



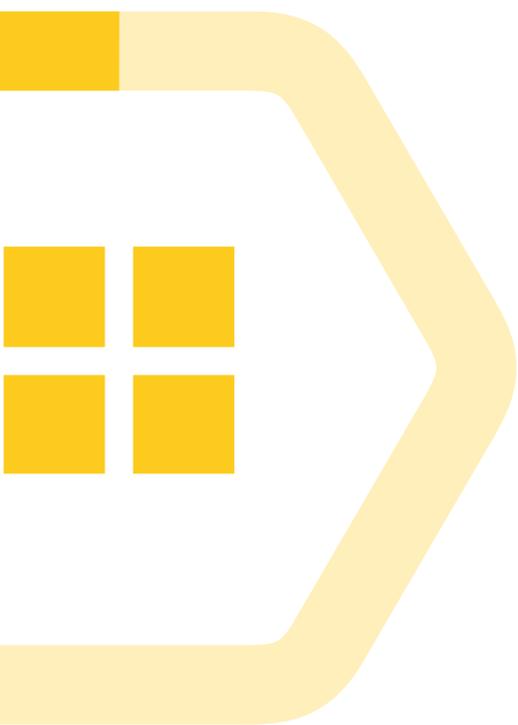
Rapport  
de gestion  
**2021**





# Rapport de gestion

# 2021



# Rapport de gestion 2021

Rapport du Conseil d'Administration  
à l'Assemblée Générale ordinaire  
du 14 juin 2022 couvrant la période comptable  
du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021.

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



# 2021

## en quelques chiffres

<b>Nombre de baux et contrats locatifs actifs</b>	<b>9.383</b>
<b>Nombre d'attributions</b>	<b>512</b>
<b>Nombre de travailleurs</b>	<b>175</b>
<b>Loyer brut</b>	<b>41,5 millions €</b>
<b>Réductions de loyers</b>	<b>10,2 millions €</b>
<b>Locataires bénéficiant d'un loyer limité</b>	<b>88%</b>
<b>Loyer moyen d'un logement social</b>	<b>302€</b>
<b>Nombre de ménages en place dans les logements sociaux</b>	<b>7.852</b>
<b>Nombre de locataires en place en retard de paiement</b>	<b>1.365 – 14,6%</b>
<b>Investissements</b>	<b>29,2 millions €</b>
<b>Total du bilan</b>	<b>601 millions €</b>
<b>Perte comptable</b>	<b>3,4 millions €</b>

# 2021

## première année d'un cycle nouveau

Après une année 2020 essentiellement marquée par les débuts de la crise sanitaire, 2021 sera la première année d'un cycle nouveau permettant d'améliorer l'organisation du travail et l'état du patrimoine immobilier. Plusieurs projets structurants ont démarré et seront au cœur de nos préoccupations pour les années à venir :

► **Les plans de rénovation, d'embellissement et d'accès à la propriété pour la période 2020-2025 ont tous démarré.**

Seize chantiers de rénovation sont à l'étude. Ils concernent 5.213 logements et représentent un montant total de 172.096.752€. Deux chantiers de rénovation ont été réceptionnés pour un montant total de 21 millions €, Avenue du Chili 4-6-8-12 à Marcinelle et Av. de l'Europe, Allée du Bois Briclet, Rue de Roux, Cité Malghem, Cité Jacquemin à Monceau et Rue Constant Renchon à Mont-sur-Marchienne. La Sambrienne a passé quatre commandes pour un montant total de 18 millions d'euros notamment dans le cadre du programme régional de sécurisation et d'embellissement 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. Le plan d'accès à la propriété a été lancé concernant 403 logements sociaux.

► L'organisation de **l'accompagnement social au sein de La Sambrienne**, qui avait été initié en 2020 en réaffirmant sa transversalité au sein des équipes, a pu atteindre un rythme de croisière. Cette organisation a permis d'augmenter de manière significative le nombre de processus d'accompagnement individuel, principalement dans les matières relevant de l'aide au relogement et de la pédagogie de l'habiter.

- ▶ Au vu de l'expérience positive de l'entreprise par rapport à la mise en place du télétravail (qui avait déjà débuté en 2020), en préparation du projet du 5E Elément et afin de favoriser le bien-être du personnel en lui permettant de mieux concilier vie privée et vie professionnelle, les discussions avec les représentants des travailleurs ont débouché sur la signature le 17/08/2021 d'une **Convention Collective de Travail relative au télétravail régulier et structurel.**
- ▶ **La Sambrienne s'est affiliée à la centrale d'achat DOMAXIS** permettant ainsi de développer la mise en commun des services de support entre les SLSP du secteur.

Par ailleurs, il est important de souligner que :

- ▷ **Le solde débiteur des ménages diminue à 691.361€ pour les locataires en place** et 1.427.654€ pour les partis, soit une amélioration de 129.885,45€ par rapport à 2020.
- ▷ **512 attributions de biens ont été réalisées.**
- ▷ **Une nouvelle charte graphique a été préparée avec les équipes** de La Sambrienne, et le support du consultant externe LUNA, et sa mise en place sera achevée en 2022.

**L'exercice comptable 2021 se solde par une perte de 3.457.364€ et 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 2021, soit 6.905.955€ 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 2021 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

2021 en quelques chiffres	3
2021, première année d'un cycle nouveau	4
Table des matières	6
<b>La Sambrienne</b>	<b>8</b>
Qui sommes-nous ?	9
Mission, vision, valeurs et responsabilité sociétale de l'entreprise	9
Les organes de gestion	11
La gestion quotidienne	15
Le Contrat d'Objectifs 2020-2025	16
<b>Gestion locative et accompagnement social</b>	<b>18</b>
Les événements marquants	21
Les baux et contrats en cours	23
La prévention du contentieux locatif	30
L'aide au relogement	37
La pédagogie de l'habiter	47
Les projets spécifiques	48
La communication	54
Le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP)	57
La Chambre de recours de la SWL	58
<b>Patrimoine immobilier</b>	<b>60</b>
Les événements marquants	63
Le plan d'entretien des équipements	72
La remise en état locatif de logements vides	74
Les interventions techniques dans les logements occupés et les espaces communs	76
Le plan de rénovation	82
Le plan de construction	86
Le plan d'accès à la propriété	94
Les acquisitions	96

<b>Administration générale</b>	<b>98</b>
Les événements marquants	99
Les Ressources Humaines	100
Les organes de concertation sociale	105
Les marchés publics	107
Le Règlement Général sur la Protection des Données	112
Les appels à projets	115
La recapitalisation par la Wallonie	116
Nouvelle charte graphique	117
<b>Finances</b>	<b>120</b>
Les événements marquants	123
Le bilan	124
Les comptes de résultats	140
Proposition à l'Assemblée Générale	153
Les prévisions budgétaires 2022	153
<b>Divers</b>	<b>154</b>
Les données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice	155
Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité	155
Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société	155
Recherche et développement	155
Collaboration professionnelle avec le commissaire	155
Indications relatives à l'existence de succursale	155
Risques et incertitudes	156
Évolution de quelques indicateurs	157
<b>Annexes</b>	<b>160</b>
Comptes annuels au format BNB	161
Rapport du commissaire	209

# 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 »*

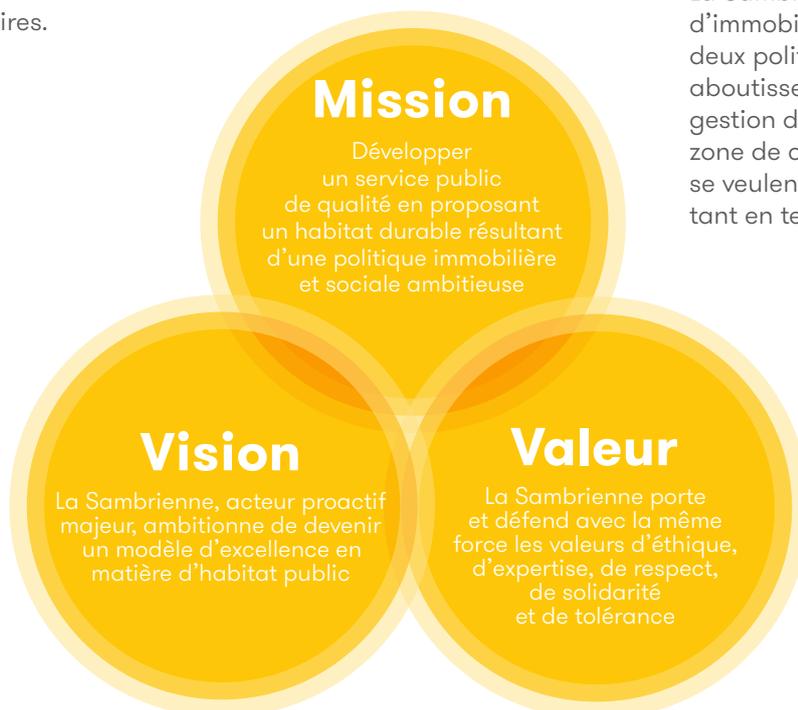
La Sambrienne affirme que le développement de sa mission de « service public » est le fondement de son organisation.

*« 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 Gerpinnes et la Région wallonne.

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

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

## NOS VALEURS

« Ethique, expertise, respect, solidarité et tolérance »

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

## 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.

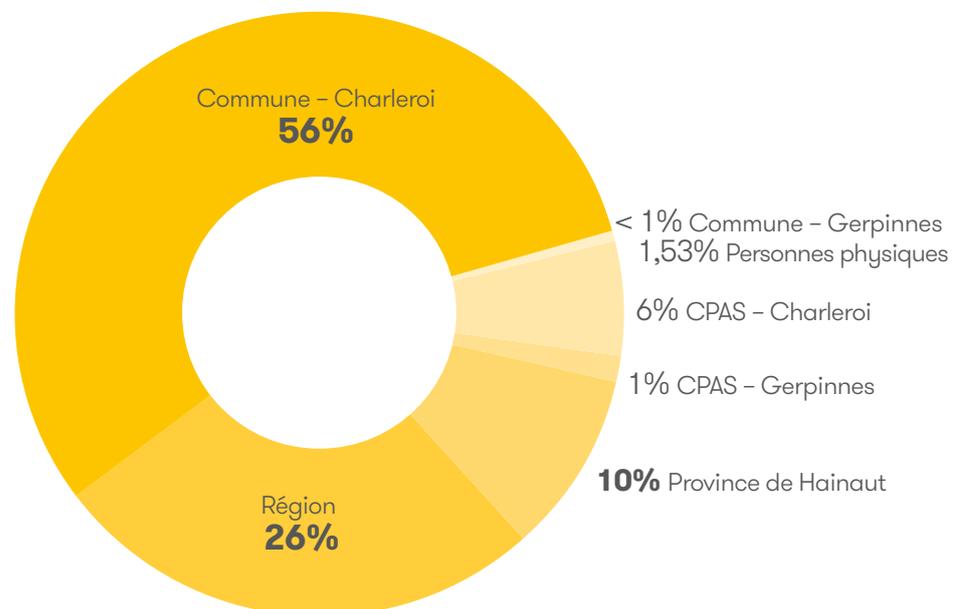
## LES ORGANES DE GESTION

### 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

<b>Président</b>	FELON Maxime
<b>Vice-Président</b>	LECHAT Julien
<b>Administrateurs</b>	ANCIAUX Cédric BONINSEGNA Pauline BUYLE Benjamin DELBEQUE Benoît FOTIA Dominique GRECO Isabella HELLALET Salim HEMBISE Philippe KADIM Mohamed KINANA Mehdi KINDT Françoise LALIEUX Lisiane LAURENT Eric MANCA Carlo MANOUVRIER Line QUAIRIAUX Claude RATY Hugues REMACLE Maryse VAN YPERZEELE Stéphanie

## 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

<b>Président</b>	FELON Maxime
<b>Administrateurs</b>	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

<b>Président</b>	DEPRYCK Christian
<b>Membres</b>	BEUMIER Claude BINATO Loriane COVOLAN Noé [jusqu'au 10/09/2021] DUPARQUE Monique GAILLY Bernard [à partir du 16/09/2021] GONZE Annie LEMMENS Lieve Marie [à partir du 12/10/2021] MARLIER Cyril [à partir du 20/04/2021] PEETERS André TRIGAUX Jérôme [à partir du 16/09/2021]

## 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.

<b>Commissaire</b>	GORET Thibaut [jusqu'au 31/12/2021]
--------------------	-------------------------------------

## 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
<b>Participation</b>			
Nombre de séances	11	9	12
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	90%	88%	73%
<b>Administration</b>			
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%
<b>Gestion des conflits</b>			
Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêts	2	1	1
Nombre de situations de conflit d'intérêts ayant abouti à l'ajournement du point	0	0	0
Nombre de recours introduits par le Commissaire SWL	0	0	0

## JETONS DE PRÉSENCES, ÉMOLUMENTS ET RÉMUNÉRATIONS

En 2021, le total des émoluments bruts du Président et du Vice-président du Conseil d'Administration s'élève à 24.989,04€ et 12.494,52€. Le total des jetons de présences versés est de 51.790,32€.

Au 31 décembre 2021, le montant brut par séance des jetons de présence s'élève à 158,74€ 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<sup>er</sup> octobre 2021 (indice 1.7758).

## 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

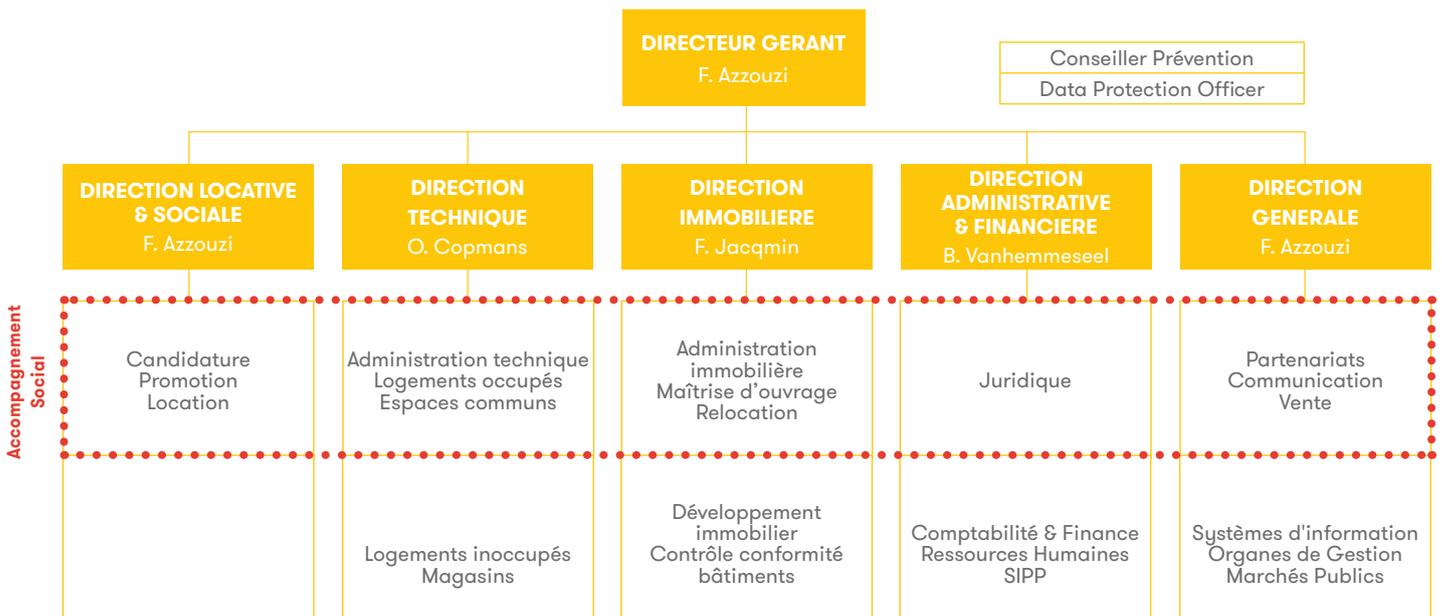
#### Directeur gérant

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**

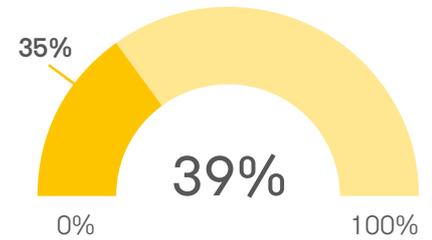
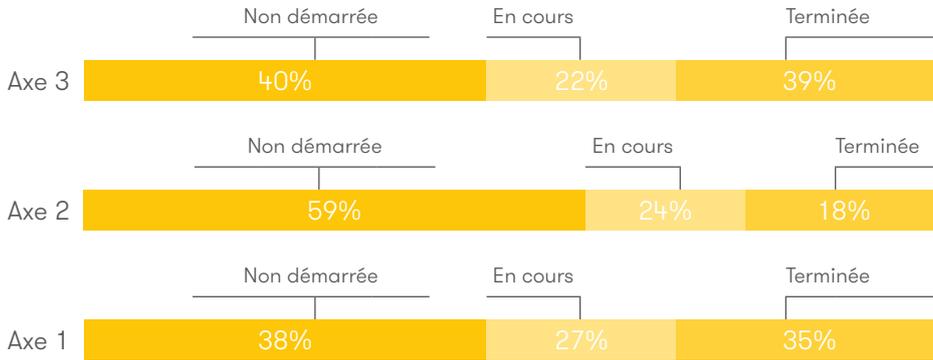
- ▷ 07 – Devenir un acteur majeur de la transition écologique
- ▷ 08 – Augmenter le bien-être et la productivité des travailleurs
- ▷ 09 – Tendre vers l'équilibre financier
- ▷ 10 – Promouvoir la bonne gouvernance

Au 31 décembre 2021, l'état d'avancement général affiche 39% 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

### Par axe



### Projet

	État d'avancement	
AIDE RELOGEMENT		80%
BIEN ETRE & RH		35%
COMMUNICATION		65%
CONSTRUCTION		17%
ENTRETIEN & MAINTENANCE		7%
ENVIRONNEMENT		23%
EQUILIBRE FINANCIER		40%
LUTTE IMPAYES		57%
PEDAGOGIE HABITER & VIVRE ENSEMBLE		46%
PROPRETE & SECURITE		19%
QUALITE		52%
RENOVATION		31%
VENTE		9%
ZERO PAPIER & NUMERIQUE		24%

**3**  
# AXES

**10**  
# OBJECTIFS STRATÉGIQUES

### Support externe

	État d'avancement	
AIGLES		0%
CCLP		38%
CEHD		100%
COMMUNE GERPINNES		29%
CPAS CHARLEROI		43%
CPAS GERPINNES		1%
ORES		0%
PROVINCE HAINAUT		0%
RENOWATT		100%
RESSOURCERIE		100%
ASBL RÉGIE DES QUARTIERS DE CHARLEROI		43%
SPA CHARLEROI		0%
SPW		0%
SWDE		3%
SWL		18%
TIBI		1%
VILLE CHARLEROI		33%

**33**  
# OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

**565**  
# ACTIONS

# **Gestion locative et accompagnement social**



# 2021

## en quelques chiffres

<b>Loyer moyen des logements sociaux</b>	<b>302€</b>
<b>Valeur Locative Normale moyenne des logements sociaux</b>	<b>477€</b>
<b>Nombre de baux et contrats locatifs actifs</b>	<b>9.383</b>
<b>Nombre de locataires d'un logement</b>	<b>8.181</b>
<b>Locataires en demande de mutation</b>	<b>1.032</b>
<b>Nombre de candidats-locataires à un logement social</b>	<b>4.442</b>
<b>Nombre d'attributions de logements publics</b>	<b>512</b>
<b>Locataires en place en retard de paiement</b>	<b>1.365 – 14,6%</b>
<b>Chefs de ménage âgés de plus de 50 ans</b>	<b>64%</b>
<b>Locataires bénéficiant d'un loyer limité</b>	<b>88%</b>
<b>Ménages avec des revenus précaires</b>	<b>49%</b>

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 et a pu même, dans certains cas, être développée.

