



Rapport
de gestion
2020

la **S**mbrienne



Rapport
de gestion
2020

RAPPORT DE GESTION 2020

La Sambrienne SCRL

Rue Trieu Kaisin 70 - 6061 Charleroi

www.lasambrienne.be

Rapport de gestion 2020

Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire du 8 juin 2021 couvrant la période comptable du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020.

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.



CENTRE PUBLIC
D'ACTION SOCIALE
CHARLEROI



2020

en quelques chiffres

Nombre d'attributions	406
Nombre de travailleurs	189
Loyer brut	40,6 MILLIONS €
Réductions de loyers	9,4 MILLIONS €
Locataires bénéficiant d'un loyer limité	87%
Loyer moyen d'un logement social	292 €
Nombre de logements	9.499
Nombre de locataires en place en retard de paiement	1.271 - 15%
Investissements	7,1 MILLIONS €
Total du bilan	607,3 MILLIONS €
Bénéfice comptable	492.112€

2020

une année pas comme les autres

2020 restera définitivement comme une année particulière en raison de la pandémie qui nous a tous impactés et qui a également marqué La Sambrienne.

- ▶ **La crise sanitaire mondiale liée à la pandémie de coronavirus** touche également le secteur du logement public et donc La Sambrienne. Ainsi le 16 mars 2020, notre plan de continuité des activités a dû être activé et un service public minimum mis en place. Même si l'essentiel de nos services est assuré par la prise en charge des urgences techniques et sociales, tous nos espaces ouverts au public ont été fermés et accessibles uniquement sur rendez-vous, tous les événements, toutes les manifestations, toutes les réunions et tous les contacts non-essentiels ont été reportés. L'impact tant psychosocial que financier pour nos locataires, candidats-locataires et membres du personnel ne sera réellement connu qu'à l'issue de la crise.
- ▶ La crise sanitaire a également évidemment impacté la gestion des ressources humaines au sein de La Sambrienne. L'organisation du travail a été complètement repensée afin de ralentir autant que possible la propagation du virus. **Le télétravail est ainsi devenu la norme pour le personnel employé alors que de nombreuses dispositions ont été prises spécifiquement pour les ouvriers comme la décentralisation du pointage des heures.**
- ▶ Afin d'orienter le travail des équipes de La Sambrienne, le Conseil d'Administration et la Société Wallonne du Logement ont approuvé un nouveau **Contrat d'Objectifs pour la période 2020-2025**. Dix objectifs stratégiques sont regroupés autour de trois axes majeurs :
 - ▷ Axe 1 - Développer un service d'intérêt général de qualité, en développant les mesures d'accompagnement au bénéfice de nos locataires et candidats-locataires
 - ▷ Axe 2 - Développer un habitat durable, soutenable et éco-efficient
 - ▷ Axe 3 - Développer un modèle d'excellence sur les plans organisationnel et environnemental
- ▶ L'organisation de **l'accompagnement social au sein de La Sambrienne a été renforcé en réaffirmant sa transversalité au sein des équipes**. D'une part, quatre nouvelles travailleuses se sont vu affecter le titre de référente sociale, portant le total à sept et d'autre part, les services Relocation, Candidature et Juridique se sont vu affecter d'importantes nouvelles missions autour de l'aide au relogement et de la pédagogie de l'habiter. La mise en place de pré-visite locative avant les états des lieux de sortie et après ceux d'entrée constitue une avancée majeure dans le processus d'accompagnement.
- ▶ La **rénovation du parc de logements** continue puisque quatre chantiers de rénovation ont été réceptionnés pour un montant total de 11.823.674€, Cité de la Lâche à Roux, Rue Champs Charbonnières à Mont-sur-Marchienne, Rue Caréna 5 et 7, Rue de Lodelinsart 90, 92 et 94, 96 à Charleroi et la rénovation multisite d'ascenseurs.

- ▶ Le gouvernement wallon a adapté son **plan régional visant la rénovation de 55.000 logements publics** d'ici 2030.

Ce programme permettra à La Sambrienne de rénover en profondeur 2.484 logements pour la période 2020-2024 grâce à l'enveloppe financière octroyée de 87.747.300€ de subside (87.002.100€ en travaux et 745.200€ en accompagnement social) et de 29.000.700€ d'avance à taux 0%, soit un total financé de 116.748.000€.

- ▶ Le gouvernement wallon a également adopté un **programme régional de sécurisation et d'embellissement** d'un montant de 23.800.000€ qui entend contribuer à l'embellissement, l'amélioration de la gestion des consommations énergétiques et la sécurisation des espaces de vie des locataires des SLSP. La Sambrienne s'est vue octroyer un subside de 2.555.573€, accompagné d'avances SWL d'un montant de 851.858€ (25%), soit un total financé de 3.407.431€.

Malgré le ralentissement de nos activités, 2020 a également vu de nombreux projets aboutir et parmi ceux-ci, quelques-uns peuvent être mis en évidence :

- ▶ **406 attributions ont été réalisées, dont 329 logements sociaux.** 225 l'ont été au bénéfice de candidats externes et 104 au bénéfice de locataires en demande de mutation.
- ▶ **Le solde débiteur des ménages** diminue à 762.543,60€ pour les locataires en place et 1.486.356,85€ pour les partis, soit une amélioration de 440.007,47€ par rapport à 2019.

- ▶ 35 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000€ htva ont été attribués en 2020 dont notamment :

- ▷ Le marché de travaux pour la **construction de 61 logements du site « Aux Parcs » à Charleroi,**
- ▷ Les lots 1 et 5 de respectivement **51 et 32 logements du marché « Design & Build »** visant la conception et l'exécution de travaux pour 168 logements à la Cité Parc à Marcinelle,
- ▷ La construction de deux immeubles de 10 et 4 logements collectifs à loyer d'équilibre rue de l'Armée Française à Couillet.

L'exercice comptable 2020 se solde par un bénéfice de 492.112€ mais la trésorerie continue de se dégrader et reste 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 2020, soit 1.452.093€ de sous-versement.

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 2020 répartis en six volets.

GESTION LOCATIVE ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

PATRIMOINE IMMOBILIER

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

FINANCES

DIVERS

ANNEXES

Bonne lecture !



Fadel AZZOUZI
Directeur Gérant



Maxime FELON
Président

Table des matières

2020 en quelques chiffres	5
2020, une année pas comme les autres.....	6
Table des matières	8
La Sambrienne.....	10
Qui sommes-nous ?.....	11
Mission, vision, valeurs et responsabilité sociétale de l'entreprise	11
Les organes de gestion	13
La gestion quotidienne	17
Le Contrat d'Objectifs 2020-2025	18
Gestion locative et accompagnement social.....	20
Les événements marquants	23
Les baux et contrats en cours	25
La prévention du contentieux locatif	32
L'aide au relogement	39
La pédagogie de l'habiter.....	49
Les projets spécifiques	50
La communication.....	57
Le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP)	59
La Chambre de recours de la SWL.....	60
Patrimoine immobilier.....	62
Les événements marquants	65
Le plan d'entretien des équipements	74
La remise en état locatif de logements vides	76
Les interventions techniques dans les logements occupés et les espaces communs.....	78
Le plan de rénovation.....	83
Le plan de construction	86
Le plan d'accès à la propriété	93
Les acquisitions.....	97

Administration générale	98
Les événements marquants	99
Les Ressources Humaines	101
Les organes de concertation sociale	106
Les marchés publics	108
Le Règlement Général sur la Protection des Données.....	112
Les appels à projets	114
La recapitalisation par la Wallonie	116
Finances	117
Les événements marquants	119
Le bilan	120
Les comptes de résultats.....	136
Proposition à l'Assemblée Générale	149
Les prévisions budgétaires 2021.....	149
Divers	150
Les données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice	151
Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité.....	151
Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société	151
Recherche et développement.....	151
Collaboration professionnelle avec le commissaire.....	151
Indications relatives à l'existence de succursale	151
Risques et incertitudes.....	152
Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers	153
Honoraires du commissaire	153
Evolution de quelques indicateurs	154
Annexes	157
Comptes annuels au format BNB.....	158
Rapport du commissaire.....	198

La Sambrienne

QUI SOMMES-NOUS ?

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

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 ET RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

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.

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.



En d'autres termes, la réalisation de la mission de La Sambrienne doit lui permettre de :



louer et vendre des logements aux personnes les plus précarisées



construire de nouveaux logements durables et rénover le parc existant



fournir un accompagnement social aux locataires et candidats-locataires

NOTRE VISION

« Acteur proactif majeur »

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

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

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

NOS VALEURS

« Ethique, expertise, respect, solidarité et tolérance »

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

LA RESPONSABILITÉ SOCIALE DE L'ENTREPRISE

La responsabilité sociale de l'entreprise (RSE) peut être définie comme l'intégration volontaire de préoccupations sociales, éthiques et environnementales aux activités de la société, au-delà des obligations juridiques.

Pour La Sambrienne, ces aspects ont toujours fait partie de ses processus.

Une attention particulière sur l'environnement a cependant été portée dans la réalisation du Contrat d'Objectifs 2020-2025 où quatre objectifs opérationnels doivent permettre de devenir un acteur majeur de la transition écologique :

- ▶ 19 - Développer la responsabilité sociétale de l'entreprise et favoriser les initiatives écologiques,
- ▶ 20 - Devenir une entreprise zéro-papier,
- ▶ 21 - Rassembler notre personnel au sein du 5E ELEMENT,
- ▶ 22 - Améliorer l'impact environnemental des activités immobilières.

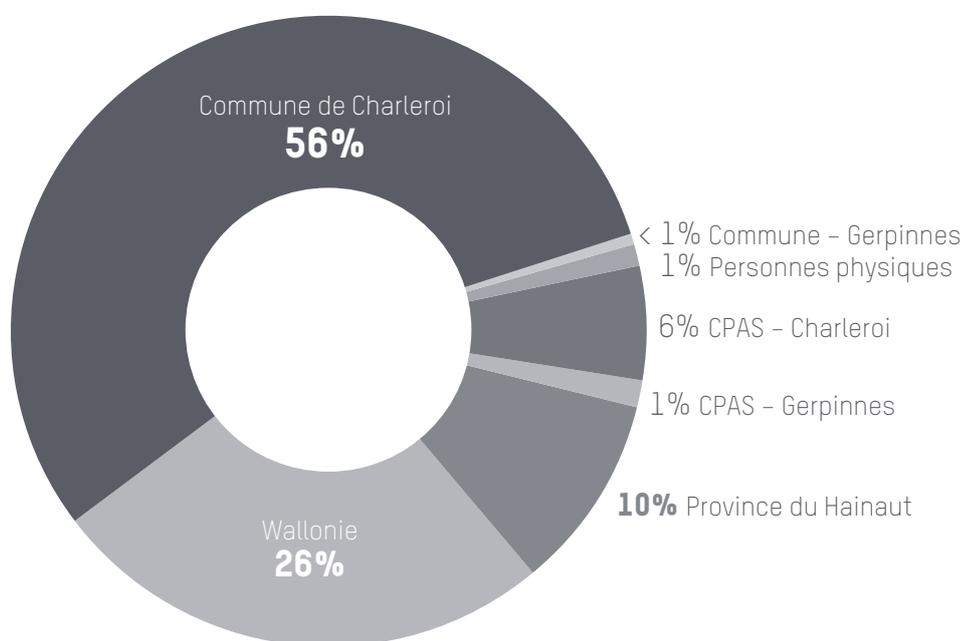
Les organes de gestion

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Capital

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



LE 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.

Liste des membres

Président	FELON Maxime
Vice-Président	LECHAT Julien
Administrateurs	ANCIAUX Cédric BINATO Loriane (jusqu'au 11/02/2020) BONINSEGNA Pauline BUYLE Benjamin DELBEQUE Benoit FOTIA Dominique GRECO Isabella HELLALET Salim (à partir du 19/06/2020) HEMBISE Philippe KADIM Mohamed (à partir du 10/11/2020) KINANA Mehdi KINDT Françoise LALIEUX Lisiane (à partir du 19/06/2020) LAURENT Eric LUAMBUA Tanguy (jusqu'au 09/11/2020) MANCA Carlo MANOUVRIER Line QUAIRIAUX Claude RATY Hugues REMACLE Maryse SIMEON Muriel (jusqu'au 18/06/2020) TOURNAY Gérard (jusqu'au 18/06/2020) VAN YPERZEELE Stéphanie (à partir du 19/06/2020)

LE COMITÉ DE GESTION

Le Comité de Gestion est composé d'administrateurs de la société et agit conformément aux délégations de pouvoir que lui accorde le Conseil d'Administration.

Liste des membres

Président	FELON Maxime
Administrateurs	BONINSEGNA Pauline BUYLE Benjamin FOTIA Dominique GRECO Isabella HEMBISE Philippe KINANA Mehdi MANOUVRIER Line

LE COMITÉ D'ATTRIBUTION

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

Liste des membres

Président	DEPRYCK Christian
Membres	BEUMIER Claude BINATO Loriane COVOLAN Noé DUPARQUE Monique GAILLY Bernard GONZE Annie (à partir du 10/03/2020) PEETERS André TRIGAUX Jérôme

LE COMMISSAIRE DE LA SWL

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

- ▶ de la régularité des procédures et des actes posés par la société,
- ▶ des procédures et des conditions d'attribution de logements,
- ▶ de l'engagement et de la vérification des dépenses visées à l'article 159bis du 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
--------------------	---------------

L'ÉVALUATION DES ORGANES DE GESTION

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

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

	Conseil d'Administration	Comité de Gestion	Comité d'Attribution
Participation			
Nombre de séances	12	12	11
Pourcentage de réunions où le quorum de présences a été atteint	100%	100%	100%
Pourcentage de réunions où le quorum de votes a été atteint	100%	100%	100%
Pourcentage de présence des membres	91%	84%	87%
Administration			
Transmission de la convocation et de l'ordre du jour dans les délais prévus	100%	100%	100%
Transmission des pièces jointes à l'ordre du jour dans les délais prévus	100%	100%	100%
Tenue d'une liste de présences	100%	100%	100%
Rédaction d'un procès-verbal	100%	100%	100%
Gestion des conflits			
Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêts	1	0	1
Nombre de situations de conflit d'intérêts ayant abouti à l'ajournement du point	0	0	0
Nombre de recours introduit par le Commissaire SWL	0	0	0

JETONS DE PRÉSENCES, ÉMOLUMENTS ET RÉMUNÉRATIONS

En 2020, le total des émoluments brut du Président et du Vice-président du Conseil d'Administration s'élève à 24.742,83€ et 12.371,43€. Le total des jetons de présences versés est de 53.130,99€.

Au 31 décembre 2020, le montant brut par séance des jetons de présence s'élève à 155,63€ et la rémunération du Directeur Gérant est liée au niveau du barème A2 du Service public de Wallonie.

Les rémunérations de la société ont été indexées au 1^{er} avril 2020 (indice 1.7410).

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 services de la société.

LE COMITÉ DE DIRECTION

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

Liste des membres

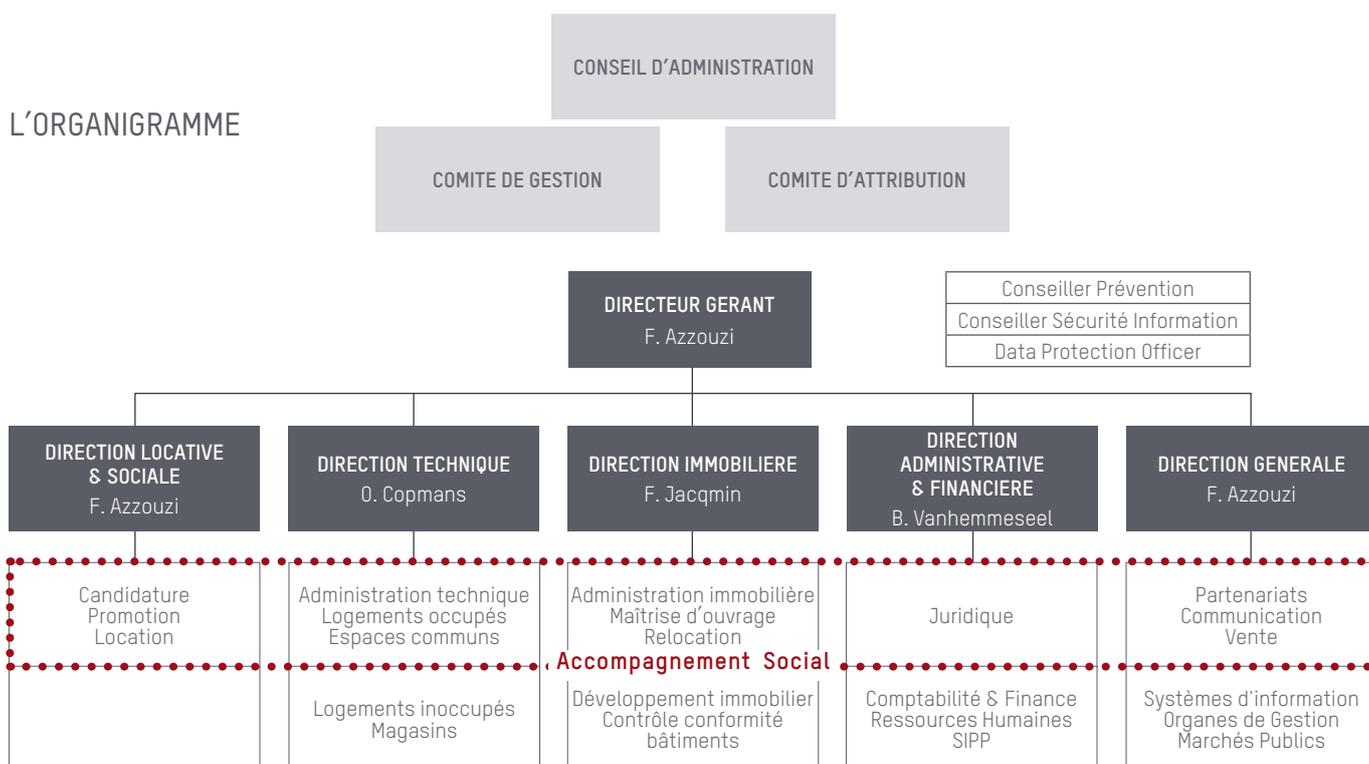
Directeur gérant

AZZOUZI Fadel

Membres

COPMANS Olivier
JACQMIN Fabrice
VANHEMMESEEL Bernard

L'ORGANIGRAMME



Le Contrat d'Objectifs 2020-2025



Afin d'orienter le travail de ses équipes, le Conseil d'Administration de La Sambrienne et la Société Wallonne du Logement ont ensemble approuvé un nouveau Contrat d'Objectifs pour la période 2020-2025.

Dix objectifs stratégiques sont regroupés autour de trois axes majeurs pour un total de trente-trois objectifs opérationnels. Il doit permettre à La Sambrienne de réaliser sa mission, de réaffirmer sa vision et de renforcer ses valeurs.

► **Axe 1 - Développer un service d'intérêt général de qualité, en développant les mesures d'accompagnement au bénéfice de nos locataires et candidats-locataires**

- ▷ 01 - Proposer une aide au relogement des personnes les plus précarisées
- ▷ 02 - Promouvoir la pédagogie de l'habiter auprès des locataires
- ▷ 03 - Améliorer la qualité des services techniques et administratifs

► **Axe 2 - Développer un habitat durable, soutenable et éco-efficient**

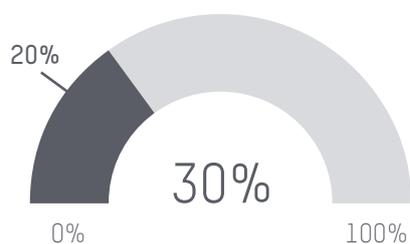
- ▷ 04 - Améliorer la qualité des espaces collectifs
- ▷ 05 - Développer le patrimoine immobilier
- ▷ 06 - Favoriser l'accès à la propriété

► **Axe 3 - Développer un modèle d'excellence sur les plans organisationnel et environnemental**

- ▷ 07 - Devenir un acteur majeur de la transition écologique
- ▷ 08 - Augmenter le bien-être et la productivité des travailleurs
- ▷ 09 - Tendre vers l'équilibre financier
- ▷ 10 - Promouvoir la bonne gouvernance

Au 31 décembre 2020, l'état d'avancement général affiche 30% mais tient compte, en plus de nos objectifs individuels internes, des objectifs qui dépendent directement de partenaires externes tels que la Ville de Charleroi, la SWL, TIBI, la Régie des Quartiers ou Aigles.

Etat d'avancement



Projet

État d'avancement

	État d'avancement	
ZERO PAPIER & NUMERIQUE	<div style="width: 40%;"></div>	40%
VENTE	<div style="width: 5%;"></div>	5%
RENOVATION	<div style="width: 28%;"></div>	28%
QUALITE	<div style="width: 34%;"></div>	34%
PROPRETE & SECURITE	<div style="width: 15%;"></div>	15%
PEDAGOGIE HABITER & VIVRE ENSEMBLE	<div style="width: 37%;"></div>	37%
LUTTE IMPAYES	<div style="width: 42%;"></div>	42%
EQUILIBRE FINANCIER	<div style="width: 32%;"></div>	32%
ENVIRONNEMENT	<div style="width: 9%;"></div>	9%
ENTRETIEN & MAINTENANCE	<div style="width: 7%;"></div>	7%
CONSTRUCTION	<div style="width: 5%;"></div>	5%
COMMUNICATION	<div style="width: 57%;"></div>	57%
BIEN ETRE & RH	<div style="width: 9%;"></div>	9%
AIDE RELOGEMENT	<div style="width: 72%;"></div>	72%

3

AXES

10

OBJECTIFS
STRATÉGIQUES

Support externe

État d'avancement

	État d'avancement	
AIGLES	<div style="width: 55%;"></div>	55%
CCLP	<div style="width: 32%;"></div>	32%
COMMUNE GERPINNES	<div style="width: 25%;"></div>	25%
CPAS CHARLEROI	<div style="width: 43%;"></div>	43%
CPAS GERPINNES	<div style="width: 0%;"></div>	0%
ORES	<div style="width: 0%;"></div>	0%
PROVINCE HAINAUT	<div style="width: 0%;"></div>	0%
RENOWATT	<div style="width: 0%;"></div>	0%
RESSOURCERIE	<div style="width: 100%;"></div>	100%
RQ	<div style="width: 31%;"></div>	31%
SPA CHARLEROI	<div style="width: 0%;"></div>	0%
SPW	<div style="width: 0%;"></div>	0%
SWDE	<div style="width: 2%;"></div>	2%
SWL	<div style="width: 14%;"></div>	14%
TIBI	<div style="width: 0%;"></div>	0%
VILLE CHARLEROI	<div style="width: 19%;"></div>	19%

33

OBJECTIFS
OPÉRATIONNELS

567

ACTIONS

Gestion locative et accompagnement social

2020

en quelques chiffres

Loyer moyen des logements sociaux	292 €
Valeur Locative Normale moyenne des logements sociaux	475 €
Nombre de baux et contrats locatifs actifs	9.493
Nombre de locataires d'un logement	8.280
Locataires en demande de mutation	969
Nombre de candidats-locataires à un logement social	4.281
Nombre d'attributions	406
Locataires en place en retard de paiement	1.271 - 15%
Chefs de ménage âgés de plus de 50 ans	63%
Locataires bénéficiant d'un loyer limité	87%
Ménages avec des revenus précaires	53%

La gestion locative au sein de La Sambrienne consiste principalement en la location, et accessoirement en la vente, de logements aux personnes les plus précarisées.

L'accompagnement social réalisé au bénéfice des locataires et candidats-locataires est défini par le CWLHD 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 Sambrienne, notamment via ses référents sociaux, de définir, impulser et mettre en œuvre des mesures dans une approche individuelle, collective ou communautaire.

La transversalité de ces processus d'accompagnement social a été renforcée au sein de tous les services et chaque membre du personnel est conscient que l'action sociale est l'affaire de tous.

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.

Les projets spécifiques comme les ménages accompagnés, Housing First, les outils utilisés pour la communication, l'apport du CCLP et les autres actions partenariales sont également repris sous ce volet.

Les événements marquants

Malgré la mise en place du plan de continuité des activités et du service public minimum en réponse à la crise sanitaire du Covid-19, l'activité locative et sociale a été ralentie mais ne s'est jamais arrêtée.

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- ▶ L'organisation de **l'accompagnement social au sein de La Sambrienne a été renforcé** en réaffirmant sa transversalité au sein des équipes. D'une part, quatre nouvelles travailleuses se sont vu affecter le titre de référente sociale, portant le total à sept et d'autre part, les services Relocation, Candidature et Juridique se sont vu affecter d'importantes nouvelles missions autour de l'aide au relogement et de la pédagogie de l'habiter. La mise en place de pré-visite locative avant les états des lieux de sortie et après ceux d'entrée constitue une avancée majeure dans le processus d'accompagnement.
- ▶ La procédure de récolte annuelle des documents pour le calcul des loyers au 1^{er} janvier a été adaptée et fortement simplifiée par :
 - ▷ Un **accès aux sources de données authentiques** pour les avertissements extraits de rôles et les compositions de ménage, grâce à l'action de la Société Wallonne du Logement, de notre prestataire informatique et de la Banque Carrefour d'Échange de Données (BCED), permettant de réduire le nombre de documents demandés aux ménages,

Les événements marquants

- ▷ De nouveaux outils mis en ligne sur notre site comme un formulaire facilitant l'envoi des documents et un chatbot qui accompagne les ménages dans leurs démarches.
 - ▶ Dans le cadre de la pandémie de coronavirus, les équipes de La Sambrienne ont continué leur travail d'accompagnement. Deux actions spécifiques ont été menées :
 - ▷ 1.290 ménages locataires pouvant, selon leur situation professionnelle, bénéficier d'une réduction du loyer en cas d'une perte de revenus ont été contactés, ce qui a mené à 33 révisions de loyers.
 - ▷ 2.832 locataires seniors ont été contactés téléphoniquement en vue de leur apporter du soutien, du réconfort, lutter contre l'isolement et les informer sur les différentes aides mises en place
 - ▶ **406 attributions ont été réalisées.**
 - ▶ **Le solde débiteur des ménages** diminue à 762.543,60€ pour les locataires en place et 1.486.356,85€ pour les partis, soit une amélioration de 440.007,47€ par rapport à 2019.
 - ▶ La Sambrienne a augmenté le nombre de périodes d'accompagnement subsidiées pour ses ménages les plus fragiles dans le cadre du programme régional des **ménages accompagnés**. Au total, 48 périodes d'accompagnement de 6 mois ont été menées avec 32 ménages.
 - ▶ La poursuite des **missions en location des locaux inoccupés** à loyer modéré pour les associations qui souhaitent œuvrer dans l'intérêt commun et la mise à disposition de terrains ont permis d'établir de nouveaux partenariats et lieux d'actions sociales dans nos quartiers avec notamment Caritas International, AJMO, ADSD, Charleroi Nature, C-Prévu, Bienfaisance Carolo, Centre d'Appuis aux Projets, Service des Aînés du CPAS de Charleroi, TEP Afrique.
- Par ailleurs, il peut également être fait mention de ce qui suit :
- ▶ **163 interventions menées par nos services sur la thématique de la pédagogie de l'habiter** pour permettre à 97 ménages locataires de mieux s'approprier leur logement et leur environnement immédiat.
 - ▶ La Sambrienne s'est associée avec la Ville de Charleroi pour mener le projet « **Eté Solidaire, je suis partenaire** » dans deux quartiers à Montignies-sur-Sambre et Charleroi-Nord. Les projets des ASBL FADD Solidarité et COCAD ont ainsi permis à 20 jeunes d'être engagés par la Ville de Charleroi et encadrés par les ASBL et une équipe d'encadrant technique de La Sambrienne.
 - ▶ La Sambrienne a conventionné avec deux ASBL, dans le cadre du programme régional des « **ménages accompagnés** ». Cette collaboration porte sur l'attribution de logements publics et l'accompagnement des ménages les plus fragiles. L'APL Caritas International et l'ASBL AMO Point Jaune ont ainsi rejoint les partenaires actifs dans ce domaine que sont les APL Comme Chez Nous et Relogeas, le Centre Régional d'Intégration de Charleroi et le Relais Social du Pays de Charleroi.
 - ▶ Le **Festival « Points de Chute »** a été mené chaque mercredi de septembre, en partenariat avec l'EDEN, Centre Culturel Régional de Charleroi. Pour rendre la culture accessible, malgré les mesures de confinement, 4 représentations de compagnies de cirque de rue, gratuitement accessibles aux habitants, ont été organisées à Montignies-sur-Sambre, Jumet, Marcinelle, et Charleroi nord.
 - ▶ De nouveaux logements ont été 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, portant leur nombre à 15 logements.

LES BAUX ET CONTRATS EN COURS

Au 31 décembre 2020, 9.493 baux et contrats locatifs sont actifs au sein de La Sambrienne, 8.030 pour un logement social, soit 18.390 membres de ménage.

NOMBRE DE BAUX ET DE CONTRATS EN COURS, PAR TYPE

Type de loyer	Nombre	%
SOCIAL	8.030	84,59%
AUTRE	1.198	12,62%
MOYEN	195	2,05%
EQUILIBRE	28	0,29%
CIVIL	24	0,25%
CONVENTIONNE	15	0,16%
TRANSIT	3	0,03%
TOTAL GÉNÉRAL	9.493	100%

NOMBRE
DE LOCATIONS

9.493

LOYER MOYEN HORS CHARGES ET CHARGES COMPRISES

Types de location	Loyer moyen hors charges	Loyer moyen charges comprises	Nombre de locations
Social	292 €	369 €	8.030
Moyen	546 €	614 €	195
Loyer d'équilibre	545 €	626 €	28
Logement de transit	294 €	294 €	3
Logement conventionné	338 €	344 €	15
Logement civil	493 €	511 €	24
Commerce	736 €	778 €	11
Garage	40 €		1.028
Terrain	-	-	2
Association	293 €	349 €	29
Association gratuit	-	6 €	29
Tous types de loyer confondus hors logements donnés en gestion	265 €	332 €	

NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE

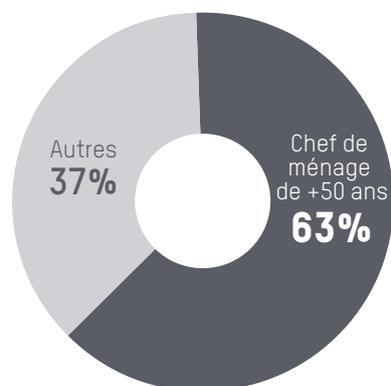
Nombre de personnes dans le ménage	Nombre de ménages
1	3.682
2	1.995
3	1.040
4	711
5	513
6	247
7	60
8	25
9	3
10	4
Total	8.280

Tous types de loyer confondus hors logements donnés en gestion

**NOMBRE DE LOCATAIRES
CHEFS DE MÉNAGES PAR TRANCHE D'ÂGE**

Tranche d'âge de locataires	Nombre de ménages
moins de 30 ans	335
entre 30 et 40 ans	1.133
entre 40 et 50 ans	1.602
entre 50 et 60 ans	1.775
entre 60 et 70 ans	1.643
70 ans et plus	1.792
Total	8.280

Tous types de loyer confondus hors logements donnés en gestion



LES LOGEMENTS SOCIAUX

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 111,45€,
- ▷ 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.

Au 31 décembre 2020, concernant les ménages de logements sociaux :

- ▷ 85% sont inactifs d'un point de vue socio-professionnel ;
- ▷ 80% bénéficient d'un loyer limité à 20% de leurs revenus ;
- ▷ 42% sont occupés par des chefs de ménage âgés de +60 ans.

Limitation des loyers de logements sociaux

Nombre de limitation		Limitation moyenne	
Limité à 20% des revenus	6.426	Limité à 20% des revenus	59,32€
VLN	659	Limité à la VLN	10,18€
ADeL	0		
PAC	3.582		
Spécial	33		
nombre de locations	195		

Pourcentage de loyers limités



Nombre de chef de ménage en logements sociaux inactifs

6.823

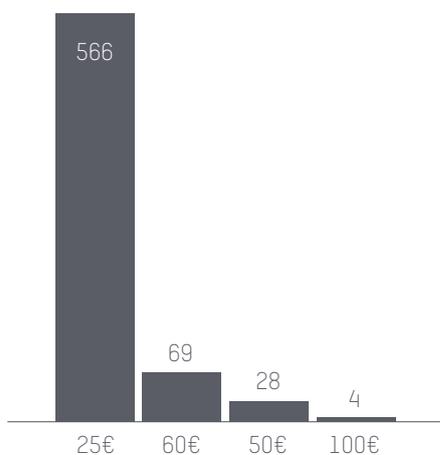
Nombre de chef de ménage en logements sociaux +60 ans

3.381

Majoration des loyers de logements sociaux

Déplafonné	5
Loyer maximum	171
Garage	815
Loyer minimum	0

SURLOYER POUR CHAMBRES EXCÉDENTAIRES



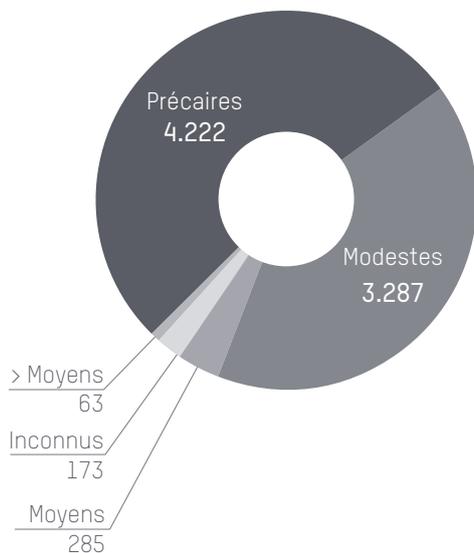
Revenus des locataires de logements sociaux

Revenu annuel moyen imposable brut **18.679€**

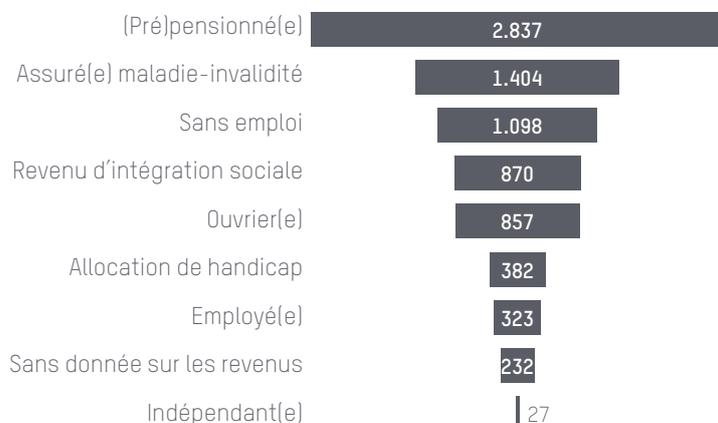
Nombre de ménages disposant de revenus inférieurs à 15.000€ imposables bruts **2.670**

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

CATÉGORIE DE REVENU



Situation socio-professionnelle des chefs de ménage de logements sociaux



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 2020, la valeur locative normale moyenne des logements sociaux s'élève à 475€ et se répartit comme suit :

	Maison	Appartement	Moyenne
Studio		334 €	334 €
1 chambre	376 €	389 €	387 €
2 chambres	479 €	471 €	472 €
3 chambres	520 €	503 €	515 €
4 chambres	577 €	556 €	575 €
5 chambres	634 €	468 €	630 €
6 chambres	905 €	0 €	905 €
Moyenne	511 €	453 €	475 €

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 rendre transparente au grand public.

