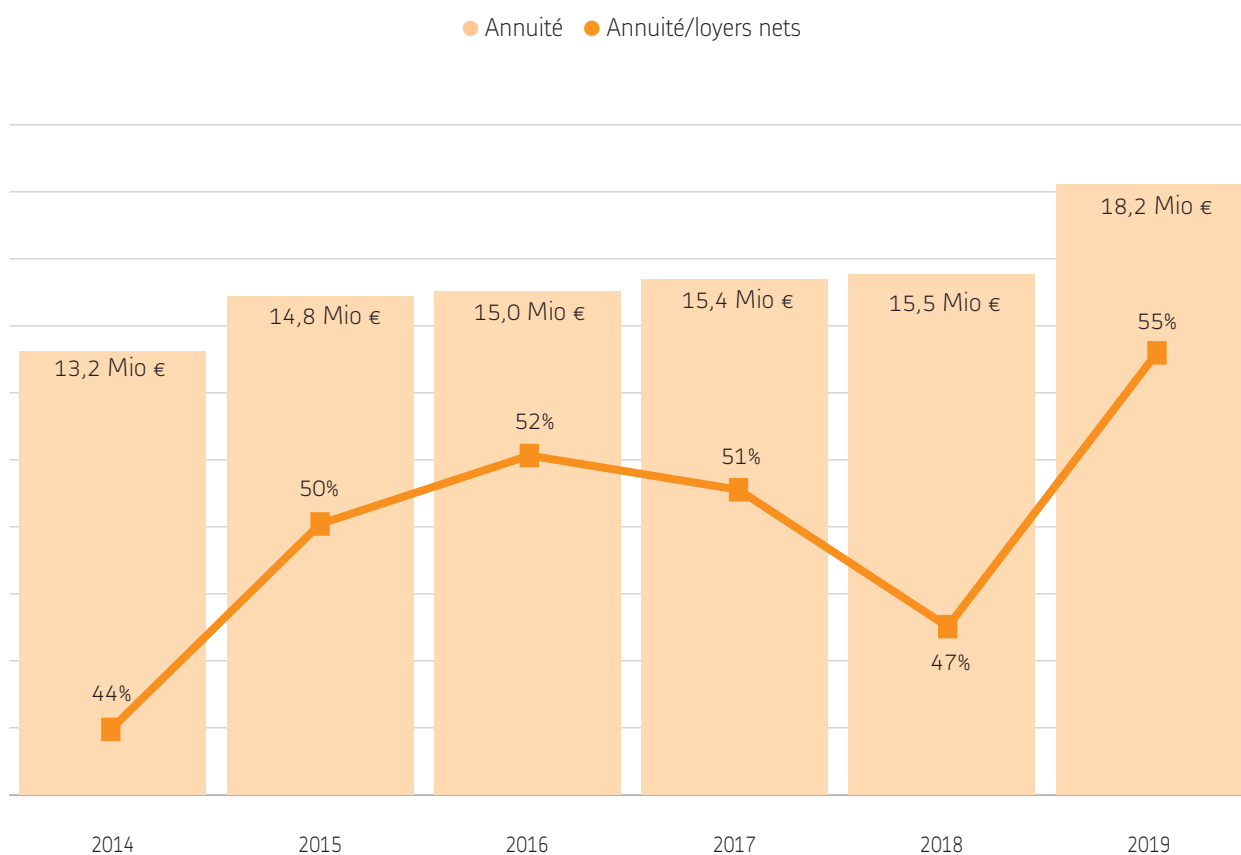
Evolution de la trésorerie

● Trésorerie nette ● Trésorerie nette inclus projection récapitalisation



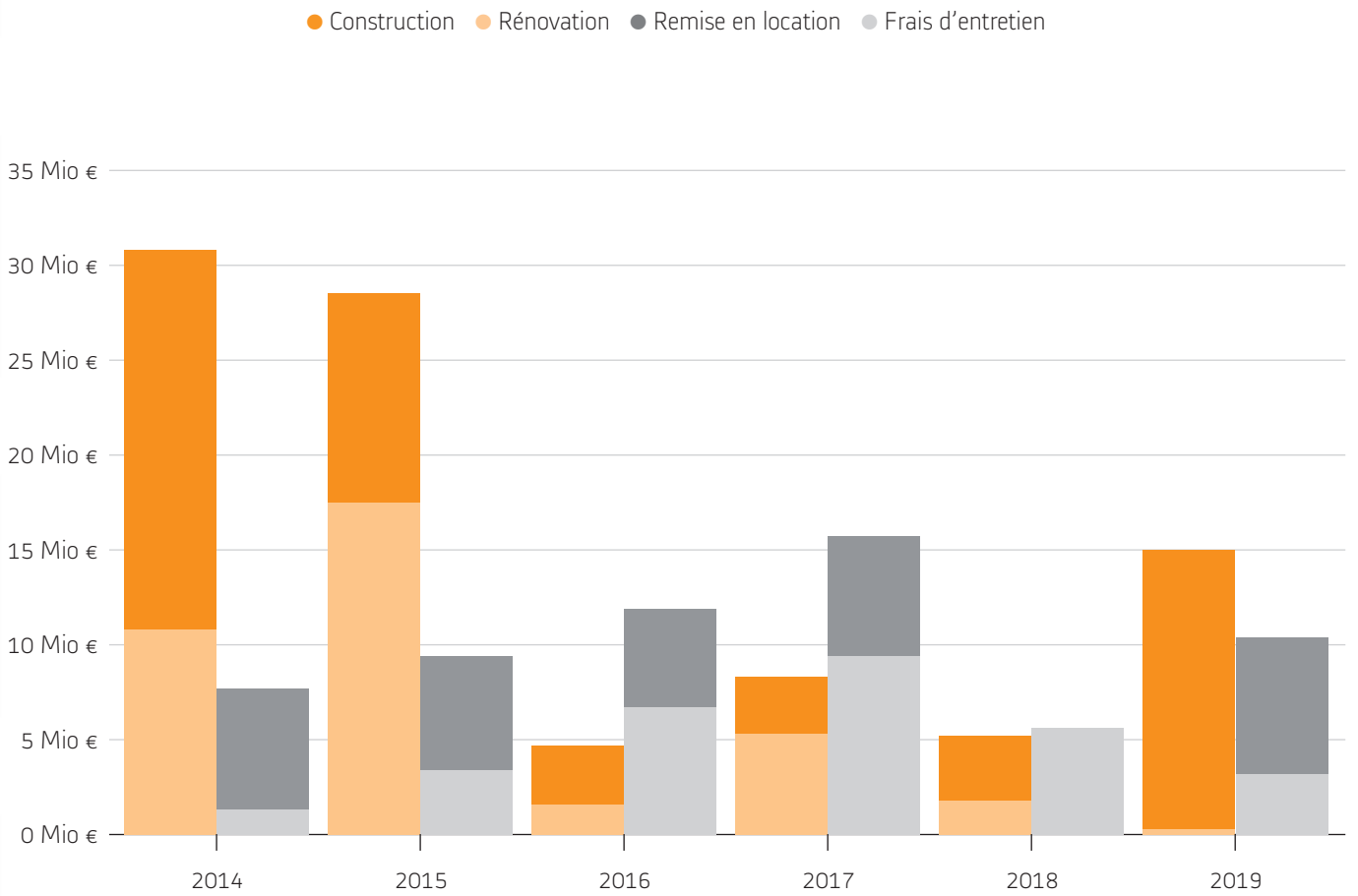
L'évolution de la trésorerie se dégrade fortement, expliqué principalement par le compte courant ouvert auprès de la SWL ici corrigé avec les 7 millions € de recapitalisation déjà perçus (voir volet Finance, rubrique 43 Dettes à un an au plus).

Evolution de l'annuité SWL et du ratio annuité SWL vs loyers nets