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- ▶ L'organisation de **l'accompagnement social au sein de La Sambrienne**, qui avait été initié en 2020 en réaffirmant sa transversalité au sein des équipes, a pu être concrétisé et intégré dans le travail des équipes concernées. Cette organisation a permis d'augmenter de manière significative le nombre de processus d'accompagnement individuel, principalement dans les matières relevant de l'aide au relogement et de la pédagogie de l'habiter.
- ▶ 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, 106 périodes d'accompagnement de 6 mois ont été menées avec 81 ménages.
- ▶ **Le solde débiteur des ménages** diminue à 691.361€ pour les locataires en place et

1.427.654€ pour les partis, soit une amélioration de 129.885,45€ par rapport à 2020.

- ▶ **512 attributions de biens ont été réalisées.**
- ▶ La Sambrienne a signé une convention cadre avec le service **Médiation de Quartier de la Ville de Charleroi** autour de la problématique des conflits de voisinage.
- ▶ Dans la déclaration de politique régionale de Wallonie 2019-2024, il est évoqué la possibilité d'**évaluer le système actuel d'attribution** des logements publics. Dans ce cadre, La Sambrienne a établi 12 propositions basées sur l'expérience du terrain et visant à instaurer un système d'attribution répondant mieux aux besoins des candidats à la location au logement public.
- ▶ La poursuite des **misés 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 Bienfaisance Carolo ASBL, TEP Afrique ASBL, Service des Aînés de la Ville de Charleroi, ASBL Les Amis de La Ruche Verrière.



Quartiers Libres de l'EDEN, à Marcinelle

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

- ▶ 278 ménages locataires ont été accompagnés par nos services sur la thématique de la pédagogie de l'habiter.
- ▶ Suite à notre demande de dérogation pour le projet **Housing First**, le Gouvernement wallon a autorisé La Sambrienne à déroger aux règles d'attribution pour un maximum de 24 logements pour une durée indéterminée.
- ▶ Le Conseil d'Administration, validé par décision du Ministre du logement, a figé une liste de 510 logements potentiellement à louer selon le régime des loyers d'équilibre.
- ▶ La Sambrienne poursuit sa collaboration avec **l'ASBL Régie des Quartiers de Charleroi** en prolongeant la convention cadre jusqu'au 31/12/2021 et par l'intervention financière de La Sambrienne de 165.750€.
- ▶ La Sambrienne s'est associée avec la Ville de Charleroi pour mener le projet « **Eté Solidaire, je suis partenaire** » dans plusieurs quartiers à Marcinelle, Jumet, Charleroi-Nord, Gilly et Roux. Les projets de Charleroi Nature, de l'ASBL Régie des Quartiers de Charleroi, de l'AMO Point Jaune et de la Maison des Jeunes de Roux ont ainsi permis à 50 jeunes d'être engagés par la Ville de Charleroi et encadrés par les ASBL et une équipe technique de La Sambrienne.
- ▶ Le programme de **Quartiers Libres de l'EDEN** a été mené durant quatre week-ends dans les parcs et quartiers, en partenariat avec la Ville de Charleroi. Des spectacles et projections pour petits et grands, gratuitement accessibles aux habitants, ont été organisés à Montignies-sur-Sambre, Jumet, Marcinelle, et Monceau-sur-Sambre.
- ▶ Le service Atelier Temps Libre de la Ville de Charleroi a mené durant tout l'été dans nos quartiers le projet « **Tertous à l'Uch** » en proposant une plaine de jeux mobile, à destination des enfants du quartier.
- ▶ Plusieurs collaborations avec le service Sports et Culture de la Ville de Charleroi ont débouché sur des animations de quartiers durant les mois de juillet et août 2021, telles que :
  - ▷ **Charleroi District Cup** avec le retour des tournois de mini-foot dans les quartiers;
  - ▷ **Cinéma Plein Air** avec trois projections de séances cinéma.
- ▶ Réalisation d'un graffiti par la Maison des Jeunes de Roux sur le mur d'un bloc de garages propriété de La Sambrienne, Cité de la Lâche à Roux.
- ▶ Collaboration avec **l'ASBL Espace Environnement** pour un projet d'ateliers collectifs de sensibilisation à la gestion durable des logements à destination de publics en situation de précarité.
- ▶ La Sambrienne prend en charge la mission de syndic de copropriété de la Résidence LES CLOSIERES I à Mont-sur-Marchienne.

## LES BAUX ET CONTRATS EN COURS

Au 31 décembre 2021, 9.383 baux et contrats locatifs sont actifs au sein de La Sambrienne dont 7.852 pour un logement social.

18.156 membres de ménage occupent un logement tous types de loyers confondus.

### Nombre de baux et de contrats en cours, par type

Type de loyer	Nombre	%
Social	7.852	83,68%
Moyen	217	2,31%
À l'équilibre	63	0,67%
Civil	22	0,23%
Transit	12	0,13%
Conventionné	15	0,16%
Locaux d'activités	67	0,71%
Garage	921	9,82%
Garage seul	212	2,26%
Terrain	2	0,02%
<b>Total général</b>	<b>9.383</b>	<b>100%</b>

NOMBRE  
DE LOCATIONS

**9.383**

### Loyer moyen hors charges et charges comprises

Types de location	Loyer moyen hors charges	Loyer moyen charges comprises	Nombre de locations
Social	302€	380€	7.852
Moyen	558€	624€	217
Loyer d'équilibre	476€	563€	63
Transit	242€	262€	12
Conventionné	339€	347€	15
Civil	516€	541€	22
Commerce	619€	644€	9
Association	232€	301€	24
Association gratuit	0€	0€	34
Garage	40€	40€	1.133
Terrain	0€	0€	2
Tous types de loyers confondus hors logements donnés en gestion	273€	341€	9.383

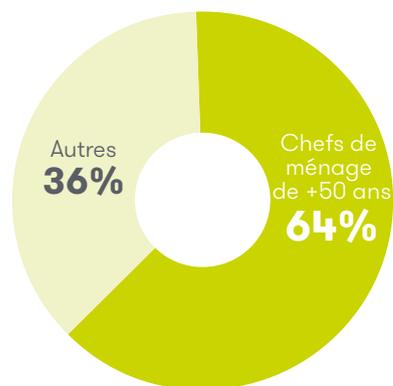
## Nombre de personnes par ménage

Nombre de personnes dans le ménage	Nombre de ménages
1	3.630
2	1.955
3	1.045
4	700
5	491
6	245
7	69
8	24
9	4
10	3
Total	8.166

Tous types de loyers confondus hors logements donnés en gestion

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

Tranche d'âge	Nombre de locataires
moins de 30 ans	298
entre 30 et 40 ans	1.116
entre 40 et 50 ans	1.551
entre 50 et 60 ans	1.817
entre 60 et 70 ans	1.627
70 ans et plus	1.757
Total	8.166



Tous types de loyers 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 2021, concernant les ménages de logements sociaux :

- ▷ 84% sont inactifs d'un point de vue socio-professionnel;
- ▷ 82% bénéficient d'un loyer limité à 20% de leurs revenus;
- ▷ 41% sont occupés par des chefs de ménage âgés de +60 ans.

### Limitations des loyers de logements sociaux

#### Nombre de limitations

Limités à 20% des revenus	<b>6.353</b>
VLN	<b>673</b>
ADeL	<b>0</b>
PAC	<b>3.573</b>
Spécial	<b>29</b>

#### Limitation moyenne

Limités à 20% des revenus	<b>77,17€</b>
Limités à la VLN	<b>107,11€</b>

Nombre  
de chefs de ménage  
en logements  
sociaux inactifs

**6.627**

#### Pourcentage de loyers limités



Nombre  
de chefs de ménage  
en logements  
sociaux +60 ans

**3.321**

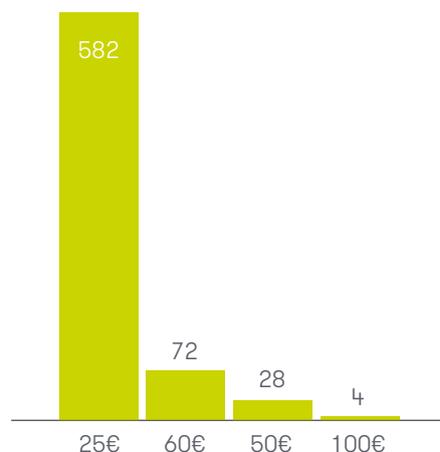


## Majoration des loyers de logements sociaux

### Nombre de majoration

Déplafonné	4
Loyer maximum	159
Garage	799
Loyer minimum	0

### Surloyer pour chambres excédentaires

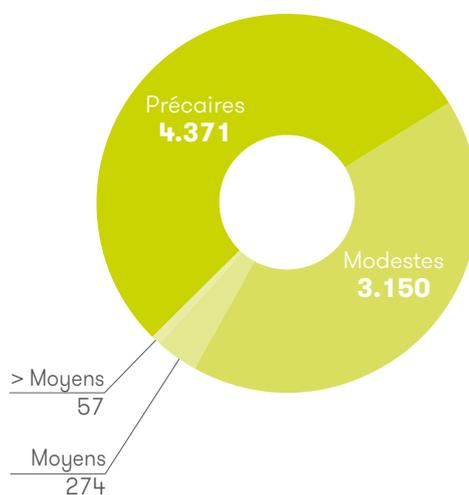


## Revenus des locataires de logements sociaux

Revenu annuel moyen imposable brut	19.239€
Nombre de ménages disposant de revenus inférieurs à 15.000€ imposables bruts	1.744

*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

(Pré)pensionné(e)	2.722
Assuré(e) maladie-invalidité	1.380
Sans emploi	1.040
Ouvrier(e)	864
Revenu d'intégration sociale	861
Allocation de handicap	392
Employé(e)	342
Sans donnée sur les revenus	222
Indépendant(e)	29

### 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 2021, la valeur locative normale moyenne des logements sociaux s'élève à 477€ et se répartit comme suit :

	Maison	Appartement	Moyenne
Studio	0€	326€	<b>326€</b>
1 chambre	379€	388€	<b>386€</b>
2 chambres	480€	471€	<b>473€</b>
3 chambres	526€	512€	<b>521€</b>
4 chambres	592€	567€	<b>588€</b>
5 chambres	643€	518€	<b>635€</b>
<b>Moyenne</b>	<b>511€</b>	<b>455€</b>	<b>477€</b>

### Les coefficients X1 et X2

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

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

## LES LOGEMENTS 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 modestes ou moyens.

Au 31 décembre 2021, 217 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 558€ hors charges.

Au 31 décembre 2021, 63 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.

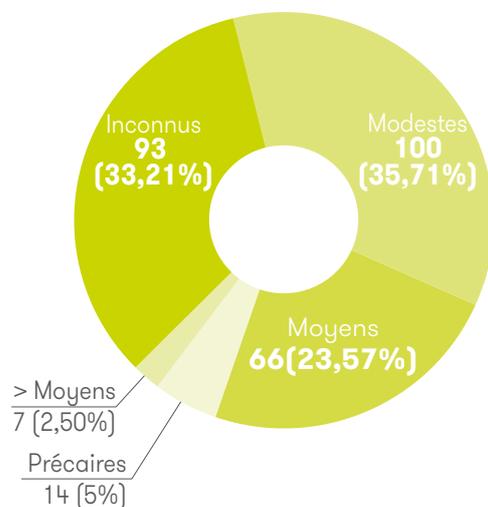
Par ailleurs, le Conseil d'Administration du 15/06/2021, validé par décision du Ministre du logement, a figé une liste de 510 logements potentiellement à louer selon le régime des loyers d'équilibre. Leur mise en location selon ce régime se réalise au fur et à mesure des sorties des locataires en place 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 100.718€ en comparaison aux loyers qui auraient été perçus si loués selon le régime des loyers sociaux.

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



### 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 2021, 12 logements sont loués selon le régime des logements de transit.

L'indemnité forfaitaire moyenne sur base mensuelle d'un logement de transit s'élève 262€, charges d'entretiens incluses.

## LES LOCAUX D'ACTIVITÉ POUR ASSOCIATION ET COMMERCE

En plus de ses logements et garages, La Sambrienne dispose aussi d'un important parc de locaux d'activité pour association et commerce. 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 2021, La Sambrienne compte **67 locaux d'activité occupés** :

CCLP	6
Régie de Quartier	14
Ville de Charleroi	6
Commerce sans réduction	9
Association sans réduction	17
Association avec réduction	15
	<b>67</b>



## 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.

**1.365 locataires sont en retard de paiement au 31 décembre 2021, soit 16% des locataires en place.**

Parmi les démarches visant à prévenir le contentieux, 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 2021	5.898
Nombre de rappels SMS envoyés au cours de l'année 2021	7.229
Nombre de locataires sous plan d'apurement au 31 décembre 2021	231

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 2021	387
Nombre de courriers adressés aux locataires ayant fait une demande de mutation au cours de l'année 2021	542

## 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	108
Montant des paiements perçus par le biais du site de La Sambrienne	40.397,02€
Nombre de domiciliations en cours au 31 décembre 2021	13.653
Montant des paiements perçus par domiciliation	5.120.425€

## RÉCOLTE ANNUELLE DES DOCUMENTS POUR LE CALCUL DES LOYERS

Afin de calculer le nouveau loyer au 1<sup>er</sup> 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 consistent 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 d'un rappel par e-mail ou SMS à la réception des documents,
  - ▷ L'envoi d'un courrier 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.

Depuis 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'Echange 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 de nouveau porté ses fruits. En effet, sur 8.313 ménages sollicités, 6.796 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 404 locataires, contre 444 l'année passée.

Le chatbot accessible via notre site web a bien fonctionné (1.180 dossiers remis par le formulaire web, 3.899 connexions au chatbot). De nouveau, 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	3.787
Nombre de courriers recommandés envoyés	1.517
Nombre de SMS envoyés	13.672

Cette année 2021, La Sambrienne n'a pas pu envoyer de second rappel par courrier simple étant donné le piratage informatique dont a été victime la SWL qui a entraîné l'arrêt des accès aux sources de données authentiques pendant près d'un mois et un retard important dans le traitement des dossiers. Cependant, les locataires dont le dossier n'était pas en ordre ont tous reçu un rappel via SMS ou e-mail.

## 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	60
Nombre de refus de prise en charge de l'arriéré locatif par le CPAS de Charleroi	18
Montant total des prises en charge de l'arriéré locatif par le CPAS de Charleroi	74.403,81€



## 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.

39 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, 71% 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	39
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	5
<b>Taux de réponses positives</b>	<b>18%</b>
<b>Pourcentage de réussite sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés aux réunions</b>	<b>71%</b>



## CHIFFRES DU CONTENTIEUX LOCATIF

**Le solde débiteur des ménages en place et ayant quitté la société atteint respectivement 691.362€ et 1.427.654€ soit une diminution globale de 129.886€ par rapport à 2020.**

Le solde comptable des arriérés de 2.118.811,63€ majoré des retards de garantie locative de 69.571,20€ atteint 2.188.382,83€.

Sur ces montants impayés, 1.508.972,62€ ont déjà été pris en charge comme provision sur réduction de valeur, soit 608 locataires, soit une couverture de 71%. Cette couverture répond aux normes de la SWL, mais paraît un peu élevée à la lumière de la diminution du contentieux.

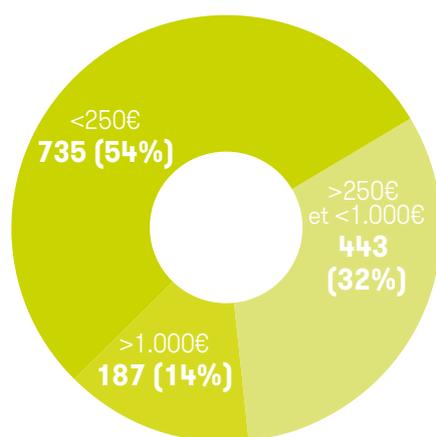
**1.365 locataires sont en retard de paiement au 31 décembre 2021, soit 16% des locataires en place,** taux équivalent quasi à l'année précédente.