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

LES LOGEMENTS MOYENS ET À LOYER D'ÉQUILIBRE

En plus des logements sociaux, La Sambrienne propose également des logements à loyer abordable pour les ménages bénéficiant généralement de revenus moyens.

Au 31 décembre 2020, 195 logements sont loués selon le régime des logements moyens. Ils sont uniquement situés sur le territoire de la Ville de Charleroi.

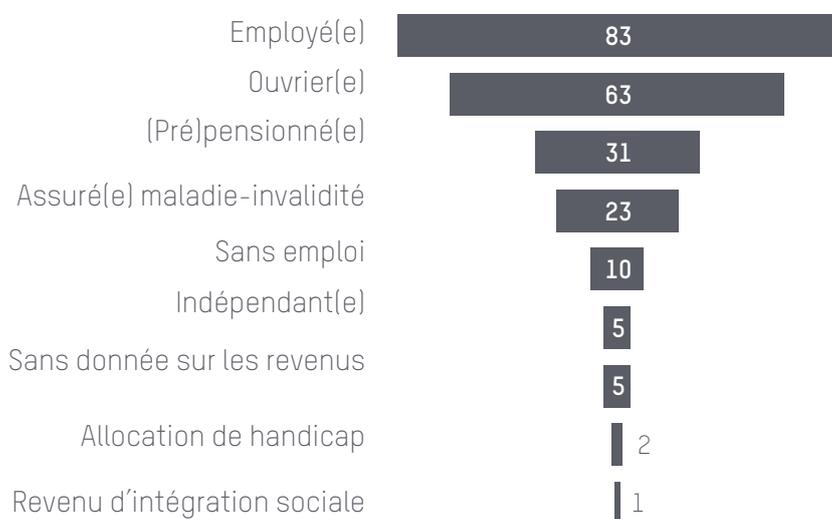
Le loyer moyen réclamé pour ces deux types de logements est de 546€ hors charges.

Au 31 décembre 2020, 28 logements sont loués selon le régime des logements à loyer d'équilibre. Il s'agit uniquement d'appartements de type sociaux sur le territoire de la Ville de Charleroi.

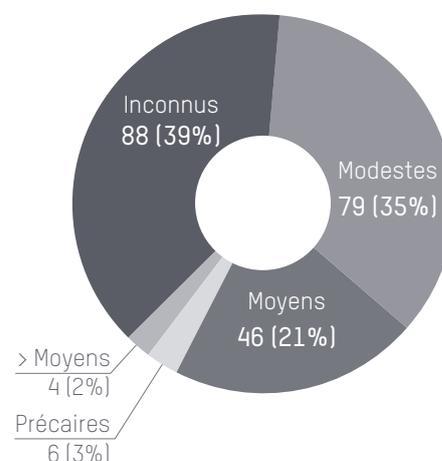
Par ailleurs, le Conseil d'Administration du 13/10/2020, validé par décision du Ministre du logement, a figé une liste de 510 logements à louer à loyer d'équilibre. Leur mise en location selon ce régime se réalise au fur et à mesure des sorties des locataires en place et des entrées de nouveaux.

La location de ces logements selon le régime à loyer d'équilibre a généré un chiffre d'affaires supplémentaire de 79.948€ en comparaison aux loyers qui auraient été perçus si loués selon le régime des loyers sociaux.

Situation socio-professionnelle des chefs de ménage



Revenus des locataires



LES LOGEMENTS DE TRANSIT

Les logements de transit sont des logements réservés aux ménages en état de précarité ou privés de logement pour motifs de force majeure. Ils sont mis à disposition pour de courtes durées avec un accompagnement social spécifique permettant aux occupants de retrouver une situation plus stable.

Au 31 décembre 2020, 3 logements sont loués selon le régime des logements de transit.

L'indemnité forfaitaire moyenne sur base mensuelle d'un logement de transit s'élève 294€, charges d'entretiens incluses.

LES LOCAUX ASSOCIATIFS ET COMMERCIAUX

En plus de ses logements et garages, La Sambrienne dispose aussi d'un important parc de locaux commerciaux et associatifs. 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.

Au 31 décembre 2020, La Sambrienne compte **59 locaux associatifs et commerciaux** :

CCLP	6
Régie de Quartier	9
Ville de Charleroi	6
Activités commerciales	4
Association avec réduction	21
Association sans réduction	13
	59

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.

Dans le cadre de la pandémie de coronavirus, les équipes de La Sambrienne ont contacté les locataires pouvant, selon leur situation professionnelle, bénéficier d'une réduction du loyer en cas d'une perte de revenus. 1.290 ménages ont été contactés à ce propos, ce qui a mené à 33 révisions de loyers.

1.271 locataires sont en retard de paiement au 31 décembre 2020, soit 15% des locataires en place. Cela représente, en pourcentage, une diminution de 3 % par rapport à 2019.

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 au cours de l'année 2020	6.235
Nombre de rappels SMS envoyés au cours de l'année 2020	7.284
Nombre de locataires sous plan d'apurement au 31 décembre 2020	314

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 au cours de l'année 2020	392
Nombre de courriers adressés aux locataires ayant fait une demande de mutation au cours de l'année 2020	616

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 tels 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	89
Montant des paiements perçus par le biais du site de La Sambrienne	31.094,17€
Nombre de domiciliations en cours au 31 décembre 2020	1.003
Montant des paiements perçus par domiciliation	4.097.262,64€

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 pour le calcul du loyer constitue également une démarche de prévention puisqu'elle va au-delà des formalités obligatoires qui consiste simplement en l'envoi d'un courrier de rappel par voie recommandée.

En effet, les démarches suivantes sont entreprises :

- ▶ Le courrier de récolte des documents est envoyé accompagné d'une enveloppe préaffranchie pour le retour des documents ;
- ▶ Un accusé de réception est envoyé aux locataires dont le dossier est complet ;
- ▶ Les locataires dont le dossier n'est pas complet sont suivis individuellement par :
 - ▷ L'envoi de maximum deux courriers de rappel simple,
 - ▷ Une prise de contact par le CPAS de Charleroi pour ceux bénéficiant du RIS,
 - ▷ Une prise de contact par le service Juridique de La Sambrienne pour ceux déjà en retard de paiement,
 - ▷ Une prise de contact par le service Location pour les autres,
 - ▷ L'envoi d'une notification par SMS informant de l'envoi du courrier de rappel par voie recommandée.

De plus, en 2020, la procédure de récolte des documents a été adaptée et fortement simplifiée par :

- ▶ **Un accès aux sources de données authentiques pour les avertissements extraits de rôles, les compositions de ménage et la preuve de perception des allocations familiales du titulaire du logement, grâce à l'action de la Société Wallonne du Logement, de notre prestataire informatique et de la Banque Carrefour d'Échange de Données (BCED), permettant de réduire le nombre de documents demandés aux ménages.**
- ▶ De nouveaux outils mis en ligne sur notre site comme un formulaire facilitant l'envoi des documents et un chatbot accompagnant les ménages dans leurs démarches.

Cette simplification a porté ses fruits. En effet, sur 8.553 ménages sollicités, 7.594 d'entre eux ont communiqué les documents demandés en temps et en heure. Nous n'avons donc été contraints d'appliquer le loyer maximum qu'à 444 locataires, contre 580 l'année passée.

Les nouveaux outils mis en place ont donc particulièrement bien fonctionné (1.269 dossiers remis par le formulaire web, 5.992 connexions au chatbot). Reste à mentionner l'important travail humain déployé. Cette année, notre service Location a suivi les ménages et envoyé plus de rappels. Toute la procédure a été appliquée pour accompagner les locataires au mieux.

Nombre de courriers de premier rappel envoyés	6.588
Nombre de courriers de deuxième rappel envoyés	2.687
Nombre de courriers recommandés envoyés	959
Nombre de SMS envoyés	1.180

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	66
Nombre de refus de prise en charge de l'arriéré locatif par le CPAS de Charleroi	31
Montant total des prises en charge de l'arriéré locatif par le CPAS de Charleroi	92.548,30€

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.

19 locataires ont été concernés par la trêve hivernale et 5 réunions ont été organisées afin de les recevoir. Ces réunions ont été tenues en présence d'un représentant du service juridique de La Sambrienne, d'un référent social de La Sambrienne, de deux représentants du CPAS de Charleroi et du locataire.

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	5
Nombre de locataires convoqués	19
Nombre de locataires qui ont pris contact en vue de participer aux réunions	7
Nombre de locataires qui se sont effectivement présentés aux réunions	7
Nombre de locataires qui ont pris un engagement de règlement de l'arriéré	7
Nombre de locataires pour lesquels aucun accord n'a pu intervenir	0
Nombre de locataires qui ont, à ce jour, respecté leur engagement	7
Taux de réponses positives	37%
Pourcentage de réussite sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés aux réunions	100%

LES CHIFFRES DU CONTENTIEUX LOCATIF

Le solde débiteur des ménages en place et ayant quitté la société atteint respectivement 762.543,60 € et 1.486.356,85 € soit une diminution globale de 440.007,47 € par rapport à 2019.

Le solde comptable des arriérés de 2.248.697,16€ majoré des retards de garantie locative de 32.459,50€ atteint 2.281.156,66€.

Sur ces montants impayés, 1.574.157,22€ ont déjà été pris en charge comme provision sur réduction de valeur, soit 596 locataires, soit une couverture de 70%. Cette couverture répond aux normes de la SWL, mais paraît un peu élevée à la lumière de la diminution du contentieux.

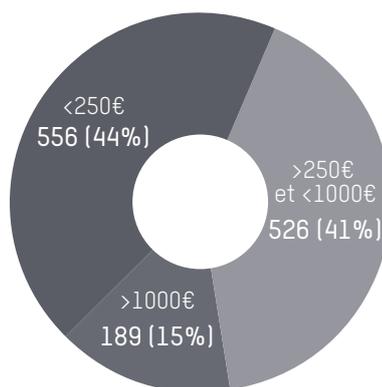
1.271 locataires sont en retard de paiement au 31 décembre 2020, soit 15% des locataires en place. Cela représente, en pourcentage, une diminution de 3 % par rapport à 2019.

Suite à l'application des règles d'évaluation, 366 créances de locataires irrécouvrables ont été passées en moins-values pour un montant de 955.462€. 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, 74 expulsions de locataires ont dû être effectuées pour un montant total d'impayés de 542.300,72€.

Nombre de locataires en place en retard

La majorité des locataires en retard le sont pour un montant de moins de 250€ (44%). 41% 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€.



Nombre
de locataires en
place en retard

1.271

Expulsions de locataires

Nombre de requêtes et de citations introduites en justice de paix visant l'expulsion de locataires	315
Nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix	188
Nombre de jugements d'expulsion signifiés par huissiers de justice	162
Nombre de jugements d'expulsion exécutés par huissiers de justice	74

Locataires en place en retard de paiement

type de retard	montant des retards	nombre de locataires
< 250€	46.809 €	556
> 250€ et < 1.000€	258.333 €	526
> 1.000€	457.402 €	189
	762.544 €	1.271

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

Locataires partis en retard de paiement

	montant des retards	nombre de locataires
locataires partis depuis plus de 12 mois	767.065 €	238
> 1.000€	739.063 €	161
> 250€ et < 1.000€	24.145 €	41
< 250€	3.857 €	36
locataires partis depuis moins de 12 mois	719.291 €	203
> 1.000€	693.917 €	117
> 250€ et < 1.000€	21.092 €	42
< 250€	4.282 €	44
	1.486.356 €	441

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

profession	nombre de locataires	total	%
(pré)pensioné(e)	211	2.832	7,45%
allocation handicapé(e)	40	381	10,50%
assuré(e) maladie-invalidité	225	1.396	16,12%
chomeur(euse)	224	1.095	20,46%
employé(e)	70	321	21,81%
indépendant(e)	4	27	14,81%
ouvrier(e)	172	852	20,19%
revenu d'intégration sociale	162	868	18,66%
sans donnée sur les revenus	39	231	16,88%
	1.147	8.003	14,33%

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

L'AIDE AU RELOGEMENT

L'aide au relogement est au cœur des activités d'accompagnement social de La Sambrienne et prend la forme de :

- ▶ Relogement dans le cadre de l'attribution par point de priorité des logements sociaux,
- ▶ Relogement via les logements moyens et à loyer d'équilibre,
- ▶ Relogement grâce au dispositif des logements de transit,
- ▶ Relogement en vue de travaux de rénovation importants nécessitant un déménagement,
- ▶ Relogement pour cas de force majeure, urgences sociales, cohésion sociale et problèmes médicaux via article 23,
- ▶ Relogement dans le cadre de mutations techniques et arrêtés d'inhabitabilité.

En 2020, sur les 406 attributions, 329 le sont pour des logements sociaux. 225 l'ont été au bénéfice de candidats externes et 104 au bénéfice de locataires en demande de mutation.

LES ATTRIBUTIONS EXTERNES DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR POINT DE PRIORITÉ

La principale action de La Sambrienne dans l'aide au relogement consiste en l'attribution des logements sociaux par point de priorité.

Entre le 01/01/2020 et le 05/03/2020, 3.568 personnes ont été reçues en première ligne pour la constitution, la mise à jour de leur dossier ou le suivi d'une attribution de logement. Ensuite, la pandémie de coronavirus a placé nos services en situation d'urgence. Un déplacement important de l'activité s'est dès lors opéré avec une augmentation des courriers, des mails et des tickets générés par notre call-center. Seuls 48 rendez-vous en présentiel ont été assurés le reste de l'année vu les contraintes sanitaires et la priorité accordées aux PMR et aux personnes âgées de plus de 65 ans.

Au 31 décembre 2020, 4.281 dossiers de candidature à un logement social renseignent Charleroi ou Gerpennes comme commune souhaitée. 59% se sont inscrits directement auprès des services de La Sambrienne, soit 2.532 ménages. Les autres sont inscrits via la candidature unique auprès d'une autre société de logements de service public (SLSP).

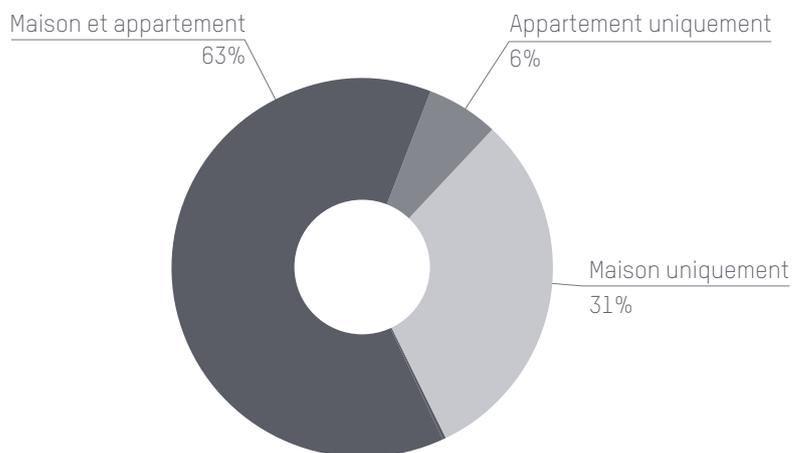
80% de ces candidats-locataires disposent de revenus précaires inférieurs à 14.500€.

Nombre
d'attributions

406

Statistiques sur les candidats locataires à un logement social

LOGEMENT DEMANDÉ



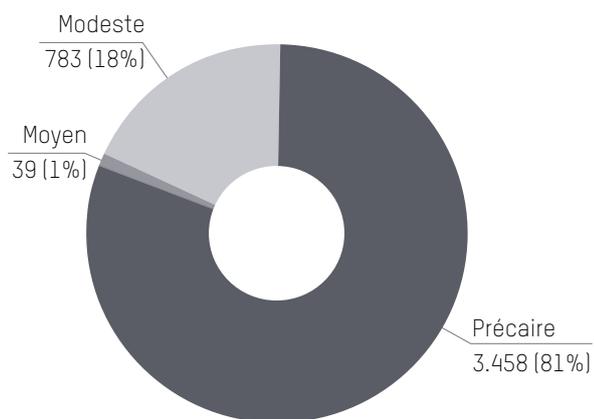
Candidats avec Charleroi
et/ou Gerpennes comme localité

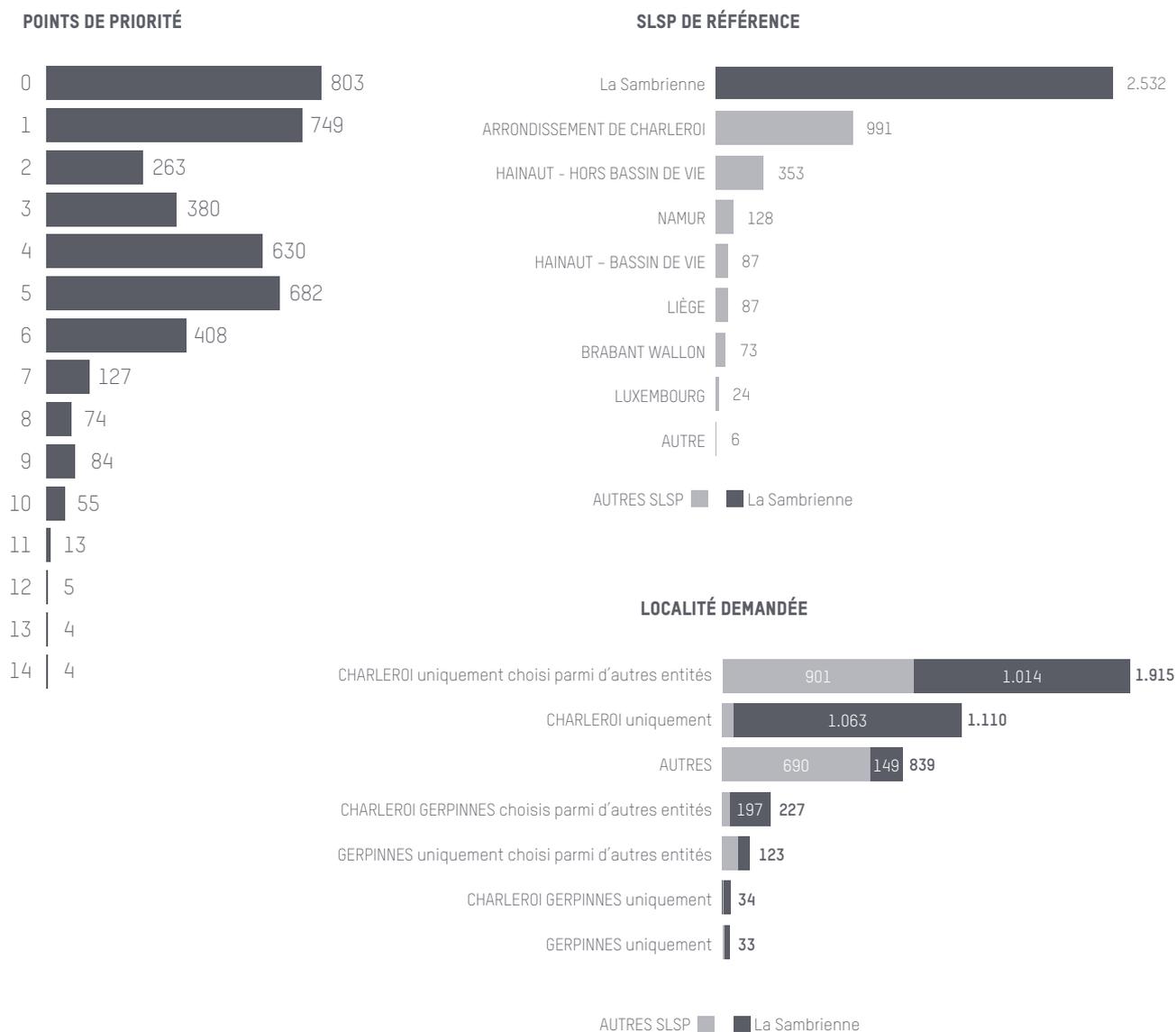
4.281

Inscrits
à
La Sambrienne
2.532

Inscrits auprès
d'une autre
SLSP
1.749

CATÉGORIE DE REVENU





En 2020, 329 logements sociaux ont été attribués dont 225 à des candidats externes.

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

Un peu plus de 3% des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats à revenus moyens.

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

Quatres logements ont été mis à disposition dans le cadre de l'article 132 du CWLHD :

- ▶ Deux logements au bénéfice du CPAS de Gerpennes, rue Courtil Marchand à Gerpennes pour leur permettre de faire face aux urgences rencontrées par leurs bénéficiaires et assurer un meilleur suivi social,
- ▶ Deux autres logements au bénéfice de l'ASBL Relogeas, rue des déportés à Monceau-sur-Sambre afin de compléter le projet des kots tremplin destiné à stabiliser des jeunes entre 18 et 25 ans, en situation de précarité et à accélérer leur intégration sociale et leur parcours vers un logement décent en collaboration avec la Maison de l'Adolescent.

Attributions externes de logements sociaux

	Total
CHARLEROI	
CANDIDAT REV. PRECAIRE	120
CANDIDAT REV. MODESTE	75
CAND. COHESION SOCIALE	13
CANDIDAT REV. MOYEN	7
CAND. URGENCE SOCIALE	2

Total

GERPINNES	
CANDIDAT REV. PRECAIRE	3
CANDIDAT REV. MODESTE	1

Total

CHARLEROI	
FORCE MAJEURE	3

Total

CHARLEROI	
CHAMBRE DES RECOURS	1

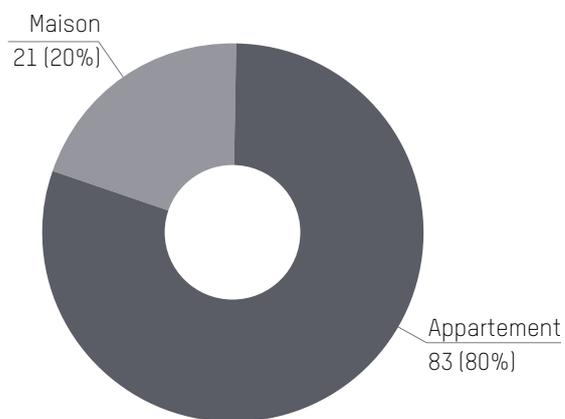
Nombre d'attributions aux
candidats externes**225**Inscrits à
La Sambrienne**223**Inscrits auprès
d'une autre SLP**2**Domiciliés à
Charleroi**172**Domiciliés à
Gerpennes**3**

CHAMBRE	Nombre
0	2
1	67
2	133
3	23

POINTS	Nombre
0	22
1	6
2	4
3	10
4	25
5	34
6	33
7	13
8	26
9	35
10	15
11	1
12	1

Mutation de logements sociaux

MUTATION PAR TYPE DE LOGEMENT



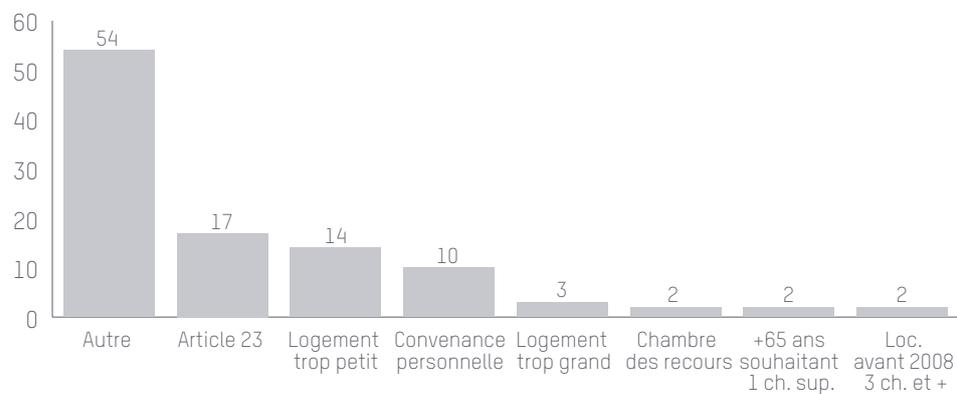
Nombre d'attributions via mutation

104

MUTATION PAR TYPE DE REVENUS

PRECAIRE	81
MODESTE	23

MUTATION PAR CATÉGORIE



LES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX VIA L'ARTICLE 23

Une action importante de l'accompagnement social au sein de La Sambrienne concerne les procédures relatives à l'article 23 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Les cas de forces majeures attestées par Bourgmestre, les situations d'urgences sociales, de cohésions sociales et les problèmes médicaux peuvent être pris en compte dans un régime dérogatoire.

Eu égard à la complexité des dossiers, ceux-ci doivent faire l'objet d'un examen minutieux et très souvent en réseaux, 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).

Les attributions externes via l'article 23

En 2020, **18 candidats externes** se sont vu attribuer un logement conformément à ce dispositif, 3 dans le cadre d'une demande de dérogation du Bourgmestre motivée pour cas de force majeure, 2 urgences sociales et 13 cohésions sociales.

Les mutations via l'article 23

En 2020, **76 ménages locataires** ont été accompagnés dans le cadre d'une urgence sociale, d'une cohésion sociale ou de problèmes médicaux et cela a abouti à **17 mutations réalisées**.

	Nbre de ménages accompagnés
Urgence sociale	19
Cohésion sociale	8
Problèmes médicaux	49
Total	76

LES ATTRIBUTIONS EXTERNES DE LOGEMENTS MOYENS ET À LOYER D'ÉQUILIBRE

En plus des logements sociaux, La Sambrienne propose également des logements à loyer abordable pour les ménages bénéficiant généralement de revenus moyens.

En 2020, **35 logements moyens et 11 logements à loyer d'équilibre ont été attribués**.

LES ATTRIBUTIONS EXTERNES DE LOGEMENTS DE TRANSIT

Dans le 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.

En 2020, **3 logements de transit ont été attribués.**

	Nombre
Entrée dans un logement de transit	3
Sorties d'un logement de transit	5

Tous les ménages ayant quitté un logement de transit ont bénéficié d'un logement pérenne dont 2 au sein du patrimoine de La Sambrienne.

LES MUTATIONS POUR TRAVAUX DE RÉNOVATION IMPORTANTS

Lors de l'année 2020, **38 locataires ont été accompagnés en vue de travaux de rénovation importants** nécessitant un déménagement des occupants.

Dans le cadre de la rénovation énergétique et de mise en salubrité du bâtiment situé avenue du Chili 2 à Marcinelle, un accompagnement au relogement de ce type a été mis en place.

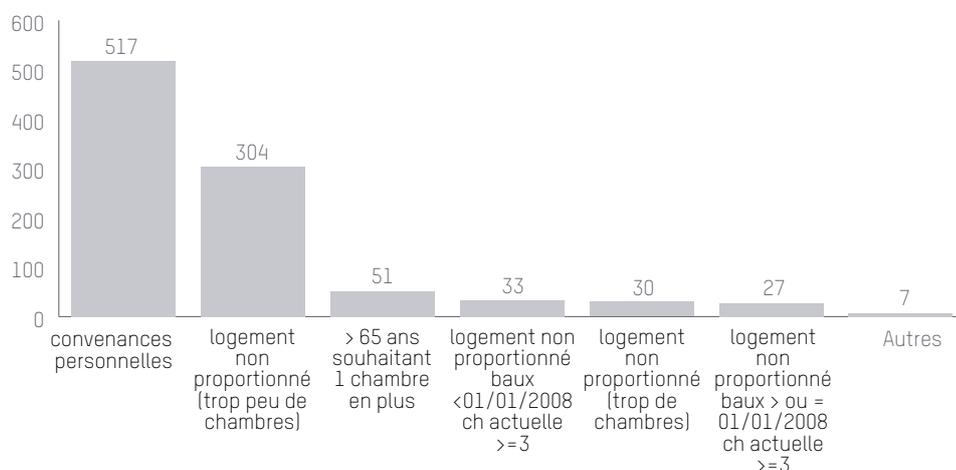
LES MUTATIONS TECHNIQUES ET ARRÊTÉS D'INHABITABILITÉ

27 dossiers de ménages locataires 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.

Nombre de ménages en demande de mutation par motivation



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

CANDIDATS EXTERNES

225

Nombre

Max 70%

68,4%

MUTATION

104

Nombre

Min 30%

31,6%

Nombre
d'attributions

329

Revenus précaires Charleroi

117

Nombre

Min 50%

53,9%

Revenus précaires Gerpennes

3

Nombre

Min 50%

75%

Revenus moyens Charleroi

7

Nombre

Max 17%

3,2%

Revenus moyens Gerpennes

-

Nombre

Max 5%

Urgences sociales Charleroi

2

Nombre

Max 10%

0,9%

Urgences sociales Gerpennes

-

Nombre

Max 6,7%

Cohésions sociales Charleroi

13

Nombre

Max 5%

6%

Cohésions sociales Gerpennes

-

Nombre

Max 3,3%

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

	Total
GERPINNES	
CANDIDAT REV. PRECAIRE	3
CANDIDAT REV. MODESTE	1

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

Néant

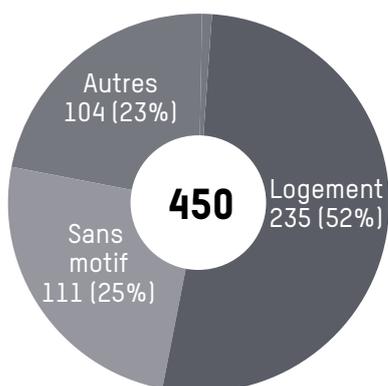
LES REFUS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Malheureusement, un nombre important de logements sociaux sont refusés par les candidats lors du processus d'attribution.

En 2020, pour **329 logements sociaux attribués, 587 refus ont été comptabilisés, principalement motivés par l'inadéquation des attentes par rapport au logement** (52% pour les candidats externes et 72% pour les locataires en demande de mutation).

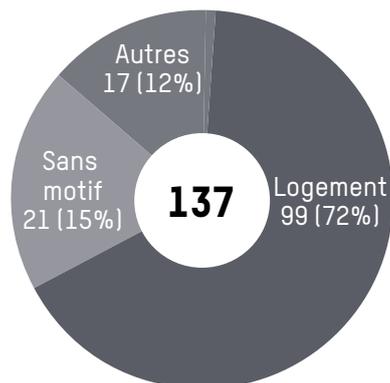
Refus des candidats externes

TYPES DE REFUS



Refus des locataires en demande de mutation

TYPES DE REFUS



LA PÉDAGOGIE DE L'HABITER

Il s'agit ici de toutes les initiatives devant permettre aux locataires d'une part, de s'approprier leur logement et l'environnement immédiat dans lequel ils habitent et d'autre part, de faire en sorte qu'ils remplissent l'ensemble des obligations découlant de leur relation locative avec La Sambrienne (entretien du bien, paiement de son loyer et de ses charges, gestion administrative de son dossier, respect du règlement d'ordre intérieur (ROI), etc).

De manière générale, l'accompagnement social relatif au concept de la pédagogie de l'habiter s'inscrit dans la continuité de la mission sociale de La Sambrienne notamment en lien avec les missions du référent social et dans l'approche globale et transversale mise en place en matière d'accompagnement des locataires.

Le démarrage du processus d'accompagnement relatif à la pédagogie de l'habiter s'initie généralement par un constat consécutif à une visite locative ou technique, voire souvent une plainte du voisinage. Il n'est pas rare de constater que les problématiques d'appropriation ou de non-respect du règlement d'ordre intérieur trouvent souvent leurs origines dans des problématiques liées de manière générale à des décrochages tant familiaux que professionnels voire de plus en plus souvent à des problèmes d'assuétudes et des pathologies d'ordre mental. On peut clairement ici prendre conscience de l'intérêt du travail en réseaux et de l'avantage d'un projet comme les « Ménages accompagnés », chacun apportant les compétences de son champ d'action professionnel.