L'annuité à verser à la SWL, de même que le ratio annuité SWL vs loyers nets, augmentent chaque année vu le nombre important de travaux mis en œuvre et le manque structurel de subside.

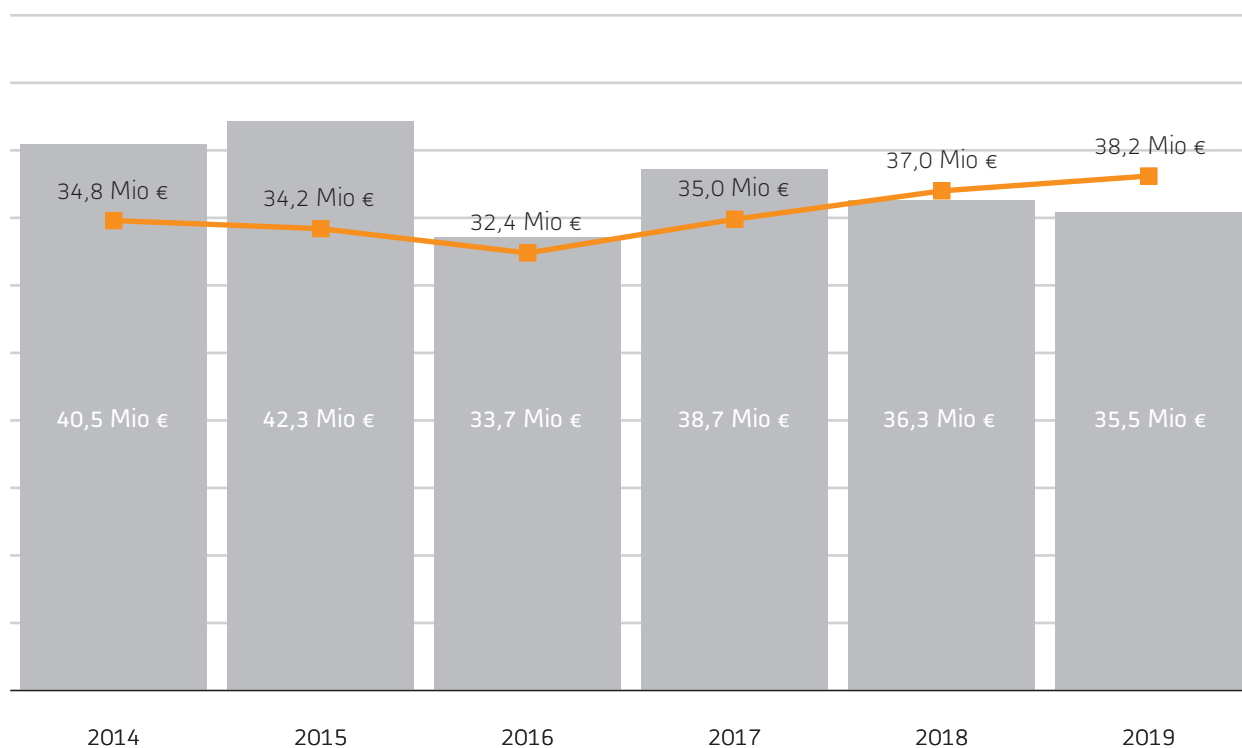
Evolution des investissements



Les investissements tendent à diminuer. La part des frais de remise en état des logements prend de plus en plus d'importance par rapport aux travaux de rénovation planifiés.