Suite à l'application des règles d'évaluation, 148 créances de locataires irrécouvrables ont été passées en moins-values pour un montant de 517.424,19€. 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, au cours de l'année 2021, arrivés en fin de procédure en justice, 56 expulsions de locataires ont dû être effectuées pour un montant total d'impayés de 349.690,68€.

### Nombre de locataires en place en retard

La majorité des locataires en retard le sont pour un montant de moins de 250€ (54%). 32% accusent un retard compris entre 250 et 1.000€. La grande majorité (86%) des locataires en retard ont donc une dette inférieure à 1.000€.



Nombre  
de locataires en  
place en retard

**1.365**

## Expulsions de locataires

Nombre de requêtes et de citations introduites en justice de paix visant l'expulsion de locataires	227
Nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix	138
Nombre de jugements d'expulsion signifiés par huissiers de justice	118
Nombre de jugements d'expulsion exécutés par huissiers de justice	56

## Locataires en place en retard de paiement

Type de retard	Montant des retards	Nombre de locataires
< 250€	64.407€	735
> 250€ et < 1.000€	223.749€	443
> 1.000€	403.206€	187
	<b>691.362€</b>	<b>1.365</b>

*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
<b>Partis depuis moins de 12 mois</b>		
< 250€	4.998€	45
> 250€ et < 1.000€	24.439€	43
> 1.000€	434.902€	85
<b>Partis depuis moins de 12 mois</b>		
< 250€	3.102€	31
> 250€ et < 1.000€	26.878€	43
> 1.000€	933.335€	170
	<b>1.427.654€</b>	<b>417</b>

*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	%
<b>(Pré)pensionné(e)</b>	250	2.778	9,00%
<b>Allocation handicapé(e)</b>	50	396	12,63%
<b>Assuré(e) maladie-invalidité</b>	217	1.356	16,00%
<b>Chômeur(euse)</b>	257	1.025	25,07%
<b>Employé(e)</b>	61	342	17,84%
<b>Indépendant(e)</b>	11	34	32,35%
<b>Ouvrier(e)</b>	179	840	21,31%
<b>Revenu d'intégration sociale</b>	185	828	22,34%
<b>Sans donnée sur les revenus</b>	41	221	18,55%
	<b>1.251</b>	<b>7.820</b>	<b>16,00%</b>

*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 forces majeures, urgences sociales, cohésion sociale et problèmes médicaux via article 23,
- ▶ Relogement dans le cadre de mutations techniques et arrêtés d'inhabitabilité.

**En 2021, sur les 512 attributions, 397 le sont pour des logements sociaux. 297 l'ont été au bénéfice de candidats externes et 100 au bénéfice de locataires en demande de mutation.**

**Les référents sociaux ont ainsi accompagné de manière individuelle 132 ménages locataires dans le cadre de l'aide au relogement.**

<b>Demande de mutations dans le cadre de l'article 23</b>	<b>50</b>
<b>Demande de mutations plan de vente</b>	<b>17</b>
<b>Demande de mutations techniques Fermeture Chili 2</b>	<b>33</b>
<b>Demande de mutations techniques</b>	<b>32</b>

## 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.

Au 31 décembre 2021, 4.442 dossiers de candidature à un logement social renseignent Charleroi ou Gerpennes comme commune souhaitée. 57% se sont inscrits directement auprès des services de La Sambrienne, soit 2.517 ménages. Les autres sont inscrits via la candidature unique auprès d'une autre société de logements de service public (SLSP).

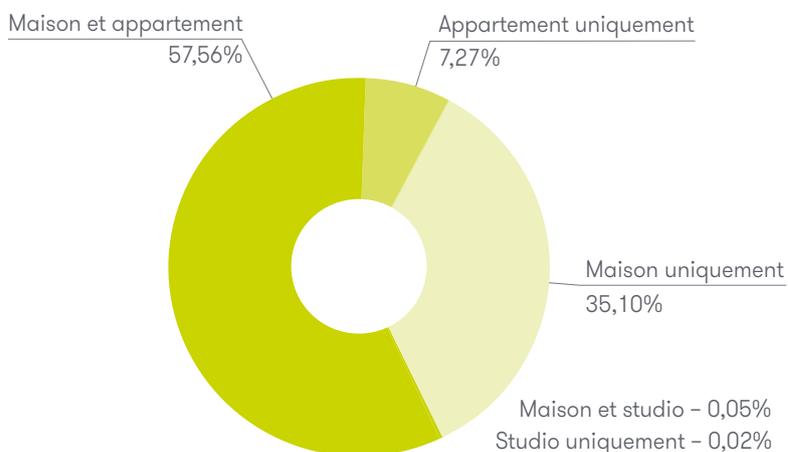
78% de ces candidats-locataires disposent de revenus précaires inférieurs à 14.500€.

Nombre  
d'attributions

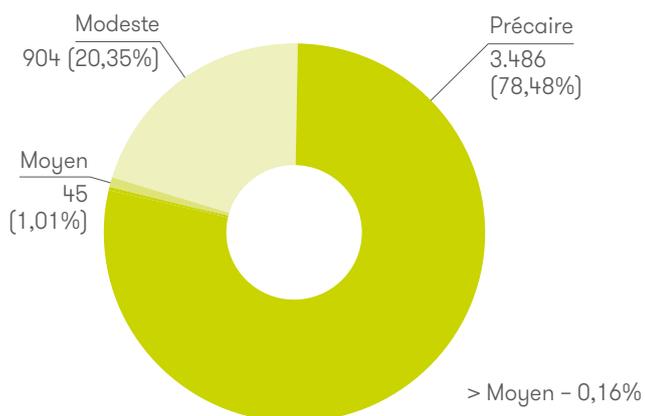
**512**

## Statistiques sur les candidats-locataires à un logement social

### Logement demandé



### Catégorie de revenu



Nombre de candidats

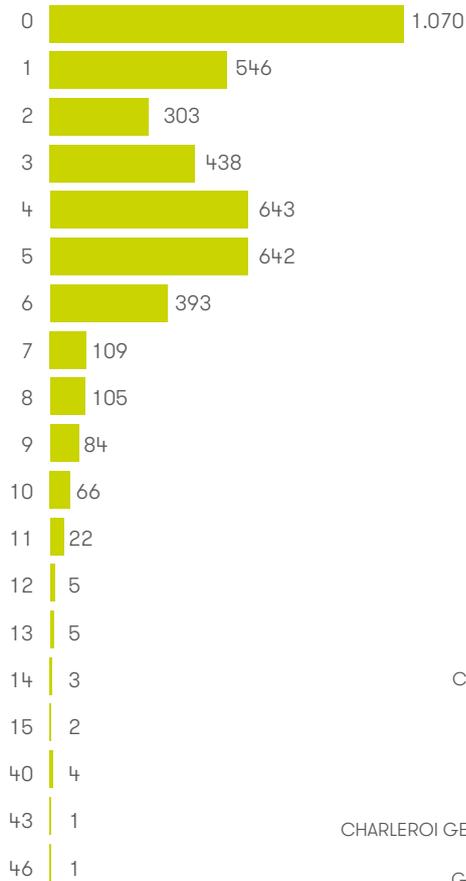
**4.442**

Inscrits à La Sambrienne  
**2.517**

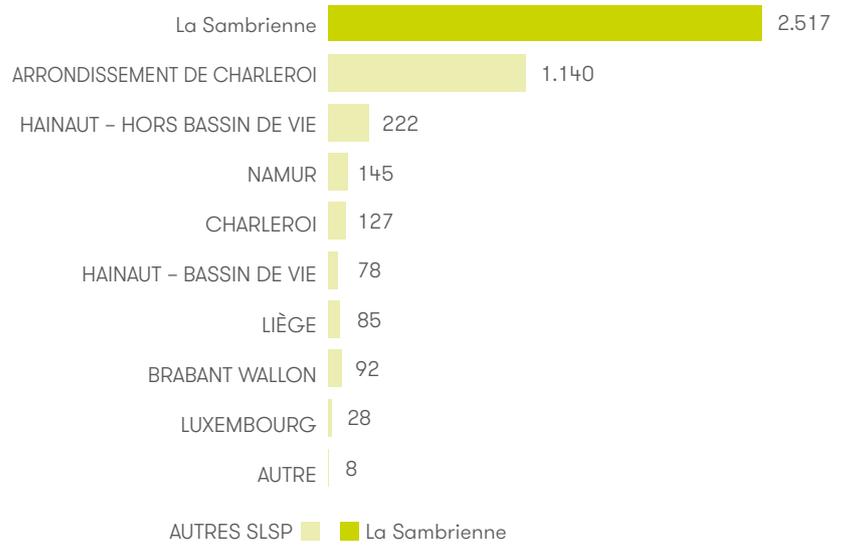
Inscrits auprès d'une autre SLSP  
**1.925**



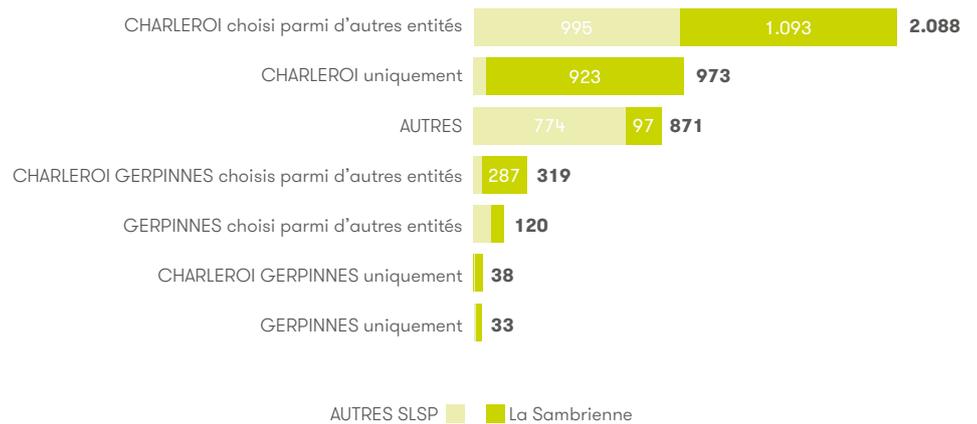
### Points de priorité



### SLSP de référence



### Localité demandée



**En 2021, 397 logements sociaux ont été attribués dont 297 à des candidats externes.**

**59,5% des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats bénéficiant de revenus précaires.**

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

1 logement a été attribué sur base de la force majeure.

## Attributions externes de logements sociaux

	<b>Total</b>
<b>CHARLEROI</b>	
CANDIDAT REV. PRECAIRE	<b>174</b>
CANDIDAT REV. MODESTE	<b>96</b>
CANDIDAT REV. MOYEN	<b>12</b>
CAND. COHESION SOCIALE	<b>8</b>
CAND. URGENCE SOCIALE	<b>2</b>

	<b>Total</b>
<b>CHARLEROI</b>	
FORCE MAJEURE	<b>1</b>

	<b>Total</b>
<b>GERPINNES</b>	
CANDIDAT REV. PRECAIRE	<b>1</b>
CANDIDAT REV. MODESTE	<b>1</b>
CANDIDAT REV. MOYEN	<b>1</b>
CAND. COHESION SOCIALE	<b>1</b>

Nombre d'attributions  
aux candidats externes

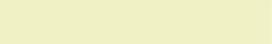
# 297

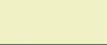
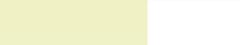
Inscrits à  
La Sambrienne  
**294**

Inscrits auprès  
d'une autre  
SLSP  
**3**

Domiciliés à  
Charleroi  
**206**

Domiciliés à  
Gerpennes  
**5**

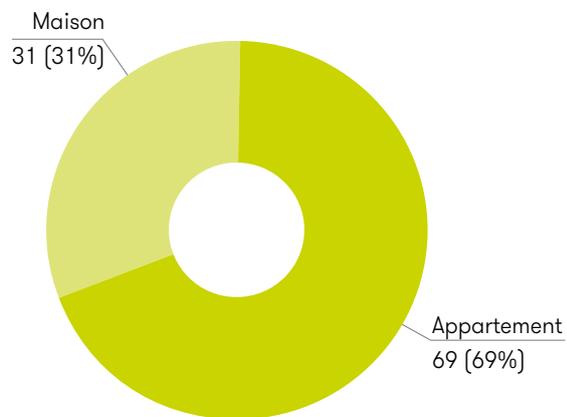
CHAMBRES		Nombre
0		1
1		117
2		184
3		87
4		7
5		1

POINTS		Nombre
0		17
1		7
2		5
3		10
4		27
5		43
6		68
7		36
8		35
9		22
10		21
11		6



## Mutation de logements sociaux

### Mutation par type de logement



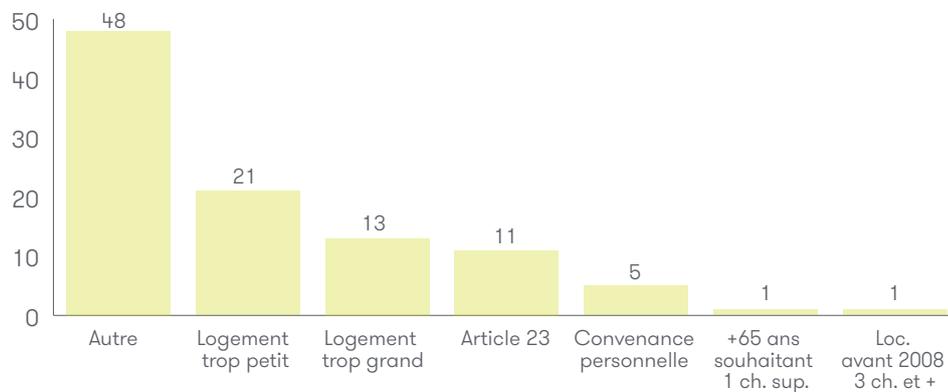
Nombre  
d'attributions  
via mutation

**100**

### Mutation par type de revenus



### 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 2021, **12 candidats externes** se sont vu attribuer un logement conformément à ce dispositif, 1 dans le cadre d'une demande de dérogation du Bourgmestre motivée pour cas de force majeure, 2 urgences sociales et 9 cohésions sociales.

### **Les mutations via l'article 23**

**En 2021, 50 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 **11 mutations réalisées**.

	<b>Nbre de ménages accompagnés</b>
Urgence sociale	4
Cohésion sociale	1
Problèmes médicaux	45
<b>Total</b>	<b>50</b>



## LES MUTATIONS POUR TRAVAUX DE RÉNOVATION IMPORTANTS

Lors de l'année 2021, **33 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

**20 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). Ces 20 ménages locataires ont déménagé vers un autre logement de La Sambrienne.

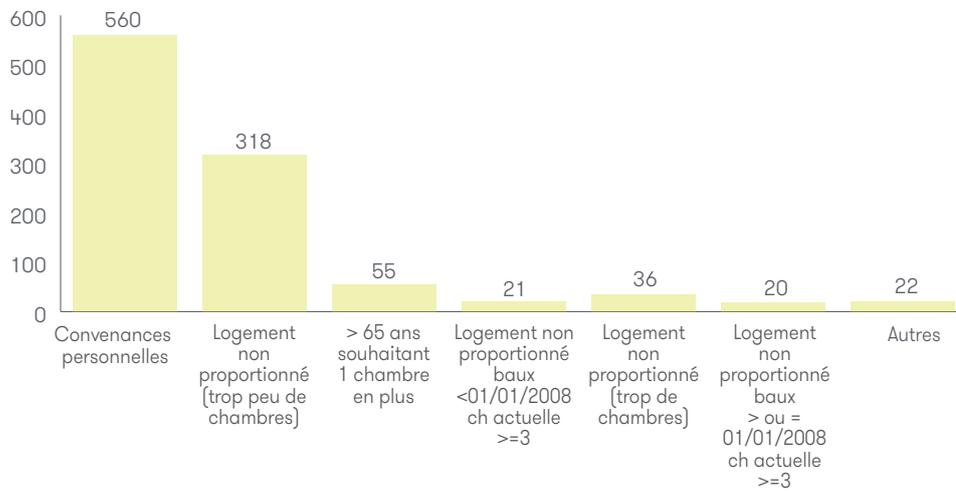
Si l'ensemble des situations ont bien évidemment un problème de bâti, la plupart des prises en charge plus importantes ou différenciées relèvent de l'accumulation de difficultés rencontrées :

- ▶ 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.

Au 31/12/2021, 22 demandes de mutation motivées par « autres » étaient toujours actives (dont 2 en cours de vérification).



## 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

296

Nombre

Max  
70%

74,7%

### Revenus précaires Charleroi

173

Nombre

Min 50%

59,5%

### Revenus précaires Gerpennes

1

Nombre

Min 50%

25%

### Mutation

100

Nombre

Min  
30%

25,3%

### Revenus moyens Charleroi

12

Nombre

Max 17%

4,1%

### Revenus moyens Gerpennes

1

Nombre

Max 5%

25%

### Urgences sociales Charleroi

2

Nombre

Max 10%

0,7%

### Urgences sociales Gerpennes

0

Nombre

Max 6,7%

0%

Nombre  
d'attributions

396

### Cohésions sociales Charleroi

8

Nombre

Max 5%

2,7%

### Cohésions sociales Gerpennes

1

Nombre

Max 3,3%

25%

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

Néant

### 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 2021, **56 logements moyens et 41 logements à loyer d'équilibre ont été attribués.**

### LES ATTRIBUTIONS EXTERNES DE LOGEMENTS DE TRANSIT

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

En 2021, **18 logements de transit ont été attribués.**

	Nombre
Entrée dans un logement de transit	<b>18</b>
Sorties d'un logement de transit	<b>1</b>

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

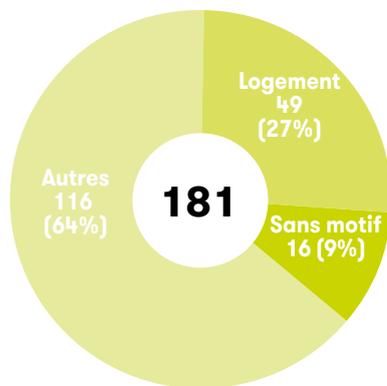
## LES REFUS DE LOGEMENTS SOCIAUX

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

En 2021, pour **96 logements sociaux attribués**, **613 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).