En 2020, **97 ménages locataires** ont été accompagnés dans le cadre de **163 interventions** :

Nature	Nbre d'interventions
Médiation et problèmes de voisinage	119
Entretien du logement / ROI	16
Visites suite mutations	18
Facilitation interne	2
Suivi adaptation AVIQ	8

Le tableau ci-dessus montre clairement l'étendue de la problématique particulière des conflits de voisinage. C'est pour aider à la résolution amiable de ces conflits que La Sambrienne s'est adjoint la collaboration d'un service de conciliation éthique. En effet, lors d'un conflit de voisinage, ce service a pour objectif de tenter de médier les plaignants sans se présenter comme une autorité, rôle qui pourrait être prêté par les intervenants à La Sambrienne et qui, dans un premier temps, pourrait conduire à l'échec de la médiation.

Des actions spécifiques ont également été menées dans le cadre de la pandémie de coronavirus et particulièrement pendant la période de confinement.

En effet, en plus des interventions réalisées dans le cadre de l'accompagnement classique relatif à la pédagogie de l'habiter, les équipes sociales ont réalisé un travail de soutien important aux ménages locataires isolés de plus de 60 ans en prenant contact avec ces derniers pour leur apporter du soutien, du réconfort, lutter contre l'isolement et les informer sur les différentes aides mises en place pendant la période de confinement (Charleroi Solidaire, télé-accueil, Centre de prévention du suicide...). **2.832 locataires séniors** ont ainsi été contactés téléphoniquement.

Par ailleurs, la mise en place de la transversalité de l'accompagnement social au sein des équipes de La Sambrienne va permettre la réalisation de pré-visites locatives avant les états des lieux de sortie et après ceux d'entrée.



LES PROJETS SPÉCIFIQUES

LES MÉNAGES ACCOMPAGNÉS

En 2020, La Sambrienne a augmenté le nombre de périodes d'accompagnement subsidiées pour ses ménages les plus fragiles 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 32 ménages accompagnés, on peut constater une évolution positive pour 32 d'entre eux.

Au total, 48 périodes d'accompagnement de 6 mois ont été menées avec 32 ménages :

- ▷ La Sambrienne : 9 ménages, 17 périodes
- ▷ Housing First - Relais Social du Pays de Charleroi : 12 ménages, 16 périodes
- ▷ APL Relogeas : 6 ménages, 6 périodes
- ▷ APL Comme Chez Nous : 6 ménages, 9 périodes

De manière générale et toute matière sociale confondue, 528 actions ont été menées en 2020 par les équipes sociales de La Sambrienne dans le cadre de l'accompagnement social individuel des ménages locataires.

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 2020, la participation de La Sambrienne au projet Housing First avait permis, depuis 2013, de loger 29 personnes seules. 24 de ces personnes sont encore locataires auprès de La Sambrienne. Parmi elles, 10 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 14 autres locataires restent accompagnés par l'équipe Housing First et ne présentent aucun contentieux avec la société. Au total, on compte 82 % 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 MISE À DISPOSITION DE LOCAUX ASSOCIATIFS

En plus de ses logements et garages, La Sambrienne dispose aussi d'un important parc de locaux commerciaux et associatifs. 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.

Gratuits 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.

En 2020, plusieurs services ont rejoint nos locaux associatifs :

Partenaires	Objet
Caritas International	Association de promotion du logement (APL) active dans l'accompagnement des locataires (Partenaire conventionné de La Sambrienne)
Centre d'Appuis aux Projets ASBL	Association de formation et de soutien aux projets associatifs et entrepreneuriaux
AJMO	Accueil des jeunes en milieu ouvert et soutien aux familles
ADSD ASBL	Association d'aide à la jeunesse et de coopération internationale ; proposant des stages et aides à la création d'entreprise et des activités culturelles
C-Prévu ASBL	Web radio associative dispensant une aide informatique, un soutien administratif et un service d'impression 3D
ARTS ²	Ecole supérieur d'arts, pour sa section « design urbain », afin de créer un lieu de formation, d'exposition et de résidence artistiques
La Faim du Mois	Association d'aide alimentaire, organisant une épicerie sociale et la distribution de colis alimentaires
EDEN	Le Centre Culturel Régional de Charleroi

D'autres ont entamé les démarches pour une entrée planifiée en 2021 :

Partenaires	Objet
Service des Aînés de la Ville de Charleroi	Service d'activités ludiques et culturelle pour les aînés
TEP Afrique ASBL	Association interculturelle organisant divers ateliers et dispensant un accompagnement social
Bienfaisance Carolo ASBL	Association interculturelle travaillant avec les jeunes et les personnes en recherche d'émancipation, pour diverses activités ludiques et culturelles et un soutien à l'assertivité
Comme Chez Nous	Association de promotion du logement, organisant diverses activités et aides sociales à destination du public précaire et/ou sans-abri

Le secteur associatif a été particulièrement impacté par la pandémie de Covid-19, faisant à la fois face à une hausse des demandes d'interventions sociales, et d'autre part à une réduction des revenus ou dons pour certains d'entre eux.

C'est dans ce cadre et afin de soutenir ces activités que La Sambrienne a décidé d'accorder à chaque association locataire l'annulation de deux mois de loyer, hors charges, moyennant remise d'une attestation sur l'honneur que l'association n'a reçu aucun autre soutien financier lié au contexte pandémique pour couvrir les charges de loyers et la remise de documents prouvant une perte financière due à ce contexte.

20 associations ont introduit une telle demande et 12 d'entre elles ont pu bénéficier de la réduction prévue.

Retrouvez tous les locaux associatifs à louer



LA 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 2020, plusieurs nouvelles mises à disposition de longue durée ont été conventionnées :

- ▶ Au bénéfice de l'ASBL Charleroi Nature, afin de créer des vergers participatifs :
 - ▷ Allée du Bois Briclet, 6031 Monceau/Sambre
 - ▷ Rue Fernand Hotyat, 6061 Montignies/Sambre
 - ▷ Rue Jonquerelle, 6041 Gosselies
 - ▷ Avenue de la Cité Parc, 6001 Marcinelle
 - ▷ Avenue de la CECA, 6001 Marcinelle
- ▶ Au bénéfice de l'ASBL Charleroi Nature, afin de créer des espaces paysagers :
 - ▷ Avenue du Chili, 6001 Marcinelle
- ▶ Au bénéfice de l'ASBL Bienfaisance Carolo, afin de créer un espace de convivialité et de jeux, Place des Porions à Montignies-sur-Sambre
- ▶ Au bénéfice de la commune de Gerpennes, afin de créer une aire de jeux, Cité Hector Pouleur à Acoz
- ▶ Au bénéfice de l'APL Relogeas afin de créer un jardin partagé, rue de la Fonderie à Monceau-sur-Sambre.



Plantation d'un verger à Montignies-sur-Sambre, quartier Hotyat

Notons aussi la mise à disposition de courte durée de 4 parcelles de terrain au bénéfice de l'EDEN, Centre Culturel Régional de Charleroi, pour l'organisation du festival de cirque « Points de Chute » comme expliqué ci-dessous.

ÉTÉ SOLIDAIRE, JE SUIS PARTENAIRE

Comme depuis des années, La Sambrienne s'est associée avec la Ville de Charleroi pour mener le projet « Été Solidaire, je suis partenaire » dans deux quartiers 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.

Deux associations se sont portées candidates à cet appel à projets et ont chacune pu bénéficier de 10 jeunes, engagés pour deux semaines :

- ▶ L'ASBL FADD Solidarité à Charleroi-Nord,
- ▶ L'ASBL COCAD à Montignies-sur-Sambre.

Ces jeunes ont été engagés par la Ville de Charleroi et encadrés par l'ASBL, le service « Jeunes Jugés Dérangeants » de la Ville de Charleroi et nos équipes techniques.

A Charleroi Nord, le projet s'est concentré sur l'aménagement des espaces extérieurs d'un quartier nouvellement rénové (quartier Harmegnies, 213 logements), avec la création de mobilier extérieur et d'espaces de convivialité.

A Montignies-sur-Sambre, l'association a répondu à deux demandes de deux groupes d'âge :

- ▶ La réfection d'un terrain de basket, fortement sollicité par les jeunes du quartier,
- ▶ L'aménagement et la rénovation de sentiers piétons pour plus d'accessibilités aux aînés, demande soutenue par le CCLP et la maison de repos du CPAS voisine.



Les jeunes encadrés par l'ASBL COCAD ont amélioré le confort des habitants de Montignies-sur-Sambre

LE FESTIVAL POINTS DE CHUTE, ORGANISÉ PAR L'EDEN

L'EDEN, Centre Culturel Régional de Charleroi a sollicité La Sambrienne pour organiser 4 événements culturels dans nos quartiers. Ces événements se sont concentrés sur des prestations circaciennes, à destinations des habitants. Le projet s'est déroulé à Montignies-sur-Sambre, Jumet, Marcinelle, et Charleroi nord.



Le Festival « Points de Chute » a mené chaque mercredi de septembre, à la venue d'une compagnie de cirque de rue, gratuitement accessibles aux habitants. Il s'agit, pour le centre culturel, de rendre la culture accessible, malgré les mesures de confinement. Les représentations se sont donc déroulées sur des espaces choisis pour la proximité de grands ensembles de logements, permettant aux habitants d'assister aux spectacles depuis leur fenêtre. L'Eden a, avec le soutien des associations locales et du Gestionnaire partenariats et communication, mobilisé le public du quartier, tout en veillant au respect des mesures de distanciation sociale.

Voici le détail des événements proposés :

- ▷ 9/09 : Cie TRIPOTES avec « Encore une fois », Rue Fernand Hotyat à Montignies-sur-Sambre
- ▷ 16/09 : Cie ONE SHOT avec « One Shot », Allée verte à Jumet
- ▷ 23/09 : Cie des CHAUSSONS ROUGES avec « Nadir », Cité Parc à Marcinelle
- ▷ 30/09 : Cie BE FLAT avec « Follow Me » et Kermesz à l'Est avec « La Petite Frappe », Cité Harmégnies à Charleroi Nord

Chaque jour, les compagnies se sont produites deux fois, à 16h et 18h, afin de permettre au public le plus large possible d'assister aux spectacles. Une communication à destination des habitants a été menée de concert avec l'Eden.

La Sambrienne a mis à disposition par convention les espaces nécessaires, le temps des représentations et de leur installation et démontage. L'implication du référent social a permis d'impliquer le secteur associatif et de renforcer la communication auprès des habitants.

Le succès de cette première édition a conforté l'EDEN et La Sambrienne dans leur partenariat et l'engagement a déjà été pris de mener de nouvelles actions et de nouvelles éditions de ce festival.



Les compagnies artistiques engagées par l'EDEN ont offert des moments suspendus aux habitants.

LES ATELIERS DE FORMATIONS THÉMATIQUES

Ce projet d'ateliers de formations thématiques créé en 2019 a été répété en 2020 et adapté au contexte de la pandémie de Covid-19.

Organisé 100% en ligne, il permet aux équipes de La Sambrienne de renforcer leur réseau de professionnels « relais » pouvant guider et accompagner au mieux leurs bénéficiaires dans leur recherche de logements, ou dans la saine gestion de leur logement public mais également de :

- ▶ Répondre aux sollicitations de plus en plus nombreuses du secteur associatif carolo,
- ▶ Améliorer la connaissance de nos procédures et modes de fonctionnement par les professionnels d'autres secteurs spécialisés,
- ▶ Améliorer l'image et la notoriété de notre société et du secteur du logement public trop souvent entachées par une couverture médiatique ou des préjugés négatifs,
- ▶ Rencontrer de nouveaux services et imaginer de nouveaux partenariats entre nos sociétés et des acteurs spécialisés dans des domaines connexes.

Un cycle de deux matinées de formation en ligne réunissant une trentaine de participants a ainsi été organisé autour de :

- ▶ L'attribution d'un logement public (présentation du cadre légal, comment faire se rencontrer la demande des locataires et notre offre immobilière, etc),
- ▶ Mieux vivre dans son logement public (mieux gérer son dossier, mieux vivre dans son quartier, etc).

Les évaluations et retours des services invités ont été positifs et nous motivent à faire de cette action un événement annuel.

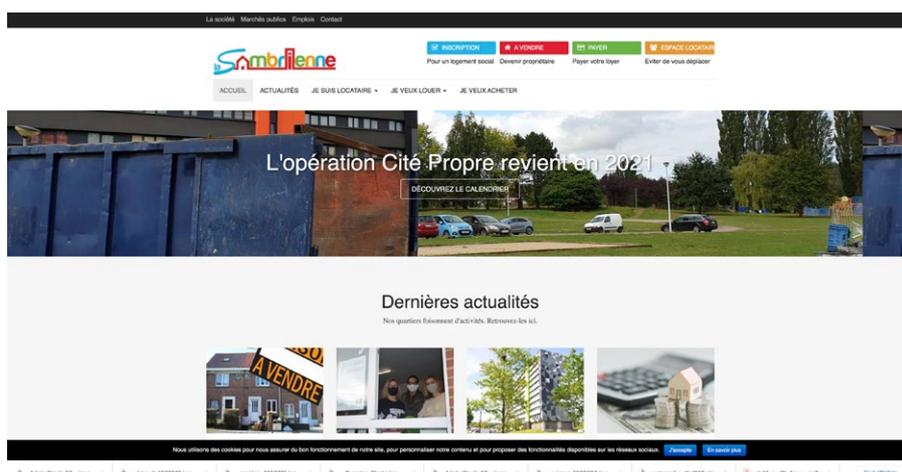
LA FÊTE DES VOISINS

Cet événement annuel a été annulé en raison de la pandémie de Covid-19.

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.

SERVICES EN LIGNE VIA LASAMBRIENNE.BE



Complémentairement aux autres moyens de communication, et en tenant compte des difficultés d'accès numérique d'une partie de notre public plus âgé, 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	79.856
Nombre de visites	159.016
Nombre de pages vues	691.062
Nombre d'abonnés à la newsletter	4.256
Nombre de newsletters envoyées	7
Nombre de newsletters Covid envoyées	4
Nombre de consultations des newsletters	8.414
Nombre de consultations des newsletters Covid	1.534



WELCOME PACK – 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.

Ce Welcome pack sert principalement de support pour l'entretien individuel lors de la signature du contrat de bail, à l'entrée de chaque locataire.

En 2020, **458 entretiens** de ce type ont été réalisés.

MAGAZINE « LA SAMBRIENNE »

Trois numéros du magazine ont été réalisés et distribués à l'ensemble des locataires et aux principaux partenaires actifs dans notre politique d'accompagnement social. Le numéro de mars a dû être annulé suite à la pandémie de Covid-19.

Le magazine est élaboré par un comité de rédaction rassemblant les différents services de La Sambrienne, ainsi qu'une représentation du CCLP.

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



COMMUNICATION PAR SMS

Pour améliorer la communication avec les locataires, le système de notification par SMS a été poursuivi, soit 56.715 SMS envoyés en 2020, tous services confondus.

Notification par SMS dans le cadre...	Nbre	%
Des interventions sur les équipements techniques collectifs	30.243	53,3%
Du suivi administratif des dossiers des locataires	16.838	29,7%
Des retards de paiement	9.335	16,5%
Du suivi général du patrimoine	299	0,5%
	56.715	

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 actuellement composé de 21 membres.
En 2020, 3 membres ont quitté le CCLP.

Le CCLP organise six 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.

L'activité du CCLP a été fortement perturbée par la pandémie de Covid-19. Néanmoins, en 2020, La Sambrienne et son CCLP ont rempli leurs objectifs en termes de fréquence des réunions et la collaboration a pu être adaptée dans le respect des mesures sanitaires. Le CCLP a, entre autres, ainsi soutenu La Sambrienne dans son projet d'accompagnement social lié au plan de rénovation 2020-2024.

Le CCLP a vu plusieurs démissions de membres et deux fermetures d'antenne en 2020. L'une de ces antennes devrait rouvrir en 2021, permettant de maintenir un accueil de proximité aux locataires.

D'un point de vue financier, la situation en trésorerie du CCLP au 31 décembre 2020 affiche un compte créditeur de 10.278€. En 2020, 21.014,40€ ont été versés par La Sambrienne comme subside de fonctionnement pour 9.552 logements.

Liste des membres au 31 décembre 2020

Président	DALOZE Michel
Vice-Président	HERNALESTEEN Roger
Trésorier	LIONNET 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 NJANPA Marie PICCOT Georgette SEMEDO AKUYO Fafa STEVENS Claudine TAGLIERI Giovanna VANVOLXEM Alain WIAME Pierre

LA CHAMBRE DE RECOURS DE LA SWL

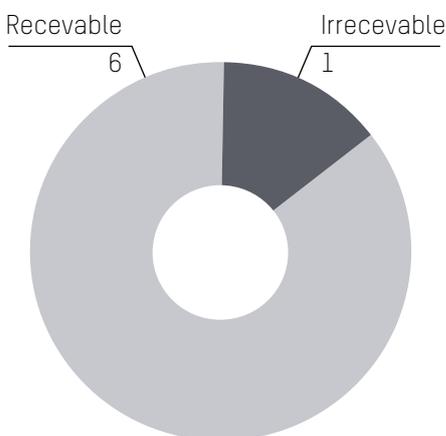
La Chambre de recours instituée au sein de la SWL est chargée d'instruire et de statuer sur les recours introduits par les candidats-locataires et les locataires suite à des décisions contestées sur la procédure de candidature, d'attribution de logements, et sur la fixation du montant du loyer.



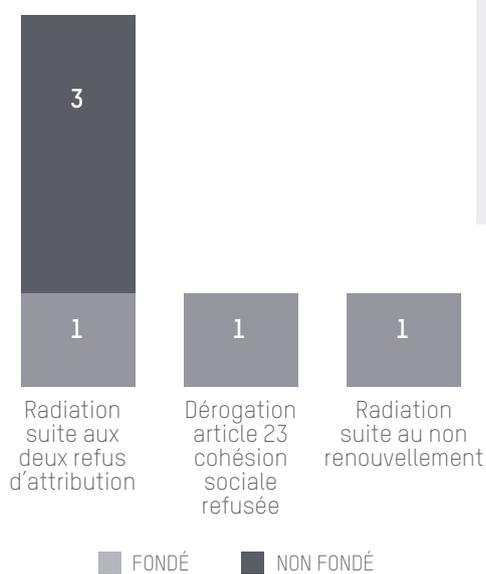
En 2020, 17 recours ont été introduits par des candidats-locataires et des locataires de La Sambrienne. 6 ont été considérés irrecevables ou recevables mais non fondés ou sans objet. 11 recours ont été déclarés recevables et fondés et ont ainsi abouti en faveur du demandeur.

Recours introduits par des candidats-locataires

RECEVABILITÉ



DÉCISION SUR LE FOND

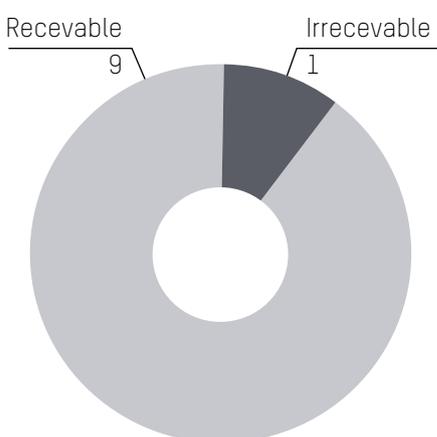


Nombre de dossiers

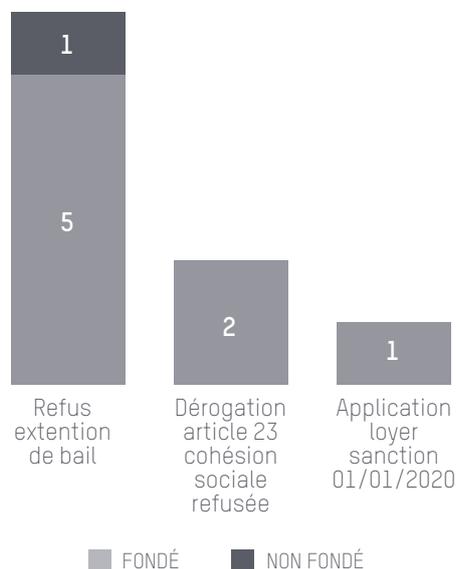
7

Recours introduits par des locataires

RECEVABILITÉ



DÉCISION SUR LE FOND



Nombre de dossiers

10

Patrimoine immobilier

2020

en quelques chiffres

PATRIMOINE

9.499	logements
2.023	garages
59	locaux commerciaux ou associations
26	terrains
42	maisons unifamiliales vendues
7	appartements vendus
48 ANS	= moyenne d'âge du patrimoine

Nombre
de logements

9.499

RÉNOVATION

7	chantiers de rénovation à l'étude pour un montant total de 46,2 mio€
2	chantiers en cours pour 15,8 mio€
4	chantiers réceptionnés pour 11,8 mio€
116 MILLIONS €	= plan régional de rénovation sur 5 ans

Nombre
de chantiers de
rénovation en
cours ou à l'étude

9

CONSTRUCTION

7	chantiers de construction à l'étude pour 510 logements
2	chantiers en cours pour 20 logements
1	chantier réceptionné pour 6 logements
282 MILLIONS €	= potentiel en création de 1.710 logements

Nombre
de chantiers de
construction en
cours ou à l'étude

9

SÉCURISATION DES ESPACES COMMUNS

4	immeubles équipés de caméras
32	immeubles équipés de portes d'entrée sécurisées

La Sambrienne gère un patrimoine de 11.636 biens principalement composés de logements mais qui compte également des locaux pour association et commerce, des garages et emplacements de parking et des terrains.

158 logements de la Ville de Charleroi sont pris en gestion par La Sambrienne conformément à l'article 131 du CWLHD.

15 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.

En 2020, il est important de mentionner, outre les mouvements de logements des plans de construction et d'accès à la propriété :

- ▶ L'arrêt de la prise en gestion des 42 logements de la rue des Marais à Montignies-sur-Sambre étant donné la mise en vente du site par la SWL, propriétaire des lieux,
- ▶ La prise en gestion des logements appartenant à la Ville de Charleroi par la signature de conventions particulières pour 10 logements et 2 espaces commerciaux ou pour association rue Neuve 10-12 et avenue de l'Europe 20 à Charleroi.

Quatre logements ont également été mis à disposition dans le cadre de l'article 132 du CWLHD :

- ▶ Deux logements au bénéfice du CPAS de Gerpinnes, rue Courtil Marchand à Gerpinnes pour leur permettre de faire face aux urgences rencontrées par leurs bénéficiaires et assurer un meilleur suivi social,
- ▶ Deux autres logements au bénéfice de l'ASBL Relogeas, rue des déportés à Monceau-sur-Sambre afin de compléter le projet des kots tremplin destiné à stabiliser des jeunes entre 18 et 25 ans, en situation de précarité et à accélérer leur intégration sociale et leur parcours vers un logement décent en collaboration avec la Maison de l'Adolescent.

Les événements marquants

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

- ▶ Concernant le **plan de sécurisation des espaces communs** :
 - ▷ 4 immeubles ont été équipés de caméras pour un total de 129 logements,
 - ▷ 32 immeubles ont été équipés de portes d'entrée sécurisées pour un total de 543 logements,
 - ▷ Le gouvernement wallon a également adopté un **programme régional de sécurisation et d'embellissement** d'un montant de 23.800.000€ qui entend contribuer à l'embellissement, l'amélioration de la gestion des consommations énergétiques et la sécurisation des espaces de vie des locataires des SLSP. La Sambrienne s'est vue octroyer un subside de 2.555.573€, accompagné d'avances SWL d'un montant de 851.858€ (25%), soit un total financé de 3.407.431€.

Les événements marquants

► Concernant le **plan de rénovation** :

- ▷ Sept chantiers de rénovation sont à l'étude et représentent un montant total de 46.281.532€,
- ▷ Deux chantiers de rénovation sont en cours de travaux pour un montant total de 15.819.210€,
- ▷ Quatre chantiers de rénovation ont été réceptionnés pour un montant total de 11.823.674€, Cité de la Lâche à Roux, Rue Champs Charbonnières à Mont-sur-Marchienne, Rue Caréna 5 et 7 à Charleroi, Rue de Lodelinsart 90, 92 et 94, 96 à Charleroi et la rénovation multisite d'ascenseurs.
- ▷ Le gouvernement wallon a adapté son **plan régional visant la rénovation de 55.000 logements publics** d'ici 2030. Ce programme permettra à La Sambrienne de rénover en profondeur 2.484 logements pour la période 2020-2024 grâce à l'enveloppe financière octroyée de 87.747.300€ de subside (87.002.100€ en travaux et 745.200€ en accompagnement social) et de 29.000.700€ d'avance à taux 0%, soit soit un total financé de 116.748.000€.

► Concernant le **plan de construction** :

- ▷ Sept chantiers de construction sont à l'étude et représentent un total de 510 nouveaux logements,
- ▷ Deux chantiers de construction sont en cours de travaux pour un total de 20 nouveaux logements,
- ▷ Un chantier de construction de 6 logements de transit, Cours Garibaldi à Marcinelle, a été réceptionné pour un montant de 875.805€.
- ▷ Le Gouvernement wallon a lancé un appel à projets dans le cadre d'un « **Plan de relance rapide de création de logements publics innovants et durables** » en y associant une enveloppe budgétaire de 20,5 millions. Un des projets de La Sambrienne a été retenu. Il s'agit d'une enveloppe de 1 million d'euros pour 10 nouveaux logements Avenue du Centenaire à Montignies-sur-Sambre.

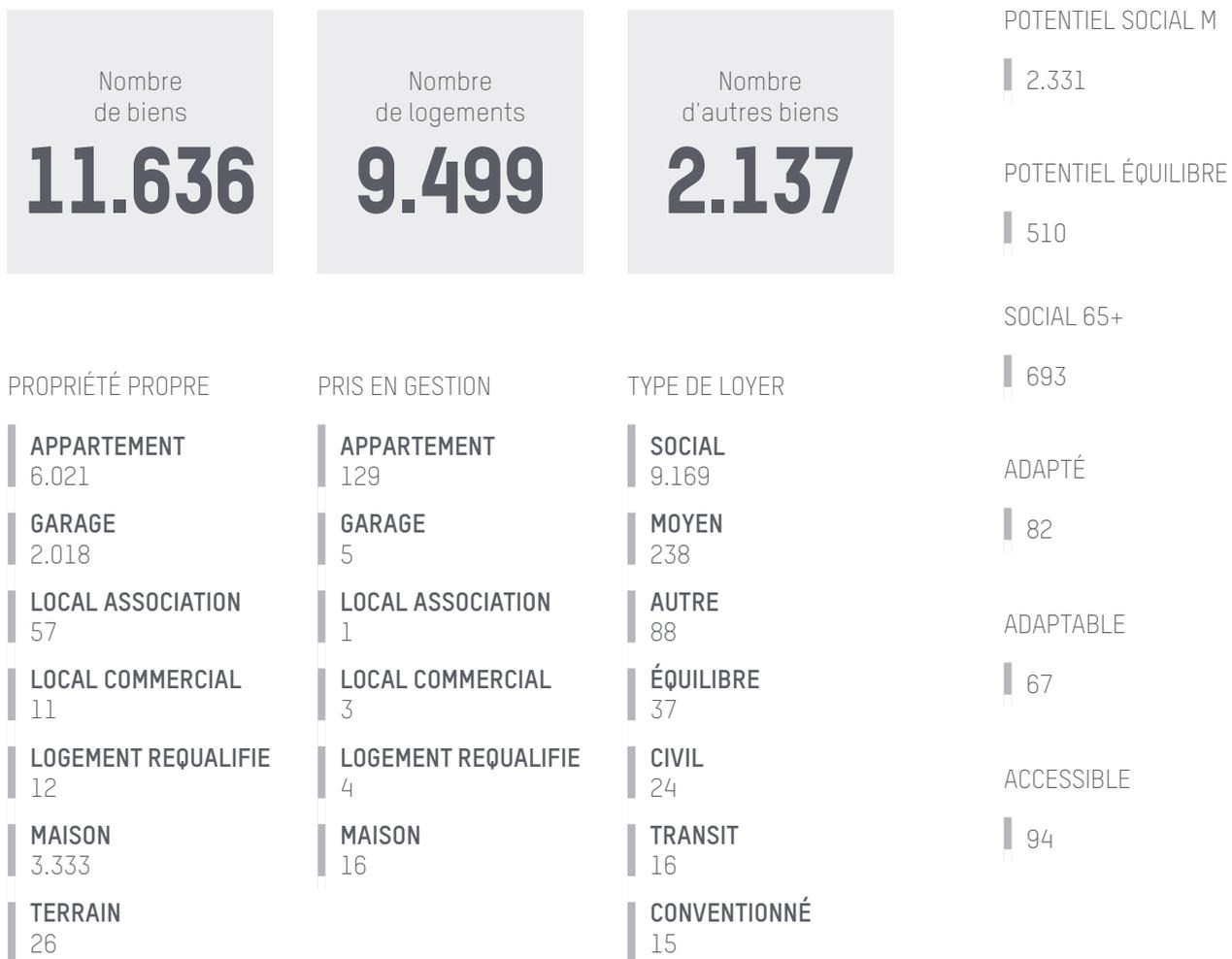
► Concernant le **plan d'accès à la propriété** :

- ▷ La finalisation du plan 2014-2019 a permis de générer 3,6 millions d'€ de produit brut,
- ▷ Une mise à jour a été opérée pour la période 2020-2025 et à permis d'établir une liste de 403 logements à vendre.

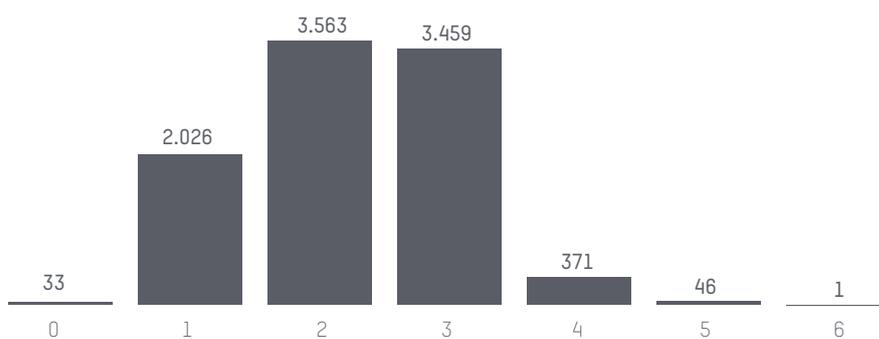
Par ailleurs, il peut également être fait mention de ce qui suit :

- En matière de gestion des déchets et propreté, 34 opérations « Cité Propre » ont été organisées. 72% du patrimoine de la société soit 7.001 ménages en ont profité pour vider grenier, cave et débarras de leurs encombrants,
- 1.000 m² d'espaces bureau au Boulevard Jacques Bertrand 48 à Charleroi ont été acquis à l'ASBL SOLIDARITE ET SANTE,
- L'arrêt de la prise en gestion des 42 logements de la rue des Marais à Montignies-sur-Sambre étant donné la mise en vente du site par la SWL, propriétaire des lieux,
- La prise en gestion des logements appartenant à la Ville de Charleroi par la signature de conventions particulières pour 10 logements et 2 espaces commerciaux ou pour association rue Neuve 10-12 et avenue de l'Europe 20 à Charleroi,
- La Sambrienne a marqué son accord de principe pour participer à l'appel à projets européens « Green Deal - 4.1 Building and renovating in an Energy and resource efficient Way » qui s'inscrit dans l'objectif global européen de décarbonisation à l'horizon 2050.