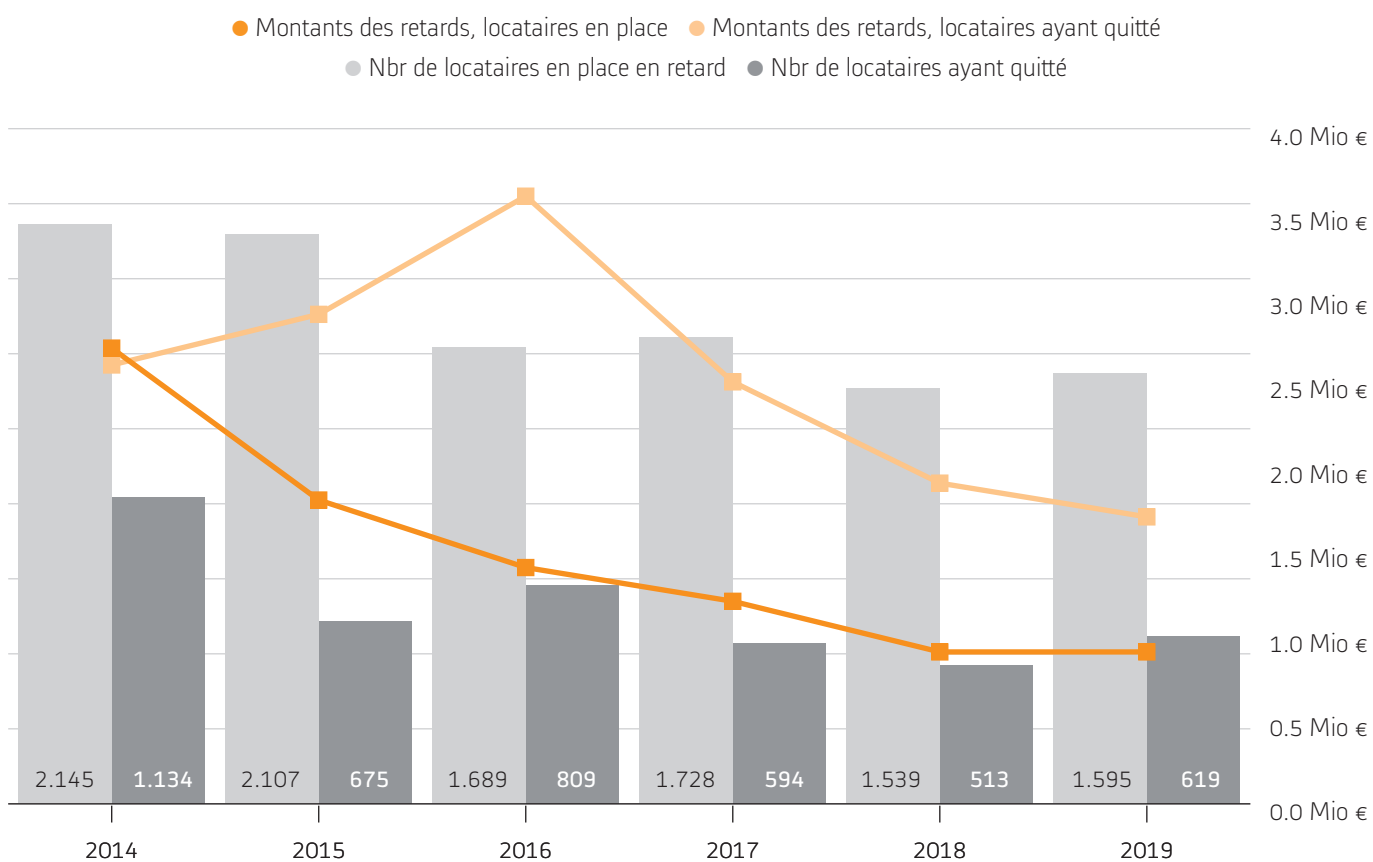
Evolution des loyers nets et des coûts des ventes et prestations