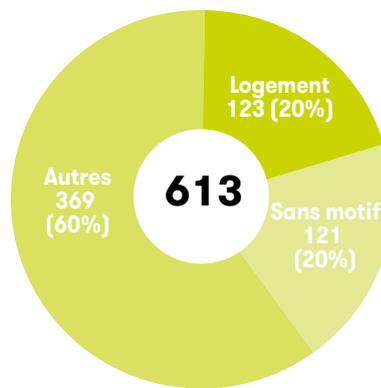
### Refus des locataires en demande de mutation

#### TYPES DE REFUS



### Refus des candidats externes

#### TYPES DE REFUS



## 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 sa 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 2021, **278 ménages locataires** ont été accompagnés (hors processus des ménages accompagnés)

<b>Nature</b>	<b>Nbre d'interventions</b>
Suivi des aménagements AVIQ	5
Accompagnement des conflits de voisinage	153
Soutien aux partenaires	20
Violences intra familiale et problématiques psychiatriques	3
Appropriation du logement et problèmes techniques	42
Manquement au règlement d'ordre intérieur	55

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 adjointe 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.

**Par ailleurs, La Sambrienne a poursuivi la mise en place de la transversalité de l'accompagnement social au sein de ses équipes. Ce qui a permis d'augmenter de manière importante le travail d'accompagnement.**

## LES PROJETS SPÉCIFIQUES

### LES MÉNAGES ACCOMPAGNÉS

En 2021, 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 ». 81 ménages ont été inscrits dans cette démarche pour 106 périodes d'accompagnement.

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)**, l'**AMO « Point Jaune »** et le **Relais Social de Charleroi**, en partenariat avec les Référents Sociaux de La Sambrienne.

Parmi les 81 ménages accompagnés, on peut constater une évolution positive pour 42 d'entre eux.

Au total, 106 périodes d'accompagnement de 6 mois ont été menées avec 81 ménages :

- ▷ La Sambrienne : 63 ménages, 79 périodes
- ▷ Relais Social du Pays de Charleroi : 7 ménages, 9 périodes
- ▷ Centre Régional d'Intégration de Charleroi (CRIC) : 1 ménage, 2 périodes
- ▷ APL Relogeas : 7 ménages, 10 périodes
- ▷ APL Comme Chez Nous : 3 ménages, 6 périodes

## 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 2021, la participation de La Sambrienne au projet Housing First avait permis, depuis 2013, de loger 33 personnes seules. 28 de ces personnes sont encore locataires auprès de La Sambrienne. Parmi elles, 12 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 16 autres locataires restent accompagnés par l'équipe Housing First et ne présentent aucun contentieux avec la société. Au total, on compte 84 % 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 D'ACTIVITÉ

En plus de ses logements et garages, La Sambrienne dispose aussi d'un important parc de locaux d'activité pour commerce et association. 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 généralement inoccupés.

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

Tous ces services contribuent au quotidien à faire de nos quartiers de véritable lieux de vie. 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 2021, plusieurs associations ont rejoint nos locaux d'activité :

Partenaires	Objet
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
TEP Afrique ASBL	Association interculturelle organisant divers ateliers et dispensant un accompagnement social
Service des Aînés de la Ville de Charleroi	Service d'activités ludiques et culturelles pour les aînés
ASBL Les Amis de La Ruche Verrière	Association organisant des activités pour améliorer les relations intergénérationnelles et interculturelles

D'autres ont entamé les démarches pour une entrée planifiée en 2022 :

<b>Partenaires</b>	<b>Objet</b>
Comme Chez Nous	Association de promotion du logement, organisant diverses activités et aides sociales à destination du public précaire et/ou sans-abri
ASBL Stard1jour	Association organisant des activités ludiques pour les enfants de familles précaires
ASBL ASPH	Association ayant pour but de promouvoir, de satisfaire le bien-être de la personne en situation de handicap par son intégration optimale dans la société et ce, tant sur le plan individuel que collectif
ASBL Centre Ener'J	Centre d'information et d'animation pour les 12-26 ans qui propose un accueil et des services gratuits et personnalisés en termes d'informations jeunesse et d'orientations scolaires, un espace public numérique (EPN) ouvert à tous : étudiants et adultes, un accompagnement dans les travaux scolaires, un accompagnement dans les projets éducatifs professionnels.
La Faim du Mois	Association d'aide alimentaire, organisant une épicerie sociale et la distribution de colis alimentaires

Il est également utile de noter que les bureaux de la coordination de la Régie des Quartiers de Charleroi et son service d'activités citoyennes de Marcinelle ont déménagé vers l'avenue du Chili, 18 à Marcinelle, assurant ainsi une reconversion réussie de nos anciens locaux occupés par la Direction Technique.

**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 2021, plusieurs nouvelles mises à disposition de longue durée ont été conventionnées :

- ▶ Au bénéfice de l'ASBL AMO Point Jaune au Rambulant à Gilly,
- ▶ Au bénéfice du Service des Aînés de la Ville de Charleroi, à Montignies-sur-Sambre,
- ▶ Au bénéfice de l'Espace Citoyen de Gosselies rue des Jonquerelles à Gosselies,
- ▶ Au bénéfice de l'ASBL Charleroi Nature, avenue du Chili à Marcinelle,
- ▶ Au bénéfice de l'ASBL La Faim du Mois à Goutroux et Ransart,
- ▶ Au bénéfice de l'association de fait Le Ry Fleuri à Marcinelle.

Notons aussi la mise à disposition de courte durée de plusieurs parcelles de terrain au bénéfice de l'EDEN, Centre Culturel Régional de Charleroi, pour l'organisation du festival « Quartiers Libres » comme expliqué ci-après.



## ÉTÉ SOLIDAIRE, JE SUIS PARTENAIRE

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

Cet été 2021, 50 étudiants ont été mobilisés autour du projet Eté Solidaire. Engagés avec un contrat de travail par la Ville de Charleroi, ils ont mené divers aménagements tout autour de Charleroi. Une attention particulière a été portée aux quartiers de logements publics de La Sambrienne, qui finançait le matériel et dont les ouvriers ont apporté leur expertise technique.

L'ASBL Charleroi Nature, la Régie des Quartiers de Charleroi, l'AMO Point Jaune et la Maison des Jeunes de Roux ont ainsi pu encore renforcer leurs liens avec les habitants et les jeunes.

La Régie des Quartiers a aussi collaboré au projet de l'AMO Point Jaune, au Rambulant à Gilly. Les jeunes y ont imaginé et construit une aire de jeux naturelle à destination des plus petits.

Du côté de Roux, c'est la Maison des Jeunes qui a mobilisé les jeunes pour la réalisation d'une fresque, avec le support d'une artiste professionnelle. Et enfin, l'ASBL Charleroi Nature a travaillé aux réaménagements de sentiers sur les terrils de la commune.



*Les jeunes encadrés par l'AMO POINT JAUNE ont imaginé et construit une aire de jeux naturelle à destination des plus petits de Gilly.*

## LA FÊTE DES VOISINS

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

## FESTIVAL QUARTIERS LIBRES, ORGANISÉ PAR L'EDEN

L'EDEN, Centre Culturel Régional de Charleroi a sollicité La Sambrienne pour organiser 2 événements dans nos quartiers. Ces événements se sont concentrés sur des prestations circaciennes, à destination des habitants.



Une folie, tout simplement. Imaginez un funambule traversant le ciel entre les tours de la Cité Parc à Marcinelle, ou des dizaines d'artistes réunis pour faire exploser de couleurs les quartiers de Montignies-sur-Sambre. Ou plutôt que de l'imaginer, admirez les photos suivantes...

Le Centre Culturel de Charleroi, l'Eden, nous a fait l'honneur et le plaisir de s'installer dans nos quartiers pour deux escales de son festival Quartiers Libres. Une série de spectacles et d'animations gratuites ont donc rassemblé et impliqué les habitants de la Cité Parc et de la Cité Poffé, en juillet et août.



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



## LES ATELIERS DE FORMATIONS THÉMATIQUES

Nos deux ateliers de formations thématiques à destination des professionnels qui entourent les équipes de La Sambrienne ont été organisés en 2021, 100% en ligne.

Il permet 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.

Deux matinées de formation réunissant une quarantaine de participants ont ainsi été organisées 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).

## 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 est envisagée en 2022 et a été préparée en 2021.

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.

### Site Internet

Nombre de visiteurs uniques	92.376
Nombre de visites	188.394
Nombre de pages vues	792.869
Nombre d'actualités publiées	53

### Newsletter

Nombre d'abonnés à la newsletter	4.613
Nombre de newsletters envoyées	7
Nombre de consultations des newsletters	10.614



## 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 2021, **524 entretiens** de ce type ont été réalisés.

## MAGAZINE « LA SAMBRIENNE »

Quatre 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 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 42.036 SMS envoyés en 2021, tous services confondus.

Notification par SMS dans le cadre...	Nombre	%
Direction technique – Interventions équipements collectifs	19.408	46,2%
Direction locative et sociale – Location	13.739	32,7%
Direction locative et sociale – Contentieux	8.574	20,4%
Direction immobilière – Suivi patrimoine	315	0,7%
	<b>42.036</b>	

## 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 16 membres.  
En 2021, 5 membres ont quitté le CCLP.

Le CCLP organise sept 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.

D'un point de vue financier, la situation en trésorerie du CCLP au 31 décembre 2021 affiche un compte créditeur de 16.539€. En 2021, 20.993€ ont été versés par La Sambrienne comme subside de fonctionnement pour 9.499 logements.

### Liste des membres au 31 décembre 2021

<b>Président</b>	DALOZE Michel
<b>Vice-Président</b>	HERNALESTEEN Roger
<b>Trésorier</b>	LIONNET Daniel
<b>Secrétaire</b>	LOSSIGNOL Serge
<b>Secrétaire Adjoint</b>	ARCURI Michel
<b>Représentants au Conseil d'Administration</b>	REMACLE Maryse QUAIRIAUX Claude
<b>Membres</b>	BARBET Daniel BARRY RAINOUL Biro BUELENS Sébastien DE PAUW José NJANPA Marie PICCOT Georgette SEMEDO AKUYO Fafa STEVENS Claudine VANVOLXEM Alain

## LA CHAMBRE DE RECOURS DE LA SWL

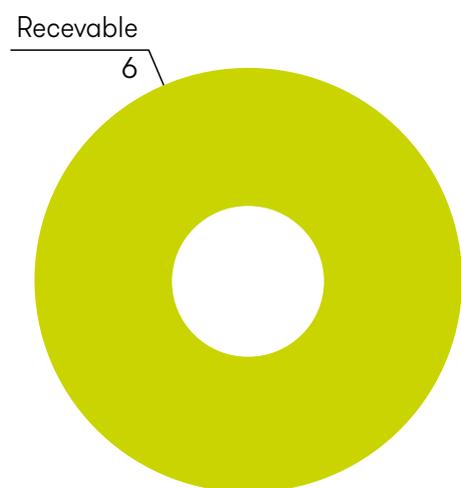
La Chambre de recours instituée au sein de la SWL est chargée d'instruire et de statuer sur les recours introduits par les candidats-locataires et les locataires suite à des décisions contestées sur la procédure de candidature, d'attribution de logements, et sur la fixation du montant du loyer.

En 2021, 10 recours ont été introduits par des candidats-locataires et des locataires de La Sambrienne. 8 ont été considérés irrecevables ou recevables mais non fondés ou sans objet. 2 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



Radiation suite aux deux refus d'attribution

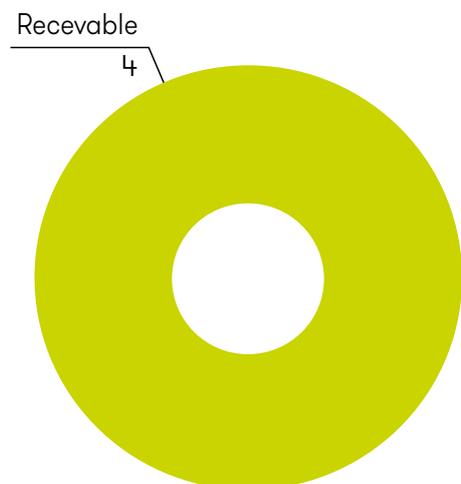
■ NON FONDÉ  
■ FONDÉ

Nombre de dossiers

6

### Recours introduits par des locataires

#### Recevabilité



#### Décision sur le fond



Radiation suite aux refus d'attribution

■ NON FONDÉ  
■ FONDÉ

Nombre de dossiers

4



# Patrimoine immobilier



# 2021 en quelques chiffres

## Patrimoine

<b>9.485</b>	logements
<b>2.012</b>	garages
<b>94</b>	locaux commerciaux ou associations
<b>61</b>	terrains
<b>23</b>	maisons unifamiliales vendues
<b>11</b>	garages vendus
<b>1</b>	terrain vendu
<b>49 ans</b>	moyenne d'âge du patrimoine

Nombre  
de biens

**11.652**

## Rénovation

<b>16</b>	chantiers de rénovation à l'étude pour un montant total de 172,1 mio €
<b>1</b>	chantier en cours pour 6,4 mio €
<b>2</b>	chantiers réceptionnés pour 21,5 mio €
<b>116 millions €</b>	plan régional de rénovation sur 5 ans

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

**17**

## Construction

<b>4</b>	chantiers de construction à l'étude pour 275 logements
<b>5</b>	chantiers en cours pour 261 logements
<b>-</b>	aucun chantier réceptionné
<b>497 millions €</b>	potentiel en création de 2.587 logements

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

**9**

## Sécurisation des espaces communs

<b>4</b>	immeubles équipés de caméras
<b>6</b>	immeubles équipés de portes d'entrée sécurisées

## LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

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

### ▶ Concernant le **plan de sécurisation et d'embellissement des espaces communs** :

- ▷ La Sambrienne a passé quatre commandes pour un montant total de 18 millions d'euros notamment dans le cadre du **programme régional de sécurisation et d'embellissement** 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. Il s'agit essentiellement de placement de portes sécurisées, de boîtes aux lettres, de caméras, d'éclairage de sécurité et d'espace de tri pour les déchets.
- ▷ Quatre immeubles ont été équipés de caméras pour un total de 187 logements,
- ▷ Six immeubles ont été équipés de portes d'entrée sécurisées pour un total de 269 logements,

### ▶ Concernant le **plan de rénovation** :

- ▷ Le plan de rénovation pour la période 2020-2025 a été lancé.
- ▷ Seize chantiers de rénovation sont à l'étude. Ils concernent 5.213 logements et représentent un montant total de 172.096.752€
- ▷ Un chantier de rénovation est en cours de travaux. Il concerne 81 logements pour un montant total de 6.419.315€,
- ▷ Deux chantiers de rénovation ont été réceptionnés pour un montant total de 21.523.034€, Avenue du Chili 4-6-8-12 à Marcinelle, Av. de l'Europe, Allée du Bois Briclet, Rue de Roux, Cité Malghem, Cité Jacqmin à Monceau et Rue Constant Renchon à Mont-sur-Marchienne.

### ▶ Concernant le **plan de construction** :

- ▷ Quatre chantiers de construction sont à l'étude et représentent un total de 275 nouveaux logements,
- ▷ Cinq chantiers de construction sont en cours de travaux pour un total de 261 nouveaux logements,
- ▷ Aucun chantier de construction n'a été réceptionné.

### ▶ Concernant le **plan d'accès à la propriété** :

- ▷ Le plan d'accès à la propriété pour la période 2020-2025 a été lancé concernant 403 logements sociaux,
- ▷ Le total des biens vendus (23 maisons, 11 garages et 1 terrain) a permis de générer 1.946.572€ de produits bruts, directement reversés auprès de la SWL.

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

- ▶ L'augmentation des prix des matériaux subie fin 2021 aura également un impact sur les plans de rénovation, d'embellissement et de construction et devra en 2022 être intégrée sous peine de ne pas pouvoir atteindre les objectifs, financiers et immobiliers, fixés.
- ▶ La Ville de Charleroi et La Sambrienne ont conventionné autour de l'entretien des petites infrastructures sportives et communautaires (PISC) installées par la Ville sur des terrains appartement à La Sambrienne.
- ▶ Dans le cadre de la reprise des voiries par la Ville de Charleroi, une convention pour l'entretien des espaces verts a été adoptée portant le principe d'entretien par La Sambrienne des espaces verts aménagés en accotement, en trottoir et en îlots dans l'emprise des voiries à intégrer dans le domaine public,
- ▶ Poursuite du programme de transfert des compteurs d'eau de La Sambrienne vers la SWDE avec une demande de subside spécifique auprès de la SWL pour l'opération de transfert des derniers 3.483 compteurs d'eau,
- ▶ 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,
- ▶ La prise en gestion des logements appartenant à la Ville de Charleroi par la signature de conventions particulières pour 9 logements et 4 espaces commerciaux ou pour association, Rte de Mons 15 – Rue du Dauphin 7 – Rue Montal 6 – Rue Neuve 6 à Charleroi, Rue du Réservoir 6 à Roux, Place du Mouquet 31 à Roux et Rue Jaumet à Marchienne.
- ▶ Un partenariat a été développé autour des logements étudiants avec l'université de Mons UMons dans le cadre de son développement à Charleroi.
- ▶ À la demande de la Ville de Charleroi, La Sambrienne participe à l'appel à projets LIFE Biodiversité Pays Noir.
- ▶ En collaboration avec la Ville de Charleroi, le site de la Cité Parc à Marcinelle a été choisi pour y développer prioritairement le projet de réaménagement des espaces verts pour une gestion différenciée des espaces verts.