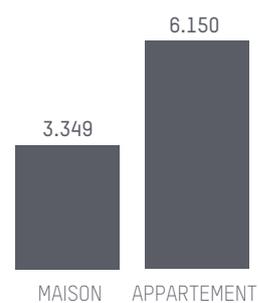
DESCRIPTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER



PAR NOMBRE DE CHAMBRE



RÉPARTITION MAISON VS APPARTEMENT



Nombre de biens par type

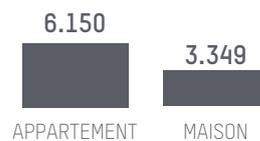
type de logement	La Sambrienne	Art 131 pris en gestion	art 132 donné en gestion	total
logement	9.339	145	15	9.499
garage	2.018	5		2.023
local association	57	1		58
local commercial	11	3		14
logement requalifié	12	4		16
terrain	25		1	26
	11.462	158	16	11.636

Nombre de logements par type

type de logement	La Sambrienne	Art 131 pris en gestion	art 132 donné en gestion	total
appartement	6.018	129	3	6.150
maison	3.321	16	12	3.349
	9.339	145	15	9.499

Tous les logements

PAR TYPE DE LOGEMENT

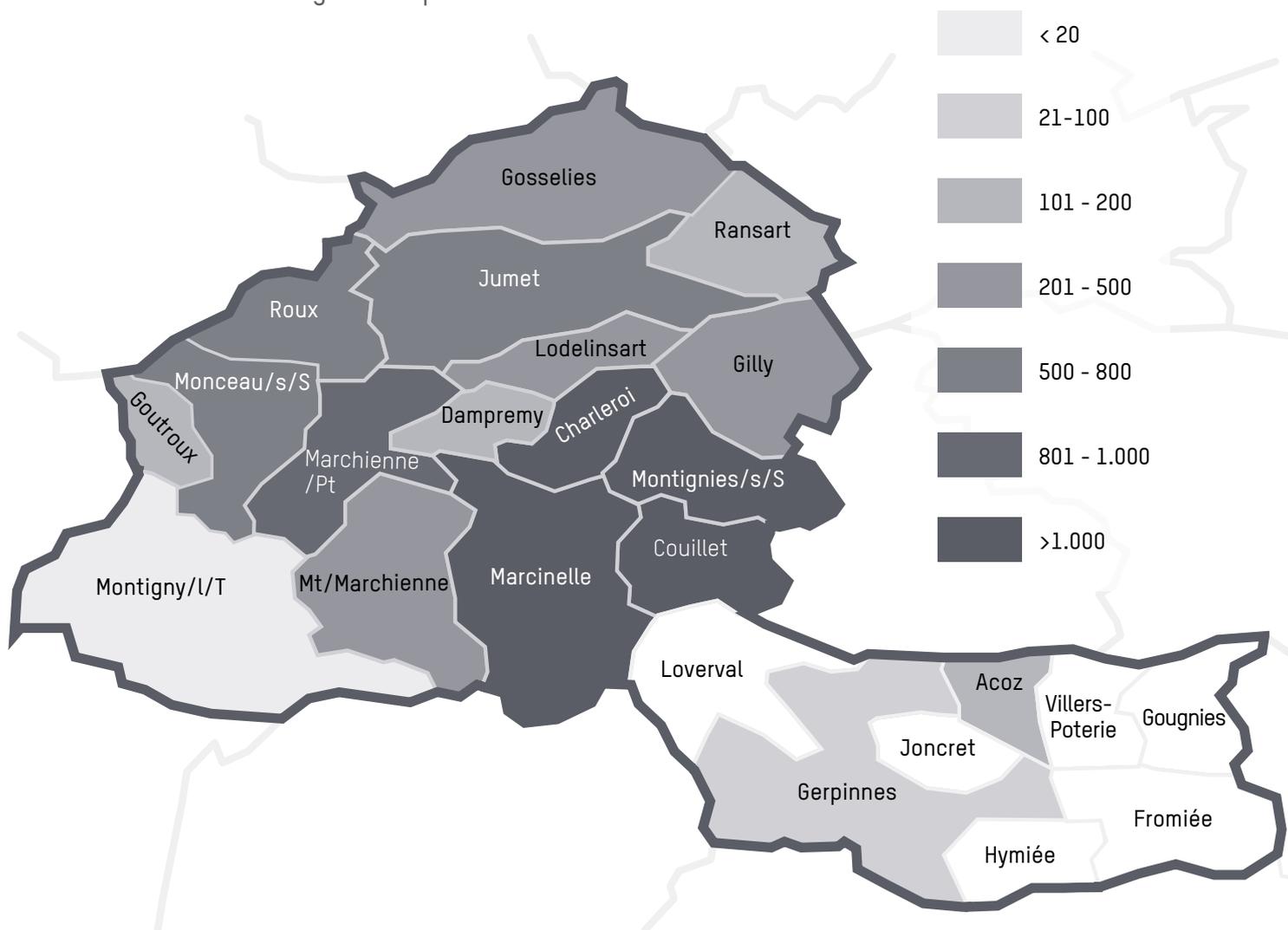


Nombre de logements par type de baux

type loyer	appartement	maison	total
social	5.893	3.276	9.169
moyen	183	55	238
équilibre	37		37
civil	20	4	24
transit	14	2	16
conventionné	3	12	15
	6.150	3.349	9.499

Tous les logements

Nombre de logements par localité

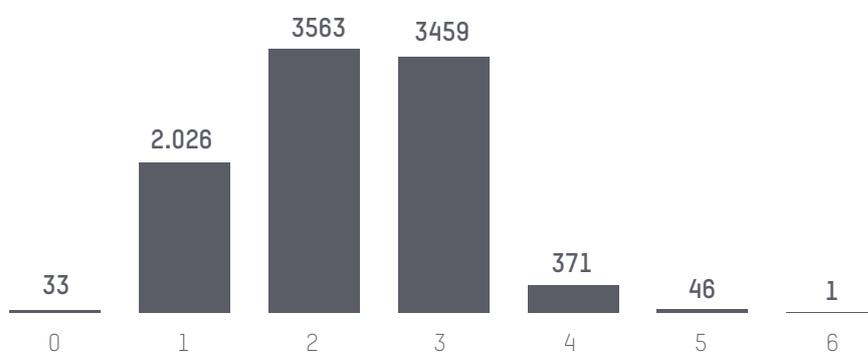


Nombre de logements par nombre de chambres

TYPE LOYER / TYPE LOGEMENT	Chambres							Total général
	0	1	2	3	4	5	6	
CIVIL		9	7	5	2		1	24
MAISON				1	2		1	4
APPARTEMENT		9	7	4				20
CONVENTIONNE		2	5	7	1			15
MAISON		2	2	7	1			12
APPARTEMENT			3					3
EQUILIBRE		9	19	7	2			37
APPARTEMENT		9	19	7	2			37
MOYEN	2	48	116	68	2	2		238
MAISON			11	43		1		55
APPARTEMENT	2	48	105	25	2	1		183
SOCIAL	31	1.958	3.400	3.372	364	44		9.169
MAISON		257	446	2.215	317	41		3.276
APPARTEMENT	31	1.701	2.954	1.157	47	3		5.893
TRANSIT			16					16
MAISON			2					2
APPARTEMENT			14					14
Total général	33	2.026	3.563	3.459	371	46	1	9.499

Tous les logements

Nombre de logements par nombre de chambres



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 du logement	65 ans						Total Caractéristiques	
	-	Adapté	Adaptable	Adapté	Adaptable	Accessible		
65 ans	654						654	
Adapté		12		49			61	
Adaptable					42		42	
Accessible		4	23	15	2	50	94	
Total caractéristiques	654	16	23	64	44	50	851	
Total logements		65 ans : 693			Adaptations : 197			

Le patrimoine compte 693 logements pour personnes âgées de plus de 65 ans dont 39 présentent au moins une caractéristique d'adaptation (adapté, adaptable ou accessible).

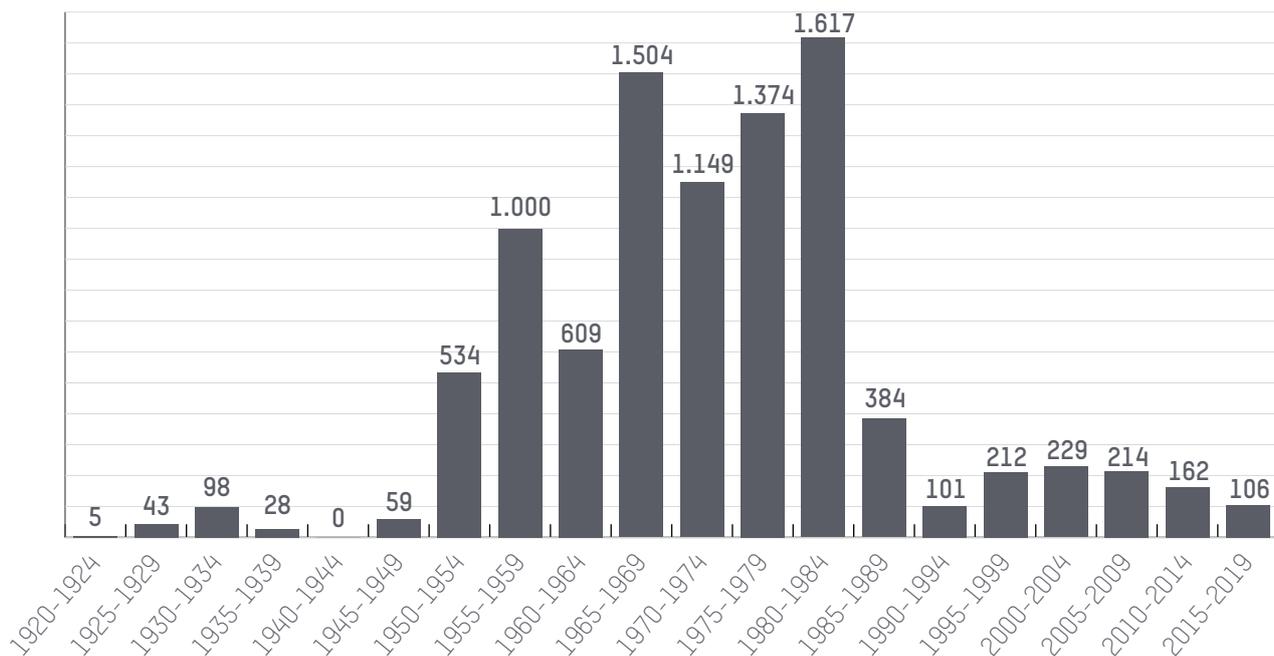
197 logements présentant au moins une caractéristique d'adaptation :

- ▶ 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,
- ▶ 94 sont accessibles, dont 50 sans autre caractéristique.

AGE MOYEN DU PATRIMOINE

L'âge moyen du patrimoine des 9.428 logements, commerces et locaux pour associations propriété de La Sambrienne d'après l'année de construction est de **48 ans**.

La production de logements publics a connu un pic sur la période 1980-1984 et est depuis beaucoup moins ambitieuse. Cela explique l'âge moyen élevé du patrimoine.



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.

49% des locataires se trouvent en sur ou sous-occupation, au vu de l'occupation des logements au 31 décembre 2020 et en fonction de la législation actuelle :

- ▶ 21% des logements occupés sont trop petits
- ▶ 28% des logements occupés sont trop grands

Un détail des surloyers appliqués pour chambres excédentaires figure au sein de la partie sur le calcul du loyer des logements sociaux du volet Gestion locative et accompagnement social.

locataires
en sur ou
sous-occupation

49%

Nombre de chambres requises par rapport au nombre de chambres effectives

Nombre de chambres du logement							
Le ménage a droit à...	Pas de chambre - studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et plus	Total
1 chambre	22	951	497	372	24	2	1.868
2 chambres	3	703	2.021	1.125	99	9	3.960
3 chambres		24	354	1.043	65	8	1.494
4 chambres		2	40	376	90	8	544
5 chambres et plus		1	5	78	40	13	137
Total	25	1.681	2.917	3.022	318	40	8.003

Nombre de chambres du logement							
Le logement est...	Pas de chambre - studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et plus	Total
Trop petit	3	730	399	482	40	0	1.654
Proportionné	22	951	2.021	1.043	90	13	4.140
Trop grand	0	0	497	1.497	188	27	2.209
Total	25	1.681	2.917	3.022	318	40	8.003

Ménages en place occupant un logement social

LE PLAN D'ENTRETIEN DES ÉQUIPEMENTS

Le plan d'entretien des équipements se focalise principalement sur la gestion des équipements collectifs visant à maintenir leur sécurité et assurer leur bon fonctionnement au sein des logements.

Le plan englobe tant les contrôles de conformité et les entretiens préventifs au sein de la Direction Immobilière que les interventions en dépannage opérées depuis la Direction Technique de La Sambrienne.

Les principaux sont synthétisés ci-après :

INSTALLATIONS DE DÉTECTION INCENDIE

Toutes les installations de détection incendie ont été remplacées par la société GMI dans la cadre du marché public de remplacement et de maintenance full omnium pour les bâtiments hauts, moyens et bas.

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.

PORTES COUPE-FEU ET SORTIES DE SECOURS

La société VEOLIA a pour mission le contrôle de conformité annuel et la maintenance des portes coupe-feu et des sorties de secours des parties communes des immeubles à appartements de La Sambrienne.

COUPOLES ET EXUTOIRES DE FUMÉE

En 2020, la société CGMI a démarré le marché de contrôle annuel, d'entretien et de maintenance des coupoles et exutoires de fumée.

MATÉRIEL DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

La société SICLI a, depuis 2016 et pour une durée de 8 ans, pour mission le contrôle annuel et la maintenance des extincteurs et dévidoirs présents dans les immeubles pour lesquels ces équipements doivent être présents. En plus que ce que prévoit la législation, un second contrôle annuel est opéré spécifiquement pour les bâtiments hauts, étant donné le risque accru pour ce type d'immeuble.

ASCENSEURS ET APPAREILS DE LEVAGE

Le patrimoine de La Sambrienne compte 178 ascenseurs et appareils de levage.

En 2020, la société BTV réalise les inspections semestrielles et la société RENSONNET opère les entretiens périodiques et assure les interventions en cas de panne.

REPLACEMENT DES DÉTECTEURS INCENDIES

Complémentairement à l'entretien régulier et aux remplacements des batteries à charge des locataires, La Sambrienne a lancé un programme de remplacement de tous les détecteurs incendies d'une durée de vie de 10 ans.

En 2020, l'état d'avancement du programme de remplacement affiche 7.708 logements réalisés, soit 80%.

APPAREIL DE CHAUFFAGE INDIVIDUELS ET COLLECTIFS

Le patrimoine de La Sambrienne compte 143 installations de chauffages collectifs (gaz, mazout, pellet) et 4.760 installations de chauffages individuels. 2.347 logements ne sont pas équipés de système de chauffage. Il appartient dès lors dans ce cas aux locataires d'y apporter leur propre système conforme et d'assurer son contrôle et son bon état de fonctionnement.

Les installations collectives doivent être contrôlées et entretenues annuellement alors que les installations individuelles le sont tous les 2 ou 3 ans en fonction de leurs caractéristiques.

En 2020, la société JORDAN a la charge d'entretien des installations de chauffages collectifs et a procédé à 100% des contrôles.

En 2020, la société CGMI a la charge d'entretien des installations de chauffages individuels et a procédé à 10% des contrôles.

LA REMISE EN ÉTAT LOCATIF DE LOGEMENTS VIDES

La remise en état locatif de logements vides est un objectif prioritaire pour La Sambrienne. Elle dépend essentiellement des plans de rénovation mis en œuvre ou en attente de mise en œuvre.

Les logements sont remis dans le circuit locatif soit immédiatement après leur libération soit après intervention des équipes de La Sambrienne et/ou des sous-traitants.

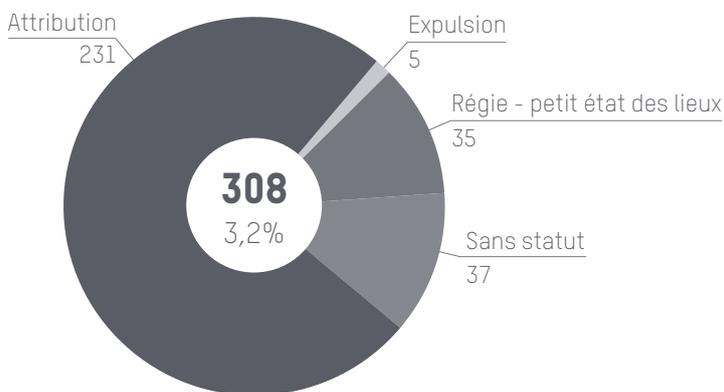
En 2020, les équipes internes de La Sambrienne ont restauré et remis dans le circuit locatif 260 logements pour un coût total de 735.451€ soit 2.828€ par logement.

Taux d'occupation

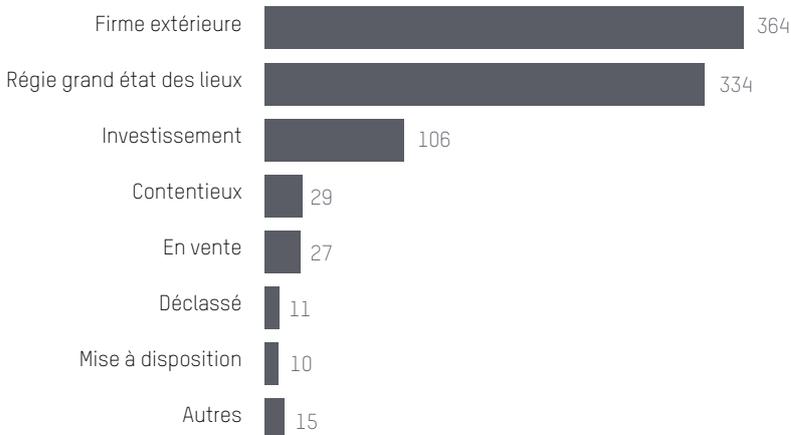
96,4%

Taux d'occupation des logements

NOMBRE D'INOCUPÉS EN COURS DE RELOCATION

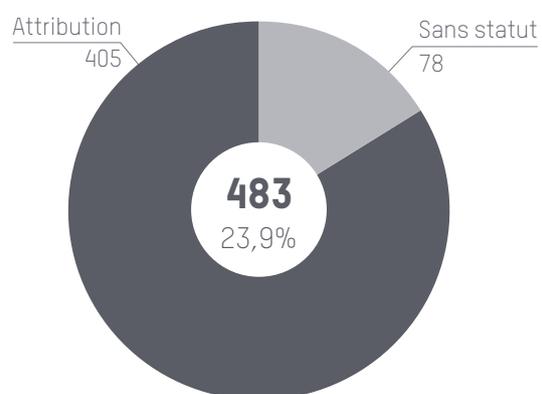


NOMBRE D'INOCUPÉS EN COURS DE TRAVAUX

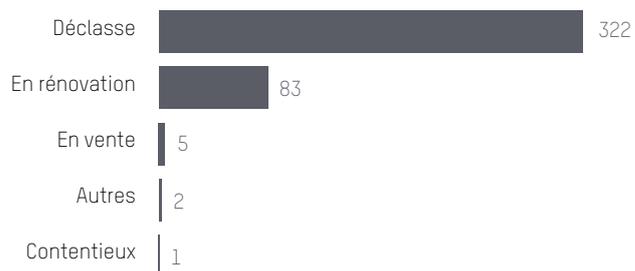


Taux d'occupation des garages

NOMBRE D'INOCUPÉS EN COURS DE RELOCATION



NOMBRE D'INOCUPÉS EN COURS DE TRAVAUX



LES INTERVENTIONS TECHNIQUES DANS LES LOGEMENTS OCCUPÉS ET LES ESPACES COMMUNS

Les interventions techniques dans les logements occupés et les espaces communs sont prises en charge par les équipes de la Direction Technique de La Sambrienne et par les sous-traitants pour répondre aux nombreuses sollicitations.

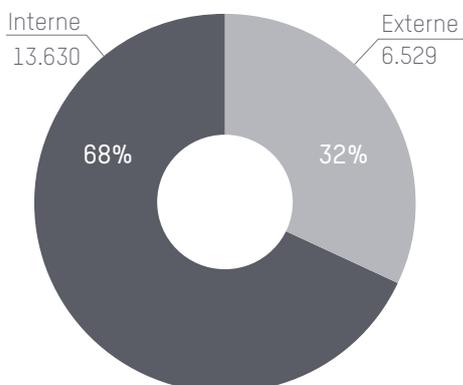
En 2020, **27.224 appels** ont été reçus pendant les heures d'ouverture des bureaux et **6.189 appels** en dehors pour une prise en charge par l'équipe de garde de La Sambrienne.

Malgré la mise en place du service public minimum lié à la pandémie de Covid-19, les appels de jour pour les interventions techniques ont continué à être prise en charge par le call center externe NALLO dans un premier temps et ensuite directement par les équipes de La Sambrienne mais en ne traitant uniquement que les urgences.

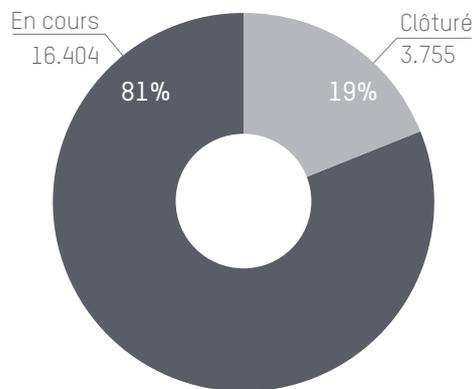
En 2020, **20.159 bons d'interventions** ont été créés majoritairement pris en charge par les équipes internes de La Sambrienne :

- ▶ Logements occupés : 12.580 bons
- ▶ Espaces communs : 1.050 bons
- ▶ Firmes extérieures : 6.542 bons

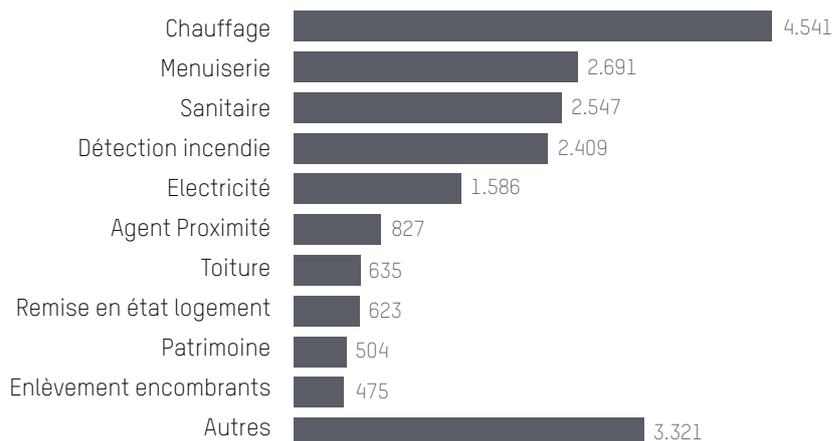
Nombre d'interventions par type de prise en charge



Nombre d'interventions par statut



Nombre d'interventions par catégorie



LE PLAN DE SÉCURISATION DES ESPACES COMMUNS

Améliorer la qualité des espaces collectifs passe par le renforcement de la sécurité des abords et des espaces communs internes.

En 2020, dans le cadre du plan de sécurisation des espaces communs :

Le marché public de placement de caméras a été attribué à la société DSC pour un montant de 50.808,17 € HTVA. L'objectif principal de ce marché vise d'une part, à prévenir les actes de vandalisme (détérioration des communs, dépôts clandestins, etc) et d'autre part, à identifier les responsables. Les immeubles dit hauts sont prioritairement équipés.

Les 4 immeubles suivants ont été équipés pour un total de 129 logements :

Localité	Adresse	Nombre de logements	Type étage
Marcinelle	Chili 8	81	Haut
Lodelinsart	Terry Mouchon 170	16	Moyen
Lodelinsart	Terry Mouchon 172	16	Moyen
Lodelinsart	Terry Mouchon 174	16	Moyen
		129	

Les bâtiments administratifs de La Sambrienne ont également été équipés.

- Le projet de remplacement d'anciennes portes d'entrée de blocs par des portes de sécurité équipées d'une parlophonie sans fil et de ventouses électro-magnétiques a été poursuivi. Les immeubles dit hauts et moyens sont prioritairement équipés.

Les 32 immeubles suivants ont été équipés pour un total de 543 logements :

Localité	Adresse	Nombre de logements	Type étage
Charleroi	Averroes 1	33	Moyen
Charleroi	Ilot Dauphin	14	Moyen
Charleroi	Alouette 18	36	Moyen
Charleroi	Warmonceau 298	20	Moyen
Charleroi	Alouette 16	36	Moyen
Charleroi	Warmonceau 302	40	Moyen
Couillet	Sarts 48 (3x20)	20	Moyen
Gilly	Pont D'arcole 226	17	Haut
Gosselies	Demineurs 2	5	Bas
Jumet	Loriaux 11	32	Moyen
Jumet	Loriaux 13	15	Moyen
Jumet	Loriaux 9	32	Moyen
Jumet	Loriaux 5	33	Haut
Jumet	Loriaux 7	33	Haut
Lodelinsart	Alfred Georges 93	12	Moyen
Lodelinsart	Alfred Georges 99	12	Moyen
Marcinelle	Allee G 4	8	Bas
Marcinelle	Allee B 8	8	Bas
Marcinelle	Ceca 27	7	Bas
Monceau Sur Sambre	Hauts Fourneaux 14	10	Bas
Monceau Sur Sambre	Hauts Fourneaux 4	10	Bas
Montignies Sur Sambre	Trieu Kaisin 98a	6	Bas
Montignies Sur Sambre	Trieu Kaisin 74	8	Bas
Roux	Wallonie 29	20	Moyen
Roux	Wallonie 31	20	Moyen
Roux	Wallonie 33	20	Moyen
Roux	Europe 46	6	Bas
Roux	Europe 48	6	Bas
Roux	Europe 50	6	Moyen
Roux	Europe 52	6	Bas
Roux	Europe 54	6	Moyen
Roux	Europe 56	6	Moyen

543

Il est également important de souligner que le gouvernement wallon a adopté un programme régional de sécurisation et d'embellissement d'un montant de 23.800.000€ qui entend contribuer à l'embellissement, l'amélioration de la gestion des consommations énergétiques et la sécurisation des espaces de vie des locataires des SLSP.

Ce programme ciblé sur le bien-être complète le plan régional de rénovation 2020-2024 son approche principalement axée sur la performance énergétique et la salubrité des bâtiments.

Concrètement, ce plan se décline en trois axes d'intervention :

- ▷ La sécurisation des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs ;
- ▷ L'embellissement des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs et logements ;
- ▷ La gestion des consommations énergétiques des communs d'immeubles collectifs et logements.

La Sambrienne s'est vue octroyer un subside de 2.555.573€, accompagné d'avances SWL d'un montant de 851.858€ (25%), soit un total financé de 3.407.431€.

LE PLAN PROPRETÉ DES ESPACES COMMUNS

Améliorer la qualité des espaces collectifs implique également d'améliorer la propreté des abords, des espaces verts et des espaces communs internes pour favoriser le bien-être des locataires.

En 2020, dans le cadre du plan propreté de La Sambrienne :

- ▶ L'évaluation des systèmes actuellement en place visant à faciliter la collecte sélective des déchets sur les immeubles hauts et moyens est en cours. L'objectif étant de favoriser l'installation par TIBI de conteneurs enterrés sur ces sites.
- ▶ La **mise en peinture des espaces communs des immeubles hauts et moyens sur un planning 2020-2030 a été poursuivie, en collaboration avec la Régie des Quartiers de Charleroi.**

Les espaces communs des immeubles suivants ont été remis en peinture pour un total de 173 logements.

Localité	Adresse	Nombres de logements	Type Etage
Charleroi	Rue Warmonceau 302	40	Moyen
Marcinelle	Avenue Chili 8	81	Haut
Lodelinsart	Rue Alfred Georges 85	12	Moyen
Marchienne-au-pont	Rue Spignat 91	24	Moyen
Gilly	Rue Rambulant 84	16	Haut

173

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.

160,8 tonnes d'objets encombrants ont ainsi été récupérés par nos équipes avec un pourcentage de reprise par la Ressourcerie du Val de Sambre de plus de 70,9 tonnes.

tibi



La
Ressourcerie
du Val
de Sambre

Localité	Site	Nombre de logements	Quantité déchet non valorisable Container (en kg)	Quantité déchet valorisé par La Ressoucerie (en kg)
Charleroi	Charleroi Nord	373	3.849	3.600
Charleroi	Harmegnies	229	340	680
Couillet	Sarts	100	1.007	1.060
Couillet	Villers et Armée Française	466	3.500	3.500
Dampremy	Moret	110	1.220	1.980
Gerpennes	Acoz	138	1.620	1.860
Gilly	Germinal	289	2.245	720
Gilly	Gayolle	134	2.187	2020
Gosselies	Cité Blanche	291	5.220	860
Gosselies	Cité Blanche	291	8.880	4.980
Goutroux	Goutroux	132		1.920
Jumet	Allée Verte	226	1.980	1.387
Jumet	Hamendes	150	2.245	693
Lodelinsart	Climbias	120	2.168	1.100
Lodelinsart	Hamendes, TM, Chausteur	199	2.240	2.440
Marchienne au Pont	Europe	138	2.550	2.580
Marchienne au Pont	Spignat	358	4.433	2.740
Marchienne Docherie	Acacias	166	3.000	1.860
Marchienne Docherie	Egalité	194	1.930	1.180
Marcinelle	Berceau	324	1.050	2020
Marcinelle	Berceau	324	1.480	3.160
Marcinelle	Ceca	119	1.810	2.060
Marcinelle	Cité Parc	836	4.980	6.120
Marcinelle	Cité Parc	836	12.245	4.160
Monceau sur Sambre	Anglo-Germain	129	600	640
Monceau sur Sambre	Malghem	105	2.671	1.720
Mont sur Marchienne	Moria	162	2.060	1.980
Mont sur Marchienne	Renchon	139	2.000	2.360
Montignies sur Sambre	Yernaux	160	4.640	1.440
Montignies sur Sambre	Delvaux	160	1.471	2.700
Ransart	Tolaire	106	1.297	2.180
Roux	La Lâche	333	3.058	3.200
			89.976	70.900

- Malheureusement, les discussions avec la Ville de Charleroi pour conventionner autour de l'entretien des petites infrastructures sportives et communautaires installées par elle sur des terrains appartenant à La Sambrienne n'aboutissent pas. Il en va pourtant de la responsabilité des parties de s'entendre sur les obligations à respecter pour le bien être et la sécurité des utilisateurs.

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.

En 2020, quatre chantiers de rénovation ont été réceptionnés pour un montant total de 11.823.674€, Cité de la Lâche à Roux, Rue Champs Charbonnières à Mont-sur-Marchienne, Rue Caréna 5 et 7 à Rue de Lodelinsart 90, 92 et 94, 96 à Charleroi et la rénovation multisite d'ascenseurs.

Au 31 décembre 2020 :

- ▶ Sept chantiers de rénovation sont à l'étude et représentent un montant total de 46.281.532€,
- ▶ Deux chantiers de rénovation sont en cours de travaux pour un montant total de 15.819.210€.

LES CHANTIERS DE RÉNOVATION À L'ÉTUDE

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de lgts	Montant du projet	% financement par subside
122.373	Avance SWL	Sécurisation	Multi-sites	407	14.310.557 €	0%
124.862	Pivert 2/074 - Spivert/0.064 - 2018/INOC11	Rénovation énergétique	Avenue du Chili 2 à Marcinelle	81	6.419.315 €	94%
124.712	Avance SWL	Rénovation énergétique	Warmonceau 298-300-302 - Wauters 154-156 à Charleroi	139	7.815.469 €	
124.861	2019ENERG046	Rénovation énergétique	Anémones-Bargibant-Capouillet-Coquelicot-Finet - Foyer à Goutroux	95	2.939.930 €	75%
124.911	2019ENERG043	Rénovation énergétique	Tenret 46-48 à Marchienne-au-Pont	48	1.893.887 €	65%
124.913	2019ENERG044/045	Rénovation énergétique - RENOWATT	Paul Janson 32-42 à Montignies-sur-Sambre	96	6.657.395 €	75%
124.914	Avance SWL	Rénovation énergétique	Ceca 1 à 13 à Marcinelle	119	6.244.979 €	0%
				985	46.281.532 €	

LES CHANTIERS DE RÉNOVATION EN COURS

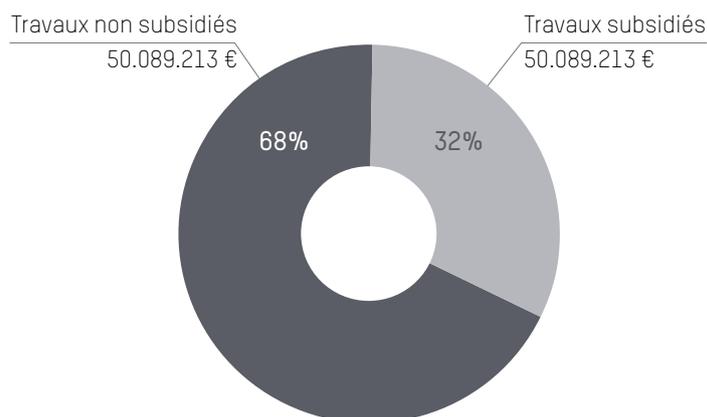
N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de lgts	Valeur d'acquisition TFC (25%)	% financement par subside
123.181	Pivert 2/076 - Spivert/0.030 - Avance SWL	Rénovation énergétique	Avenue du Chili 4-6-8-12 à Marcinelle	324	15.325.361 €	25%
124.074	SPivert/0.050 - Avance SWL - FRCE	Rénovation énergétique	Bois Briclet - Europe - Cité Jacmin - Cité Malghem à Monceau-sur-Sambre	74	493.849 €	61%
				398	15.819.210 €	

LES CHANTIERS DE RÉNOVATION RÉCEPTIONNÉS

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de lgts	Montant réceptionné	% financement par subside
122.674	Avance SWL et prime Sowaer	Rénovation énergétique	Cité de la Lâche à Roux	232	266.243 €	88%
123.167	Pivert 2/073-075 - Avance SWL	Rénovation énergétique	Rue Champs Charbonnières à Mont-sur-Marchienne	47	3.124.156 €	52%
122.813	Avance SWL	Rénovation d'ascenseurs	Multi-sites	43	2.891.336 €	0%
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	213	5.541.938 €	61%
				535	11.823.673€	

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 32% des montants sont en effet subsidiés, 68% 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 €	117.856.594 €
PIVERT 1	298	8.544.804€	6.762.999 €	6.762.999 €
PIVERT 2	743	29.705.374€	27.662.652 €	24.250.070 €
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 €	3.600.780 €
Autres subsides - CECO	311	10.683.196 €	10.683.196 €	4.786.663 €
Autres subsides - CRST		87.002.100 €	0 €	0 €
Autres subsides		5.208.710 €	5.208.705 €	5.192.784 €
Total		290.005.685€	178.047.453€	164.929.320€

Source : LTF SWL

LES PROJETS DE RÉNOVATION

En 2020, le gouvernement wallon a adapté son plan régional visant la rénovation de 55.000 logements publics d'ici 2030. Il s'agit d'un plan en deux étapes : 2020-2024 et 2025-2030. D'ici 2024, 883 millions d'euros de subside vont être alloués en Wallonie afin de renforcer la salubrité et d'améliorer la performance énergétique de 25.000 logements appartenant aux SLSP. Soit une subvention moyenne de 35.025€ par logement octroyée pour atteindre comme objectif énergétique minimum le label PEB B.

Ce programme permettra à La Sambrienne de rénover en profondeur 2.484 logements pour la période 2020-2024 grâce à l'enveloppe financière octroyée de 87.747.300€ de subside (87.002.100€ en travaux et 745.200€ en accompagnement social) et de 29.000.700€ d'avance à taux 0%, soit un total financé de 116.748.000€.