● Loyers nets charges comprises ● Coûts des ventes et prestations



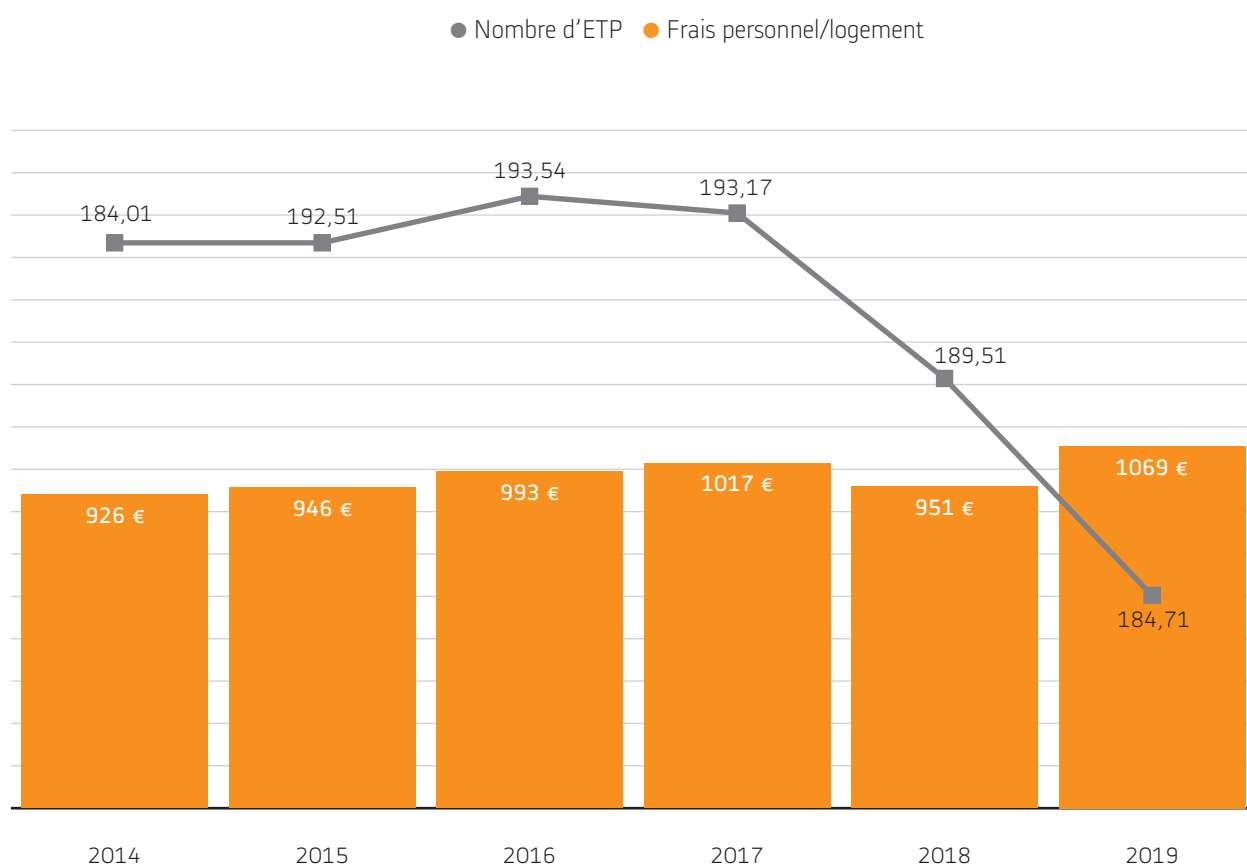
Malgré l'évolution favorable des loyers nets charges comprises et la diminution des coûts des ventes et prestations, l'écart entre les deux masses est très réduit et ne laisse pratiquement aucune marge d'exploitation.

Evolution du contentieux locatif



Le poids du contentieux locatif évolue favorablement depuis 2014, tant pour les locataires en place que pour les locataires partis. Le nombre de locataires en retard augmente légèrement en 2019, mais le nombre de locataires total augmente également et dans une proportion plus importante (voir contentieux locatif).

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



Le nombre d'ETP a retrouvé son niveau de 2014. L'augmentation du ratio des frais de personnel trouve son origine dans les harmonisations barémiques consenties, les effets-rétroactifs supportés en 2019 et la stabilisation du nombre de logements.

DIVERS

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

Aucun événement 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 2020 ;
- ▶ 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

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 Wallonie, 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 54,7 millions €.

L'état du patrimoine tant à court terme qu'à moyen et long terme constitue un risque à signaler.

La situation financière

L'enveloppe financière prévue par la Wallonie 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 limitant considérablement nos recettes, le manque de subvention des programmes d'entretien couplé au sous-financement des plans de rénovation et de construction et finalement l'absence de capacité d'autofinancement de La Sambrienne, 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 ».

La situation financière tant à court terme qu'à moyen et long terme constitue un risque à signaler étant donné les incertitudes sur les programmes régionaux de financement.

La crise sanitaire actuelle du Covid-19

La crise sanitaire mondiale liée à la pandémie de coronavirus touche également le secteur du logement public et donc La Sambrienne. Ainsi depuis le 16 mars 2020, notre plan de continuité des activités a dû être activé.

Même si l'essentiel de notre service public est assuré par la prise en charge des urgences techniques et sociales, tous nos espaces ouverts au public sont fermés, tous les événements, toutes les manifestations et toutes les réunions non-essentiels sont reportées. L'impact tant psychosocial que financier pour nos locataires, candidat-locataires et membres du personnel ne sera connu qu'à l'issue de la crise.

La crise sanitaire actuelle du Covid-19 constitue un risque à signaler.

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

M. Felon
Président du Conseil d'Administration

ANNEXES

**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

09-06-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2019

au

31-12-2019

Exercice précédent du

01-01-2018

au

31-12-2018

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

Ce compte annuel ne concerne pas une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019.

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

146

AMORINI Luciano

Tienne des Forges 16
6032 Mont-sur-Marchienne
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

CHACHKOFF Jean

Rue du Berceau 3/61
6001 Marcinelle
BELGIQUE

Début de mandat: 18-11-2013

Fin de mandat: 18-03-2019

Administrateur

DELBEQUE Benoît

Avenue des Genêts 8
6001 Marcinelle
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 18-06-2019

Vice-président du Conseil d'Administration

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 09-06-2025

Administrateur

FOTIA Giuseppe

Rue Sart les Moulins 79
6044 Roux
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

HEMBISE Philippe

Rue de Monceau 17
6040 Jumet (Charleroi)
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 09-06-2025

Administrateur

IMANE Hicham

Route de Philippeville 180
6010 Couillet
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 18-06-2019

Président du Conseil d'Administration

KINDT Françoise

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

Avenue du Vieux Frêne 1
6280 Gerpinnes
BELGIQUE

Début de mandat: 22-09-2014

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 09-06-2025

Administrateur

LAMBERT Jacques

Rue de Presles 107
6280 Gerpinnes
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

LECHAT Julien

Rue Rossignol 9
6032 Mont-sur-Marchienne
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 09-06-2025