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La Sambrienne gère un patrimoine de 11.652 biens principalement composés de logements mais qui compte également des locaux d'activité pour association et commerce, des garages et emplacements de parking et des terrains.

171 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 » et 1 terrain est mis à disposition de la Ville de Charleroi dans le cadre de l'article 132 du CWLHD.

En 2021, il est important de mentionner, outre les mouvements de logements des plans de construction et d'accès à la propriété :

- ▶ La prise en gestion des logements appartenant à la Ville de Charleroi par la signature de conventions particulières pour 9 logements et 4 espaces commerciaux ou pour association, Route de Mons 15 à Marchienne-au-Pont, Rue du Dauphin 7, Rue Montal 6, Rue Neuve 6 à Charleroi, Rue du Réservoir 6 à Roux, Place du Mouquet 31 à Roux et Rue Jaumet à Marchienne-Docherie.



## DESCRIPTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Nombre  
de biens

11.652

Nombre  
de logements

9.579

Nombre  
d'autres biens

2.073

PROPRIÉTÉ  
PROPRE**APPARTEMENT**  
6.018**GARAGE**  
2.007**LOCAL  
ASSOCIATION**  
59**LOCAL  
COMMERCIAL**  
11**LOGEMENT  
REQUALIFIE**  
12**MAISON**  
3.298**TERRAIN**  
60ART 131  
PRIS EN GESTION**APPARTEMENT**  
129**GARAGE**  
5**LOCAL  
ASSOCIATION**  
1**LOCAL  
COMMERCIAL**  
7**LOGEMENT  
REQUALIFIE**  
4**MAISON**  
25ART 132  
DONNÉ EN GESTION**APPARTEMENT**  
3**MAISON**  
12**TERRAIN**  
1

SOCIAL 65+

693

ADAPTÉ

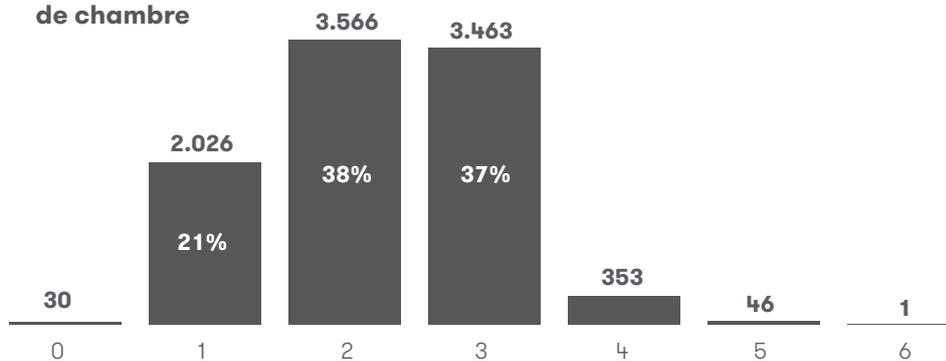
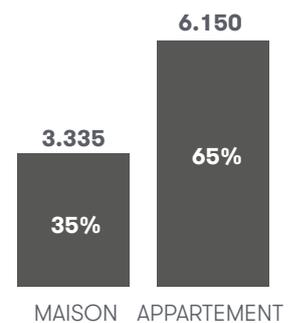
79

ADAPTABLE

67

ACCESSIBLE

94

Par nombre  
de chambreRépartition 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	9.316	154	15	9.485
Garage	2.007	5	0	2.012
Local association	59	1	0	60
Local commercial	11	7	0	18
Logement requalifié	12	4	0	16
Terrain	60	0	1	61
	<b>11.465</b>	<b>171</b>	<b>16</b>	<b>11.652</b>

### 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	<b>6.150</b>
Maison	3.298	25	12	<b>3.335</b>
	<b>9.316</b>	<b>154</b>	<b>15</b>	<b>9.485</b>

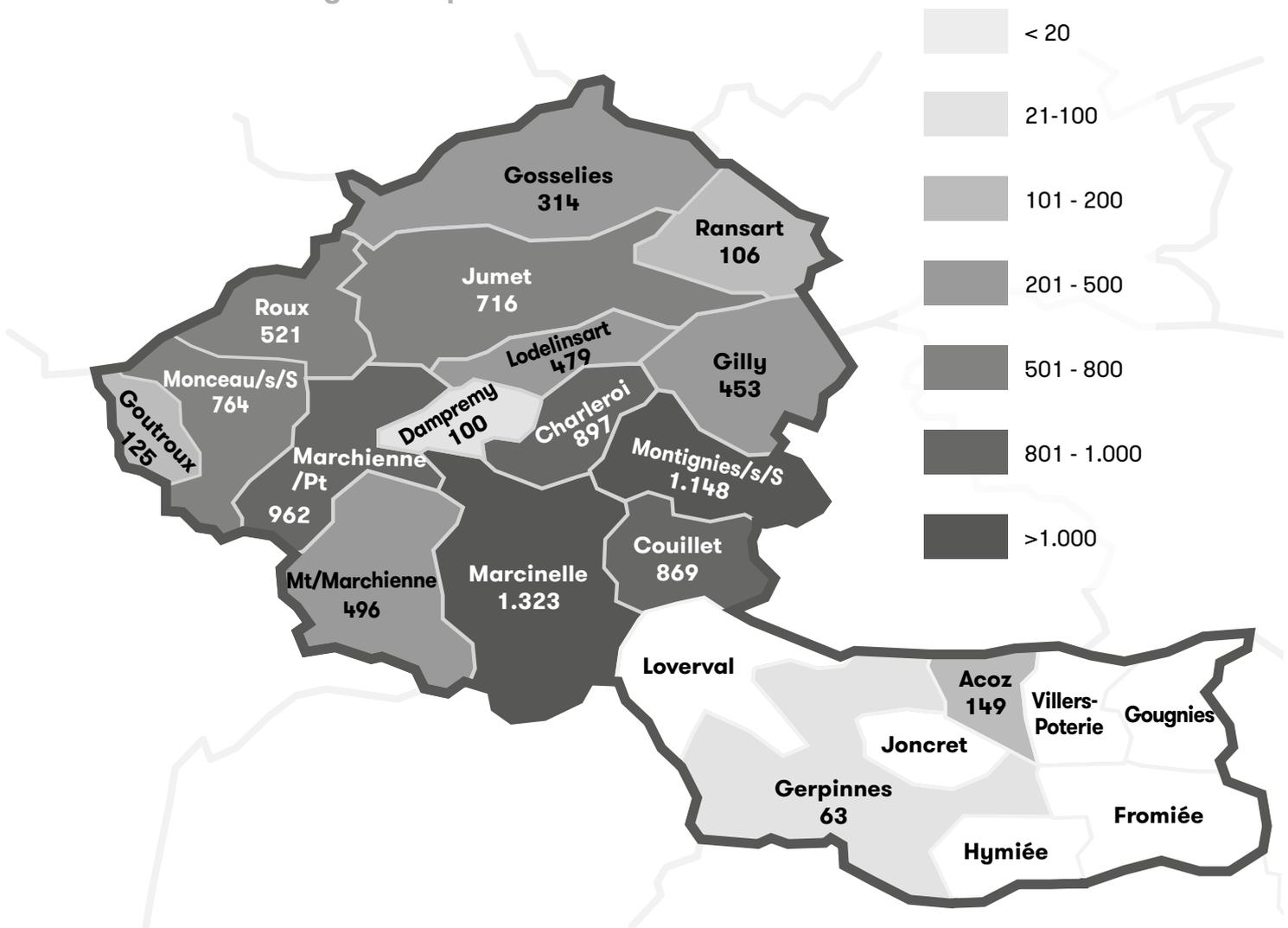
*Tous les logements*

### Nombre de logements par type de baux

Type loyer	Appartement	Maison	Total
Social	5.863	3.246	<b>9.109</b>
Moyen	185	64	<b>249</b>
Équilibre	67	7	<b>74</b>
Civil	18	4	<b>22</b>
Transit	14	2	<b>16</b>
Conventionné	3	12	<b>15</b>
	<b>6.150</b>	<b>3.335</b>	<b>9.485</b>

*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	
<b>SOCIAL</b>	<b>28</b>	<b>1.952</b>	<b>3.376</b>	<b>3.365</b>	<b>344</b>	<b>44</b>		<b>9.109</b>
MAISON		257	443	2.208	297	41		3.246
APPARTEMENT	28	1.695	2.933	1.157	47	3		5.863
<b>MOYEN</b>	<b>2</b>	<b>50</b>	<b>119</b>	<b>72</b>	<b>4</b>	<b>2</b>		<b>249</b>
MAISON			13	48	2	1		64
APPARTEMENT	2	50	106	25	2	1		185
<b>EQUILIBRE</b>		<b>15</b>	<b>43</b>	<b>14</b>	<b>2</b>			<b>74</b>
MAISON			1	6				7
APPARTEMENT		15	42	8	2			67
<b>CIVIL</b>		<b>7</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>2</b>		<b>1</b>	<b>22</b>
MAISON				1	2		1	4
APPARTEMENT		7	7	4				18
<b>TRANSIT</b>			<b>16</b>					<b>16</b>
MAISON			2					2
APPARTEMENT			14					14
<b>CONVENTIONNE</b>		<b>2</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>1</b>			<b>15</b>
MAISON		2	2	7	1			12
APPARTEMENT			3					3
<b>Total général</b>	<b>30</b>	<b>2.026</b>	<b>3.566</b>	<b>3.463</b>	<b>353</b>	<b>46</b>	<b>1</b>	<b>9.485</b>

Tous les logements

## 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
	-	Adapté	Adaptable	Adapté	Adaptable	Accessible	Caractéristiques
<b>65 ans</b>	654						<b>654</b>
<b>Adapté</b>		12		48			<b>60</b>
<b>Adaptable</b>					42		<b>42</b>
<b>Accessible</b>		4	23	15	2	50	<b>94</b>
<b>Total caractéristiques</b>	<b>654</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>63</b>	<b>44</b>	<b>50</b>	<b>850</b>
<b>Total logements</b>	<b>65 ans : 693</b>			<b>Adaptations : 196</b>			

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).

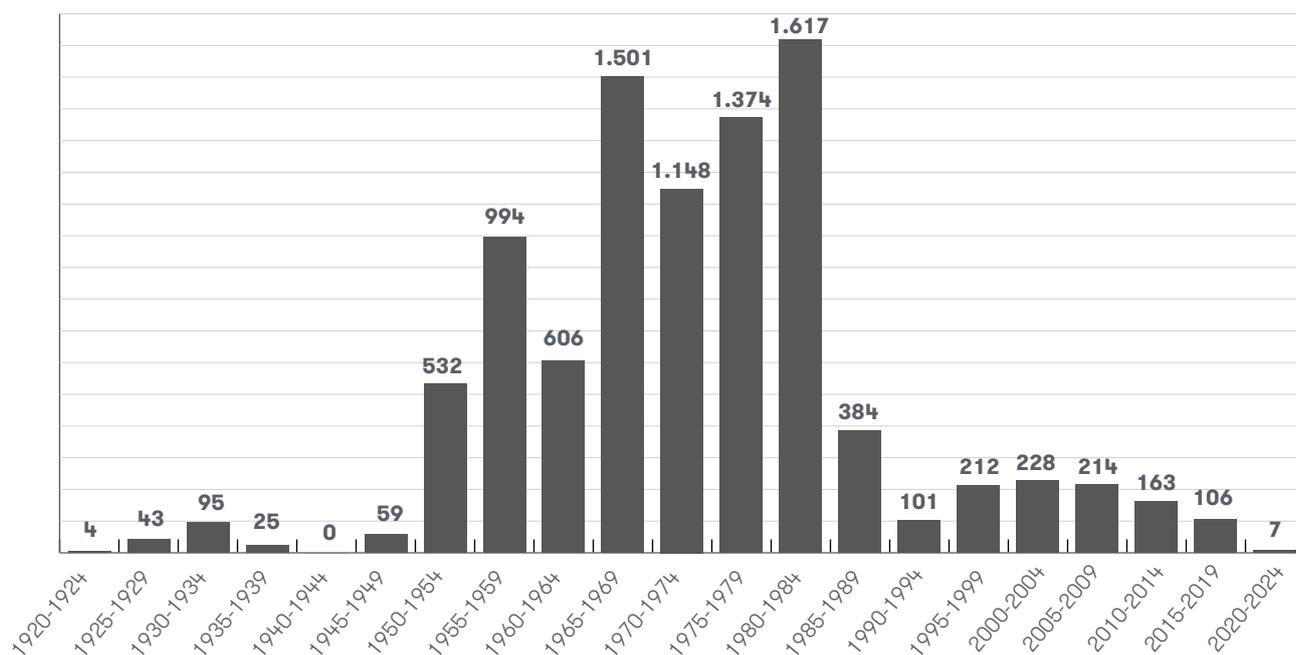
196 logements présentant au moins une caractéristique d'adaptation :

- ▶ 79 sont adaptés dont 48 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 9,413 logements, commerces et locaux pour associations propriété de La Sambrienne d'après l'année de construction est de **49 ans**.

La production de logements publics a connu un pic sur la période 1980-1984 et est depuis beaucoup moins importante. 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 2021 et en fonction de la législation actuelle :

- ▶ 22% des logements occupés sont trop petits
- ▶ 27% 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	20	934	474	351	24	1	<b>1.804</b>
2 chambres	4	693	1.967	1.106	99	9	<b>3.878</b>
3 chambres		26	377	1.011	57	8	<b>1.479</b>
4 chambres			50	413	79	8	<b>550</b>
5 chambres et plus		1	7	83	39	11	<b>141</b>
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>1.654</b>	<b>2.875</b>	<b>2.964</b>	<b>298</b>	<b>37</b>	<b>7.852</b>

#### 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	4	720	434	496	39	0	<b>1.693</b>
Proportionné	20	934	1.967	1.011	79	11	<b>4.022</b>
Trop grand	0	0	474	1.457	180	26	<b>2.137</b>
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>1.654</b>	<b>2.875</b>	<b>2.964</b>	<b>298</b>	<b>37</b>	<b>7.852</b>

## **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 GIMI 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 CPI Technologies 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 pour les bâtiments hauts, moyens et bas mais aussi un 3<sup>e</sup> passage spécifique sur les immeubles élevés, 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 2021, la société BTV réalise les inspections semestrielles et la société RENSONNET opère les entretiens périodiques et assure les interventions en cas de panne.

## **REEMPLACEMENT DES DÉTECTEURS INCENDIES**

Les détecteurs individuels autonomes qui équipent les logements ont une durée de vie maximum de 10 ans. En 2018, les équipes techniques ont commencé leur remplacement. Fin 2021, 8.233 logements étaient équipés de nouveaux détecteurs. La mise en conformité sera terminée pour juin 2022.

## **APPAREILS 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 1 ou 3 ans en fonction de leurs caractéristiques.

En 2021, la société JORDAN a la charge d'entretien des installations de chauffages collectifs et a procédé à 100% des contrôles.

Au niveau individuel en 2021, 2.590 entretiens d'installations ont été réalisés par la Société Jordan et par la Société température idéale

## 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.

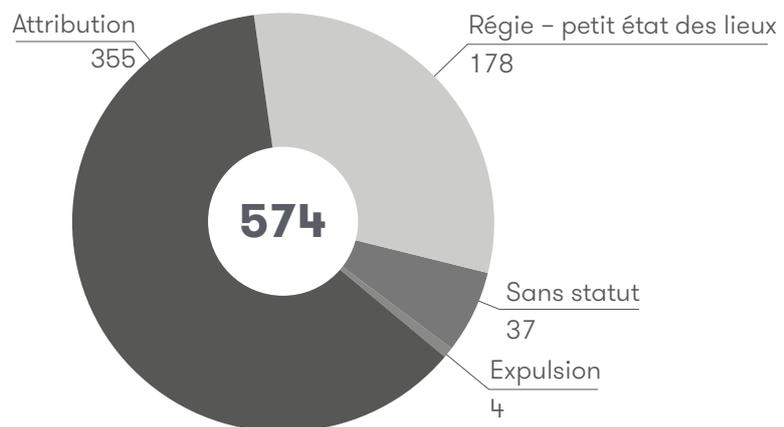
En 2021, les équipes internes de La Sambrienne ont restauré et remis dans le circuit locatif 490 logements pour un coût total de 858.522€ soit 1.752€ par logement.