Il est également important de souligner que le gouvernement wallon a adopté un programme régional de sécurisation et d'embellissement d'un montant de 23.800.000€ qui entend contribuer à l'embellissement, l'amélioration de la gestion des consommations énergétiques et la sécurisation des espaces de vie des locataires des SLSP.

Ce programme ciblé sur le bien-être complète le plan régional de rénovation 2020-2024 son approche principalement axée sur la performance énergétique et la salubrité des bâtiments.

Concrètement, ce plan se décline en trois axes d'intervention :

- ▶ La sécurisation des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs ;
- ▶ L'embellissement des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs et logements ;
- ▶ La gestion des consommations énergétiques des communs d'immeubles collectifs et logements.

La Sambrienne s'est vue octroyer un subside de 2.555.573€, accompagné d'avances SWL d'un montant de 851.858€ (25%), soit un total financé de 3.407.431€.

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.

En 2020, les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- ▶ Le Gouvernement wallon a lancé un appel à projets dans le cadre d'un « Plan de relance rapide de création de logements publics innovants et durables » en y associant une enveloppe budgétaire de 20,5 millions. Un des projets de La Sambrienne a été retenu. Il s'agit d'une enveloppe de 1 million d'euros pour 10 nouveaux logements Avenue du Centenaire à Montignies-sur-Sambre.
- ▶ Un chantier de construction de 6 logements de transit, Cours Garibaldi à Marcinelle, a été réceptionné pour un montant de 875.805€.
- ▶ Le projet de rénovation de 12 logements Cité du Centenaire à Montignies/Sambre de la SPRL ST.AR.TECH Management Group a été abandonné au profit d'un nouveau projet de construction de 24 logements.
- ▶ Le projet de construction en Community Land Trust de 5 logements Rue du Dessus du Bois à Gerpinnes de la SPRL ST.AR.TECH Management Group a également été abandonné.

Au 31 décembre 2020 :

- ▷ Sept chantiers de construction sont à l'étude et représentent un total de 510 nouveaux logements.
- ▷ Deux chantiers de construction sont en cours de travaux pour un total de 20 nouveaux logements.

LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION À L'ÉTUDE

N° SWL	Adresse	Localité	Nombre de logements						Montant de la commande hors taxes	% financement par subside	
			Total	Sociaux	Transit	Moyens	Equilibre	Autre			
124.389	Rue Cueilleurs - Coupeurs	Gilly-Jumet	12				12		1.885.966 €	0%	
124.783	Place de la Queue	Couillet	6				6		1.303.937 €	0%	
123.247	5E ELEMENT	Charleroi	149	55	1	23		30	40	46.329.856 €	10%
124.071	Solaire Eixample XII	Marcinelle	168	61		7	65		35	28.369.144 €	75%
123.589	Aux Parcs (Phase 1)	Charleroi	61	44	5		12			15.074.303 €	28%
125.068	Aux Parcs (Phase 2)	Charleroi	90				90			18.101.723 €	0%
125.052	Cité du Centenaire 121-133	Montignies/Sambre	24	24						4.479.055 €	23%
			510	184	6	30	185	30	75		

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 est en cours de finalisation.

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
 - ▷ 1 logements de transit à louer
 - ▷ 23 logements à loyer d'équilibre à louer
 - ▷ 40 logements passifs destinés à la vente
- ▶ 7000m² 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
 - ▷ 2022 : début des travaux
 - ▷ 2025 : 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

Nombre de logements

N° SWL	Adresse	Localité	Total	Sociaux	Transit	Moyens	Equilibre	Autre	Acquisitif	Montant de la commande hors taxes	% financement par subside
123.671	Rue de l'Armée Française	Couillet	14				14			1.933.705 €	0%
123.670	Rue Pierre Paulus - GaryPaul	Charleroi	6		6					950.756 €	75%
			20		6		14			2.884.461€	

LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION RÉCEPTIONNÉS

Nombre de logements

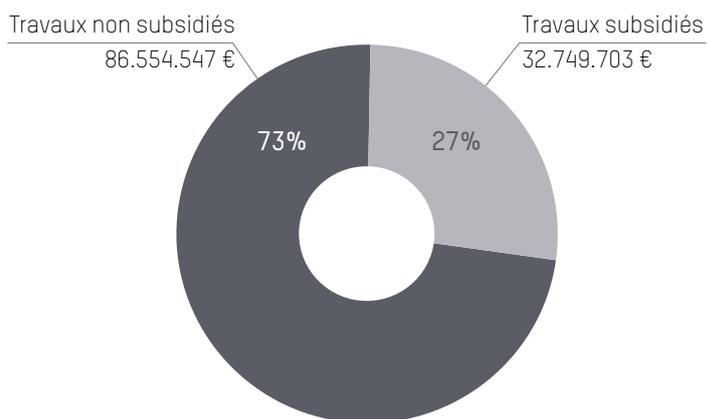
N° SWL	Adresse	Localité	Total	Sociaux	Transit	Moyens	Equilibre	Autre	Acquisitif	Montant de la commande hors taxes	% financement par subside
123.671	Cours Garibaldi - GaryPaul	Marcinelle	6		6					875.805 €	100%
			6		6						



Cours Garibaldi à Marcinele

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 27% des montants sont en effet subsidiés, 73% 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 €	0 €
CPIV	168	666.667 €	666.667 €	0 €
Ancrage 2.009-2.010	165	21.455.556 €	8.694.842 €	8.094.311 €
Ancrage 2.012-2.013	80	6.977.000 €	6.869.598 €	3.270.097 €
Ancrage 2.014-2.016	161	13.568.000 €	4.432.150 €	1.489.208 €
Ancrage 2020-2.024	10	1.000.000 €	1.000.000 €	200.000 €
Recapitalisation	40	7.000.000 €	0 €	0 €
Autres subsides - Art54	163	19.598.740 €	13.620.290 €	13.620.290 €
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	4.349.089 €	3.960.780 €	2.222.655 €
Total		93.473.829€	49.112.106€	34.608.254€

Source : LTF SWL

LES PROJETS DE CONSTRUCTION

La Sambrienne est propriétaire d'une grande quantité de terrains valorisables pouvant accueillir des projets de construction de logements. Les sites suivants peuvent être valorisés par la construction de 1.800 logements.

Aucun financement n'est cependant obtenu.

Localité	Adresse	Potentiel logement	Coût estimé
Couillet	rue de Villers / Parentville	200	33.000.000 €
Couillet	rue Joseph Wauters	148	24.420.000 €
Couillet	rue Ferrer	89	14.685.000 €
Couillet	rue des Hauchies	56	9.240.000 €
Gilly	rue du Fayt	180	29.700.000 €
Gilly	rue du Pont d'Arcole / box garage	20	3.300.000 €
Gosselies	rue des Gallières	25	4.125.000 €
Goutroux	rue des Genévriers / Leernes	160	26.400.000 €
Lodelinsart	rue des Hamendes	16	2.640.000 €
Marchienne/Pont	rue du Royer	12	1.980.000 €
Marcinelle	rue du Chemin Vert – propriété de la SWL	150	24.750.000 €
Marcinelle	rue du Chèvrefeuille	24	3.960.000 €
Marcinelle	avenue du chilli	40	6.600.000 €
Monceau/Sambre	chemin de la falgeotte / Cité du Hameau	100	16.500.000 €
Mont/Marchienne	site des Closières – propriété de la SWL	150	24.750.000 €
Mont/Marchienne	rue Constant Renchon	20	3.300.000 €
Mont/Marchienne	rue du longtry	40	6.600.000 €
Ransart	rue Roitelets / Tayant / Pré Pouillet	150	24.750.000 €
Roux	rue des Prés / champ du Charney	50	8.250.000 €
Roux	rue du Prince / Chapelle	40	6.600.000 €
Roux	rue du Prince	40	6.600.000 €
		1.710	282.150.000€

LE PLAN D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Le plan d'accès à la propriété doit être considéré comme un complément des plans immobiliers de rénovation et de construction et de la politique sociale d'aide au logement. Il vise l'accomplissement de trois objectifs stratégiques : **développer le patrimoine immobilier, favoriser l'accès à la propriété et tendre vers l'équilibre financier.**

2020 aura permis de finaliser les dossiers du plan 2014-2019 et a préparé le nouveau pour la période 2020-2025 :

- ▶ En effet, la finalisation du plan 2014-2019 a permis de générer **3.677.895€ de produits bruts** :
 - 20 maisons sociales inoccupées ont été vendues pour un montant total de 1.450.500€,
 - 20 maisons sociales occupées ont été vendues aux locataires en place pour un montant total de 1.457.000€,
 - 2 maisons et 1 appartement neufs du site Les Closières à Mont-sur Marchienne ont été vendues pour un montant total de 450.395€,
 - 1 immeubles de 6 appartements à Lodelinsart, et 1 lot de 3 garages à Jumet ont été vendus pour un total de 278.000€,
 - 1 parcelle de terrain a été vendue au SPW dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle sortie sur le petit ring de Charleroi pour un montant de 42.000€.
- ▶ Une **mise à jour du plan** a également été opérée pour la période 2020-2025 parmi l'ensemble des 3.665 maisons du patrimoine en se basant sur les critères de sélection suivants :
 - Coûts de rénovation ne permettant pas de respecter d'une part, les objectifs du plan régional de rénovation 2020-2024 pour la mise en salubrité, la mise en conformité sécurité et l'atteinte d'une labellisation PEB de niveau B et, à terme, de niveau A et d'autre part, les balises financières imposées et notamment le coût total moyen tout frais compris des travaux admissible par logement de 46.700€,
 - Maisons ne faisant pas partie d'un ensemble immobilier complet expliqué par exemple par un programme de vente précédent.

MAISONS VENDUES

42

APPARTEMENTS
VENDUS

7

MAISONS INSCRITES
AU PLAN DE VENTE

403

TOTAL
VENTE

3,6 MIO€

Sur cette base, 258 logements ont été retirés du plan d'accès à la propriété 2020-2025 et 111 ont été ajoutés. Une mise à jour sera opérée trimestriellement afin de tenir compte de l'évolution du patrimoine, des chantiers en cours et des informations recueillies lors des interventions techniques et des états des lieux de sortie.

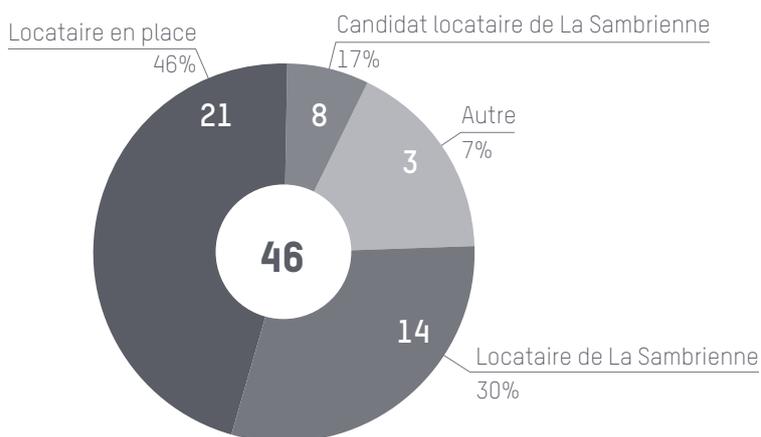
Seules les biens propriétés de La Sambrienne sont concernés par le présent plan.

Au 31 décembre 2020 :

- 403 logements sont inscrits au plan d'accès à la propriété 2020-2025,
- 34 dossiers sont en cours de vente, dans l'attente de la signature d'un compromis ou d'un acte de vente pour 2 terrains, 2 lots de garages et 30 maisons.

-

Nombre d'actes par catégories d'acquéreur



LISTE DES BIENS VENDUS

Constructions neuves vendues

ADRESSE	LOCALITE	ACQUÉREUR CATEGORIE	PRIX DE VENTE REALISE
RUE RUE WINSTON CHURCHILL 58	MONT SUR MARCHIENNE	Cat. 6 - autre	€ 148.067
RUE RUE NESTOR BAL 63/022	MONT-SUR-MARCHIENNE	Cat. 1 - locataire en place	€ 151.380
RUE RUE WINSTON CHURCHILL 60	MONT SUR MARCHIENNE	Cat. 6 - autre	€ 150.948
Total			€ 450.395

Maisons inoccupées vendues

ADRESSE	LOCALITE	ACQUÉREUR CATEGORIE	PRIX DE VENTE REALISE
RUE DES CERISIERS 5	MARCHIENNE-AU-PONT	Cat. 1 - locataire de La Sambrienne	€ 69.000
CITE MALGHEM 23	MONCEAU-SUR-SAMBRE	Cat. 6 - autre	€ 62.000
RUE TERRY-MOUCHON 69	LODELINSART	Cat. 1 - locataire de La Sambrienne	€ 76.000
RUE VANDERVELDE 7	LODELINSART	Cat. 1 - locataire de La Sambrienne	€ 116.000
RUE FINET 22	GOUTROUX	Cat. 1 - locataire de La Sambrienne	€ 86.000
RUE DES CERISIERS 7	MARCHIENNE-AU-PONT	Cat. 1 - locataire de La Sambrienne	€ 74.000
RUE OCTAVE GERMAIN 19	JUMET	Cat. 1 - locataire de La Sambrienne	€ 114.000
RUE VANDERVELDE 11	LODELINSART	Cat. 1 - locataire de La Sambrienne	€ 80.000
RUE DES CERISIERS 15	MARCHIENNE-AU-PONT	Cat. 2 - candidat locataire de La Sambrienne	€ 71.000
RUE SAINT EMILE 2	MARCHIENNE-AU-PONT	Cat. 2 - candidat locataire de La Sambrienne	€ 73.000
RUE DES CERISIERS 36	MARCHIENNE-AU-PONT	Cat. 6 - autre	€ 60.000
RUE VANDERVELDE 51	LODELINSART	Cat. 1 - locataire de La Sambrienne	€ 88.000
RUE TERRY-MOUCHON 85	LODELINSART	Cat. 1 - locataire de La Sambrienne	€ 72.000
PLACE DES DEPORTES 8	MARCHIENNE-AU-PONT	Cat. 6 - autre	€ 44.000
RUE P LUMUMBA 24	CHARLEROI	Cat. 1 - locataire de La Sambrienne	€ 67.000
RUE DE VILLERS 184	COUILLET	Cat. 1 - locataire de La Sambrienne	€ 37.500
RUE JEAN ESTER 269	MARCHIENNE-AU-PONT	Cat. 1 - locataire de La Sambrienne	€ 58.000
RUE VANDERVELDE 1	LODELINSART	Cat. 1 - locataire de La Sambrienne	€ 69.000
RUE JOSEPH WAUTERS 147	CHARLEROI	Cat. 1 - locataire de La Sambrienne	€ 72.000
RUE DES CERISIERS 29	MARCHIENNE-AU-PONT	Cat. 2 - candidat locataire de La Sambrienne	€ 62.000
Total			€ 1.450.500



Maisons occupées vendues

ADRESSE	LOCALITE	ACQUÉREUR CATEGORIE	PRIX DE VENTE REALISE
RUE ARMEE FRANÇAISE 43	COUILLET	Cat. 1 - locataire en place	€ 64.000
RUE FINET 1	GOUTROUX	Cat. 1 - locataire en place	€ 78.000
AVENUE RY A SORCIERES 4	MONCEAU-SUR-SAMBRE	Cat. 1 - locataire en place	€ 70.000
AVENUE DE L EUROPE 15	MONCEAU-SUR-SAMBRE	Cat. 1 - locataire en place	€ 70.000
AVENUE DE L EUROPE 44	MONCEAU-SUR-SAMBRE	Cat. 1 - locataire en place	€ 74.000
CITE CARLIER 104	MONCEAU-SUR-SAMBRE	Cat. 1 - locataire en place	€ 58.000
RUE DE ROUX 158	MONCEAU-SUR-SAMBRE	Cat. 1 - locataire en place	€ 82.000
RUE DES MINEURS 29	MARCINELLE	Cat. 1 - locataire en place	€ 85.000
CITE MALGHEM 67	MONCEAU-SUR-SAMBRE	Cat. 1 - locataire en place	€ 73.000
CITE CARLIER 105	MONCEAU-SUR-SAMBRE	Cat. 1 - locataire en place	€ 70.000
RUE DE ROUX 150	MONCEAU-SUR-SAMBRE	Cat. 1 - locataire en place	€ 89.000
RUE HERBERT HOOVER 27	MONT-SUR-MARCHIENNE	Cat. 1 - locataire en place	€ 78.000
RUE DETERVILLE 9	JUMET	Cat. 1 - locataire en place	€ 77.000
RUE ARMEE FRANÇAISE 27	COUILLET	Cat. 1 - locataire en place	€ 68.000
RUE JEAN ESTER 243	MARCHIENNE-AU-PONT	Cat. 1 - locataire en place	€ 56.000
CITE DU HAMEAU 1	MONCEAU-SUR-SAMBRE	Cat. 1 - locataire en place	€ 75.000
CITE DU HAMEAU 7	MONCEAU-SUR-SAMBRE	Cat. 1 - locataire en place	€ 75.000
RUE DR MORET 35	DAMPREMY	Cat. 1 - locataire en place	€ 80.000
CITE MALGHEM 3	MONCEAU-SUR-SAMBRE	Cat. 1 - locataire en place	€ 65.000
RUE DE L UNION 10	JUMET	Cat. 1 - locataire en place	€ 70.000
Total			€ 1.457.000

Autres bâtiments vendus

ADRESSE	LOCALITE	ACQUÉREUR CATEGORIE	PRIX DE VENTE REALISE
GARAGE RUE BELLE-VUE 50 52 53	JUMET	Cat. 6 - autre	€ 23.000
RUE VANDERVELDE 13 (BLOC 6 APPARTEMENTS)	LODELINSART	Cat. 6 - autre	€ 255.000
Total			€ 278.000

Terrains vendus

ADRESSE	LOCALITE	ACQUÉREUR CATEGORIE	PRIX DE VENTE REALISE
RUE DE LA GARENNE 20	CHARLEROI	Cat. 6 - autre	€ 42.000
Total			€ 42.000

LES ACQUISITIONS

En 2020, 1.000m² d'espaces bureau au Boulevard Jacques Bertrand 48 à Charleroi ont été acquis à l'ASBL SOLIDARITE ET SANTE pour le montant de 1.000.000€.

Cette acquisition permet à La Sambrienne de devenir propriétaire d'un ensemble immobilier complet en plein cœur du projet de rénovation urbaine du centre ville, Charleroi DC.

A court terme, cela permettra de regrouper toutes les équipes sur trois sites d'exploitations : Charleroi, Monceau-sur-Sambre et Montignies-sur-Sambre.

A moyen terme, après la réalisation du projet du 5E ELEMENT, le site sera idéalement positionné et pourra être valorisé par exemple soit en espace bureaux soit en logements publics pour étudiant.



Boulevard Jacques Bertrand 48 à Charleroi



*Illustration du projet d'aménagement du Boulevard Jacques Bertrand à Charleroi.
<http://www.charleroi-bouwmeester.be/charleroi-dc-espaces-publics>*

Administration générale

Les événements marquants

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

La crise sanitaire mondiale liée à la pandémie de coronavirus touche également le secteur du logement public et donc La Sambrienne. Ainsi le 16 mars 2020, notre plan de continuité des activités a dû être activé et un service public minimum mis en place. Même si l'essentiel de nos services sont assurés par la prise en charge des urgences techniques et sociales, tous nos espaces ouverts au public sont fermés et accessibles uniquement sur rendez-vous, tous les événements, toutes les manifestations, toutes les réunions et tous les contacts non-essentiels ont été reportés. L'impact tant psychosocial que financier pour nos locataires, candidat-locataires et membres du personnel ne sera réellement connu qu'à l'issue de la crise.

- ▶ La crise sanitaire a bien évidemment impacté la gestion des ressources humaines au sein de La Sambrienne. L'organisation du travail a été complètement repensée afin de ralentir autant que possible la propagation du virus. **Le télétravail est ainsi devenu la norme pour le personnel employé alors que de nombreuses dispositions ont été prises spécifiquement pour les ouvriers comme la décentralisation du pointage des heures.**
- ▶ Le gouvernement wallon a adapté son **plan régional visant la rénovation de 55.000 logements publics** d'ici 2030. Il s'agit d'un plan en deux étapes : 2020-2024 et 2025-2030. D'ici 2024, 883 millions d'euros de subside vont être alloués en Wallonie afin de renforcer la salubrité et d'améliorer la performance énergétique de 25.000 logements appartenant aux SLSP. Ce programme permettra à La Sambrienne de rénover en profondeur 2.484 logements pour la période 2020-2024 grâce à l'enveloppe financière octroyée de 87.747.300€ de subside (87.002.100€ en travaux et 745.200€ en accompagnement social) et de 29.000.700€ d'avance à taux 0%, soit un total financé de 116.748.000€.
- ▶ Le gouvernement wallon a également adopté un **programme régional de sécurisation et d'embellissement** d'un montant de 23.800.000€ qui entend contribuer à l'embellissement, l'amélioration de la gestion des consommations énergétiques et la sécurisation des espaces de vie des locataires des SLSP. La Sambrienne s'est vue octroyer un subside de 2.555.573€, accompagné d'avances SWL d'un montant de 851.858€ (25%), soit un total financé de 3.407.431€.
- ▶ **L'acquisition de 1.000m² d'espaces bureau au Boulevard Jacques Bertrand** 48 à Charleroi permet à La Sambrienne de devenir propriétaire d'un ensemble immobilier complet en plein cœur du projet de rénovation urbaine du centre ville, Charleroi DC. A court terme, cela permettra de regrouper toutes les équipes sur trois sites d'exploitations : Charleroi, Monceau-sur-Sambre et Montignies-sur-Sambre.

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

- ▶ Suite au travail réalisé en amont par le consultant LUNA et dans l'objectif de structurer la communication autour de thématiques positives et préparées, le Conseil d'Administration a approuvé la nouvelle politique générale de communication externe.
- ▶ 35 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000€ htva ont été attribués en 2020 dont notamment :
- ▶ Le marché de travaux pour la construction des 61 premiers logements du site « Aux Parcs » à Charleroi ;
- ▶ Les lots 1 et 5 de respectivement 51 et 32 logements du marché « Design & Build » visant la conception et l'exécution de travaux pour 168 logements à la Cité Parc à Marcinelle
- ▶ Maxime FELON a été désigné comme membre représentant le secteur au comité permanent de l'Union des Villes et Communes de Wallonie.
- ▶ Quatre membres du Conseil d'Administration ont été remplacés par Stéphanie VAN YPERZEELE, Salim HELLALET (Wallonie), Lisiane LALIEUX (Commune de Gerpinnes) et Mohamed KADIM (CPAS de Charleroi).
- ▶ Un membre du Comité d'Attribution a été désigné en la personne de Annie GONZE.

LES RESSOURCES HUMAINES

La crise sanitaire amenée par la pandémie du Covid-19 a bien évidemment impacté la gestion des ressources humaines au sein de La Sambrienne. L'organisation du travail a été complètement repensée afin de ralentir autant que possible la propagation du virus. **Le télétravail est ainsi devenu la norme pour le personnel employé alors que de nombreuses dispositions ont été prises spécifiquement pour les ouvriers comme la décentralisation du pointage des heures.**

Fort de cette expérience, et dans le double objectif de préparer l'arrivée du projet du 5E ELEMENT et de favoriser le bien-être du personnel, notamment dans la conciliation entre vie privée et vie professionnelle, les discussions avec les représentants des travailleurs ont démarré autour de deux conventions collectives de travail (CCT) d'entreprise. La première vise la mise en place de manière structurelle du télétravail et l'autre, la possibilité pour les fonctions « mobiles », de pouvoir le matin démarrer directement de leur domicile afin de rejoindre leur lieu de travail et de rentrer en fin de journée à domicile de la même manière.

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

- ▶ Dix nouveaux collègues sont venus rejoindre les équipes de La Sambrienne et un nouveau responsable d'équipe est entré en fonction comme **District Manager** au sein de la Direction Technique. Il est en charge d'améliorer la qualité des espaces communs du patrimoine.
- ▶ Le marché visant à **harmoniser les couvertures d'assurance des soins de santé** du personnel, issues de la fusion des 5 SLSP en 2013, a été attribué à AXA. 2020 servira d'année de transition pour un démarrage effectif au 1^{er} janvier 2021.
- ▶ Une CCT d'entreprise a été négociée et signée dans le cadre de l'**accord interprofessionnel 2019-2020**. Elle octroie 1,1% d'augmentation sur les grilles barémiques de la CCT d'entreprise instituant un système de rémunération et d'évaluation et augmente la prime syndicale annuelle à 145€.
- ▶ Les rémunérations de la société ont été indexées au 1^{er} avril 2020.

Nombre d'entrées

14

Nombre de sorties

17

Nombre de
travailleurs

189

LE PLAN DE FORMATION

Malgré les difficultés rencontrées à cause de la situation sanitaire et dans le but d'assurer la continuité du plan de formation de 2019 à la suite du processus d'évaluations, l'équipe des Ressources Humaines de La Sambrienne a continué à fournir un support important dans la formation du personnel de La Sambrienne.

35 formations ont été réalisées durant l'année 2020 et se répartissent comme suit :

Type de formation	Nombre	Nombre de travailleurs bénéficiaires
Formations techniques et métiers	26	197
Formations de management	3	19
Formations de développement personnel	4	16
Formations en sécurité	2	72

Les formations techniques et métiers ont été principalement axées sur le développement des compétences en matière de marchés publics, Microsoft 365 et formations pratiques sur les risques électriques (BA5).

Dans le cadre du développement des compétences managériales, la principale formation a concerné le personnel d'encadrement relativement à la gestion des talents à travers une pratique managériale adaptée (Q7 Leader).

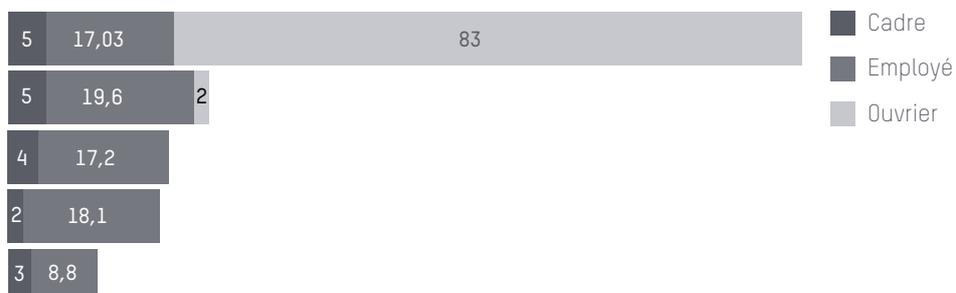
Les formations de développement personnel ont principalement eu pour thèmes l'assertivité, le développement de la confiance en soi et la gestion du stress.

Enfin, relativement à la Sécurité, le processus de formations s'est poursuivi par les recyclages en secourisme et lutte contre l'incendie au bénéfice des travailleurs secouristes et équipiers de première intervention incendie.

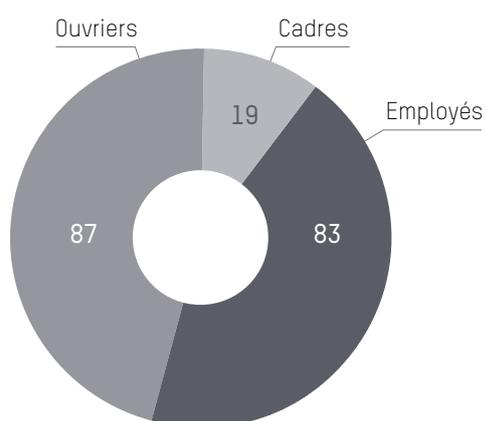
LES STATISTIQUES RH

Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel

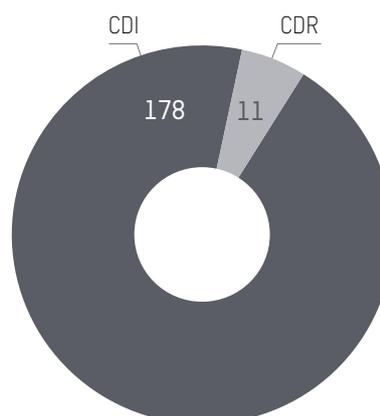
ETP PAR DIRECTION



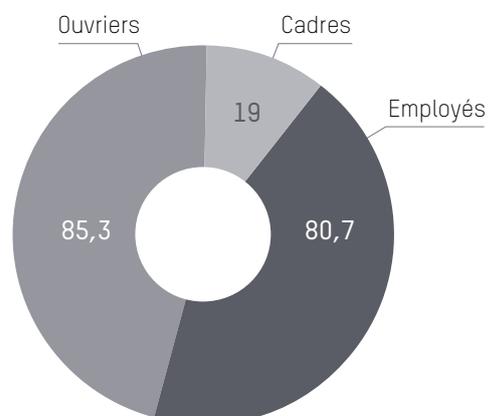
STATUTS



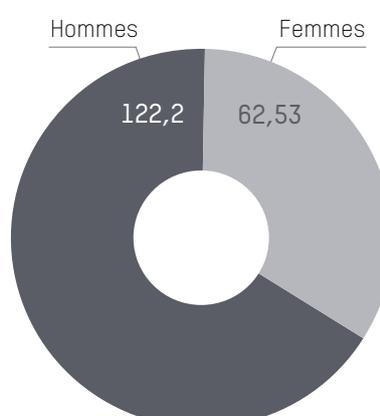
CONTRATS



STATUTS ETP



ETP PAR SEXE



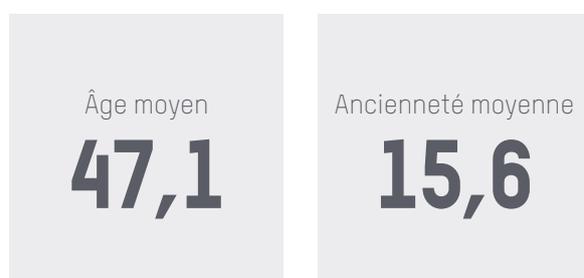
RÉPARTITION PAR SERVICE

Services	CADRE	EMPLOYE	OUVRIER	Total général
ADMINISTRATION IMMOBILIERE	1	4,8		5,8
ADMINISTRATION TECHNIQUE	1	10		11
CANDIDATURE	1	8,8		9,8
COMPTABILITE	1	4,8		5,8
CONSEILLER EN PREVENTION		1,8		1,8
CONTRÔLE CONFORMITE BATIMENTS		2		2
DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	1			1
DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE	1	0,8		1,8
DIRECTION GENERALE	1	2		3
DIRECTION IMMOBILIERE	1			1
DIRECTION TECHNIQUE	1			1
ESPACES COMMUNS	1	4		5
GROS OEUVRE			7	7
INOCCUPES	1		23	24
JURIDIQUE	1	5,8		6,8
LOCATION	1	8,5		9,5
MAGASIN			3	3
MAITRISE D'OUVRAGE	1	3		4
MARCHES PUBLICS	1	3,8		4,8
OCCUPES	1	3	27,8	31,8
PARTERNARIAT ET COMMUNICATION EXTERNE		1		1
PROMOTION LOCATION		0,8		0,8
PROPRETE			11	11
PROPRETE - CONCIERGE			0,85	0,85
PROPRETE - NETTOYAGE			10,38	10,38
RELOCATION	1	9,8	2	12,8
RESSOURCES HUMAINES	1	3		4
SOCIAL		1		1
SYSTEMES D'INFORMATION	1	2		3
	19	80,7	85,03	184,73

PYRAMIDE DES ÂGES

Âge	Femme	Homme
65-69	0	1
60-64	9	14
55-59	9	21
50-54	13	20
45-49	9	21
40-44	10	16
35-39	6	10
30-34	7	10
25-29	3	10

ANCIENNETÉ / ÂGE



TRAVAILLEUR PAR SITE

Marcinelle	80
Montignies-sur-Sambre	45
Monceau-sur Sambre	33
Charleroi	31

Nombre de travailleurs sortis par type de départ

Type de départ	Total
Fin de contrat	11
Pension	6
Autre	0

17

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 10 reprises.

5 accidents de travail ont été constatés dont 3 avec incapacité temporaire pour un total de 62 journées calendrier perdues.

Dans le cadre du plan d'actions annuel 2020, des mesures ont été prises pour promouvoir ou assurer la protection des travailleurs, comme :

- ▶ Achat et le placement de bacs de rétention dans les étagères des produits dangereux
- ▶ Mise en place la procédure de consignation électrique
- ▶ Suite à la pandémie de Covid-19, mise en place de protocoles sanitaire strictes et mise en place d'un plan de continuité des activités et du télétravail intensif
- ▶ Développement des outils de vidéo conférence et télécommunication

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

- ▶ Le Directeur administratif et financier a repris en cours d'année la gestion du SIPP.
- ▶ Le nouveau marché public de Service Externe de Prévention et Protection a été attribué à la société CESI pour commencer sa mission au 01/01/2021.
- ▶ Des élections sociales ont été organisées en novembre 2020 mais l'installation des nouveaux membres n'a été effective qu'en 2021.

Liste des membres

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 :

- ▶ R. BAYOT, employé – gestionnaire EDL
- ▶ C. DELFOSSE, employée – gestionnaire intervention
- ▶ M. MOLITOR, employée – gestionnaire social
- ▶ C. BOUGENIES, ouvrier – brigadier propreté
- ▶ V. PICCOLI, ouvrier – brigadier magasin
- ▶ P. VANBELLINGHEN, ouvrier – brigadier chauffagiste

Conseillère en prévention interne :

- ▶ C. WARZEE (Conseiller en prévention)

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

Nombre d'accidents
de travail

5

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 10 reprises durant l'année 2020.