Vice-président du Conseil d'Administration

MACCHIA Angelo

Rue de Leernes 152
6030 Goutroux
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

MANOUVRIER Line

Rue du Chenois 154
6042 Lodelinsart
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 09-06-2025

Administrateur

REMACLE Maryse

Rue Courtil Marchand 26/1
6280 Gerpinnes
BELGIQUE

Début de mandat: 18-11-2013

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 09-06-2025

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: 18-06-2019

Administrateur

VAN AELST Emile

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

Rue Gantois 25
6030 Marchienne-au-Pont
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

VANLAEKE Patrick

Rue des Piges 173
6031 Monceau-sur-Sambre
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

VERCRUYSE Roland

Cité Emile Demoulin 24
6031 Monceau-sur-Sambre
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2013

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

KINANA Mehdi

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

Début de mandat: 09-06-2015

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 09-06-2025

Administrateur

SIMEON Muriel

Rue du coquelet 65
6060 Gilly (Charleroi)
BELGIQUE

Début de mandat: 25-10-2016

Fin de mandat: 24-10-2021

Administrateur

RATY Hugues

Sentier Saint Jacques 123
6060 Gilly (Charleroi)
BELGIQUE

Début de mandat: 01-02-2016

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 09-06-2025

Administrateur

BUYLE Benjamin

Rue Volta 13
6001 Marcinelle
BELGIQUE

Début de mandat: 11-09-2017

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 09-06-2025

Administrateur

GORET Thibaut

Rue des Canadiens 10
7022 Hyon
BELGIQUE

Début de mandat: 18-09-2017

Fin de mandat: 18-06-2019

Commissaire

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 09-06-2025

Commissaire

TOURNAY Gérard

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

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: 18-06-2019

Administrateur

QUAIRIAUX Claude

Rue des Hauts Droits 39/1
6280 Gerpinnes
BELGIQUE

Début de mandat: 18-03-2019

Fin de mandat: 18-06-2019

Administrateur

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 01-03-2025

Administrateur

FELON Maxime

Rue Pierre Bauwens 42
6030 Marchienne-au-Pont
BELGIQUE

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 09-06-2025

Président du Conseil d'Administration

ANCIAUX Cédric

Rue Jules Gottignies 2
6030 Marchienne-au-Pont
BELGIQUE

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 09-06-2025

Administrateur

BINATO Loriane

Rue de Villers 179
6280 Gerpinnes
BELGIQUE

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 20-06-2020

Administrateur

BONINSEGNA Pauline

Rue Charles Ernest 79/001
6001 Marcinelle
BELGIQUE

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 09-06-2025

Administrateur

FOTIA Dominique

Boulevard Joseph Tirou 6/71
6000 Charleroi
BELGIQUE

Début de mandat: 02-07-2019

Fin de mandat: 09-06-2025

Administrateur

GRECO Isabella

Boulevard Audent 39/71
6000 Charleroi
BELGIQUE

Début de mandat: 18-06-2019

Fin de mandat: 09-06-2025

Administrateur

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

LAURENT Eric

Route de Philippeville 385/1
6010 Couillet
BELGIQUE

Début de mandat: 18-06-2019 Fin de mandat: 09-06-2025 Administrateur

LUAMBUA Tanguy

Rue Paul Pastur 166
6043 Ransart
BELGIQUE

Début de mandat: 18-06-2019 Fin de mandat: 09-06-2025 Administrateur

MANCA Carlo

Avenue Elisabeth 26/4
6001 Marcinelle
BELGIQUE

Début de mandat: 02-07-2019 Fin de mandat: 09-06-2025 Administrateur

PEETERS Marie

Rue Grogerie 16
6120 Ham-sur-Heure-Nalinnes
BELGIQUE

Début de mandat: 18-06-2019 Fin de mandat: 02-07-2019 Administrateur

VAN CAUWENBERGHE Philippe

Place Albert 1er 55
6061 Montignies-sur-Sambre
BELGIQUE

Début de mandat: 18-06-2019 Fin de mandat: 02-07-2019 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

Début de mandat: 11-06-2019 Fin de mandat: 14-06-2022 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
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20	0	0
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	386.008.895	380.981.518
Immobilisations incorporelles	6.2	21	31.381	49.845
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	385.971.002	380.925.161
Terrains et constructions		22	363.311.418	361.244.157
Installations, machines et outillage		23	48.542	65.114
Mobilier et matériel roulant		24	503.689	714.146
Location-financement et droits similaires		25	1.543.865	1.584.482
Autres immobilisations corporelles		26	2.300.974	2.347.577
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	18.262.514	14.969.685
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	6.512	6.512
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	6.512	6.512
Actions et parts		284	4.958	4.958
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	1.554	1.554
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	138.242.372	141.270.790
Créances à plus d'un an		29	88.429.460	90.370.872
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	88.429.460	90.370.872
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.781.067	3.657.434
Stocks		30/36	1.781.067	3.657.434
Approvisionnements		30/31	577.173	568.400
En-cours de fabrication		32	1.082.839	1.082.839
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	121.055	2.006.195
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	15.176.294	13.046.198
Créances commerciales		40	1.568.976	2.686.118
Autres créances		41	13.607.318	10.360.080
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	8.544.688	17.244.460
Comptes de régularisation	6.6	490/1	24.310.863	16.951.826
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	524.251.267	522.252.308