Taux d'occupation

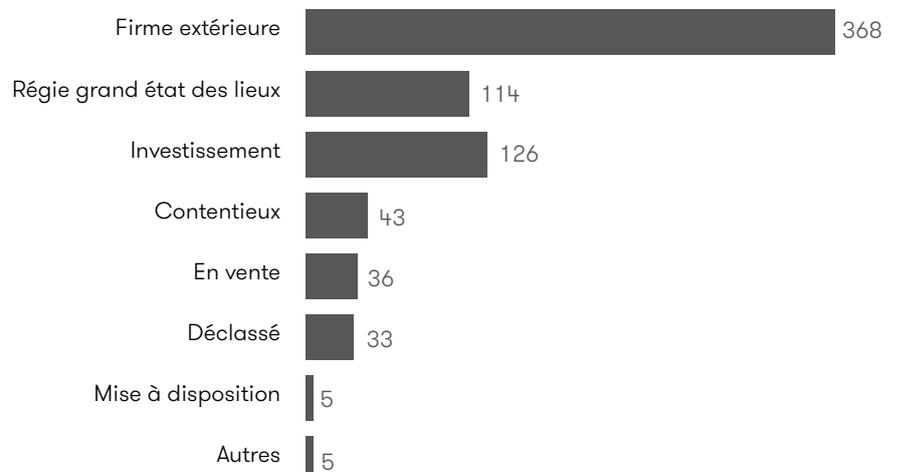
# 93,4%

### Taux d'occupation des logements

#### Nombre d'inoccupés en cours de relocation

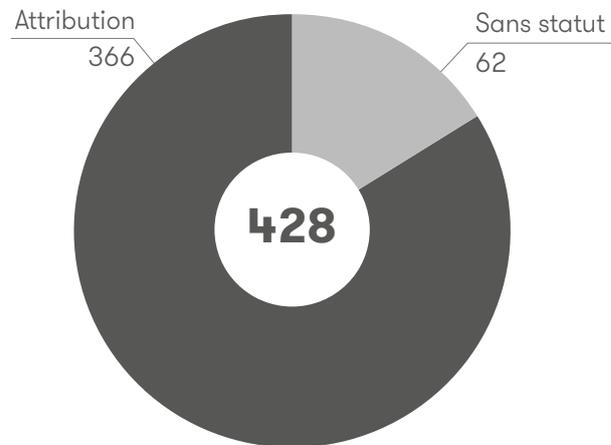


#### Nombre d'inoccupés en cours de travaux



## Taux d'occupation des garages

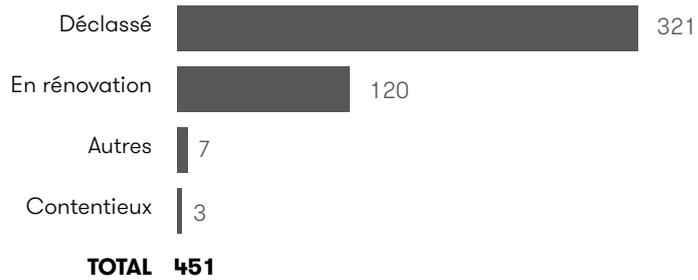
### Nombre d'inoccupés en cours de relocation



Taux d'occupation  
des garages

**72,58%**

### Nombre d'inoccupés 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.

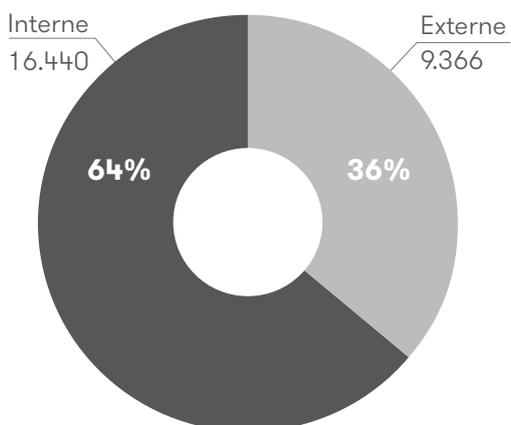
En 2021, **28.606 appels** ont été reçus pendant les heures d'ouverture des bureaux et **4.906 appels** en dehors pour une prise en charge par l'équipe de garde de La Sambrienne.

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 pris 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

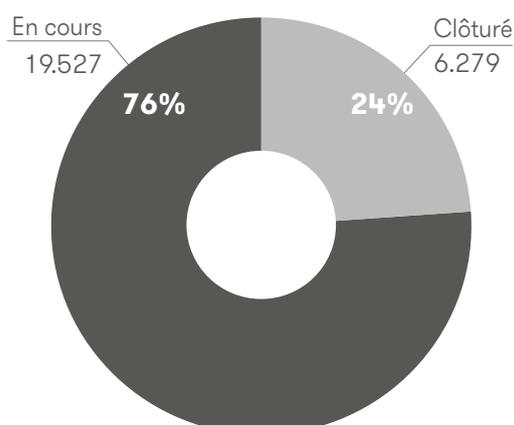
En 2021, **25.806 bons d'interventions** ont été créés majoritairement pris en charge par les équipes internes de La Sambrienne :

- ▶ Logements occupés : 13.869 bons
- ▶ Espaces communs : 1.555 bons
- ▶ Logements inoccupés : 1.113 bons
- ▶ Firmes extérieures 9.366 bons

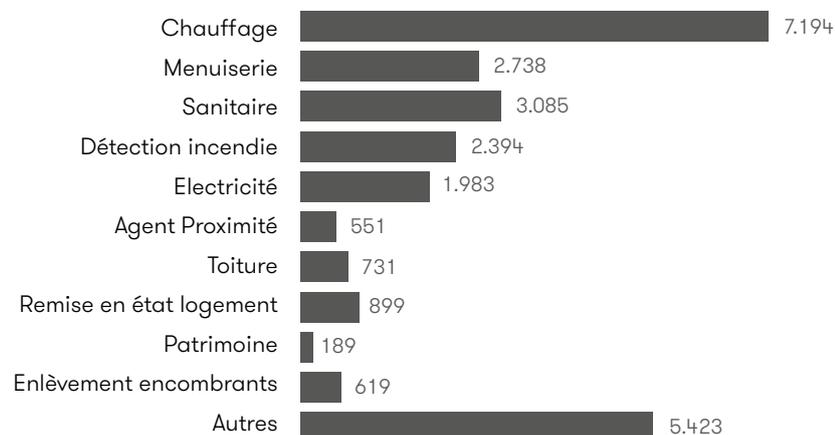
### Nombre d'interventions par type de prise en charge



### 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.

Pour rappel, 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 et son approche principalement axée sur la performance énergétique et la salubrité des bâtiments.

Concrètement, ce plan, qui permettra d'améliorer le sentiment de sécurité et de lutter contre les incivilités, 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€.

En 2021, le marché d'embellissement de la Sambrienne a été lancé et a été attribué en 3 lots :

- ▶ Lot 1 – Portes de sécurité, peinture et espace de tri : 2.189.315,35€ HTVA – Bemat
- ▶ Lot 2 – Caméras : 290.754€ HTVA – DSC Security
- ▶ Lot 3 – Éclairage de sécurité : 524.463€ HTVA – Mignone

En 2021, dans le cadre du plan de sécurisation des espaces communs :

- ▶ **Des caméras ont été installées dans les espaces communs de 4 immeubles concernant 187 logements.**

Les immeubles dit hauts sont prioritairement équipés.

Cela porte à 364 logements équipés sur un total de 1.457 logements à équiper.

Localité	Adresse	Nombre de logements	Type étage
Charleroi	Terre al Danse 55	62	Haut
Montignies	Decooman 12	42	Haut
Montignies	Decooman 16	41	Haut
Montignies	Decooman 20	42	Haut

**187**

- ▶ **Les portes d'entrée des espaces communs de 6 immeubles concernant 269 logements** ont été remplacées par des portes de sécurité équipées d'une parlophonie sans fil et de ventouses électro-magnétiques. Les immeubles dit hauts et moyens sont prioritairement équipés.

Cela porte à 1.304 logements équipés sur un total de 3.237 logements à équiper.

Localité	Adresse	Nombre de logements	Type étage
Charleroi	Terre al Danse 55	62	Haut
Montignies	Decooman 12	42	Haut
Montignies	Decooman 16	41	Haut
Montignies	Decooman 20	42	Haut
Couillet	Villers 66	41	Moyen
Couillet	Villers 68	41	Moyen
<b>269</b>			

- ▶ Le remplacement des appareils d'éclairage des couloirs par des plafonniers leds secourus à faible consommation d'énergie a démarré par l'attribution du marché public de travaux.

Les premières interventions sont prévues en 2022.

- ▶ Le remplacement d'ensembles de boîtes aux lettres à l'extérieur des immeubles a démarré par l'attribution du marché public de travaux.

Les premières interventions sont prévues en 2022.

## 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 2021, 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 toujours en cours. L'objectif étant de trouver une nouvelle solution avec TIBI. Le placement de conteneurs enterrés sur sites n'a pas prouvé toute son efficacité.
- ▶ **La mise en peinture des espaces communs des immeubles hauts et moyens 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 767 logements.

Cela porte à 964 logements sur un total de 3.237 logements à équiper, sur un planning 2020-2030.

LOCALITÉ	GROUPE ANALYTIQUE	LOGEMENTS	ÉTAGE
CHARLEROI	00CHA006 CARENA 5 (HARMEGNIES)	35	HAUT
CHARLEROI	00CHA007 CARENA 7 (HARMEGNIES)	35	HAUT
CHARLEROI	00CHA008 FERRER ETAGE	15	MOYEN
CHARLEROI	00CHA010 GENDEBIEN 1	33	MOYEN
CHARLEROI	00CHA018 LODELINSART 90 (HARMEGNIES)	37	HAUT
CHARLEROI	00CHA019 LODELINSART 92 (HARMEGNIES)	37	HAUT
CHARLEROI	00CHA020 LODELINSART 94 (HARMEGNIES)	35	HAUT
CHARLEROI	00CHA021 LODELINSART 96 (HARMEGNIES)	34	HAUT
CHARLEROI	00CHA031 WARMONCEAU 298	20	MOYEN
MARCINELLE	03MAA053 CHILI 12	81	HAUT
MARCINELLE	03MAA054 CHILI 14	72	HAUT
MARCINELLE	03MAA055 CHILI 2	81	HAUT
MARCINELLE	03MAA056 CHILI 4	81	HAUT
MARCINELLE	03MAA057 CHILI 6	81	HAUT
MARCHIENNE DOCHERIE	18MAA013 JULES DESTREE 43	24	MOYEN
MONTIGNIES-SUR-SAMBRE	45MOA009 CENTENAIRE 129	12	MOYEN
MONTIGNIES-SUR-SAMBRE	45MOA010 CENTENAIRE 131	12	MOYEN
MONTIGNIES-SUR-SAMBRE	45MOA012 DECOOMAN 12	42	HAUT

**767**

tibi



RÉGIE DES  
QUARTIERS  
DE CHARLEROI

► **34 opérations Cité Propre ont été organisées** au bénéfice de 72% du patrimoine de la société soit 7.001 ménages qui en ont profité pour vider greniers, caves et débarras de leurs encombrants.

117,1 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 60,3 tonnes.



Commune	Site	Poids déchets RENEWI	Poids déchets Ressourcerie
Marcinelle	Cité Parc	2.320	3.320
Jumet	Allée Verte	640	400
Jumet	Hamendes	860	780
Charleroi	Charleroi Nord	1.000	2.540
Marcinelle	Berceau	3.800	1.680
Gosselies	Cité Blanche	6.280	1.020
Charleroi	Harmegnies	200	1.240
Couillet	Villers et Armée Française	3.280	2.240
Couillet	Sarts	1.080	1.440
Lodelinsart	Hamendes, TM, Chauteur	1.880	1.080
Lodelinsart	Climbias	800	640
Marchienne Docherie	Acacias	2.620	1.740
Monceau	Malghem	1.500	2.140
Ransart	Tolaire	1.320	2.540
Montignies	Delvaux	1.800	3.240
Marchienne Docherie	Egalité	1.720	2.540
Gilly	Gayolle	1.300	1.840
Roux	La Lâche	1.600	2.380
Gerpinnes	Acoz	360	700
Monceau	Anglo-Germain	660	2.200
Goutroux	Goutroux	1.040	2.200
Gilly	Germinal	1.480	1.720
Marcinelle	Cité Parc	2.900	2.400
Gosselies	Cité Blanche	6.880	2.560
Marcinelle	Berceau	1.300	1.380
Montignies s/S	Yernaux	1.080	1.420
Marchienne-au-Pont	Europe	1.820	3.240
Marchienne-au-Pont	Spignat	480	3.620
Marcinelle	Ceca	1.580	1.940
Dampremy	Moret	780	1.440
Mont-sur-Marchienne	Moria	640	780
Mont-sur-Marchienne	Renchon	1.740	1.940
		<b>56.740</b>	<b>60.340</b>

- En 2021, un important projet a pu aboutir après des années de discussion. **La Ville de Charleroi et La Sambrienne ont en effet conventionné autour de l'entretien des petites infrastructures sportives et communautaires (PISC) installées par la ville sur des terrains appartenant à La Sambrienne.** La convention cadre a été signée en septembre 2021 et autant de conventions particulières seront signées qu'il y a de sites concernés :

- ▷ Charleroi, Terre Al Danse, Alouette;
- ▷ Couillet, Queue, Sarts;
- ▷ Gilly, Rambulant;
- ▷ Goutroux, Giroflées;
- ▷ Gosselies, Grand Conty;
- ▷ Lodelinsart, Hamendes;
- ▷ Marchienne-au-Pont, Tenret, Spignat;
- ▷ Marcinelle, Berceau, CECA et Cité-Parc;
- ▷ Monceau, Cité Hameau;
- ▷ Montignies-sur-Sambre, Cité Poffé;
- ▷ Roux, Cité de La Lâche et Cité de la Paix.

## 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 2021, deux chantiers de rénovation ont été réceptionnés pour un montant total de 21.523.034€, Chili 4-6-8-12 et multi-sites pour le remplacement de châssis.

Au 31 décembre 2021 :

- ▶ Seize chantiers de rénovation sont à l'étude. Ils concernent 5.213 logements et représentent un montant total de 172.096.752€
- ▶ Un chantier de rénovation est en cours de travaux. Il concerne 81 logements pour un montant total de 6.419.315€.

## 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	16.448.876€	0%
124.861	2019ENERG046	Rénovation énergétique	Bargibant, Coquelicot, Foyer, Finet, Genévrier, Giroflées, Capouillet, Leernes, Anémones à Goutroux	95	7.300.063€	30%
124.911	2019ENERG043	Rénovation énergétique	Tenret 46-48-50 à Marchienne-au-Pont	48	2.321.247€	40%
124.913	2019ENERG044/045	Rénovation énergétique	Paul Janson 32-34-36-38-40-42 à Montignies-sur-Sambre	96	7.282.246€	69%
125.165	EMB/5440/2021/01 à 08 + avance SWL 25%	Sécurisation et embellissement des communs	Multi-sites	1.484	4.969.196€	51%
125.590	RENO/5440 – Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Pouleur et Raguette à Acoz, et Sparmont, Bellevaux à Montignies-sur-Sambre	189	10.947.882€	70%
125.594	RENO/5440 – Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Allée Churchill, Brigade Piron, mon Logis et Europe à Mont-sur-Marchienne	201	10.548.116€	71%
125.597	RENO/5440 – Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Matadi-Spignat et av. de l'Europe à Marchienne-au-Pont	252	13.882.391€	75%

(Suite)

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de lgts	Montant du projet	% financement par subside
125.599	RENO/5440 – Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Rue Noval, av. de l'Europe et Autequitte à Roux	272	14.988.828€	75%
125.601	RENO/5440 – Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Rue Hubinon, Wauters, et Lebon à Marcinelle	178	9.359.318€	71%
125.603	RENO/5440 – Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Bouleau-Congo-Tourterelles à Couillet et Celestat à Montignies-sur-Sambre	319	12.982.558€	75%
125.605	RENO/5440 – Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Cité Grand trieu à Monceau-sur-Sambre et Hamendes à Jumet	174	9.930.891€	69%
125.606	RENO/5440 – Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Alouette à Charleroi et Courtil Mouton à Gosselies	195	10.642.378€	68%
125.607	RENO/5440 – Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Rue du Berceau 1-1, allée B-D-G, rue des champs, rue R. Jacques, Ry oursel, Ceca à Marcinelle et rue Célestat 34-44 à Montignies-sur-Sambre	511	30.217.961€	73%
125.612	RENO/5440 – Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Dr. Moret à Dampremy et Egalité à Marchienne-au-Pont	193	9.768.802€	75%
125.708	Avance SWL	Sécurisation	Multi-Sites	509	506.000€	0%
				<b>5.123</b>	<b>172.096.752€</b>	

## LES CHANTIERS DE RÉNOVATION EN COURS

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de lgts	Montant du projet	% financement par subside
124.862	Pivert 2/074 - Spivert/0064 - 2018/INOC11	Rénovation énergétique	Avenue du Chili 2 à Marcinelle	81	6.419.315€	59%
				<b>81</b>	<b>6.419.315€</b>	

## LES CHANTIERS DE RÉNOVATION RÉCEPTIONNÉS

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de lgts	Montant réceptionné	% financement par subside
123.181	Pivert 2/076 et S/Pivert 0030 et Avance SWL	Rénovation énergétique	Avenue du Chili 4-6-8-12 à Marcinelle	324	21.144.479€	44%
124.074	S/Pivert 0050 et Avance SWL	Rénovation énergétique	Av. de l'Europe, allée du Bois Briclet, Rue de Roux, Cité Malghem, Cité Jacqmin à Monceau et Rue Constant Renchon à Mont/Marchienne	74	378.555€	61%
				<b>398</b>	<b>21.523.034€</b>	



Rénovation Chili 2 à Marcinelle



Rénovation énergétique Chili 4-6-8-12 à Marcinelle



Rénovation énergétique Chili 4-6-8-12 à Marcinelle

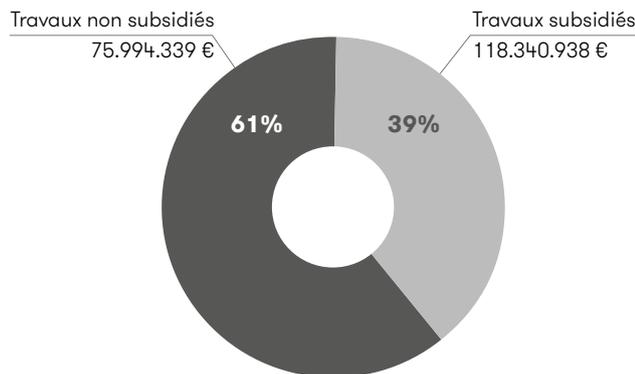


rue Constant Renchon à Mont-sur-Marchienne

## LES FINANCEMENTS

La mise en œuvre des travaux de rénovation (à l'étude, services, en cours et réceptionnés) souffre d'un manque de financement par subside au 31/12/2021. Seuls 61% des montants sont en effet subsidiés, 39% devront être remboursés et généreront des avances productrices d'intérêts.

L'augmentation des prix des matériaux subie fin 2021 aura également un impact sur le plan de rénovation et d'embellissement et devra en 2022 être intégrée sous peine de ne pas pouvoir atteindre les objectifs, financiers et immobiliers, fixés.