Le CE s'est également réuni à 5 reprises lors de séances extraordinaires.

Des élections sociales ont été organisées en novembre 2020 mais l'installation des nouveaux membres n'a été effective qu'en 2021.

Liste des membres

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- gestionnaire comptable
- ▶ M. MOLITOR, employée – gestionnaire social
- ▶ E. MARTIN, employé – gestionnaire juridique
- ▶ P. ANDRE, ouvrier – brigadier électricien
- ▶ C. BOUGENIES, ouvrier – brigadier propreté
- ▶ M. FONTAINE, ouvrier – brigadier sanitariste

LES MARCHÉS PUBLICS

35 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000€ htva ont été attribués en 2020 dont notamment :

- ▶ Des marchés de travaux pour un montant total de plus de 20 millions €. Les plus importants étant :
 - ▷ La construction des 61 premiers logements du site « Aux Parcs » à Charleroi ;
 - ▷ La démolition et le parachèvement intérieur du marché de remise en état de logements inoccupés ;
 - ▷ La construction de deux immeubles de 10 et 4 logements collectifs à loyer d'équilibre rue de l'Armée Française à Couillet ;
- ▶ Les lots 1 et 5 de respectivement 51 et 32 logements du marché « Design & Build » visant la conception et l'exécution de travaux pour 168 logements à la Cité Parc à Marcinelle ;
- ▶ Le marché de service d'entretien et de nettoyage des locaux des espaces communs a été attribué pour 2 années.

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

- La Sambrienne a décidé d'adhérer à la centrale d'achat de la SWL pour les marchés de service relatifs à la mise en œuvre du plan régional de rénovation ;
- Le marché conjoint entre plusieurs SLSP de Charleroi Métropole (Le Logis Montagnard, A chacun son logis, Mon Toit Fleurusien, Les Jardins de Wallonie, le Foyer Fontainois) a été attribué pour la réalisation du magazine de la société et de diverses brochures.

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

Marchés de services de projets immobiliers

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de 95 logements	137 925,16 €	05/11/2020	*	AXIHOME
Aux Parcs - Phase 2 - Construction de 95 logements	1.021.756,88 €	08/09/2020		AM « BOB 361 ARCHITECTES / NEO-IDES/BUREAU D'ETUDE LEMAIRE/GENIE TEC BELGIUM”

Marchés de services d'entretien

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Entretien et maintenance des portes, portillons coupe-feu et issues de secours	302 902,325 €	27/11/2020	1+3*1an	CPI TECHNOLOGIE
Entretien et maintenance des coupoles	48 666,32 €	22/09/2020	1+3*1an	CGMI PROTECT
Entretien et nettoyage des locaux communs	2 394 282,66 €	01/04/2020	2+1*2ans	LAURENTY

Marchés de services

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Désignation d'un Service Externe de Prévention et de Protection au Travail	12.647,40 €	09/12/2020	1	CESI PREVENTION ET PROTECTION
Financement pour l'achat de véhicules de service	178 867,63 €	12/11/2020	5	BELFIUS
Magazine de la société et diverses brochures	91 005,79 €	09/11/2020	2+2*1an	IMPRIMERIE BIETLOT
Consultance Procure to pay	30 189,50 €	27/10/2020	4	BSS-IT
Contentieux locatif	102 668,50 €	27/10/2020	1+3*1an	ASSOCIATION D'AVOCATS
Leasing véhicules de fonction : Accord cadre	52 869,60 €	09/11/2020	4	J&T AUTO LEASE
Gestion des sols et des sous-sols	1 908 072,90 €	14/10/2020	1+3*1an	INISMA
Vidéo surveillance	61 477,89 €	23/06/2020	4	DSC SECURITY SYSTEM
Réalisation de films promotionnel et capsules vidéos	69 272,50 €	19/05/2020	4	ASYMETRIE
Consultance RH	37 812,50 €	15/04/2020	4	BERENSCHOT
Pondération et maintenance de descriptions de fonction	36 973,06 €	15/01/2020	4	HUDSON
Location de conteneurs sanitaires	186 411,63 €	01/04/2020	4	ALGECO
Certificateur PEB et auditeur énergétique PAE-2	66 072,05 €	01/04/2020	4	COREPRO
Assurance soins de santé	111 070,68 €	18/02/2020	1+3*1an	AXA
Assurance RC	27 178,57 €	01/01/2020	3	ETHIAS

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

Marchés de conception- réalisation liée à un projet immobilier (design & build)

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en jours calendrier	Adjudicataire
Conception - exécution de travaux pour 168 logements - Lot 1 - construction de 32 logements	4.807.423,00 €	01/04/2020	885	DISTRICT TWELVE
Conception - exécution de travaux pour 168 logements - Lot 5 - construction de 51 logements	8.979.979,12 €	30/01/2020	885	DISTRICT TWELVE

*: 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
Construction d'un immeuble de 10 logements et d'un immeuble de 4 logements collectifs	1 862 808,54 €	03/03/2020	*	INTERCONSTRUCT
Rénovation de menuiseries extérieures de 74 logements	478 045,81 €	07/05/2020	*	PIERRET PROJECT
Construction 61 logements à Charleroi Lot 1 - construction et abords	13 382 701,82 €	07/12/2020	*	DHERTE
Construction 61 logements à Charleroi Lot 3 - Ascenseurs	52 501 ,90 €	07/12/2020	*	KONE
Démolition et parachèvement intérieur de logements inoccupés	4 277 870,94 €	14/10/2020	1+3*1an	MIGNONE
Rénovation de menuiseries extérieures dans les logements inoccupés	213 111,25 €	09/07/2020	1+3*1an	MENUISERIE KENAN
Rénovation de logements inoccupés lot 2 toiture	278 310,65 €	04/06/2020	1+3*1an	SOLABEL
Rénovation de logements inoccupés lot 5 chauffage/sanitaire	692 019,60 €	04/06/2020	1+3*1an	JORDAN
Rénovation de logements inoccupés lot 4 électricité	232 245,59 €	04/06/2020	1+3*1an	SORWA

Marchés de fournitures

Description	Montant total TVAC	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Location et entretien de fontaines à bouteilles d'eau	73 551,54 €	05/10/2020	4	AQUAVITAL
Fourniture de véhicules électriques Lot 1	29 144,42 €	28/08/2020	4	BULLMAN
Fourniture de matériaux en PVC	79 363,68 €	22/04/2020	4	PLASTIC WAUTERS
Matériaux de construction Lot 1 Matériaux	79 833,69 €	18/02/2020	4	ARDOISES MATERIEUX
Matériaux de construction Lot 2 Menuiserie	61 307,97 €	18/02/2020	4	FACOPRO
Leasing Automobile	52 869,60 €	09/11/2020	4	J&T AUTOLEASE

RECOURS

En 2020, un recours a été introduit contre La Sambrienne en matière de marchés publics :

- L'association momentanée ALLIANCE « KOEKELBERG / SIA / ST.AR.TECH MANAGEMENT GROUP / BSOLUTIONS / ROOM'S » a déposé un recours en annulation devant le Conseil d'Etat dans le cadre du marché public de « conception et exécution de travaux à la cité Parc à Marcinelle - Solaire Eixample 12 » - lots 3 et 5. Les jugements n'ont toujours pas été prononcé.

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 Sambrienne.

Conseiller Sécurité de l'information	VECCHIATO Xavier, MIELABELO
Délégué à la protection des données	ZAHID Soufiane, MIELABELO

Les missions du délégué à la protection des données (DPO), selon l'article 39 du RGPD, ont été sous-traitées à la société externe MIELABELO et sont notamment les suivantes :

- Informer et conseiller le responsable du traitement ou le sous-traitant ainsi que les employés qui procèdent au traitement sur les obligations qui leur incombent en vertu du présent règlement et d'autres dispositions du droit de l'Union ou du droit des États membres en matière de protection des données.
- Contrôler le respect du 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 du RGPD.
- 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 du RGPD, 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 en 2018 qui a permis d'établir un plan d'actions qui arrivera à échéance en décembre 2021.

Ci-après, les principales actions initiées et/ou mises en œuvre en 2020 :

- Mise à jour avec les services concernés du 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 des services internes ou de tiers nécessitant un traitement de données à caractère personnel de la part de La Sambrienne.
- Rédaction des documents supports pour les différents services de La Sambrienne et adaptation de documents métiers.
- Communication d'information au personnel et sensibilisation sur les bonnes pratiques en matière de protection des données.
- Mise en place du registre d'activités de traitement des images caméras de La Sambrienne ;
- Gestion des déclarations caméras ;
- Rédaction d'une matrice des durées de conservation des données ainsi qu'une Politique de gestion des durées de conservation.
- 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).

GESTION DES INCIDENTS/VIOLATIONS DE DONNÉES

En 2020, La perte d'une tablette a fait l'objet d'une déclaration auprès de l'Autorité de Protection des Données afin de respecter le délai de déclaration. Celle-ci a néanmoins été rapidement retrouvée, clôturant de fait l'incident.

GESTION DES DROITS DES PERSONNES CONCERNÉES

En 2020, aucune demande d'accès n'a été reçue.

LES APPELS À PROJETS

PLAN RÉGIONAL 2020-2024 VISANT LA RÉNOVATION DE 55.000 LOGEMENTS PUBLICS

Le gouvernement wallon a adapté son plan régional visant la rénovation de 55.000 logements publics d'ici 2030. Il s'agit d'un plan en deux étapes : 2020-2024 et 2025-2030. D'ici 2024, 883 millions d'euros de subside vont être alloués en Wallonie afin de renforcer la salubrité et d'améliorer la performance énergétique de 25.000 logements appartenant aux SLSP. Soit une subvention moyenne de 35.025€ par logement octroyée pour atteindre comme objectif énergétique minimum le label PEB B.

Ce programme permettra à La Sambrienne de rénover en profondeur 2.484 logements pour la période 2020-2024 grâce à l'enveloppe financière octroyée de 87.747.300€ de subside (87.002.100€ en travaux et 745.200€ en accompagnement social) et de 29.000.700€ d'avance à taux 0%, soit un total financé de 116.748.000€.

PROGRAMME RÉGIONAL DE SÉCURISATION ET D'EMBELLISSEMENT

Le gouvernement wallon a également adopté un programme régional de sécurisation et d'embellissement d'un montant de 23.800.000€ qui entend contribuer à l'embellissement, l'amélioration de la gestion des consommations énergétiques et la sécurisation des espaces de vie des locataires des SLSP.

Ce programme ciblé sur le bien-être complète le plan régional de rénovation 2020-2024 son approche principalement axée sur la performance énergétique et la salubrité des bâtiments.

Concrètement, ce plan se décline en trois axes d'intervention :

- La sécurisation des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs ;
- L'embellissement des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs et logements ;
- La gestion des consommations énergétiques des communs d'immeubles collectifs et logements.

La Sambrienne s'est vue octroyer un subside de 2.555.573€, accompagné d'avances SWL d'un montant de 851.858€ (25%), soit un total financé de 3.407.431€.

Ces deux programmes de rénovation vont activement participer à la pérennisation du patrimoine immobilier et dès lors améliorer le bien-être et le pouvoir d'achat des locataires mais de plus en plus endetter La Sambrienne et dégrader sa trésorerie qui aura pour conséquence la dégradation du compte courant SWL.

En effet, 25% de ces rénovations seront financées par des avances spéciales qui engendreront à terme une hausse des charges financières et des coûts de remboursements. Les réformes du calcul des loyers, de l'allocation de solidarité ou de la fiscalité sur le précompte immobilier doivent être envisagées pour couvrir ce risque.

PROGRAMME DE CRÉATION DE LOGEMENTS INNOVANTS ET DURABLES

Le Gouvernement wallon a lancé un appel à projets dans le cadre d'un « Plan de relance rapide de création de logements publics innovants et durables » en y associant une enveloppe budgétaire de 20,5 millions.

Un des projets de La Sambrienne a été retenu. Il s'agit d'une enveloppe de 1 million d'euros pour 10 nouveaux logements Avenue du Centenaire à Montignies-sur-Sambre.

PROJET ETÉ SOLIDAIRE, JE SUIS PARTENAIRE

La Ville de Charleroi et La Sambrienne se sont associés pour, ensemble, mener le projet « Eté Solidaire, je suis partenaire » dans deux quartiers de logements publics, comme expliqué en détail dans les projets spécifiques de la gestion location et de l'accompagnement social.

Le financement obtenu par la Ville lui a permis à de couvrir une partie de la rémunération des étudiants. La Sambrienne a quant à elle financé sur fonds propres le matériel nécessaire au travail d'aménagement et assuré la coordination technique en collaboration avec les ASBL FADD Solidarité à Charleroi-Nord et COCAD à Montignies-sur-Sambre.

APPEL À PROJETS EUROPÉENS GREEN DEAL

La Sambrienne a marqué son accord de principe pour participer à l'appel à projets européens « Green Deal - 4.1 Building and renovating in an Energy and resource efficient Way » qui s'inscrit dans l'objectif global européen de décarbonisation à l'horizon 2050.

Dans cet appel, la Commission Européenne demande minimum deux démonstrations réelles à grande échelle (résidentielles et non résidentielles, nouvelles et / ou rénovées) d'innovations technologiques dans différentes régions d'Europe. L'objectif des démonstrations est de tester, en vue d'une mise à l'échelle et d'une large réplique, les innovations proposées en Wallonie mais aussi ceux d'ailleurs. La ville de Charleroi a déjà montré un intérêt sur cet appel pour la partie non résidentielles et renseigné La Sambrienne pour la mise à disposition d'immeubles résidentiels. Plusieurs de nos sites peuvent répondre aux contraintes imposées (proximité des sites résidentiels et non résidentiels notamment).



LA RECAPITALISATION PAR LA WALLONIE

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 rentables : 7 millions € de subsides et 15 millions € en avances ont permis de financer en partie les projets suivants.

Ils visent d'une part, la construction 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.



Wallonie

Projets	Logements	Financement subside	Financement avance	Etat de liquidation
5E ELEMENT	23		7.096.000€	8%
Solaire - Eixample XII, Marcinelle	45	7.000.000€		0%
Aux parcs, Charleroi	32		3.200.000€	0%
Armée Française, Couillet	14		1.974.000€	5%
Cueilleurs Coupeurs, Gilly	12		1.740.000€	3%
Queue, Couillet	6		990.000€	4%
	132	7.000.000€	15.000.000€	3,3%

Finances

2020

en quelques chiffres

Loyers brut	40,6 MILLIONS €
Réductions de loyers	9,4 MILLIONS €
Investissements	7,1 MILLIONS €
Total du bilan	607,3 MILLIONS €
Bénéfice comptable	492.112€
Déficit en trésorerie SWL	1,4 MILLIONS €

Les événements marquants

L'exercice comptable 2020 se solde par un **bénéfice de 492.112€** contre un bénéfice de 2.556.237€ pour l'exercice précédent.

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

- ▶ La diminution des amortissements exceptionnels et désaffectations d'investissements pour 1.545.795€,
- ▶ La diminution des services et biens divers pour 1.245.125€,
- ▶ La reprise de réduction de valeur sur créances locataires s'élevant à 1.911.264€,
- ▶ La diminution des charges salariales pour 721.087€,
- ▶ La diminution des charges financières pour 283.933€,
- ▶ L'augmentation des loyers des logements sociaux pour 123.401€,
- ▶ L'augmentation des autres loyers pour 178.593€,

et malgré les mouvements suivants ayant un impact négatif sur le résultat :

- ▶ La diminution des plus-values sur ventes logements pour 2.218.238€,
- ▶ L'augmentation des moins-values sur créances commerciales pour 377.008€,
- ▶ L'augmentation des inoccupés en cours de travaux pour 221.130€,
- ▶ L'augmentation des dotations aux amortissements de 113.380€,
- ▶ La provision pour l'harmonisation salariale de 278.904€.

La trésorerie continue de se dégrader et doit rester 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 2020, soit 1.452.093€ de sous-versement.

En 2020, aucune modification n'a été apportée aux règles d'évaluation - cfr. Règles d'évaluation.

LE BILAN

Au 31 décembre 2020, le total du bilan s'élève à 607.348.717€.

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Total de l'actif	607.348.717	524.251.267	+83.097.450
Actifs immobilisés	387.124.342	386.008.895	+1.115.447
Frais d'établissement	0	0	0
Immobilisations incorporelles	30.024	31.381	-1.357
Immobilisations corporelles	387.087.806	385.971.002	+1.116.804
Immobilisations financières	6.512	6.512	0
Actifs circulants	220.130.661	138.242.372	+81.982.003
Créances à plus d'un an	80.945.869	88.429.460	-7.483.591
Stocks et commandes en cours d'exécution	1.900.582	1.781.067	+119.515
Créance à un an au plus	12.979.544	15.176.294	-2.196.750
Valeurs disponibles	14.160.792	8.544.688	+5.616.104
Comptes de régularisation	110.237.588	24.310.863	+85.926.725

FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

Les frais d'établissement sont complètement amortis.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les nouveaux investissements en immobilisations incorporelles en 2020 sont l'acquisition de licence des outils suivants : développement d'application Android, Compas 5.1 logiciel de supervision de caméras pour le site de Monceau-sur-Sambre.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Immobilisations corporelles	387.087.806	385.971.002	+1.116.804
Terrains et constructions	367.658.651	363.311.418	+4.347.233
IMO	26.984	48.542	-21.558
Mobilier et matériels roulant	590.638	503.689	+86.949
Immobilisations en leasing	1.497.989	1.543.865	-45.876
Autres immobilisations	2	2.300.974	-2.300.972
Immobilisations en cours	17.313.542	18.262.514	-948.972

Les immobilisations corporelles ont augmenté de 1.116.804€ par rapport à l'exercice 2019.

- ▶ Cette variation s'explique principalement par :
 - ▶ l'avancement de nombreux chantiers en cours (immobilisation en cours) ;
- l'activation des principaux chantiers suivants (en réception provisoire) pour un montant total de 14.647.318€:

Dossier	Description	€
123.182	Rénovation de 213 logements Harmegnies - Charleroi - Solde chantier BLOC C	5.541.938
122.813	Remplacement de 43 ascenseurs	2.891.336
123.167	Rénovation de 47 maisons Champs Charbonnières	3.124.156
122.674	Rénovation Cité de la Lâche Menuiseries intérieures Lot 4	266.243
123.670	Construction de 6 appartements de transit Garibaldi	875.805
		12.699.478

- ▶ l'activation de la fin de plusieurs chantiers de rénovation en réception définitive pour un montant total de 124.688€ ;

Dossier	Description	€
119.245	Eclairage public site Loriaux à Jumet	17.362
122.429	Construction de 12 appartements Raguette	4.299
122.449	Construction de 8 appartements de transit St Théodore	6.293
122.674	Rénovation Cité de la Lâche Menuiseries intérieures Lot 2-3	41.469
122.683	Construction de 12 logements Coupeurs-Cueilleurs Jumet	8.578
123.169	Rénovation énergétique Sarts 48 - Peupliers 2 - Couillet	23.261
123.170	Rénovation 24 appart Centenaire 129-131	21.066
121.146	Construction de 16 appartements Closières	2.360
		124.688

- ▶ les désaffectations liées à l'activation de plusieurs chantiers de rénovation et démolition pour un montant total de 4.768.295€ ;

Par désaffectation, on entend l'extourne de la valeur comptable de l'immobilisé remplacé. 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 de la SWL utilisés pour le calcul du loyer (cfr. Règles d'évaluation).

Dossier	Description	€
123.182	Rénovation de 213 logements Harmegnies - Charleroi - Solde chantier BLOC C	2.943.619
122.813	Remplacement de 43 ascenseurs	888.948
123.167	Rénovation de 47 maisons Champs Charbonnières	773.328
123.169	Rénovation énergétique Sarts 48 - Peupliers 2 - Couillet	9.903
122.674	Rénovation Cité de la Lâche Menuiseries intérieures Lot 4	152.497
		4.768.295

- ▶ le transfert de la rubrique 268 (Diverses autres immobilisations corporelles) du terrain Apollo-Wauters pour la mise en œuvre de la construction du projet Aux Parcs (123.589) pour 1.141.891€ ;
- ▶ les rénovations de certains de nos logements sur fonds propres pour 1.460.893€ ;
- ▶ l'installation de chauffage et chaudières sur fonds propres pour la somme de 737.124€ ;
- ▶ l'installation de chauffe-bains, chauffe-eau sur fonds propres pour la somme de 155.515€ ;
- ▶ les rénovations dans certains bâtiments administratifs pour la somme de 63.153€ et l'acquisition du rez-de-chaussée et des premier et deuxième étages de l'immeuble Boulevard Jacques Bertrand à Charleroi pour 1.000.000€ terrain compris ;
- ▶ l'installation de caméras fixes sur le site Harmegnies à Charleroi pour 22.578€ ;
- ▶ l'installation de centrales incendie et de module d'asservissement des portes d'entrée pour 20.102€ ;
- ▶ la rénovation des abords du site Harmegnies à Charleroi pour 144.888€ ;
- ▶ l'achat de matériel informatique pour 86.577€ ;
- ▶ l'achat de 8 véhicules de service pour 148.488€.

La rubrique des immobilisations est à mettre en étroite 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 2020 :

- Logements sociaux	8.574.050 €
- Installation chauffage	843.806 €
- Logements moyens	398.407 €
- Autres	240.836 €
- Ascenseurs	220.326 €
- Bâtiments administratifs	196.926 €
- Chauffe-bain, chauffe- eau	125.794 €
- Espaces verts, abords	78.017 €
- Garages	70.088 €
- Autres bâtiments	43.452 €
- Ateliers	34.115 €
- Autres droits réels	31.482 €
- Logements de transit	20.363 €
- Protection incendie	17.393 €
- Logiciels	13.171 €
- Equipements	11.215 €
- Systèmes d'alarme	3.491 €
- Frais de fusion	0 €

10.922.932 €

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 non encore réceptionnés. Lors de la réception provisoire, ces investissements sont transférés en constructions et amortis comme tels.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	31/12/2020	31/12/2019	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

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Créances à plus d'un an	80.945.869	88.429.460	-7.483.591

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	60.976.932€
Subside Pivert	17.394.791€
Subside CPivert	240.370€
Subside CRAC	2.333.776€
	80.945.869€

Les subsides non encore affectés et non encore liquidés sont comptabilisés en classe 49 afin de respecter l'équilibre bilantaire (voir "Comptes de régularisation").

En 2020, les notifications suivantes ont été reçues :

Remplacement des châssis de 74 logements (124.074)	269.791€
Rénovation de l'immeuble Chili 2 (124.862)	206.322€
Plan de rénovation 2020-2.024 (CRST)	87.002.100€

STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXÉCUTION

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Stocks et commandes en cours d'exécution	1.900.582	1.781.037	+119.515

D'une part, le poste 'stocks' augmente de 73.952€ et atteint 706.946€ au 31 décembre 2020 contre 632.994€ au 31 décembre 2019.

Conformément aux règles d'évaluation, une réduction de valeur a été comptabilisée pour 36.151€ sur les précédents stocks ne tournant plus depuis plus de deux ans.

Courant l'année 2020, le magasin a été regroupé sur le seul site de Montignies-sur-Sambre.

D'autre part, le dossier 121.146 Les Closières - Constructions - Ventes est inclus dans cette rubrique. 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 2020, 1 maison a été vendue, le stock a diminué d'un montant de 145.850€.

Cette rubrique contient également :

- ▶ Le chantier relatif au Community Land Trust (CLT) dossier 124.391. Ce chantier vise la construction de 5 logements ;
- ▶ Le chantier relatif la construction-vente sur le projet Solaire - Eixample XII (dossier 124.071)

CRÉANCES À UN AN AU PLUS

	31/12/2020	31/12/2020	Ecart
Créances à un an au plus	12.979.544	15.176.294	-2.196.750

- ▶ Créances commerciales : 783.188€

Le solde du compte locataires s'élève à 674.540€

Conformément aux règles d'évaluation, il a été acté 870.677€ (contre 493.669€ en 2019) en moins-values sur créances locataires.

Il a été acté une provision pour réductions de valeur de 1.574.157€ contre 1.911.264€ en 2019. Une provision de 70% des créances locatives est ainsi constituée.

Le poste comprend également un ensemble de notes de crédit fournisseurs en attente pour un montant de 26.898€ et des notes de débit à établir aux locataires pour 825€.

► Autres créances : 12.196.356€

Ce poste comprend essentiellement :

Subsides de la SWL à recevoir à court terme	10.655.409€
Débiteurs qui ont acquis des logements et dont les paiements nous parviennent en 2.021	1.373.288€
Créances sur réductions pour personnes à charges	590.084€
Divers autres produits à recevoir dont 221.973€ relatifs au CRAC	280.513€
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	260.059€

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 2021.

VALEURS DISPONIBLES

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Valeurs disponibles	14.160.792	8.544.688	+5.616.104

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 SWL entraîne l'application d'amendes financières à charge de La Sambrienne.

Ce poste comprend, outre les comptes bancaires classiques, les comptes courants SWL suivants :

compte courant CAN	0€
compte courant CPI	0€
compte courant CLIN	5.399.220€
compte courant Vente Maisons	2.850.478€
compte courant Impulsion logement	4.786.663€
compte courant CCST – appel à projet	200.000€
	13.326.361€

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Comptes de régularisation	110.237.588	24.310.863	+85.926.725

Il s'agit essentiellement de la comptabilisation des subsides non encore affectés et non encore liquidés et principalement la comptabilisation du subside relatif au plan régional de rénovation :

- Plan de rénovation 2020-2024 (CRST)	87.002.100€
- Ancrage communal	7.342.443€
- CECO	5.896.533€
- PIVERT	2.559.437€
- CRAC	2.555.556€
- PEI	1.228.142€
- CPivert	666.677€
- Art.58	378.307€
	107.629.195€

L'augmentation significative du poste provient de la comptabilisation du subside relatif au plan de rénovation 2020-2024 pour un montant de 87.002.100€.

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Total du passif	607.348.717	524.251.267	+83.097.450
Capitaux propres	136.516.094	133.797.666	+2.718.428
Apports indisponibles	116.148	116.264	0
Apports disponibles	134.157	134.157	0
Apports disponibles (Réserves)	27.626.977	27.626.977	0
Pertes reportées	-34.695.441	-35.187.553	+492.112
Subsides en capital	143.334.253	141.107.937	+2.226.316
Provisions et impôts différés	11.499.023	11.462.978	+36.047
Dettes	459.333.600	378.990.625	+80.342.975
Dettes à plus d'un an	265.743.813	279.657.337	-13.913.524
Dettes à un an au plus	70.562.602	62.206.380	+8.356.222
Comptes de régularisation	123.027.185	37.126.908	+85.900.277

APPORTS INDISPONIBLES

L'op-tin selon la nouvelle législation sur le CSA a été comptabilisé.

Pour rappel, selon nos statuts actuels, la part fixe du capital est fixée à 193 102€. Aucune décision n'a encore été prise quant au choix de la forme juridique de la société.

Nous comptabilisons au 31 décembre 2020 un capital de 230.498€, et un apport indisponible (capital non appelé) de 114.350€. En 2020, aucune variation n'est constatée dans les variations d'apports hors capital.

APPORTS DISPONIBLES

Ce poste ne varie pas par rapport à l'année précédente et s'élève donc à 27.626.977€ principalement constituées de réserves indisponibles, ainsi que des anciennes primes d'émissions d'une ancienne société fusionnée.

PERTES REPORTÉES COMPTABILISÉS.

Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2019 de 35.187.553€, et après affectation du bénéfice de l'exercice 2020, la perte à reporter s'élèvera au 31 décembre 2020 à 34.695.441€.

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

Ces subsides sont, conformément à la loi comptable, amortis au même rythme que les investissements auxquels ils se rapportent. Il s'agit de l'ensemble des subsides octroyés dans le cadre des rénovations.

Les montants correspondent au montant de travaux engagés (contrepartie en immobilisation) à concurrence du montant des factures approuvées et subsidiées (payées).

Ce poste comprends les principaux subsides suivants :

PEI	1.228.142€
PIVERT	2.559.437€
Art.58	378.307€
Art.54	0€
Ancrage communal	7.342.442€
CRAC	2.555.556€
CPivert	666.677€
CECO	5.896.533€
Autres subsides (SOWAER et autres)	15.921€
Subside de recapitalisation	7.000.000€
Subside Equipement	1.738.125€
CLIN	5.399.220€
Plan de rénovation 2020-2.024 (CRST)	87.002.100€
	121.782.461€

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

Il est à souligner que les capitaux propres s'élevant à 136.516.094€ englobent un montant de subsides en capital de 143.334.253€.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Provisions et impôts différés	11.499.023	11.462.976	+36.047

Ce poste se détaille comme suit :

Provision pour harmonisation des salaires : 278.904€

Provision pour grosses réparations et gros entretiens : conformément aux règles d'évaluation, la provision pour gros entretiens et réparations s'élève à 10.897.546€ contre 11.165.402 € en 2019, ce qui se traduit par une reprise de provision de 267.856€.

- ▶ 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 non modifié en 2020 tenant compte des attributions de logements durant l'année et des travaux d'entretien effectués en 2020 pour un montant de 10 897 546€. 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 2020 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 depuis 2019 car les rénovations programmées sur le nouveau marché affectent **durablement** l'état du logement et devraient donc être activées.

Provision pour autres risques et charges : litige fournisseurs (Energie-déménagement-architecte) pour un montant global de 322.574€ ;

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

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Dettes à plus d'un an	265.743.813	279.657.337	-13.913.524

Les dettes comptabilisées au 31/12/2020 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. Ils se composent comme suit :
- Les montants de crédits PEI s'élèvent à 59.654.792€ au 31/12/2020 contre 65.908.752€ au 31 décembre 2019 ;
- Les montants de crédits PIVERT s'élèvent à 23.208.421€ au 31/12/2020 contre 23.134.854€ au 31 décembre 2019 ;

Les montants de crédits CRAC s'élèvent à 5.942.280€ au 31/12/2020 contre 6.326.957€ au 31 décembre 2019.

Le montant des autres crédits SWL s'élève à 176.514.333€ au 31 décembre 2020 contre 183.867.700€ au 31 décembre 2019.

Le montant des avances AAFS diminue à 5.843.513€ au 31 décembre 2020 contre 6.120.898€ au 31 décembre 2019.

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 33.992.207€ au 31 décembre 2020 contre 35.370.378€ au 31 décembre 2019. Il s'agit notamment des chantiers suivants :

N° SWL	Description	Montant
121.146	Construction de 35 maisons et 16 appartements pour la vente – Site Les closières à Mont/Marchienne	4.276.468€
120.305	Rénovation de 208 appartements - rue E. Yernaux et rue F. Hotyat à MSS	3.610.681€
122.813	Rénovation de 65 Ascenseurs	3.345.331€
123.612	Marché stock pour l'entretien du patrimoine	2.396.602€
122.674	Rénovation de 139 maisons et 96 appartements - Cité de la Lâche à Roux	2.179.423€
119.531	Rénovation de 55 maisons et 64 appartements - Cité des Gayolles à Gilly	1.592.155€
119.093	Rénovation de 119 appartements - Avenue CECA à Marcinelle	1.432.255€
120.311	Rénovation de 32 appartements - Avenue du Centenaire n°121 à 133 à Montignies/Sambre	1.164.172€
118.970	Rénovation de 131 appartements - Cité Decooman à Montignies/Sambre	1.126.255€
119.165	Rénovation de 86 maisons et 16 appartements - rue Armée Française-Ethiope-22 Août-Ville à Couillet	1.018.165€
120.456	Rénovation de 60 maisons à Gosselies	737.462€
119.532	Rénovation de 82 maisons et de 24 appartements - Cité Tollaire à Ransart	734.030€
118.693	Démolition des logements rue Motte à Charleroi	623.363€
119.785	Rénovation de 60 maisons à Marchienne/Pont	590.971€
118.969	Rénovation de 120 appartements - Cité Sélestat à Montignies/Sambre	582.161€
121.900	Rénovation - Avenue du Chili à Marcinelle	554.144€
123.247	Construction du siège social et de logement - 5E ELEMENT à Charleroi	538.970€
118.971	Construction de 30 maisons - rue de la Crèche à Montignies/Sambre	511.652€
121.453	Rénovation des chaufferies des immeubles Versant Est	494.883€
122.429	Construction de 12 appartements - rue de la Raguette à Gerpennes	483.604€
121.945	Rénovation de 20 appartements - rue des Sarts 42 à Couillet	476.776€

En 2020, 7 nouveaux financements ont été contractés auprès de la banque pour l'achat de nouveaux véhicules de service pour un montant total de 108.690€.

En 2020, les nouveaux financements SWL suivants ont été contractés pour nos projets immobiliers pour un montant total de 2.786.566€:

Dossier	Objet	Financement	Total	Taux	Durée	Fin
123.167	Rénovation de 48 maisons - Cité Moria à Mont-Sur-Marchienne	PIV	422.182€	1,25 %	11	2031
123.167	Rénovation de 48 maisons - Cité Moria à Mont-Sur-Marchienne	PIV	1.599.480€	1,25 %	11	2031
123.169	Rénovation de 80 appartements - rue Sarts, 44, 46, 48 et Rue des Peupliers 2 à Couillet	PIV	23.261€	1,25 %	11	2031
122.813	Rénovation - divers sites - Charleroi	SWL	402.068€	1,32 %	20	2040
124.862	Rénovation de 81 appartements Chili 2 à Marcinelle	PIV	85.215€	1,25 %	11	2031
122.429	Construction de 12 appartements rue de la Raguette à Acoz	SWL	5.628€	3,03 %	20	2040
122.683	Construction de 4 maisons et 8 appartements rue des Coupeurs, rue des Cueilleurs à Gilly	SWL	10.069€	1,70 %	20	2040
122.674	Rénovation de 139 maisons et 96 appartements - Cité de la Lâche à Roux	SWL	238.662€	1,80 %	20	2040
			2.786.566€			

DETTES À UN AN AU PLUS

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Dettes à un an au plus	70.562.602	62.206.380	+8.356.222

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année : 17.182.297€

Dettes financières : 40.803.190€

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 -25.174.810€ au 31 décembre 2020 contre -24.977.875€ au 31 décembre 2019. 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 -32.174.810€.