N°	BE 0401.661.459			C 3.2	
		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES					
			10/15	133.797.666	135.821.425
			10	116.148	116.265
		6.7.1	100	230.498	230.936
			101	114.350	114.671
			11	134.157	134.157
			12		
			13	27.626.977	27.626.977
			130	62.428	62.428
			131	12.484.285	12.484.285
			1310		
			1311	12.484.285	12.484.285
			132	15.080.264	15.080.264
			133		
			14	-35.187.553	-37.743.790
			15	141.107.937	145.687.816
			19		
			16	11.462.976	15.079.220
			160/5	11.462.976	15.079.220
			160		402.000
			161		
			162	11.165.402	14.428.560
			163		
		6.8	164/5	297.574	248.660
			168		
			17/49	378.990.625	371.351.663
			17	279.657.337	285.502.946
		6.9	170/4	279.569.625	285.441.610
			170		
			171		
			172	368.195	378.131
			173	272.711.904	278.070.639
			174	6.489.526	6.992.840
			175		
			1750		
			1751		
			176		
			178/9	87.712	61.336
		6.9	42/48	62.206.380	63.169.388
			42	16.550.592	15.347.568
			43	30.542.660	31.088.792
			430/8	30.542.660	31.088.792
			439		
			44	8.763.537	10.520.440
			440/4	8.763.537	10.520.440
			441		
			46		
		6.9	45	1.359.810	1.252.503
			450/3	196.428	201.380
			454/9	1.163.382	1.051.123
			47/48	4.989.781	4.960.085
		6.9	492/3	37.126.908	22.679.329
			10/49	524.251.267	522.252.308

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

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	44.953.701	42.544.127
Chiffre d'affaires	6.10	70	39.199.665	37.937.531
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	-1.886.398	-2.520.262
Production immobilisée		72	285.974	104.355
Autres produits d'exploitation	6.10	74	3.089.090	2.810.759
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	4.265.370	4.211.744
Coût des ventes et des prestations		60/66A	40.702.666	38.556.053
Approvisionnements et marchandises		60	769.032	790.049
Achats		600/8	811.074	829.847
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	-42.042	-39.798
Services et biens divers		61	11.559.367	10.882.973
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	10.342.232	9.183.656
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	10.809.552	10.828.409
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4	72.473	-786.913
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	-3.616.244	-234.732
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	5.567.035	5.664.263
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	5.199.219	2.228.348
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	4.251.035	3.988.074
Produits financiers		75/76B	7.123.486	7.728.413
Produits financiers récurrents		75	7.123.486	7.728.413
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751		
Autres produits financiers	6.11	752/9	7.123.486	7.728.413
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	8.806.182	8.985.439
Charges financières récurrentes	6.11	65	8.806.182	8.985.439
Charges des dettes		650	8.797.366	8.977.787
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	8.816	7.652
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	2.568.339	2.731.048
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	6.13	67/77	12.102	474
Impôts		670/3	12.102	474
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	2.556.237	2.730.574
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	2.556.237	2.730.574

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

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-35.187.553	-37.743.790
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	2.556.237	2.730.574
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-37.743.790	-40.474.364
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
sur le capital et les primes d'émission		791		
sur les réserves		792		
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	-35.187.553	-37.743.790
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

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

ANNEXE
ETAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

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

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

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	XXXXXXXXXX	467.402
8022		
8032		
8042		
8052	467.402	
8122P	XXXXXXXXXX	417.557
8072	18.464	
8082		
8092		
8102		
8112		
8122	436.021	
211	<u>31.381</u>	

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

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	532.629.273
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	4.499.361	
Cessions et désaffectations	8171	11.582.730	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8181	13.603.369	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	539.149.273	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	XXXXXXXXXX	171.385.116
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	10.422.136	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	5.969.397	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	175.837.855	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22	363.311.418	

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

INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	XXXXXXXXXX	488.366

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8162 4.852

Cessions et désaffectations

8172

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8182

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8192 493.218

Plus-values au terme de l'exercice

8252P XXXXXXXXXXXX

Mutations de l'exercice

Actées

8212

Acquis de tiers

8222

Annulées

8232

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8242

Plus-values au terme de l'exercice

8252

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8322P XXXXXXXXXXXX

Mutations de l'exercice

Actés

8272

21.424

Repris

8282

Acquis de tiers

8292

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8302

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8312

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8322 444.676

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

23 48.542

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXX	3.404.939
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	47.035	
Cessions et désaffectations	8173	41.857	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	3.410.117	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	XXXXXXXXXX	2.690.793
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	255.289	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	39.654	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	2.906.428	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	24	503.689	

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

LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8194P	XXXXXXXXXX	2.401.866

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8164 8.838

Cessions et désaffectations

8174 6.530

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8184

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8194 2.404.174

Plus-values au terme de l'exercice

8254P XXXXXXXXXXXX

Mutations de l'exercice

Actées

8214

Acquises de tiers

8224

Annulées

8234

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8244

Plus-values au terme de l'exercice

8254

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8324P XXXXXXXXXXXX

Mutations de l'exercice

Actés

8274

45.636

Repris

8284

Acquis de tiers

8294

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8304

2.711

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8314

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8324

860.309

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

25

1.543.865
DONT
Terrains et constructions

250

1.543.865

Installations, machines et outillage

251

Mobilier et matériel roulant

252

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	XXXXXXXXXX	2.701.466
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165		
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8185		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	2.701.466	
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8245		
Plus-values au terme de l'exercice	8255		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325P	XXXXXXXXXX	353.889
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	46.603	
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8315		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	400.492	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	26	<u>2.300.974</u>	