### Utilisation des financements obtenus

Intitulé du programme	Nombre de logements	Montant programmé	Montant engagé	Montant liquidé
<b>PEI</b>	5.609	137.063.098€	119.010.460€	119.004.540€
<b>PIVERT 1</b>	298	8.544.804€	6.762.999€	6.762.999€
<b>PIVERT 2</b>	1.271	29.705.374€	29.221.531€	25.458.108€
<b>CPIV</b>		310.000€	309.989€	309.989€
<b>ZIP</b>	743	2.488.404€	2.169.441€	2.169.441€
<b>CLIN</b>	594	9.000.000€	5.941.568€	3.510.578€
<b>CECO</b>	311	10.683.196€	3.107.157€	5.902.208€
<b>CRST</b>	2.484	87.002.100€	22.243.524€	22.243.524€
<b>Autres subsides</b>		5.208.710€	5.208.705€	5.192.784€
<b>Total</b>		<b>290.005.685€</b>	<b>193.975.374€</b>	<b>190.554.172€</b>

Source : LTF SWL

## LES PROJETS DE RÉNOVATION

En 2020, le gouvernement wallon a adapté son plan régional visant la rénovation et l'embellissement de logements publics sur un programme s'étalant jusque 2030.

La Sambrienne s'est ainsi vue octroyer des financements pour rénover en profondeur 2.484 logements pour un total financé de 116.748.000€ pour et embellir et sécuriser les espaces communs de 1.484 logements pour un total financé de 3.407.431€.

Au vu des besoins importants du patrimoine de La Sambrienne, ces montants ne sont cependant pas suffisants et certains sites prioritaires n'ont pas été retenus et devront être intégrés dans un prochain plan, soit 510 logements :

- ▶ 139 logements de la rue Warmonceau à Charleroi;
- ▶ 88 logements allée Verte à Jumez;
- ▶ 48 logements rue Trieu Kaisin à Montignies-sur-Sambre;
- ▶ 76 logements cité des Grands Trieux à Monceau-sur-Sambre;
- ▶ 25 logements cité du Spinois à Gosselies;
- ▶ 70 logements au Fiestaux à Gosselies;
- ▶ 64 logements avenue de l'Europe à Marchienne-au-Pont.

## 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 2021, les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- ▶ Le marché de travaux du projet visant la construction de 6 logements individuelles Place de la Queue à Couillet a été attribué.
- ▶ L'auteur de projet visant la démolition reconstruction de 24 appartements avenue du Centenaire à Montignies-sur-Sambre a été désigné.

Au 31 décembre 2021 :

- ▷ Quatre chantiers de construction sont à l'étude et représentent un total de 275 nouveaux logements.
- ▷ Cinq chantiers de construction sont en cours de travaux pour un total de 261 nouveaux logements.

## LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION À L'ÉTUDE

### Nombre de logements

N° SWL	Adresse	Localité	Nombre de logements							Montant de la commande hors taxes	% financement par subside
			Total	Sociaux	Transit	Moyens	Equilibre	Autre	Acquisitif		
124.389	Rue Cueilleurs - Coupeurs	Gilly-Jumet	12				12			1.827.519€	0%
123.247	5E ELEMENT	Charleroi	149	55	1		23	30	40	46.776.603€	7%
125.068	Aux Parcs (Phase 2)	Charleroi	90				90			20.452.984€	0%
125.052	Cité du Centenaire 121-133	Montignies/Sambre	24	24						4.489.281€	39%
			<b>275</b>	<b>79</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>30</b>	<b>40</b>		



Place de la Queue à Couillet



Armée Française à Couillet



Aux Parcs à Charleroi



Armée Française à Couillet



Aux Parcs à Charleroi



Solaire Eixample XII à Marcinelle



Rue Pierre Paulus à Charleroi

## 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 introduit la demande de permis.

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 logement de transit à louer
  - ▷ 23 logements à loyer d'équilibre à louer
  - ▷ 40 logements passifs destinés à la vente
- ▶ 7.000 m<sup>2</sup> 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
  - ▷ 2023 : début des travaux
  - ▷ 2026 : fin des travaux
- ▶ Budget : 46,7 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			1.878.764€	0%
123.670	Rue Pierre Paulus - Gary Paul	Charleroi	6		6					1.351.906€	76%
124.783	Place de la Queue	Couillet	6				6			1.039.017€	4%
124.071	Solaire Eixample XII	Marcinelle	168	61		7	65		35	12.745.807€	66%
123.589	Aux Parcs (Phase 1)	Charleroi	61	44	5		12			11.782.875€	33%
			<b>261</b>	<b>105</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>97</b>		<b>35</b>	<b>28.798.369€</b>	

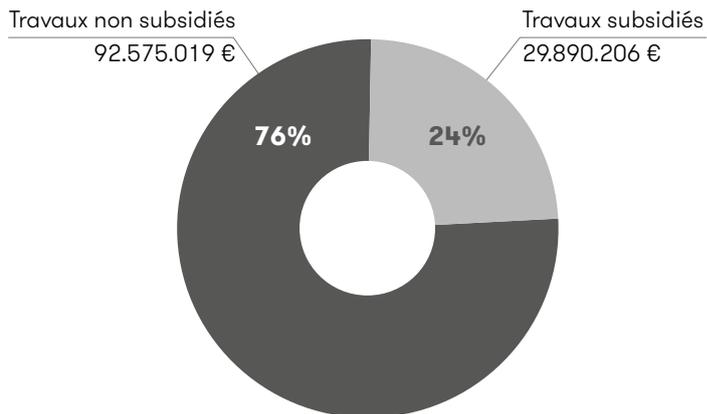
## LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION RÉCEPTIONNÉS

Néant.

## LES FINANCEMENTS

La mise en œuvre des travaux de construction (à l'étude, en cours et réceptionnés) souffre d'un manque de financement par subside. Seuls 24% des montants sont en effet subsidiés, 76% devront être remboursés et génèreront des avances productrices d'intérêts.

L'augmentation des prix des matériaux subie fin 2021 aura également un impact sur le plan de construction et devra en 2022 être intégrée sous peine de ne pas pouvoir atteindre les objectifs, financiers et immobiliers, fixés.



### Coût du chantier

122.465.225€

### Solde à financer

58.336.706€

### Financement prêt

34.238.313€

### Financement par subside

29.890.206€

## Utilisation des financements obtenus

Intitulé du programme	Nombre de logements	Montant programmé	Montant engagé	Montant liquidé
PEI	168	1.222.222,22€	1.222.222,22€	0€
CPIV	168	666.666,67€	666.666,67€	0€
Ancrage 2009-2010	165	21.455.555,56€	8.694.842,49€	8.094.310,50€
Ancrage 2012-2013	80	6.977.000,00€	6.869.598,33€	6.053.083,84€
Ancrage 2014-2016	161	13.568.000,00€	4.674.250,00€	1.910.810,43€
Ancrage 2020-2024	10	1.250.930,23€	1.250.930,23€	650.930,23€
Recapitalisation	40	7.000.000,00€	-	0€
Art54	163	16.958.739,58€	13.620.290,30€	13.620.290,30€
LMOY	42	5.091.000,00€	2.742.000,00€	2.566.805,89€
CRAC	72	10.925.555,55€	5.903.555,55€	3.348.000,00€
EQUI	462	5.595.090,42€	5.196.692,59€	2.291.710,55€
<b>Total</b>		<b>90.710.760,23€</b>	<b>50.841.048,38€</b>	<b>38.535.941,74€</b>

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. La SWL et la Ville de Charleroi ont également été sollicitées pour certaines de leurs parcelles et ont été intégrées dans notre plan.

Les sites suivants peuvent être valorisés par la construction de plus de 2.587 logements pour un total de 497,6 millions €.

Aucun financement n'est cependant obtenu.

Localité	Adresse	Potentiel logement	Projet	Droit réel
Charleroi	rue du Fort	40	5E ELEMENT	
Charleroi	rue du Fort	30	5E ELEMENT	
Charleroi	rue Joseph Wauters	58	AUX PARCS	
Charleroi	rue Warmonceau 298-300-302 / rue Wauters 154-156	100	AUX PARCS	
Montignies/Sambre	rue du Centenaire	2	CENTENAIRE	
Mont/Marchienne	rue Nestor Bal	54	CLOSIERES	swl
Mont/Marchienne	rue Nestor Bal	24	CLOSIERES	swl
Mont/Marchienne	rue Winston Churchill	57	CLOSIERES	swl
Mont/Marchienne	rue Winston Churchill	11	CLOSIERES	swl
Dampremy	rue de Gohyssart	20	SACRE FRANCAIS	ville charleroi
Charleroi	rue Averroès (33 logements)	70	UMONS	
Charleroi	rue de la Régence	25	UMONS	swl
Lodelinsart	chaussée de Bruxelles	12		ville charleroi
Lodelinsart	rue des Hamendes	16		
Gilly	rue du Fayt	180		
Gilly	rue du Pont d'Arcole	20		
Gilly	rue Pirotia	25		ville charleroi
Montignies/Sambre	avenue de la Crèche	24		
Montignies/Sambre	rue Trieu Kaisin 30-32-96-98-116-118	48		
Gosselies	rue des Gallières	225		ville charleroi
Gosselies	rue des Gallières	25		
Gosselies	rue Saint Eloi	5		ville charleroi
Jumet	allée Verte / barre du bas	88		
Jumet	allée Verte / box garage	20		

**(Suite)**

<b>Localité</b>	<b>Adresse</b>	<b>Potentiel logement</b>	<b>Projet</b>	<b>Droit réel</b>
Ransart	rue Roitelets / rue Tayant / rue Pré Pouillet			
Goutroux	rue des Genévriers / rue de Leernes	160		
Marchienne/Pont	avenue de l'Europe 5-6- 7-8-9-10-11-12	64		
Marchienne/Pont	rue du Pays Noir	12		
Marchienne/Pont	rue Emile Royer	12		
Marchienne/Pont	rue Lieutenant Général Gillain	40		ville charleroi
Monceau/Sambre	chemin de la Falgeotte / cité du Hameau			
Roux	rue des Prés / champ du Charnoy	50		
Roux	rue du Prince	40		
Roux	rue du Prince / Chapelle	40		
Couillet	rue de Villers	200		
Couillet	rue des Hauchies	56		
Couillet	rue Ferrer	89		
Couillet	rue Joseph Wauters	148		
Marcinelle	avenue du Chilli	40		
Marcinelle	avenue du Chilli / rue de l'Asie	20		
Marcinelle	cours Garibaldi	4		
Marcinelle	rue du Chemin Vert	150		swl
Marcinelle	rue Chèvrefeuille	24		
Mont/Marchienne	avenue Paul Pastur	24		swl
Mont/Marchienne	rue Constant Renchon	20		
Mont/Marchienne	rue du longtry	40		

**2.587**

## 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.**

En 2021, le plan d'accès à la propriété pour la période 2020-2025 a été lancé concernant 403 logements sociaux :

- ▶ Les locataires en place concernés ont tous été contactés par courrier. En cas d'absence de réaction, la procédure d'accompagnement social a été activée avec soit un contact par téléphone soit une visite au domicile par un travailleur de La Sambrienne. Les logements inoccupés ont été mis en vente.
- ▶ **Le total des biens vendus a permis de générer 1.946.572€ de produits bruts, directement reversés auprès de la SWL :**
  - ▷ 16 maisons sociales inoccupées ont été vendues pour un montant total de 1.313.270€,
  - ▷ 7 maisons sociales occupées ont été vendues aux locataires en place pour un montant total de 517.500€,
  - ▷ 2 batteries comportant 11 garages ont été vendues pour un total de 83.802€,
  - ▷ 1 parcelle de terrain a été vendue pour un montant de 32.000€,
  - ▷ aucun logement du site des Closières à Mont-sur Marchienne n'a été vendu.

Au 31 décembre 2021, 381 logements et 1 terrain sont inscrits au plan d'accès à la propriété 2020-2025.

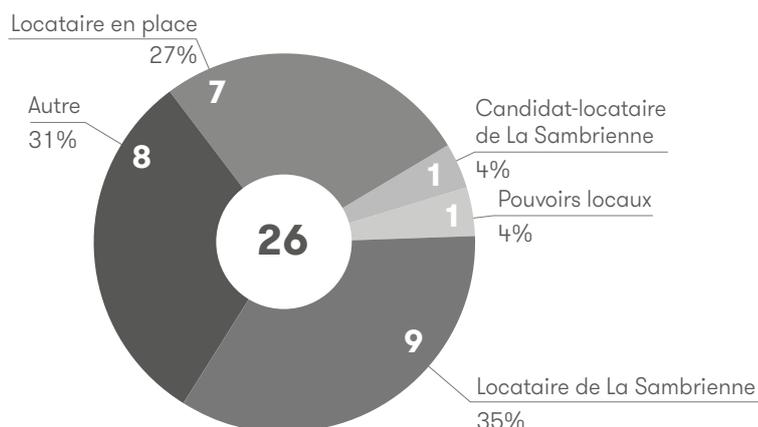
**TOTAL VENTE**  
1.946.572€

**MAISONS VENDUES**  
23

**GARAGES VENDUS**  
11

**MAISONS INSCRITES AU PLAN DE VENTE**  
305

### Nombre d'actes par catégories d'acquéreur



## LISTE DES BIENS VENDUS

### Constructions neuves vendues

Néant.

### Maisons inoccupées vendues

ADRESSE	LOCALITÉ	ACQUÉREUR CATEGORIE	PRIX DE VENTE RÉALISÉ
CHAUSSÉE CHATEAU MONDRON 86	JUMET	1 - LOCATAIRE AUTRE LOGEMENT	110.050,00€
CITÉ HAMEAU 25	MONCEAU-SUR-SAMBRE	1 - LOCATAIRE AUTRE LOGEMENT	42.500,00€
RUE CAYAUDERIE 290	CHARLEROI	6 - AUTRE	132.600,00€
RUE CERISIERS 11	MARCHIENNE DOCHERIE	6 - AUTRE	69.000,00€
RUE CERISIERS 32	MARCHIENNE DOCHERIE	1 - LOCATAIRE AUTRE LOGEMENT	77.000,00€
RUE CHARNIAT 127	LODELINSART	6 - AUTRE	75.000,00€
RUE DE L'AURORE 27	JUMET	2 - CANDIDAT LOCATAIRE	75.000,00€
RUE DES COUTURES 105	LODELINSART	1 - LOCATAIRE AUTRE LOGEMENT	75.050,00€
RUE DES COUTURES 111	LODELINSART	6 - AUTRE	62.500,00€
RUE DES COUTURES 99	LODELINSART	1 - LOCATAIRE AUTRE LOGEMENT	80.000,00€
RUE DETERVILLE 2	JUMET	5 - POUVOIRS LOCAUX	71.000,00€
RUE FILIAS CAPOUILLET 82	GOUTROUX	1 - LOCATAIRE AUTRE LOGEMENT	93.000,00€
RUE FINET 2	GOUTROUX	1 - LOCATAIRE AUTRE LOGEMENT	127.570,00€
RUE PAUL PASTUR / NICOLAS SOUPLIT 8	ROUX	1 - LOCATAIRE AUTRE LOGEMENT	70.000,00€
RUE VANDERVELDE 27	LODELINSART	1 - LOCATAIRE AUTRE LOGEMENT	81.000,00€
RUE VICTOR HACHEZ 36	MARCHIENNE DOCHERIE	6 - AUTRE	72.000,00€
<b>Total</b>			<b>1.313.270,00€</b>



Rue Finet 2 à Goutroux

### Maisons occupées vendues

ADRESSE	LOCALITÉ	ACQUÉREUR CATÉGORIE	PRIX DE VENTE RÉALISÉ
AVENUE LEBURTON 3	MONCEAU-SUR-SAMBRE	1 - LOCATAIRE OCCUPANT	71.000,00€
AVENUE LEBURTON 34	MONCEAU-SUR-SAMBRE	1 - LOCATAIRE OCCUPANT	73.000,00€
CITÉ CARLIER 112	MONCEAU-SUR-SAMBRE	1 - LOCATAIRE OCCUPANT	89.000,00€
RUE 22 AOÛT 28	COUILLET	1 - LOCATAIRE OCCUPANT	76.000,00€
RUE ARMÉE FRANÇAISE 15	COUILLET	1 - LOCATAIRE OCCUPANT	73.000,00€
RUE CHAMP CHARBONNIÈRES 27	MONT-SUR- MARCHIENNE	1 - LOCATAIRE OCCUPANT	68.000,00€
RUE DE LA BERGERIE 13	MONT-SUR- MARCHIENNE	1 - LOCATAIRE OCCUPANT	67.500,00€
<b>Total</b>			<b>373.500,00€</b>

### Autres bâtiments vendus

ADRESSE	LOCALITÉ	ACQUÉREUR CATÉGORIE	PRIX DE VENTE RÉALISÉ
RUE VANDERVELDE 5 GARAGES	LODELINSART	6 - AUTRE	38.101,00€
RUE VANDERVELDE 6 GARAGES	LODELINSART	6 - AUTRE	45.701,00€
<b>Total</b>			<b>115.802,00€</b>

### Terrains vendus

ADRESSE	LOCALITÉ	ACQUÉREUR CATÉGORIE	PRIX DE VENTE RÉALISÉ
RUE JEAN JAURES TERRAIN	GILLY	6 - AUTRE	32.000,00€
<b>Total</b>			<b>32.000,00€</b>

## LES ACQUISITIONS

Néant.



# Administration générale

## LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- ▶ L'année 2021 a, à nouveau, été rythmée par la crise sanitaire du Covid 19; par l'arrivée de la 3<sup>e</sup> et de la 4<sup>e</sup> vague rendant le télétravail obligatoire durant plusieurs mois.

Au vu de l'expérience positive de l'entreprise par rapport à la mise en place du télétravail (qui avait déjà débuté en 2020), en préparation du projet du 5E Elément et afin de favoriser le bien-être du personnel en lui permettant de mieux concilier vie privée et vie professionnelle, les discussions avec les représentants des travailleurs ont débouché sur la signature le 17/08/2021 d'une **Convention Collective de Travail relative au télétravail régulier et structurel**.