Dettes commerciales : 5.969.880€

Le poste dettes commerciales/fournisseurs a diminué suite notamment à l'achèvement d'un gros chantier de rénovation à Harmegnies et de la fin du chantier au Chili à Marcinelle (5.969.880€ au 31 décembre 2020 contre 8.763.537€ au 31 décembre 2019).

Dettes fiscales sociales et salariales : 1.359.098€

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

- TVA à payer	151.393€
- Impôts et précomptes à payer	6.677€
- O.N.S.S.	56.613€
- Rémunérations	10.118€
- Prov. Pécules de vacances	978.735€
- Autres	2.904€

Dettes diverses : 5.248.137€

Les autres dettes comprennent principalement le trop-perçu de charges locatives 2020 des locataires (2.953.534€), les locataires en avance (1.378.592€).

Dans cette rubrique, apparaît également la dette envers la Ville de Charleroi concernant la gestion d'immeubles, propriétaires de ceux-ci, pour 355.451€ contre 323.097€ au 31/12/2019.

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

COMPTES DE RÉGULARISATION

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Comptes de régularisation	123.027.185	37.126.908	+85.900.277

Les subsides PEI et autres restant à consommer au 31 décembre 2020 s'élèvent à :

- PEI	1.228.142€
- PIVERT	2.559.437€
- Art.58	378.307€
- Art.54	0€
- Ancrage communal	7.342.443€
- CRAC	2.555.556€
- CPivert	666.677€
- CECO	5.896.533€
- Autres subsides (SOWAER et autres)	15.921€
- Subside de recapitalisation	7.000.000€
- Subside Equipement	1.738.125€
- CLIN	5.399.220€
- Plan de rénovation 2020-2024	87.002.100€
	121.782.461€

La comptabilisation de produits à reporter pour 785.598€, principalement constitués des produits liés aux antennes GSM et du subside d'accompagnement social lié au plan d'embellissement de 745.200€ à recevoir ;

La comptabilisation de charges à imputer pour 459.125€, principalement représentées par les estimations des factures d'énergie et par les effets rétroactifs de loyers 2020 (13.471€).

LES COMPTES DE RÉSULTATS

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Total des produits	50.811.409	52.077.187	-1.265.778
Ventes et prestations	39.857.064	40.688.331	-831.267
Produits financiers	8.892.433	7.123.486	+1.768.947
Produits exceptionnels	2.061.912	4.265.370	-2.203.458
Impôts sur le résultat	0	0	0
Total des charges	50.319.297	49.520.950	+798.347
Coût des ventes et prestations	37.032.341	35.503.447	+1.528.894
Charges financières	8.522.248	8.806.182	-283.934
Charges exceptionnelles	4.764.190	5.199.219	-435.029
Impôts sur le résultat	518	12.102	-11.584
Prélèvement sur les impôts différés	0	0	0
Prélèvement sur les réserves immunisées	0	0	0
Bénéfice/Perte de l'exercice	492.112	2.556.237	-2.064.125

L'exercice 2020 se solde par un bénéfice de 492.112€ contre un bénéfice de 2.556.237€ l'année précédente.

VENTES ET PRESTATIONS

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Ventes et prestations	39.857.064	40.688.331	-831.267
Loyers	40.722.304	42.477.000	-1.754.696
Adaptation et réduction de loyers	-9.117.630	-8.977.693	-139.937
Provisions	4.704.488	4.947.755	-243.267
Frais récupérés	813.404	752.603	+60.801
Variation de stocks produits finis	-145.850	-1.886.398	+1.740.548
Production immobilisée	243.470	285.974	-42.504
Autres produits d'exploitation	2.636.878	3.089.090	-452.212
Coût des ventes et prestations	37.032.041	35.503.447	+1.528.894
Résultat d'exploitation	2.824.723	5.184.884	-2.360.161

Le total des ventes et prestations atteint 39.857.064, en diminution de 831.267€ par rapport à l'exercice précédent. Les commentaires suivants peuvent être apportés :

Loyers

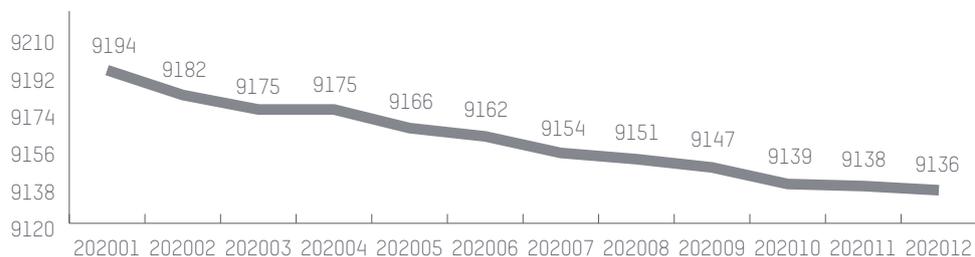
	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Logements sociaux PLL	19.627.751 €	19.504.350 €	123.401 €
Logements sociaux PLR	18.369.890 €	18.468.091 €	-98.201 €
Logements transit	51.813 €	33.807 €	18.006 €
Logements moyens	1.038.451 €	1.007.960 €	30.491 €
Logements à loyers d'équilibre	196.078 €	134.517 €	61.561 €
Locaux et commerces	240.829 €	181.458 €	59.371 €
Logements autres	170.240 €	182.795 €	-12.555 €
Garages	876.304 €	867.140 €	9.164 €
Vente de logements	150.948 €	2.096.082 €	-1.945.134 €
	40.722.304 €	42.477.000 €	-1.754.696 €

Le loyer des logements sociaux augmente de 123.401€ pour la part liée au logement et diminue de 98.201€ pour la part liée aux revenus. Ce poste est à mettre en corrélation avec la limitation à 20% des revenus qui diminue également (-18.553€).

L'augmentation des loyers logements sociaux a été limitée en 2020 par le changement de la nature des logements en logements à loyer d'équilibre.

Le loyer des logements à loyers d'équilibre augmente quant à lui de 61.561€

Evolution du nombre de logements sociaux en 2020

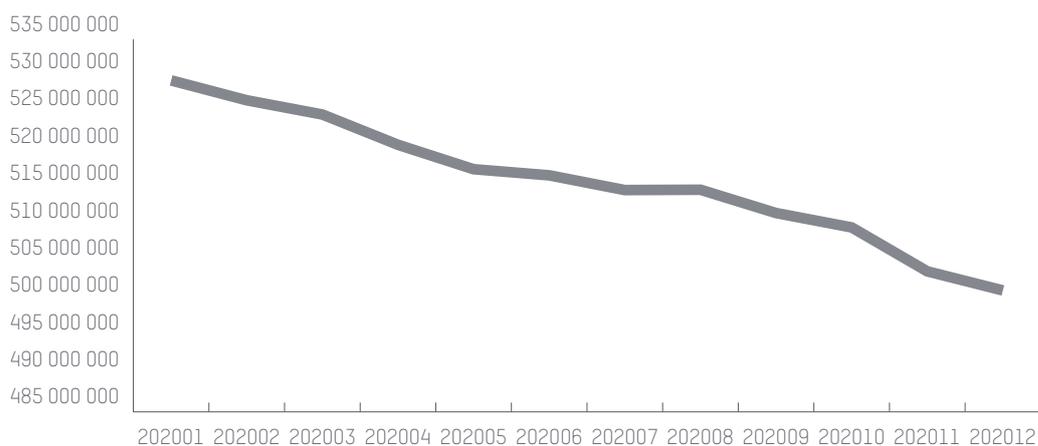


Evolution du nombre de logements à loyers d'équilibre en 2020



La part des loyers liée aux revenus diminue de 98.201€. Cette diminution est principalement expliquée par l'augmentation des logements inoccupés en cours de travaux. L'impact de la crise sanitaire du Covid-19 n'étant que très relative.

Evolution des revenus pris en compte pour le calcul des loyers mensuels



Le loyer des logements moyens augmente de 30.491€ pour 152 logements.

Les ventes des maisons des Closières sont à présent clôturées. Le chiffre d'affaires y relatif est de 150.948€ pour l'année 2020. Ceci explique la diminution de 1.945.134 € par rapport à 2019.

Adaptation et réduction de loyers

Le montant du surloyer réclamé pour les chambres excédentaires diminue de 12.313€.

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Chambres excédentaires	242 270 €	229 957 €	12 313 €

Les limitations de loyers des logements sociaux augmentent de 90.428€ dû à la limitation à la VLN.

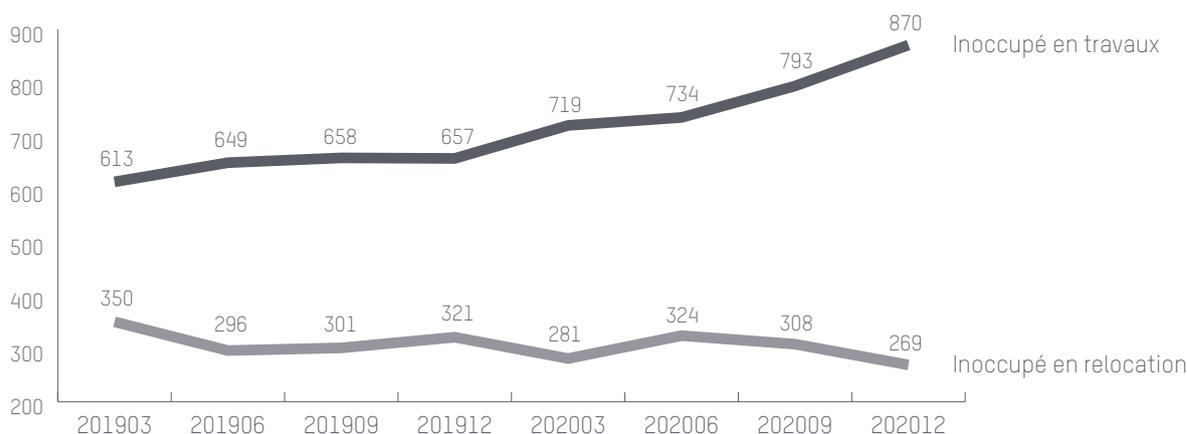
	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Limitation à 20% des revenus	-5 619 480 €	-5 600 927 €	-18 553 €
Limitation à la VLN	-985 970 €	-1 094 951 €	108 981 €
			90.428 €

Les logements et garages inoccupés diminuent le chiffre d'affaires théorique de 221.130€ par rapport à 2019.

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Logements sociaux	-2 150 288 €	-1 930 110 €	-220 178 €
Logements transit	-30 580 €	-10 458 €	-20 122 €
Logements moyens	-56 119 €	-92 201 €	36 082 €
Logements à loyers d'équilibre	-22 442 €	-36 544 €	14 102 €
Logements Concierges	0 €	0 €	0 €
Magasins et autres	-51 088 €	-10 514 €	-40 574 €
Garages	-379 887 €	-389 447 €	9 560 €

Evolution du nombre de logements sociaux inoccupés

Le nombre de logements sociaux inoccupés nécessitant des rénovations augmente en 2020, à contrario le nombre de logements sociaux occupables diminue.



Provisions

Les provisions réclamées pour les charges et les consommations diminuent de 243.267€. L'estimation du décompte de l'année 2020 se solde par un montant de 2.744.045€ en faveur des locataires. Les provisions liées aux consommations d'eau et de chauffage ont été calculées en 2020 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 167.541€.

Frais récupérés

Le montant des prestations de notre régie refacturée à nos locataires augmente de 29.331€.

La récupération de frais de justice est en augmentation de 12.390€ par rapport à l'année 2019.

Il faut également souligner l'augmentation de commissions de gestion liées aux logements en gestion s'élevant à 124.507€ contre 103.655€. La variation s'explique par un nombre croissant de logements pris en gestion.

Variation de stocks produits finis

La dernière maison du site des Closières a été vendue en 2020.

Production immobilisée

La production immobilisée a diminué de 42.504€ pour un montant de 243.470€ contre 285.974€ en 2019. 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 souligner la diminution de l'allocation du fonds de solidarité SWL de 39.107€ (1.167.128€ contre 1.206.235€). 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.

Les autres produits d'exploitation sont principalement constitués des subventions APE pour 839.454€ qui diminuent de 40.830€ par rapport au 31 décembre 2019. Il faut également souligner la diminution des remboursements de sinistres assurances de 21.128€.

D'autre part, les subsides d'exploitation diminuent pour un montant de 351.987€. En effet, le subside Cadastre 2.0 pour un montant de 351.722€ accordé en 2019 était un financement unique.

COÛT DES VENTES ET PRESTATIONS

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Ventes et prestations	39.857.064	40.688.331	-831.267
Coût des ventes et prestations	37.032.341	35.503.447	+1.528.894
Matériaux et fournitures	463.111	769.032	-305.921
Services et biens divers	10.314.242	11.559.367	-1.245.125
Rémunérations et charges sociales	9.621.145	10.342.232	-721.087
Amortissements, réductions de valeurs, provisions	10.608.400	7.265.781	+3.342.619
Autres charges d'exploitation	6.025.443	5.567.035	+458.408
Résultat d'exploitation	2.824.723	5.184.884	-2.360.161

Le total du coût des ventes et prestations (37.032.341€) présente une augmentation de 1.528.894€ qui doit être expliquée par les éléments suivants :

Services et biens divers

Outre la pandémie du Covid-19 qui a ralenti l'activité, la variation de ce poste est principalement expliquée par la diminution des postes suivant :

-205.999€	Frais de rétributions de tiers suite à la cessation d'un service de gardiennage pour limiter du vandalisme, et la diminution des prestations du SEPP.
-203.917€	Fin du contrat avec Comabat qui effectuait des réparations suite au vandalisme en 2019.
-198.495€	Entretiens et réparations à charge société en diminution suite au ralentissement des activités (Covid19).
-150.633€	Consommation de mazout en baisse, notamment suite à des remplacements de chaudières collectives mazout en gaz et à la diminution du coût du litre de mazout.
-157.056€	Consommation énergies des inoccupés en baisse.
-78.844€	Honoraires en diminution puisque moins d'inventaires amiante ont dû être commandés.
-209.782€	Consommation du poste électricité et eaux à charge des locataires. Ces postes impactent le décompte des charges.
-101.599€	Frais d'interimaires diminuent suite à la pandémie de Covid-19.
-61.323€	Imprimés et fournitures de bureau.
-21.451€	Frais Postaux.
-20.744€	Frais de formation, suite à la pandémie de Covid-19 et la difficulté d'organiser les formations en présentiel.
-1.409.843€	

À contrario, certaines rubriques augmentent telles que :

+81.122€	Le poste Electricité à charge société augmente.
+21.032€	Les équipements à charges des locataires augmentent suite à une régularisation des coûts de 2019. Ce poste impacte le décompte annuel des charges.
+24.929€	L'entretien des bâtiments administratifs augmente suite à la réorganisation et divers déménagements du personnel.
+31.246€	Le poste Eau des communs augmente. Ce poste est impacté dans le décompte annuel des charges.
+38.917€	Le poste Désinfection augmente. Ce poste est impacté dans le décompte annuel de charges.
+49.459€	La téléphonie augmente due à l'augmentation des facturations par notre prestataire externe N-Allo.
+62.441€	Les prestations pour l'entretien des espaces verts à charge de la société augmentent.
+72.291€	Les prestations pour l'entretien des ascenseurs à charge de la société augmentent étant donné les commandes des analyses de risque.
+105.086€	Les prestations pour l'entretien des parties communes à charge des locataires augmentent. Ce poste est impacté dans le décompte annuel des charges.
+486.523€	

Rémunérations et charges sociales

Le poste Rémunérations et charges sociales est en diminution de 721.087€ par rapport à l'année précédente.

Nombre de travailleurs au 31/12/2019	192
Nombre d'entrées	14
Nombre de sorties	17
Nombre de travailleurs au 31/12/2020	189

Les autres évolutions du poste sont relatives à l'indexation des rémunérations au 01 avril 2020 et aux évolutions barémiques (annales au 1^{er} janvier 2020).

Il a été provisionné en 63, une dotation pour 278.904€, suite à l'harmonisation des rémunérations.

L'équipement suite à la pandémie de Covid19 a entraîné un coût de 56.302€ pour ce poste, et la provision pour heures supplémentaires a augmenté de 28.528€.

Amortissements, réductions de valeurs, provisions

Le poste Amortissements, réductions de valeurs (RV), provisions est en diminution de 3.342.619€ par rapport à l'année précédente, principalement expliquée par la diminution de la reprise de provision pour grosses réparations et gros entretiens.

Les postes se détaillent comme suit :

+113.380 €	Dotations aux amortissements de 10.922.932€ en 2020 contre 10.809.552€ en 2019
-337.107€	Dotation aux RV sur créances locatives pour 1.574.157€ et une reprise de 1.911.264€
-2.767€	Dotation aux RV sur autres créances commerciales pour 167.569€ et une reprise pour 170.336€
-10.706€	Dotation aux RV sur stock pour 36.151€ et une reprise de 46.857€
+25.000	Dotation pour provision pour gros entretiens et réparations pour un montant de 25.000€ concernant un litige fournisseur
+278.904€	Dotation pour harmonisation salariale pour 278.904€
-267.857€	Reprise de la provision pour gros entretiens et réparations pour 267.857€ (cf. rubrique Provisions)

Autres charges d'exploitation

Cette rubrique est principalement composée du précompte immobilier à charge de la société. Ce poste s'élève à 4.201.540€. Les réductions accordées aux locataires s'élèvent à 1.019.910€ en 2020.

Le poste Autres charges d'exploitation est en augmentation de 458.408€ par rapport à l'année précédente.

La principale variation de ce poste concerne les moins-values sur créances locatives qui augmentent de 377.007, passant de 493.669€ en 2019 à 870.677€ en 2020 (voir détail du point sur les créances à un an au plus).

La cotisation forfaitaire à verser au secteur via la SWL s'élève à 556.380€ contre 558.660€ au 31 décembre 2019, et la cotisation reçue du fonds de solidarité à 361.647€ contre 363.129€ au 31 décembre 2019.

PRODUITS FINANCIERS

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Produits financiers	8.892.433	7.123.486	+1.768.947
Intérêts sur compte courant	3.658	0	+3.658
Subsides en capital et en intérêts	5.884.610	4.759.493	+1.125.117
Subsides en capital PEI	3.004.165	2.363.988	+640.177
Autres produits financiers	0	5	-5
Charges financières	8.522.248	8.806.182	-283.934
Intérêts sur compte courant	81.634	83.757	-2.123
Intérêts sur emprunts	8.435.863	8.713.609	-277.746
Réd.de valeur s/ actifs circulants autres que stocks	0	0	0
Autres charges financières	4.751	8.816	-4.065
Résultat financier	370.185	-1.682.696	+2.052.881

Le résultat financier augmente de 2.052.881€. Ceci s'explique par les facteurs suivants :

- ▶ L'amortissement exceptionnel du subside en produits financiers de 1.211.459€ - résidence Durant (cfr rubrique Charges exceptionnelles),
- ▶ L'augmentation des amortissements des subsides pour 815.743€,
- ▶ L'augmentation de 43.928€ de la couverture du subside Pivert,
- ▶ La diminution des subsides en intérêts PEI de 234.892€ par rapport à 2019,

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%.

Produits sur les subsides en intérêt :	3.447.972€
– PEI	2.924.240€
– PIVERT	429.518€
– CRAC	88.418€
– CPIVERT	5.796€

Produits sur les subsides en capital PEI :	3.004.164€
– PEI	3.004.164€

Produits sur les subsides en capital hors PEI :	2.436.638€
– Art.54	273.322€
– Art.54 - amort.except.	1.211.459€
– PIVERT	344.608€
– CRAC intervention	157.157€
– divers	103.088€
– CRAC	66.960€
– ancrage	57.627€
– Logements moyens	47.274€
– ZIP	43.389€
– EQUI	44.239€
– CLIN	72.016€
– CPIVERT	15.499€

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 :	3.447.972€
– PEI	2.924.240€
– PIVERT	429.518€
– CRAC	88.418€
– CPIVERT	5.796€

Charges non compensées par des produits :	5.069.524€
– ex-SNL	2.670.184€
– prêts SWL	1.483.572€
– CRAC - partie non subs. interv	160.941€
– CRAC - partie non subsidiée	157.157€
– prêts SWL - LMOC	125.272€
– PIVERT	143.173€
– avances SWL	123.754€
– amortissement sur majoration	95.357€
– compte courant SWL	81.634€
– Art.54	13.255€
– leasing	13.328€
– intérêts - autres	1.898€
– prêts SWL - avance	0€
– CRAC - Frais de banque	0€

Total	8.717.496€
-------	-------------------

Les intérêts sur compte courant SWL diminuent de 2.124€ dû au fait que bien que le taux d'intérêt appliqué soit faible, le compte courant SWL atteint le solde de -25.174.810€ contre -24.977.875€ au 31 décembre 2019, conséquence directe des problèmes de carence en trésorerie 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 2020.

PRODUITS EXCEPTIONNELS

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Produits exceptionnels	2.061.912	4.265.370	-2.203.458
Reprises d'amortissements, provisions	709.437	0	+709.437
Reprise prov. Pour risques et charges	0	0	0
PV sur réalisations d'actifs	1.251.809	3.461.437	-2.209.628
Autres produits exceptionnels	100.666	803.933	-703.267
Charges exceptionnelles	4.764.190	5.199.219	-435.029
Désaffectations	3.299.082	4.844.877	-1.545.795
Provisions pour risques et charges except.	0	0	0
MV sur réalisation d'actifs	57	18.533	-18.476
Autres charges exceptionnelles	1.465.051	335.809	+1.129.242
Résultat exceptionnel	-2.702.278	-933.849	-1.768.429

Les produits exceptionnels s'expliquent en majeure partie par les plus-values actées sur les actes et compromis de vente de logements signés en 2020 pour 1.171.591€ (13 actes et 9 compromis) contre 3.461.437€ au 31 décembre 2019 (20 actes et 43 compromis).

Deux parcelles de terrain ont été comptabilisées comme vendues (1 acte et 1 compromis) en 2020 pour une plus-value s'élevant à 71.600€.

Un montant de 8.610€ a été comptabilisé suite à la vente de plusieurs immobilisés.

Une correction d'amortissements relatives aux années antérieures a été comptabilisé pour 709.437€

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Le poste s'élève à 4.764.190€, à savoir :

des amortissements exceptionnels pour 3.299.082€ sur les désaffectations d'investissements suite à l'activation des chantiers réceptionnés et à la désaffectation des rénovations activées, dont 2.264.545€ suite à la rénovation de 213 appartements du site Harmegnies à Charleroi,

des intérêts de retard réclamés par les fournisseurs pour un montant de 37.092€, dans deux dossiers de rénovation,

l'extourne d'un poste d'investissements - Résidence Durant - pour un montant de 1.398.103€. Ce montant est compensé par un amortissement exceptionnel du subside en produits financiers de 1.211.459€ et par une reprise d'amortissements comptables en classe 76 pour un montant de 239.021€. L'impact net dans le compte de résultats s'élève donc à -52.377€, car les années précédentes incluent déjà l'amortissement du subside.

des réductions de loyers pour 16.301€ 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

	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
Prélèvements sur réserves et Impôts	-518	-12.102	+11.584

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 composants ce poste correspondent au montant de l'impôt sur l'avantage en nature véhicules pour 518€.

La Sambrienne ne provisionne pas d'impôt sur le bénéfice 2020, suite à l'estimation du résultat fiscal.

PROPOSITION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Il est proposé à l'Assemblée Générale de voter le résultat de 492.112€ en résultat reporté. Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2019, -35.187.553€, la perte à reporter s'élèverait ainsi à -34.695.440€.

LES PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2021

Ventes et prestations	42.855.366 €
Chiffre d'affaires	38.132.124 €
Variation des produits finis	0 €
Production immobilisée	190.262 €
Autres produits d'exploitation	2.817.980 €
Produits d'exploitation non récurrents	1.715.000 €
Charges d'exploitation	45.078.789 €
Achats de marchandises	530.000 €
Services et biens divers	11.052.310 €
Rémunérations	10.216.232 €
Amortissements	13.123.982 €
Autres charges d'exploitation	5.460.555 €
Charges d'exploitation non récurrentes	4.695.710 €
Résultat d'exploitation	-2.223.423 €
Produits financiers	7.786.572 €
Charges financières	8.474.137 €
Résultat de l'exercice avant impôt	-2.910.988 €
Impôt sur le résultat	10.500 €
Résultat de l'exercice après impôt	-2.921.488 €

Divers

LES DONNÉES SUR LES ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement important n'est à signaler.

JUSTIFICATION ÉVENTUELLE DE L'APPLICATION DES RÈGLES COMPTABLES DE CONTINUITÉ

Le bilan de La Sambrienne faisant apparaître une perte reportée, les règles comptables de continuité peuvent être justifiées par les deux points suivants :

- ▶ La Sambrienne s'est engagée notamment dans un processus de réduction des coûts hors éléments exceptionnels et d'amélioration des encaissements des loyers, qui devrait continuer lors des exercices suivants,
- ▶ L'appui financier de l'Autorité publique, principal bailleur de fonds de La Sambrienne, 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 Sambrienne.

RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Durant l'exercice écoulé, aucune activité en matière de recherche et développement n'a été exercée directement par La Sambrienne.

COLLABORATION PROFESSIONNELLE AVEC LE COMMISSAIRE

Au cours de cet exercice comptable, La Sambrienne 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

Le patrimoine de La Sambrienne a depuis toujours connu un sous investissement en rénovation que les récents plans d'investissements tentent de corriger. En effet, depuis 2006 et grâce aux efforts de la Wallonie, les plans exceptionnels d'investissements (principalement PEI et PiVert) permettent de nombreuses remises en conformité et des améliorations de performances énergétiques au sein des logements mais le retard pris est très important et constitue un risque important 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, le plan régional de rénovation 2020-2024 et le programme régional de sécurisation et d'embellissement vont activement participer à la pérennisation du patrimoine immobilier et dès lors améliorer le bien-être et le pouvoir d'achat des locataires mais de plus en plus endetter La Sambrienne et dégrader sa trésorerie qui aura pour conséquence la dégradation du compte courant SWL.

En effet, 25% de ces rénovations seront financées par des avances spéciales qui engendreront à terme une hausse des charges financières et des coûts de remboursements. Les réformes du calcul des loyers, de l'allocation de solidarité ou de la fiscalité sur le précompte immobilier doivent être envisagées pour couvrir ce risque.

La situation financière tant à court terme qu'à moyen et long terme constitue un risque à signaler.

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 le 16 mars 2020, notre plan de continuité des activités a dû être activé et un service public minimum mis en place.

Même si l'essentiel de nos services sont assurés par la prise en charge des urgences techniques et sociales, tous nos espaces ouverts au public sont fermés et accessibles uniquement sur rendez-vous, tous les événements, toutes les manifestations, toutes les réunions et tous les contacts non-essentiels ont été reportés. L'impact tant psychosocial que financier pour nos locataires, candidat-locataires et membres du personnel ne sera réellement 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 Sambrienne 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.

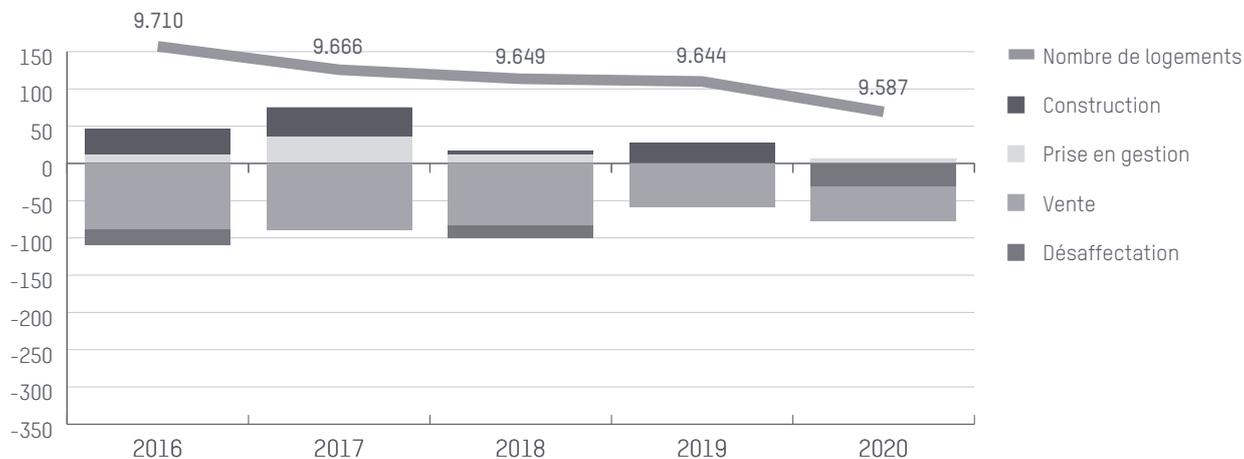
La Sambrienne n'utilise pas de tels instruments financiers.

HONORAIRES DU COMMISSAIRE

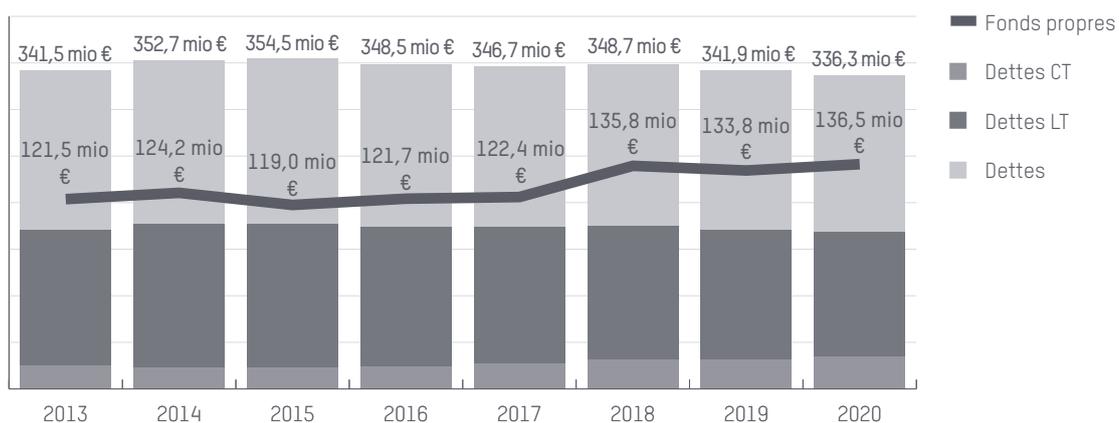
Pour sa mission légale, les honoraires du commissaire Audicia Audit & Conseil, Réviseurs d'entreprises Associés se sont élevés à 18.150€.