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

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	XXXXXXXXXX	14.969.685
Mutations de l'exercice		
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	17.640.729
Cessions et désaffectations	8176	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8186	-14.347.900
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	18.262.514
Plus-values au terme de l'exercice	8256P	XXXXXXXXXX
Mutations de l'exercice		
Actées	8216	
Acquises de tiers	8226	
Annulées	8236	
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8246	
Plus-values au terme de l'exercice	8256	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326P	XXXXXXXXXX
Mutations de l'exercice		
Actés	8276	
Repris	8286	
Acquis de tiers	8296	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8306	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8316	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	27	18.262.514

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

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXX	4.958
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	8383	(+)/(-)	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393	4.958	
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	8443	(+)/(-)	
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	8513	(+)/(-)	
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	8543	(+)/(-)	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	284	4.958	
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	XXXXXXXXXX	1.554
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	8623	(+)/(-)	
Autres	8633	(+)/(-)	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8	1.554	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

N°	BE 0401.661.459	C 6.6
----	-----------------	-------

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF
PLACEMENTS DE TRÉSORERIE - AUTRES PLACEMENTS
Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

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

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

Charges à reporter: Intérêts sur majoration

Charges à reporter

Stock mazout

Stock pellet

Rééchelonnements intérêts

Produits acquis

Subsidés à affecter

Exercice
819.068
610.525
152.945
1.874
943.867
301.925
21.480.659

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	230.936
100	230.498	

Modifications au cours de l'exercice

Remboursement de 300 parts - Lacroix Jacques

Remboursement de 14 parts - Leymans

Codes	Montants	Nombre d'actions
	418	300
	20	14
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

Représentation du capital

Catégories d'actions

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	114.350	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	2.535		

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

Exercice
297.574

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	16.550.592
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	8.048
Etablissements de crédit	8841	16.542.544
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes reçus sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes financières	8802	69.836.673
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	39.743
Etablissements de crédit	8842	67.698.927
Autres emprunts	8852	2.098.003
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	87.712

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir
Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	209.732.952
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	328.452
Etablissements de crédit	8843	205.012.977
Autres emprunts	8853	4.391.523
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	209.732.952

DETTES GARANTIES
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

	Codes	Exercice
Dettes financières	8921	93.414.334
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	93.414.334
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	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	93.414.334

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

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

	Codes	Exercice
Dettes financières	8922	
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	
Autres emprunts	8972	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes reçus sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	9062	

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES
Impôts

	Codes	Exercice
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	196.428
Dettes fiscales estimées	450	
Rémunérations et charges sociales		
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	50.775
Autres dettes salariales et sociales	9077	1.112.607

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

	Exercice
Produits à reporter	71.613
Subsides non encore affectés et non liquidés	36.567.358
Charges à imputer	487.938

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION
PRODUITS D'EXPLOITATION
Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité

Loyers et redevances

Ventilation par marché géographique

Autres produits d'exploitation

Subsidés d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

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

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

Reprises

Sur créances commerciales

Actées

Reprises

Provisions pour risques et charges

Constitutions

Utilisations et reprises

Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

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

Nombre total à la date de clôture

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour l'entreprise

Codes	Exercice	Exercice précédent
	39.199.665	37.937.531
740	2.642.948	2.327.453
9086	192	195
9087	190	187
9088	242.913	242.913
620	7.818.191	6.927.615
621	1.695.785	1.503.343
622	423.521	422.307
623	398.383	302.983
624	6.352	27.408
635 (+)/(-)	-408.738	376.692
9110	46.857	13.588
9111	223.238	24.101
9112	2.077.913	1.855.096
9113	1.829.059	2.631.496
9115	55.652	500.576
9116	3.671.896	735.308
640	4.118.111	4.032.214
641/8	1.448.924	1.632.049
9096		
9097	18	26
9098	32.287	28.783
617	213.661	345.112

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

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	4.265.370	4.211.744
Produits d'exploitation non récurrents	76A	4.265.370	4.211.744
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	3.461.437	4.160.366
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	803.933	51.378
Produits financiers non récurrents	76B		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	5.199.219	2.228.348
Charges d'exploitation non récurrentes	66A	5.199.219	2.228.348
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	4.844.877	2.442.750
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)	6620		-322.165
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630	18.533	62.126
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7	335.809	45.637
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
Charges financières non récurrentes	66B		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels - dotations (utilisations) (+)/(-)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		

N°	BE 0401.661.459	C 6.13
----	-----------------	--------

IMPÔTS ET TAXES
IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT
Impôts sur le résultat de l'exercice

- Impôts et précomptes dus ou versés
- Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif
- Suppléments d'impôts estimés

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

- Suppléments d'impôts dus ou versés
- Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé

- Déduction pour capital à risque
- Perte fiscale cumulée
- Dépenses non admises

Codes	Exercice
9134	459
9135	459
9136	
9137	
9138	11.643
9139	11.643
9140	
	302.706
	16.707.386
	367.893

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	16.707.386
9142	16.707.386
	302.706
9144	367.893
	367.893

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	128.392	67.995
9146	2.176.833	1.917.789
9147	1.655.878	1.444.704
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 CESSIION D'IMMOBILISATIONS
MARCHÉ À TERME

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

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

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

Exercice

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

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Litiges fournisseurs

Exercice
297.574

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

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

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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

Exercice

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

Exercice

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

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

Exercice

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

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

Exercice
5.179.077
2.856.213
7.000.000
15.000.000
2.265.888
202.793.595

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	86.203
9504	

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

Emoluments du (des) commissaire(s)

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Codes	Exercice
9505	15.000
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 apparaît (montant ou délai).

5.1 Valorisation

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale.

5.2 Créance douteuse

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

5.3 Créance irrécouvrable

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

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

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

5.4 Réduction de valeur

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

Catégorie 2 :

- si médiation de dette : le solde de la créance qui n'est pas remise par la médiation fait l'objet d'une réduction de valeur suivant les cas repris ci-dessous ;
- si arrangement respecté et durée <= 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, fixée à 10 ans, 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 2020 ;
- l'appui financier de l'Autorité publique, principal bailleur de fonds de la société, ainsi que l'octroi de nouveaux subsidés.

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
Au cours de l'exercice				
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	176	118	57
Temps partiel	1002	19	5	14
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	190	122	68
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	227.395	151.265	76.130
Temps partiel	1012	15.614	3.422	12.192
Total	1013	243.009	154.867	88.322
Frais de personnel				
Temps plein	1021	8.618.326	5.454.209	3.167.117
Temps partiel	1022	565.021	126.166	438.855
Total	1023	9.183.347	5.577.375	3.605.972
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	207.327	129.608	77.719

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Au cours de l'exercice précédent				
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	187	118	69
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	242.913	154.059	88.854
Frais de personnel	1023	8.254.104	5.165.106	3.088.998
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	195.491	121.320	74.171

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

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel (suite)
A la date de clôture de l'exercice
Nombre de travailleurs
Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée	110	159	20	172
Contrat à durée déterminée	111	1	0	1
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0
Contrat de remplacement	113	12	0	12

Par sexe et niveau d'études

Hommes	120	119	6	122
de niveau primaire	1200	21	0	21
de niveau secondaire	1201	69	5	72
de niveau supérieur non universitaire	1202	22	1	23
de niveau universitaire	1203	7	0	7
Femmes	121	53	14	62
de niveau primaire	1210	5	4	7
de niveau secondaire	1211	19	5	22
de niveau supérieur non universitaire	1212	20	2	21
de niveau universitaire	1213	9	3	11

Par catégorie professionnelle

Personnel de direction	130	21	0	21
Employés	134	69	13	78
Ouvriers	132	82	7	86
Autres	133	0	0	0

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
105	172	20	185

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

Nombre moyen de personnes occupées	150	4	14
Nombre d'heures effectivement prestées	151	7.589	24.697
Frais pour l'entreprise	152	176.579	41.080

Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
150	4	14
151	7.589	24.697
152	176.579	41.080

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	36	0	36
210	0	0	0
211	23	0	23
212	0	0	0
213	13	0	13

Sorties

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

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

Par motif de fin de contrat

- Pension
- Chômage avec complément d'entreprise
- Licenciement
- Autre motif
- Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prêter des services au profit de l'entreprise comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	36	3	38
310	4	3	6
311	25	0	25
312	0	0	0
313	7	0	7
340	2	1	3
341	0	0	0
342	1	1	2
343	33	1	34
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
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	81	5811	59
Nombre d'heures de formation suivies	5802	1.454	5812	759
Coût net pour l'entreprise	5803	31.431	5813	22.893
dont coût brut directement lié aux formations	58031	38.443	58131	28.001
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	0	58132	0
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033	7.012	58133	5.108
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821	0	5831	0
Nombre d'heures de formation suivies	5822	0	5832	0
Coût net pour l'entreprise	5823	0	5833	0
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841	0	5851	0
Nombre d'heures de formation suivies	5842	0	5852	0
Coût net pour l'entreprise	5843	0	5853	0

CHARLEROI (HQ):

Rue de Bomerée 89
6534 Gozée
Belgique

☎ +32 (0) 71 70 08 48

📠 +32 (0) 71 70 33 41

✉ charleroi@audicia.be

GENAPPE (BW):

Rue des écoles 19
1456 Houtain-le-Val
Belgique

☎ +32 (0) 67 28 74 71

📠 +32 (0) 67 28 74 77

✉ genappe@audicia.be

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

Exercice clos le
31 décembre 2019

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 2019

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 les comptes annuels ainsi que sur les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 11 juin 2019, 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 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative à responsabilité limitée « La Sambrienne » durant 4 exercices consécutifs.

Rapport sur les 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 2019, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 524.251.267 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 2.556.237 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2019, 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 (141 millions d'EUR) dans les fonds propres (134 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 quatrième fois au cours de l'exercice 2019, 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 à l'établissement des 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.

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 des autres informations contenues dans le rapport annuel, des autres documents à déposer conformément aux autres dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés, du Code des sociétés et des associations à partir du 1^{er} janvier 2020, 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 les autres informations contenues dans le rapport annuel, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés, du Code des sociétés et des associations à partir du 1^{er} janvier 2020, et des statuts de la société, 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 3 :5 et 3 :6 du Code des sociétés et des associations.

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 et les autres informations contenue dans le rapport annuel, comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Cependant, l'article 161 §2 du Code Wallon de l'Habitation durable (logement et habitat) réglemente le contenu du rapport de gestion dans le secteur du logement social qui est beaucoup plus étendu que celui préconisé par l'article 3 :6 du Code des sociétés et des associations. 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 102 à 142 de ce dernier document reprises sous le titre « Finances – 2019 en quelques chiffres », à l'exception du point dénommé « Les prévisions budgétaires

2020 », qui correspondent au contenu du rapport de gestion imposé par le Code des sociétés et des associations.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12,§1^{er}, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, 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.

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.

Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés ou, à partir du 1^{er} janvier 2020 du Code des sociétés et des associations.

Gozée, le 13 mai 2020

« AUDICIA » ScPRL
Commissaire
Représentée par



Philippe BERIOT
Réviseur d'entreprises associé

SCRL LA SAMBRIENNE
Rue Trieu Kaisin 70 - 6061 Charleroi
Courriel : Info@lasambrienne.be
www.lasambrienne.be

Éd. responsable : Fadel AZZOUZI – Directeur Gérant