EVOLUTION DE QUELQUES INDICATEURS

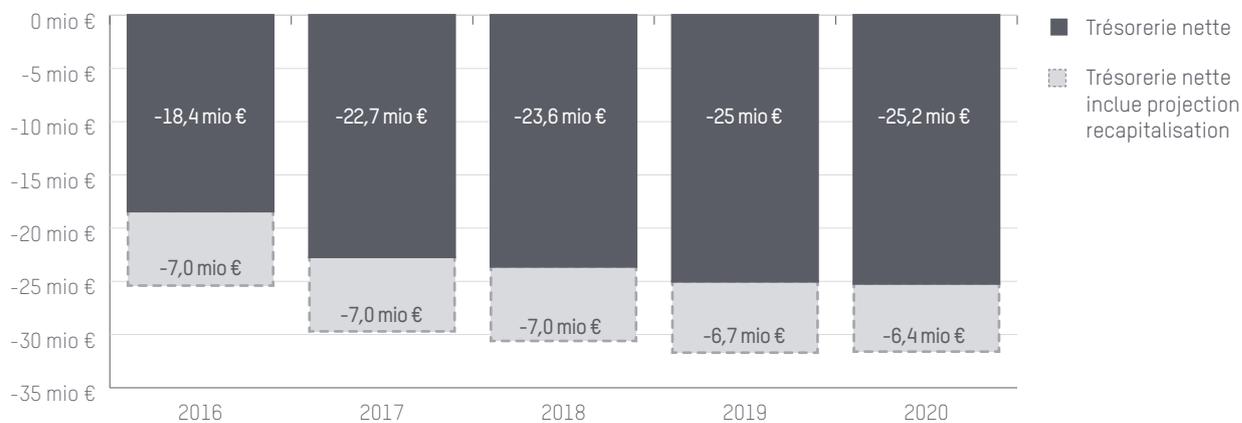
EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS



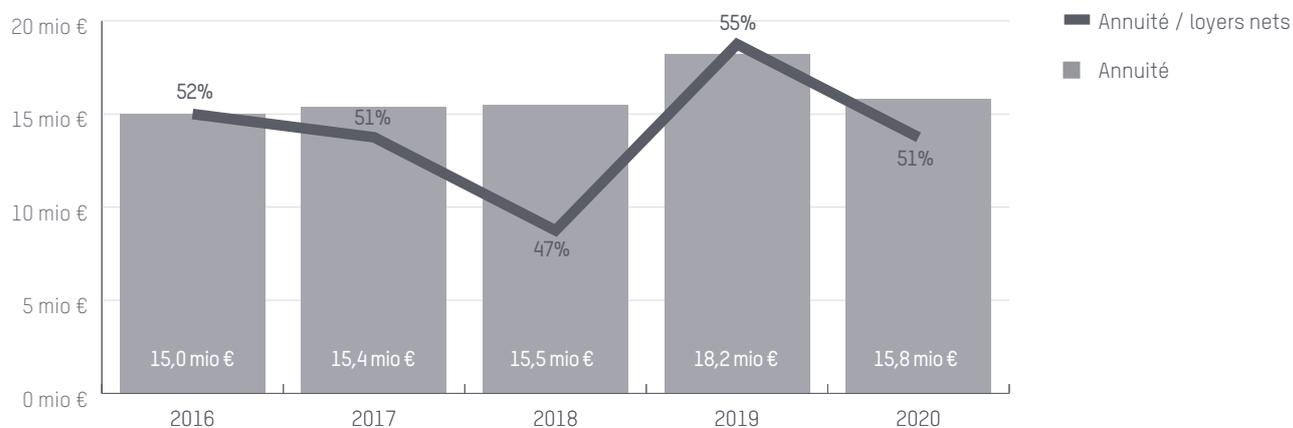
EVOLUTION DES DETTES ET DES FONDS PROPRES



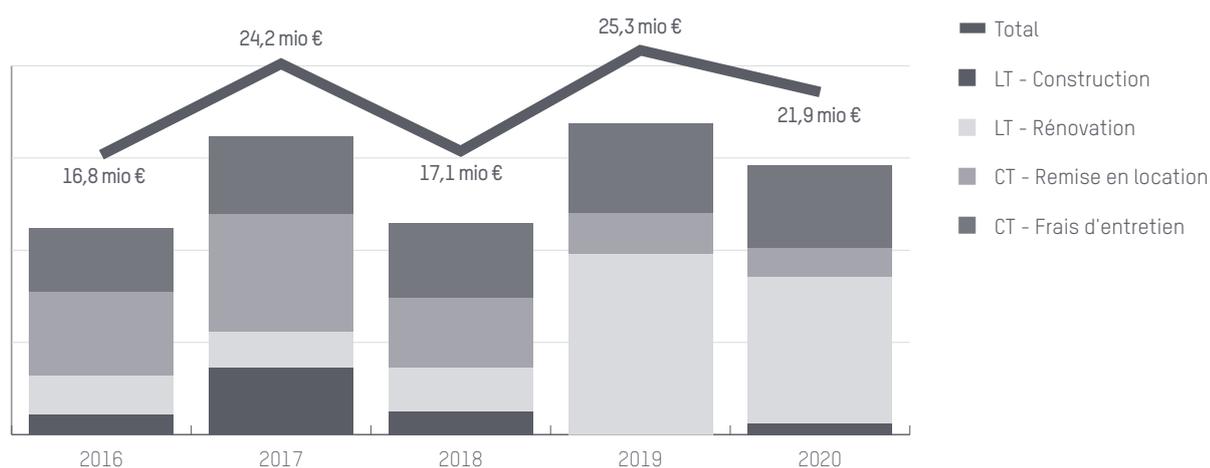
EVOLUTION DE LA TRÉSORERIE



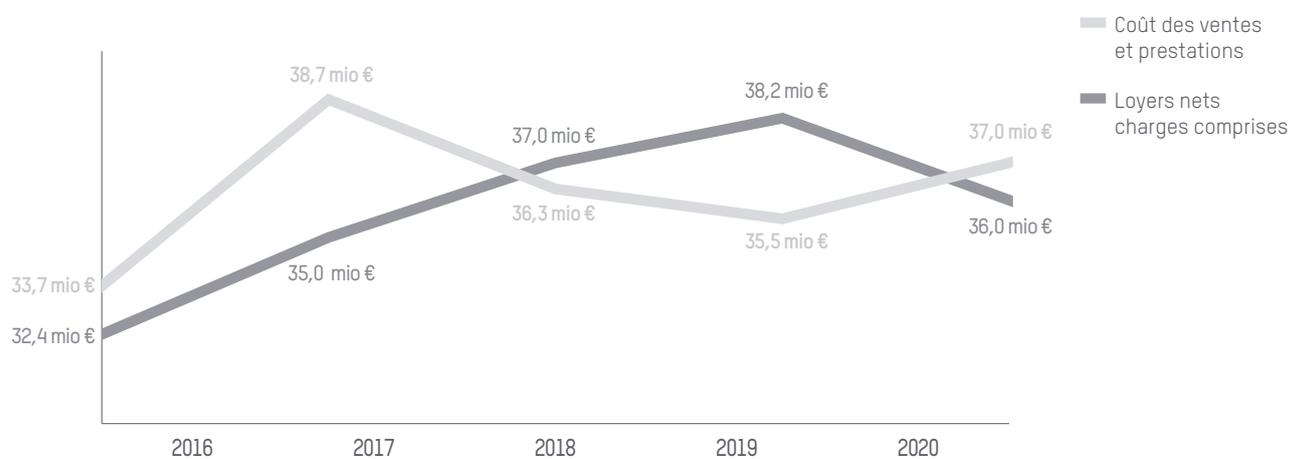
EVOLUTION DE L'ANNUITÉ SWL ET DU RATIO ANNUITÉ SWL VS LOYERS NETS



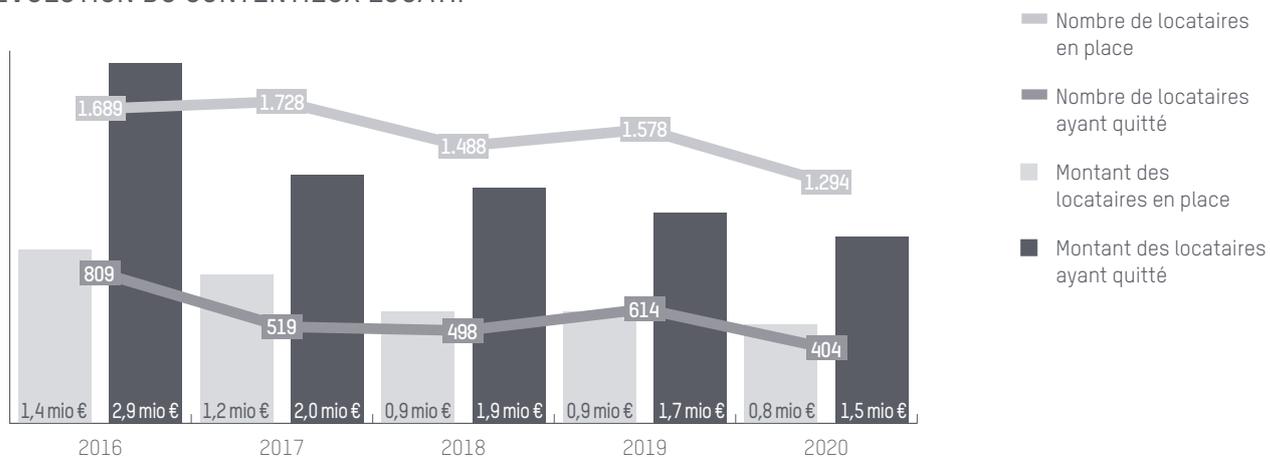
EVOLUTION DES INVESTISSEMENTS



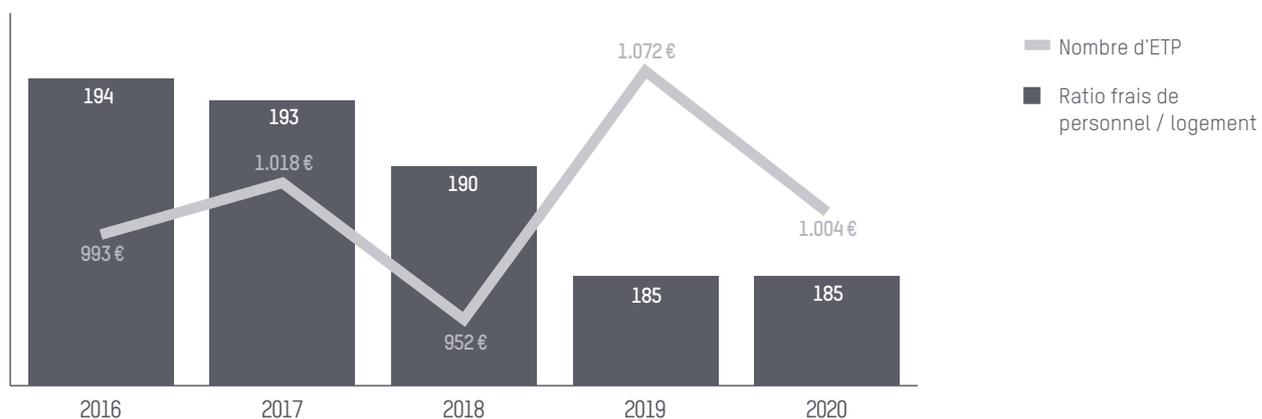
EVOLUTION DES LOYERS NETS ET DES COÛTS DES VENTES ET PRESTATIONS



EVOLUTION DU CONTENTIEUX LOCATIF



EVOLUTION DES RATIO FRAIS DE PERSONNEL PAR LOGEMENT ET DU NOMBRE D'ETP



Pour le Conseil d'Administration,

Fadel AZZOUZI
Directeur Gérant

Maxime FELON
Président

Annexes

Comptes annuels au format BNB

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

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 de dépôt 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

08-06-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2020

au

31-12-2020

Exercice précédent du

01-01-2019

au

31-12-2019

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-app 6.2.1, C-app 6.2.2, C-app 6.2.4, C-app 6.2.5, C-app 6.4.1, C-app 6.4.2, C-app 6.5.1, C-app 6.5.2, C-app 6.15, C-app 6.17, C-app 6.18.1, C-app 6.18.2, C-app 6.20, C-app 7, C-app 8, C-app 9, C-app 11, C-app 12, C-app 13, C-app 14, C-app 15

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 la société

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

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

KINDT Françoise

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

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

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

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

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

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

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

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

BONINSEGNA Pauline

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

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

LAURENT Eric

Route de Philippeville 385/1
6010 Couillet
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

HELLALET SALIM

CHEMIN DES MORLERES 14
6280 Gerpennes
BELGIQUE

Début de mandat: 19-06-2020

Fin de mandat: 09-06-2025

Administrateur

KADIM MOHAMED

RUE CROIX DOMINUM 4
6041 Gosselies
BELGIQUE

Début de mandat: 10-11-2020

Fin de mandat: 09-06-2025

Administrateur

LALIEUX LISIANE

RUE DE BIESMES 40
6280 Gerpennes
BELGIQUE

Début de mandat: 19-06-2020

Fin de mandat: 09-06-2025

Administrateur

VAN YPERZEELE STEPHANIE

SENTIER SAINT JACQUES 125
6060 Gilly (Charleroi)
BELGIQUE

Début de mandat: 19-06-2020

Fin de mandat: 09-06-2025

Administrateur

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

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: 22-07-2021

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-app 2.2
----	-----------------	-----------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société*,
- B. L'établissement des comptes annuels*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20	0	0
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	387.124.342	386.008.895
Immobilisations incorporelles	6.2	21	30.024	31.381
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	387.087.806	385.971.002
Terrains et constructions		22	367.658.651	363.311.418
Installations, machines et outillage		23	26.984	48.542
Mobilier et matériel roulant		24	590.638	503.689
Location-financement et droits similaires		25	1.497.989	1.543.865
Autres immobilisations corporelles		26	2	2.300.974
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	17.313.542	18.262.514
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	220.224.375	138.242.372
Créances à plus d'un an		29	80.945.869	88.429.460
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	80.945.869	88.429.460
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.900.582	1.781.067
Stocks		30/36	1.900.582	1.781.067
Approvisionnements		30/31	661.831	577.173
En-cours de fabrication		32	1.238.751	1.082.839
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		121.055
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	12.979.544	15.176.294
Créances commerciales		40	783.188	1.568.976
Autres créances		41	12.196.356	13.607.318
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	14.160.792	8.544.688
Comptes de régularisation	6.6	490/1	110.237.588	24.310.863
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	607.348.717	524.251.267

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Apport	6.7.1	10/15	<u>136.516.094</u>	<u>133.797.666</u>
Disponible		10/11	250.305	250.305
Indisponible		110	134.157	134.157
		111	116.148	116.148
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	27.626.977	27.626.977
Réserves indisponibles		130/1	12.546.713	12.546.713
Réserves statutairement indisponibles		1311	62.428	
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	12.484.285	12.546.713
Réserves immunisées		132	15.080.264	15.080.264
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)		14	-34.695.441	-35.187.553
Subsides en capital		15	143.334.253	141.107.937
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>11.499.024</u>	<u>11.462.976</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	11.499.024	11.462.976
Pensions et obligations similaires		160	278.904	
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	10.897.546	11.165.402
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	322.574	297.574
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	<u>459.333.599</u>	<u>378.990.625</u>
Dettes à plus d'un an	6.9	17	265.743.812	279.657.337
Dettes financières		170/4	265.644.580	279.569.625
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	358.240	368.195
Établissements de crédit		173	259.178.145	272.711.904
Autres emprunts		174	6.108.195	6.489.526
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	99.232	87.712
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	70.562.602	62.206.380
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	17.182.297	16.550.592
Dettes financières		43	40.803.190	30.542.660
Établissements de crédit		430/8	40.803.190	30.542.660
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	5.969.880	8.763.537
Fournisseurs		440/4	5.969.880	8.763.537
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.359.098	1.359.810
Impôts		450/3	158.069	196.428
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.201.029	1.163.382
Autres dettes		47/48	5.248.137	4.989.781
Comptes de régularisation	6.9	492/3	123.027.185	37.126.908
TOTAL DU PASSIF		10/49	607.348.717	524.251.267

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	41.918.976	44.953.701
Chiffre d'affaires	6.10	70	37.122.564	39.199.665
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	-145.850	-1.886.398
Production immobilisée		72	243.470	285.974
Autres produits d'exploitation	6.10	74	2.636.880	3.089.090
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	2.061.912	4.265.370
Coût des ventes et des prestations		60/66A	41.796.531	40.702.666
Approvisionnements et marchandises		60	463.112	769.032
Achats		600/8	537.063	811.074
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	-73.951	-42.042
Services et biens divers		61	10.314.242	11.559.367
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	9.621.145	10.342.232
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	10.922.932	10.809.552
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4	-350.580	72.473
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	36.047	-3.616.244
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	6.025.443	5.567.035
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	4.764.190	5.199.219
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	122.445	4.251.035
Produits financiers		75/76B	8.892.433	7.123.486
Produits financiers récurrents		75	8.892.433	7.123.486
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	3.658	
Autres produits financiers	6.11	752/9	8.888.775	7.123.486
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	8.522.248	8.806.182
Charges financières récurrentes	6.11	65	8.522.248	8.806.182
Charges des dettes		650	8.517.496	8.797.366
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	4.752	8.816
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	492.630	2.568.339
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	6.13	67/77	518	12.102
Impôts		670/3	518	12.102
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	492.112	2.556.237
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	492.112	2.556.237

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-34.695.441	-35.187.553
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	492.112	2.556.237
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-35.187.553	-37.743.790
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	-34.695.441	-35.187.553
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

ETAT DES FRAIS DE CONSTITUTION, D'AUGMENTATION DE L'APPORT, FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS ET FRAIS DE RESTRUCTURATION
Valeur comptable nette au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Nouveaux frais engagés

Amortissements

Autres

(+)/(-)

Valeur comptable nette au terme de l'exercice
Dont

Frais de constitution, d'augmentation de l'apport, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement

Frais de restructuration

Codes	Exercice	Exercice précédent
20P	XXXXXXXXXX	0
8002		
8003		
8004		
20	0	
200/2		
204		

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	11.814	
8032		
8042		
8052	479.216	
8122P	XXXXXXXXXX	436.021
8072	13.171	
8082		
8092		
8102		
8112		
8122	449.192	
211	30.024	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

171

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	539.149.273
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	4.059.194	
Cessions et désaffectations	8171	6.489.311	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181	13.605.781	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	550.324.937	
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	175.837.603
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	10.668.925	
Repris	8281	467.177	
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	3.306.188	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311	-66.877	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	182.666.286	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22	367.658.651	

INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	XXXXXXXXXX	493.218

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8162		
------	--	--

Cessions et désaffectations

8172		
------	--	--

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8182		
------	--	--

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8192	493.218	
------	----------------	--

Plus-values au terme de l'exercice

8252P	XXXXXXXXXX	
-------	------------	--

Mutations de l'exercice

Actées

8212		
------	--	--

Acquises de tiers

8222		
------	--	--

Annulées

8232		
------	--	--

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8242		
------	--	--

Plus-values au terme de l'exercice

8252		
------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8322P	XXXXXXXXXX	444.676
-------	------------	----------------

Mutations de l'exercice

Actés

8272	21.558	
------	--------	--

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	466.234	
------	----------------	--

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

23	26.984	
----	---------------	--

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8193P	XXXXXXXXXXX	3.410.117

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8163 263.415

Cessions et désaffectations

8173 93.148

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8183 -714.730

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8193 2.865.654

Plus-values au terme de l'exercice

8253P	XXXXXXXXXXX	
-------	-------------	--

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	XXXXXXXXXXX	2.906.428
-------	-------------	-----------

Mutations de l'exercice

Actés

8273 173.426

Repris

8283

Acquis de tiers

8293

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8303 93.092

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8313 -711.746

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8323 2.275.016

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

24 590.638

LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8194P	XXXXXXXXXX	2.404.174

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8164		
------	--	--

Cessions et désaffectations

8174	30	
------	----	--

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8184		
--------------	--	--

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8194	2.404.144	
------	------------------	--

Plus-values au terme de l'exercice

8254P	XXXXXXXXXX	
-------	------------	--

Mutations de l'exercice

Actées

8214		
------	--	--

Acquises de tiers

8224		
------	--	--

Annulées

8234		
------	--	--

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8244		
--------------	--	--

Plus-values au terme de l'exercice

8254		
------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8324P	XXXXXXXXXX	860.309
-------	------------	----------------

Mutations de l'exercice

Actés

8274	45.852	
------	--------	--

Repris

8284		
------	--	--

Acquis de tiers

8294		
------	--	--

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8304	6	
------	---	--

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8314		
--------------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8324	906.155	
------	----------------	--

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

25	<u>1.497.989</u>	
----	-------------------------	--

DONT

Terrains et constructions

250	1.497.989	
-----	------------------	--

Installations, machines et outillage

251		
-----	--	--

Mobilier et matériel roulant

252		
-----	--	--

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	XXXXXXXXXXXX	2.701.466
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165		
Cessions et désaffectations	8175	3.321.613	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8185	781.619	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	161.472	
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	XXXXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXXXX	400.492
Mutations de l'exercice			
Actés	8275		
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305	1.018.943	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8315	779.921	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	161.470	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	26	<u>2</u>	

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

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS

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

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values 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
8196P	XXXXXXXXXX	18.262.514
8166	11.955.455	
8176		
8186	-12.904.427	
8196	17.313.542	
8256P	XXXXXXXXXX	
8216		
8226		
8236		
8246		
8256		
8326P	XXXXXXXXXX	
8276		
8286		
8296		
8306		
8316		
8326		
27	17.313.542	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
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

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF
AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE
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
723.712
667.777
74.249
2.029
943.867
196.760
107.629.195

ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DE L'APPORT

Apport

- Disponible au terme de l'exercice
- Disponible au terme de l'exercice
- Indisponible au terme de l'exercice
- Indisponible au terme de l'exercice

CAPITAUX PROPRES APPORTÉS PAR LES ACTIONNAIRES

- En espèces
 - dont montant non libéré
- En nature
 - dont montant non libéré

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXX	134.157
110	134.157	
111P	XXXXXXXXXX	116.148
111	116.148	
8790		
87901		
8791		
87911		

Modifications au cours de l'exercice

- Actions nominatives
- Actions dématérialisées

Codes	Montants	Nombre d'actions
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

Actions propres

- Détenues par la société elle-même
 - Nombre d'actions correspondantes
- Détenues par ses filiales
 - Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

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

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Parts

- 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	

Explication complémentaire relative à l'apport (y compris l'apport en industrie)

Exercice

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par la société en vertu de l'article 7:225 du Code des sociétés et des associations, l'article 14, alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes ou l'article 5 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège 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-app 6.8
----	-----------------	--	-----------

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

181

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

Litiges fournisseurs

Exercice
322.574

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	17.182.297
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	19.057
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	17.163.240
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	17.182.297

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

Dettes financières	8802	72.059.806
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	39.739
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	70.237.969
Autres emprunts	8852	1.782.098
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	99.232
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	72.159.038

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	193.584.774
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	318.501
Etablissements de crédit	8843	188.940.176
Autres emprunts	8853	4.326.097
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	193.584.774

DETTES GARANTIES
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

	Codes	Exercice
Dettes financières	8921	87.438.097
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	87.438.097
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	87.438.097

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Dettes financières Emprunts subordonnés Emprunts obligataires non subordonnés Dettes de location-financement et dettes assimilées Etablissements de crédit Autres emprunts Dettes commerciales Fournisseurs Effets à payer Acomptes sur commandes Dettes fiscales, salariales et sociales Impôts Rémunérations et charges sociales Autres dettes	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Codes</th> <th style="width: 90%;">Exercice</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8922</td><td></td></tr> <tr><td>8932</td><td></td></tr> <tr><td>8942</td><td></td></tr> <tr><td>8952</td><td></td></tr> <tr><td>8962</td><td></td></tr> <tr><td>8972</td><td></td></tr> <tr><td>8982</td><td></td></tr> <tr><td>8992</td><td></td></tr> <tr><td>9002</td><td></td></tr> <tr><td>9012</td><td></td></tr> <tr><td>9022</td><td></td></tr> <tr><td>9032</td><td></td></tr> <tr><td>9042</td><td></td></tr> <tr><td>9052</td><td></td></tr> <tr><td>9062</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Codes	Exercice	8922		8932		8942		8952		8962		8972		8982		8992		9002		9012		9022		9032		9042		9052		9062	
Codes	Exercice																																
8922																																	
8932																																	
8942																																	
8952																																	
8962																																	
8972																																	
8982																																	
8992																																	
9002																																	
9012																																	
9022																																	
9032																																	
9042																																	
9052																																	
9062																																	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société																																	

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts Dettes fiscales échues Dettes fiscales non échues Dettes fiscales estimées Rémunérations et charges sociales Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale Autres dettes salariales et sociales	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Codes</th> <th style="width: 90%;">Exercice</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>9072</td><td></td></tr> <tr><td>9073</td><td style="text-align: right;">158.070</td></tr> <tr><td>450</td><td></td></tr> <tr><td>9076</td><td style="text-align: right;">56.613</td></tr> <tr><td>9077</td><td style="text-align: right;">1.144.416</td></tr> </tbody> </table>	Codes	Exercice	9072		9073	158.070	450		9076	56.613	9077	1.144.416
Codes	Exercice												
9072													
9073	158.070												
450													
9076	56.613												
9077	1.144.416												

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important					
Produits à reporter Subsidés non encore affectés et non liquidés Charges à imputer	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 100%;">Exercice</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">785.598</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">121.782.461</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">459.125</td> </tr> </tbody> </table>	Exercice	785.598	121.782.461	459.125
Exercice					
785.598					
121.782.461					
459.125					

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité
Loyers et redevances

Ventilation par marché géographique

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

CHARGES D'EXPLOITATION

Travailleurs pour lesquels la société 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 la société

Nombre total à la date de clôture

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour la société

Codes	Exercice	Exercice précédent
	37.122.564	39.199.665
740	2.206.981	2.642.948
9086	172	192
9087	185	190
9088	235.011	242.913
620	7.241.278	7.818.191
621	1.600.682	1.695.785
622	442.238	423.521
623	336.947	398.383
624		6.352
(+)/(-) 635	278.904	-408.738
9110	36.151	46.857
9111	46.857	223.238
9112	1.741.726	2.077.913
9113	2.081.600	1.829.059
9115	303.904	55.652
9116	267.857	3.671.896
640	4.219.047	4.118.111
641/8	1.806.396	1.448.924
9096		
9097	22	18
9098	28.561	32.287
617	112.062	213.661

RÉSULTATS FINANCIERS

Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS		
Autres produits financiers		
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats		
9125	5.283.645	3.312.610
9126	3.605.129	3.810.871
Ventilation des autres produits financiers		
754		
Différences de change réalisées		
Autres		
 CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES		
Amortissement des frais d'émission d'emprunts		
6501		
Intérêts portés à l'actif		
6502		
Réductions de valeur sur actifs circulants		
Actées		
6510		
Reprises		
6511		
Autres charges financières		
Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances		
653		
Provisions à caractère financier		
Dotations		
6560		
Utilisations et reprises		
6561		
Ventilation des autres charges financières		
Différences de change réalisées		
654		
Ecart de conversion de devises		
655		
Autres		
Frais de bancontact-coda et autres		
	4.190	5.509
Pénalités de retard		
	561	3.305

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	2.061.912	4.265.370
Produits d'exploitation non récurrents	76A	2.061.912	4.265.370
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760	709.437	
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	1.251.809	3.461.437
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	100.666	803.933
Produits financiers non récurrents	76B		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	4.764.190	5.199.219
Charges d'exploitation non récurrentes	66A	4.764.190	5.199.219
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	3.299.082	4.844.877
Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)	6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630	56	18.533
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7	1.465.052	335.809
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 non récurrents: 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		

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

- Perte fiscale cumulée
- Dépenses non admises

Codes	Exercice
9134	518
9135	518
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	16.828.235
	298.430

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

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

Codes	Exercice
9141	16.828.235
9142	16.828.235
9144	298.430
	298.430

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

- A la société (déductibles)
- Par la société

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

- Précompte professionnel
- Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	42.503	128.392
9146	1.529.920	2.176.833
9147	1.543.485	1.655.878
9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS
Dont

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

GARANTIES RÉELLES
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société

- Hypothèques
 - Valeur comptable des immeubles grevés
 - Montant de l'inscription
 - Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat
- Gages sur fonds de commerce
 - Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement
 - Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat
- Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs
 - La valeur comptable des actifs grevés
 - Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie
- Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs
 - Le montant des actifs en cause
 - Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie
- Privilège du vendeur
 - La valeur comptable du bien vendu
 - Le montant du prix non payé

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

- Hypothèques
 - Valeur comptable des immeubles grevés
 - Montant de l'inscription
 - Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat
- Gages sur fonds de commerce
 - Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement
 - Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat
- Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs
 - La valeur comptable des actifs grevés
 - Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie
- Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs
 - Le montant des actifs en cause
 - Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie
- Privilège du vendeur
 - La valeur comptable du bien vendu
 - Le montant du prix non payé

BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE LA SOCIÉTÉ, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

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

Codes	Exercice
9213	
9214	
9215	
9216	

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

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

- Litiges fournisseurs

Exercice
322.574

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 LA SOCIÉTÉ 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

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
 Prêt pour plan de rénovation
 Prêts non subsidiés

Exercice
5.076.307
853.146
7.000.000
14.161.948
2.979.383
87.002.100
195.388.780

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ 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	97.783
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 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations

Règles d'évaluation

Règles d'évaluation

1. Immobilisations incorporelles

1.1. Activation

Activation à 100 % de la totalité des dépenses.

1.2. Amortissement

Logiciels et software : linéaire 5 ans

2. Immobilisations corporelles – terrains et constructions

2.1. Activation

Les immobilisations sont évaluées à leur valeur d'acquisition.

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

2.1.1. Le nouvel investissement

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

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

2.1.2. Le remplacement avec plus-value apportée au logement

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

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

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

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

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

Pour autant que les travaux réalisés ne correspondent pas à des dépenses de renouvellement, (voir 1.1.2), les dépenses concernées seront prises en charge directement par le compte de résultat. Il s'agit en fait des dépenses qui consistent en de l'entretien locatif pur et simple.

2.1.4. La déconstruction / démolition

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

2.2 Amortissement

Terrains : non amortissables

Immeubles : linéaire 50 ans

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

Chauffage et ascenseur : linéaire 20 ans

Equipements logements et aménagement d'espaces verts : linéaire 10 ans

Bâtiment administratif: linéaire 33 ans

Bâtiment commerciaux et atelier : linéaire 20 ans

3.0 Immobilisations corporelles – autres

3.1. Activation

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

3.2 Amortissement

Installations, machines et outillages : linéaire 5 ans

Mobilier : linéaire 10 ans

Matériel de bureau : linéaire 10 ans – 20 ans

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

Matériel roulant neuf : linéaire 5 ans

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

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

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

4.0 Stock

4.1 Valorisation

Les stocks sont comptabilisés sur base de la méthode FIFO.

4.2 Réduction de valeur

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

5.0 Créances commerciales

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

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

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

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

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

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

5.1 Valorisation

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale.

5.2 Créance douteuse

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

5.3 Créance irrécouvrable

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 subsides.

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

339

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ 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	172	117	55
Temps partiel	1002	17	4	13
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	185	121	64
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	222.116	150.623	71.493
Temps partiel	1012	12.895	3.610	9.285
Total	1013	235.011	154.233	80.778
Frais de personnel				
Temps plein	1021	8.210.530	5.406.543	2.803.987
Temps partiel	1022	454.217	125.068	329.149
Total	1023	8.664.747	5.531.611	3.133.136
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	185.018	118.263	66.755

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Au cours de l'exercice précédent				
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	175	118	57
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	243.009	154.867	88.322
Frais de personnel	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

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL (SUITE)

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	172	17	185
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	161	17	174
Contrat à durée déterminée	111	0	0	0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0
Contrat de remplacement	113	11	0	11
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	118	5	122
de niveau primaire	1200	23	0	23
de niveau secondaire	1201	66	4	69
de niveau supérieur non universitaire	1202	21	1	22
de niveau universitaire	1203	8	0	8
Femmes	121	53	13	63
de niveau primaire	1210	4	4	7
de niveau secondaire	1211	18	4	21
de niveau supérieur non universitaire	1212	22	2	24
de niveau universitaire	1213	9	3	11
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	19	0	19
Employés	134	73	10	81
Ouvriers	132	80	7	85
Autres	133	0	0	0

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150	2	20
Nombre d'heures effectivement prestées	151	4.015	24.545
Frais pour la société	152	92.613	30.308

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE
ENTRÉES

Nombre de travailleurs pour lesquels la société 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	14	0	14
210	6	0	6
211	0	0	0
212	0	0	0
213	8	0	8

SORTIES

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

Par type de contrat de travail

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

Par motif de fin de contrat

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	16	1	17
310	7	1	8
311	0	0	0
312	0	0	0
313	9	0	9
340	5	1	6
341	0	0	0
342	0	0	0
343	11	0	11
350	0	0	0

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	68	5811	52
Nombre d'heures de formation suivies	5802	799	5812	442
Coût net pour la société	5803	24.621	5813	13.680
dont coût brut directement lié aux formations	58031	24.916	58131	13.328
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	2.184	58132	1.192
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033	2.478	58133	1.152
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour la société	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	

Rapport du commissaire

CHARLEROI (HQ):

Rue de Bomerée 89
6534 Gozée
Belgique

☎ +32 (0) 71 70 08 44

📠 +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 » SC
Rue Trieu Kaisin, 70 – 6061 Montignies-sur-Sambre

Exercice clos le
31 décembre 2020

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale des Actionnaires

Rapport du commissaire à l'assemblée générale des actionnaires de la société coopérative « La Sambrienne » pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative « La Sambrienne » (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que 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 d'administration et sur présentation du conseil d'entreprise. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative « La Sambrienne » durant 5 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2020, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 607.348.717 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de € 492.112.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2020, 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 « Responsabilités du commissaire 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 d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

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

Paragraphe d'observation – Crise COVID-19

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur l'annexe C-app 6.20 des comptes annuels, qui fait état des effets constatés de la crise sanitaire du COVID 19 sur l'exercice clôturé ainsi que sur les effets escomptés sur la rentabilité et liquidité futures de la société. L'organe d'administration y mentionne également les mesures prises ainsi que celles qu'il compte prendre.

Paragraphes d'observation

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

Autre point

Nous jugeons utile d'attirer l'attention des actionnaires sur l'impact significatif sur le résultat de l'exercice, et des exercices antérieurs, des amortissements exceptionnels actés lors de l'activation de travaux de rénovation (cf. C-app 6.12). Les amortissements exceptionnels sont utilisés pour constater le supplément d'amortissement, au-delà du plan d'amortissements initialement prévu, notamment pour les immobilisations non encore complètement amorties qui sont mises au rebut. Leur amplitude reflète des différences importantes entre les durées d'amortissement sectorielles très longues des immobilisés et leurs durées d'utilisation réelles plus courtes.

Nous rappelons également que le schéma directeur du site des Closières à Mont-sur-Marchienne figure parmi les en-cours de fabrication (C-app 3.1., code 32) à sa valeur d'acquisition historique (cf. point 3.8.5. « Les projets de construction » du rapport de gestion 2020).

Nous estimons utile de signaler la part significative que représentent les subsides en capital (143 millions d'EUR) dans les fonds propres (136 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 cinquième fois au cours de l'exercice 2020, 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 d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi 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 d'administration 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 d'administration 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.

Responsabilités du commissaire 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.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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 d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- ▶ nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration 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 d'administration 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 d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des Sociétés et des Associations et des statuts de la société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations, et des statuts, 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 comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse.

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 de ce dernier document reprises sous le titre « 5. Finances », à l'exception du point dénommé « Les prévisions budgétaires 2021 », 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.

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^e 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, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

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.

Gozée, le 3 mai 2021

« AUDICIA » SRL
Commissaire
Représentée par



Philippe BERIOT
Réviseur d'entreprises associé

Autres mentions

- ▶ Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- ▶ Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation du Code des sociétés et des associations.

La Sambrienne SCRL
Rue Trieu Kaisin 70 - 6061 Charleroi
www.lasambrienne.be

Ed. responsable : Fadel AZZOUI - Directeur Gérant