- ▶ Suite au travail réalisé en amont par le consultant LUNA, **une nouvelle charte graphique** a été préparée avec les équipes de La Sambrienne et sera mise en place en 2022.
- ▶ **La Sambrienne s'est affiliée à la centrale d'achat DOMAXIS** permettant ainsi de développer la mise en commun des services de support entre les SLSP du secteur et Fadel AZZOUZI a été proposé et désigné en qualité d'administrateur au sein de leur Conseil d'Administration.
- ▶ 37 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000€ htva ont été attribués en 2021 dont notamment :
  - ▷ La rénovation de la tour « CHILI 2 » composée de 81 appartements à Marcinelle;
  - ▷ La construction de 6 logements individuels place de la Queue à Couillet;
  - ▷ Les travaux de sécurisation et d'embellissement sur une grande partie du patrimoine pour un montant total de 18 millions €.

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

- ▶ Suite à la démission de Carlo MANCA en qualité d'administrateur représentant La Sambrienne pour l'ASBL Régie des Quartiers de Charleroi, Olivier COPMANS a été désigné en qualité d'administrateur représentant La Sambrienne pour l'ASBL Régie des Quartiers de Charleroi.
- ▶ Plusieurs administrateurs ont participé aux formations proposées par la centrale d'achat DOMAXIS en collaboration avec l'UVCW.
- ▶ Deux membres du Comité d'Attribution ont été désignés : Cyril MARLIER, en qualité d'observateur représentant le MR et Noé COVOLAN, en qualité de membre représentant le PTB.
- ▶ Le Gouvernement Wallon a désigné les deux travailleurs sociaux au sein du Comité d'Attribution, Jérôme TRIGAUX et Bernard GAILLY.
- ▶ Le mandat de Commissaire SWL de Thibaut GORET est arrivé à échéance le 31/12/2021. La SWL a désigné Pascal ABONDONNE pour son remplacement.
- ▶ Le réseau informatique de la SWL a été victime d'un piratage avec plusieurs semaines d'arrêt, ce qui a occasionné un retard important au niveau du secteur dans la gestion des demandes de logements, de la récolte des revenus et des paiements des fournisseurs dans le cadre des marchés de travaux financés par la SWL.
- ▶ La Sambrienne a remis un avis motivé en opposition, dans le cadre de l'enquête publique ouverte suite à la nouvelle demande de permis unique de la s.a. C.E.T.B. visant le maintien en activité du centre d'enfouissement technique de Monceau-sur-Sambre, destiné à accueillir des déchets ménagers et industriels non dangereux, et l'augmentation de sa capacité de stockage autorisée. La Sambrienne est en effet propriétaire de 851 logements publics sur le territoire de Monceau-sur-Sambre situés à 200 mètres à peine du site d'exploitation du CETB.

## LES RESSOURCES HUMAINES

L'année 2021 a, à nouveau, été rythmée par la crise sanitaire du Covid 19; par l'arrivée de la 3<sup>e</sup> et de la 4<sup>e</sup> vague rendant le télétravail obligatoire durant plusieurs mois.

Au vu de l'expérience positive de l'entreprise par rapport à la mise en place du télétravail (qui avait déjà débuté en 2020), en préparation du projet du 5E Élément et afin de favoriser le bien-être du personnel en lui permettant de mieux concilier vie privée et vie professionnelle, les discussions avec les représentants des travailleurs ont débouché sur la signature le 17/08/2021 d'une **Convention Collective de Travail relative au télétravail régulier et structurel**.

L'accord a permis aux travailleurs réunissant les conditions pour télétravailler de bénéficier d'une indemnité journalière de 6,00€, pour une journée complète de prestation et de 3,00€, pour une demi-journée de prestations (à l'indice 1,7410).

Un accord a également été conclu sur l'octroi d'un effet rétroactif de cette indemnité journalière au 01/01/2021 en fonction du nombre de jours de télétravail prestés.

Complémentaire à cette Convention Collective de Travail relative au télétravail régulier et structurel et relativement à la disponibilité et aux horaires de travail, le règlement de travail devra également faire l'objet d'adaptations notamment au niveau de la flexibilité des horaires. Les négociations avec les représentants des travailleurs ont débuté en juin 2021.

Une **prime corona** de 480,00€ pour l'année 2021 a été octroyée aux techniciens et brigadiers (au prorata des prestations effectuées) étant donné que la continuité des activités a pu être assurée et que les travaux sur nos divers chantiers ont pu être réceptionnés.

Les discussions avec les représentants des travailleurs ont débouché sur la conclusion d'une convention collective de travail pour les fonctions ayant un statut dit ouvrier relative à l'octroi d'une prime corona sous forme de chèques consommation électroniques.

Il est également à noter :

- ▶ **Dix-neuf nouveaux collègues sont venus rejoindre les équipes de La Sambrienne**, 5 contrats de remplacement ont fait l'objet d'une adaptation vers des contrats à durée indéterminée, un nouveau responsable d'équipe est entré en fonction comme Manager Construction Rénovation suite au départ à la pension du Manager Maîtrise d'Ouvrage. Il est en charge du suivi des nouveaux chantiers immobiliers en rénovation et en construction.
- ▶ La mise en route des nouveaux contrats d'assurance de groupe 9804-9817-9818 et 9819 de type contributions définies souscrite par La Sambrienne en faveur des membres du personnel au 01/08/2021. Il s'agit du dernier avantage s'inscrivant dans le cadre de l'harmonisation des conditions de rémunération suite à la fusion des 5 SLSP de 2013.
- ▶ Les barèmes de la société ont été indexés au 01/10/2021 pour atteindre l'indice 1,7758.

Mouvements d'entrées

# 31

CDI  
**17**

CDR  
**13**

CDD  
**1**

Mouvements de sorties

# 45

Fin de contrat  
**34**

Pension  
**8**

Autre  
**3**

Nombre de travailleurs

# 175

## LE PLAN DE FORMATION

En vue d'assurer la continuité du plan de formations et pour donner suite au processus d'évaluations de 2021, de nombreuses formations ont été organisées tant en présentiel qu'en distanciel (via des outils tels que Teams, Zoom, ...) pour le personnel de La Sambrienne.

Un catalogue d'e-formations via la plateforme ENI a été mis à disposition des membres du personnel.

Au total, ce sont 78 formations qui ont pu être suivies par les membres du personnel durant l'année 2021. Celles-ci ont bénéficié à la quasi-totalité du personnel et sont réparties comme suit :

Type de formation	Nombre	Nombre de travailleurs bénéficiaires
<b>Formations techniques et métiers</b>	44	91
<b>Formations informatiques</b>	20	106
<b>Formations de management</b>	5	22
<b>Formations de développement personnel</b>	7	13
<b>Formations en sécurité</b>	2	39

Les formations techniques et métiers ont été principalement axées sur le développement des compétences en matière de marchés publics, de ressources humaines, du RGPD, de communication, de sécurité informatique, de comptabilité, de fiscalité et de rédaction de courriers.

Des formations internes ont été dispensées par les Managers des services aux membres du personnel de toutes les directions afin de donner les principes de base des matières telles que les marchés publics (généralités, passation, exécution, rédaction de PV de carence, ...), les candidatures (attributions), la location (calcul de loyer, renon, extension de bail, nouveau locataire, noralsy, ...).

Les formations informatiques ont amené les équipes à accéder à des niveaux de compétence supérieurs en permettant de commencer les cycles de formation de base vers des niveaux plus perfectionnés. Elles sont principalement axées sur Microsoft 365 (base, fonctionnement et bonnes pratiques, questions-réponses sur une utilisation spécifique, spécifique : one note, planner, outlook, Excel, Power BI), QGIS, ...

Dans le cadre du développement des compétences managériales, l'outil Q7 leader a permis de développer un management collaboratif organisé autour de workshops auxquels ont participé les managers et ayant pour objectif le développement des équipes.

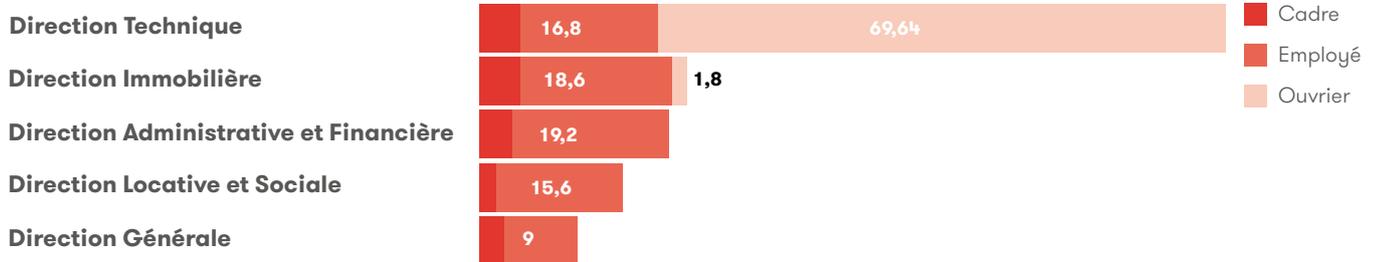
Les formations de développement personnel ont porté sur les thèmes suivants : de perfectionniste à optimaliste, apprendre à se faire confiance, la confiance en soi, s'organiser et fixer ses priorités et la gestion des émotions.

Enfin, relativement à la Sécurité, le processus de formations s'est poursuivi par les recyclages en secourisme au bénéfice des travailleurs déjà qualifiés. Une formation sur le traitement des accidents de travail a été dispensée à la ligne hiérarchique.

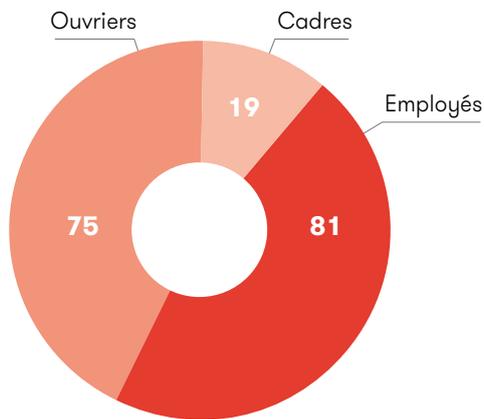
## LES STATISTIQUES RH

### Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel

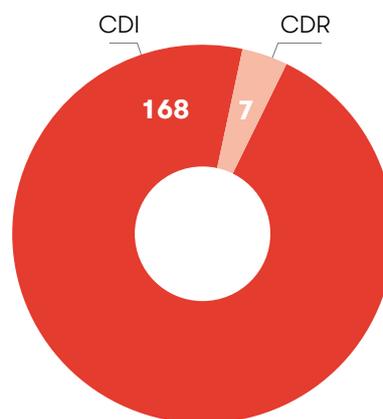
#### ETP par direction



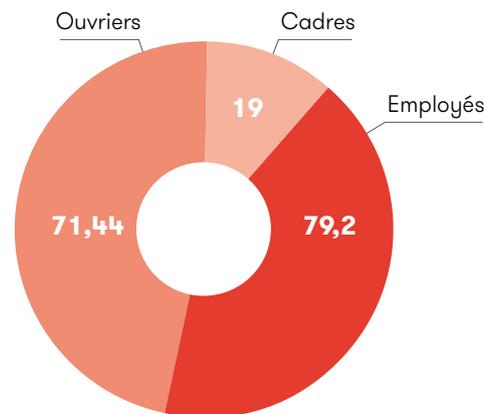
#### Travailleur par statut



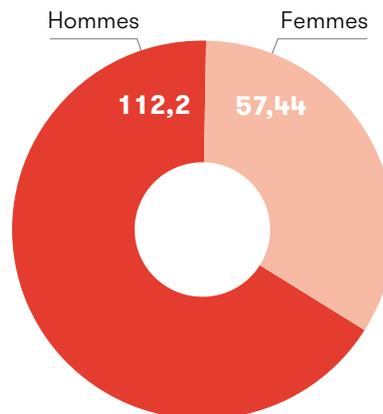
#### Travailleur par contrat



#### ETP par statut



#### ETP par sexe



**ETP par service**

<b>Services</b>	<b>Cadre</b>	<b>Employé</b>	<b>Ouvrier</b>	<b>Total général</b>
ADMINISTRATION IMMOBILIERE	1	6,8		7,8
ADMINISTRATION TECHNIQUE	1	10		11
CANDIDATURE	1	8,8		9,8
COMPTABILITE	1	4,6		5,6
CONSEILLER EN PREVENTION		1		1
CONSTRUCTION RENOVATION	1	1		2
CONTRÔLE CONFORMITE BATIMENTS		2		2
DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	1	2		3
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	3	6	11
INOCCUPES	1	1	17,5	19,5
JURIDIQUE	1	8,8		9,8
LOCATION	1	6		7
MAGASIN			2,5	2,5
MARCHES PUBLICS	1	4		5
OCCUPES	1	2,8	25,3	29,1
PARTERNARIAT ET COMMUNICATION EXTERNE		1		1
PROMOTION LOCATION		0,8		0,8
PROPRETE			10,5	10,5
PROPRETE - CONCIERGE			0,85	0,85
PROPRETE - NETTOYAGE			6,99	6,99
RELOCATION	1	6,8	1,8	9,6
RESSOURCES HUMAINES	1	4		5
SYSTEMES D'INFORMATION	1	2		3
	<b>19</b>	<b>79,2</b>	<b>71,44</b>	<b>169,64</b>

## Pyramide des âges

Âge	Femme	Homme
65-69	1	0
60-64	5	7
55-59	4	23
50-54	17	19
45-49	6	19
40-44	10	15
35-39	7	11
30-34	7	10
25-29	3	10
20-24	0	1

## Travailleurs par site

Charleroi	52
Monceau-sur Sambre	32
Montignies-sur-Sambre	91

## Nombre d'entrées de travailleurs par type de contrats

Type de contrat	Total
CDI	17
CDR	13
CDD	1
	<b>31</b>

## Nombre de travailleurs sortis par type de départ

Type de départ	Total
Fin de contrat	34
Pension	8
Autre	3
	<b>45</b>



## 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 14 reprises.

3 accidents de travail ont été constatés dont 2 avec incapacité temporaire pour un total de 4 journées calendrier perdues.

Dans le cadre du plan d'actions annuel 2021, des mesures ont été prises pour promouvoir ou assurer la protection des travailleurs, comme :

- ▶ Réalisation de l'analyse de risque du poste de technicien de garde et réalisation de sa fiche métier.
- ▶ Réalisation du suivi des indicateurs covid et mise en place des mesures adéquates
- ▶ Création de la procédure « AES » Accident exposant au sang.
- ▶ Mise en place d'une procédure ou d'une méthode de travail afin d'assurer une signalisation claire (au mieux la veille) pour que le stationnement soit possible au plus près des bâtiments à vider et que l'emplacement du conteneur soit disponible.

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 :

- ▶ C. DELFOSSE, employée – gestionnaire intervention
- ▶ P. ADAM, ouvrier, Technicien polyvalent
- ▶ R. CHIF, ouvrier, Technicien propreté
- ▶ R. FROIDBISE, employé, Administrateur réseau
- ▶ V. LIESSE, employée, Gestionnaire comptable

Conseillère en prévention interne :

- ▶ C. WARZEE (Conseiller en prévention)

Conseiller en prévention – médecin du travail :

- ▶ Annick DURANT (CESI)

Conseiller en prévention – Aspects psychosociaux

- ▶ Alloua SORAYA (CESI)

Personne de confiance :

- ▶ SEPP CESI

Nombre d'accidents  
de travail

3

## 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 11 reprises durant l'année 2021.

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

### Liste des membres

À la suite des élections sociales organisées en 2020 et à l'installation des nouveaux membres en 2021, la liste des membres effectifs se présente comme suit :

Les membres effectifs représentant la Direction :

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

Les membres effectifs représentant le personnel :

- ▶ J. HINYOT, employé – gestionnaire marchés publics
- ▶ C. DELFOSSE, employée – gestionnaire demandes d'intervention
- ▶ P. CREMASCHI, employée – gestionnaire candidatures
- ▶ C. BOUGENIES, ouvrier – brigadier propreté
- ▶ R. CHIF, ouvrier – technicien propreté
- ▶ D. ADAMS, ouvrier – technicien électricien

## LES MARCHÉS PUBLICS

37 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000€ htva ont été attribués en 2021 dont notamment :

- ▶ Des marchés de travaux pour un montant total de plus de 30 millions €. Les plus importants étant :
  - ▷ La rénovation de la tour « CHILI 2 » composée de 81 appartements sociaux à Marcinelle;
  - ▷ La construction de 6 logements publics individuels Place de la Queue à Couillet;
  - ▷ Les travaux de sécurisation et d'embellissement sur une grande partie du patrimoine pour un montant total de 18 millions €.

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

- ▶ La Sambrienne fait de plus en plus appel aux marchés de la centrale d'achat du SPW, et notamment en 2021 pour les marchés suivants :
  - ▷ Boissons, denrées et produits d'accompagnement;
  - ▷ Terminaux mobiles et accessoires;
  - ▷ Matériel d'entretien et produits de nettoyage et d'entretien.
- ▶ La Sambrienne a également décidé de s'affilier à la centrale d'achat DOMAXIS permettant ainsi de développer la mise en commun des services de support entre les SLSP du secteur. Plusieurs marchés ont d'ores et déjà été attribués :
  - ▷ Agence d'intérim;
  - ▷ Communication et relations publiques;
  - ▷ Réalisation d'étude de faisabilité de projets immobiliers;
  - ▷ Conception, réalisation, maintenance et hébergement de sites Web.

## 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
Etablissement d'études de potentialités multisites dans le cadre d'une attractivité en agriculture urbaine	165.709,5 €	11-01-21	4 ans	GREEN SURF
Rénovation de logements				
Lot 1 (48 Appartements – Tenret à Marchienne-au-Pont)	71.847,43 €	06-04-21	*	CAPSULE D'ARCHITECTES
Lot 2 (96 Appartements – Janson à Montignies-sur-Sambre)	150.739,59 €	27-04-21	*	
Démolition d'immeubles et construction d'appartements – Avenue du Centenaire à Montignies-sur-Sambre	231.917,36 €	10-05-21	*	BELLEMANS & ASSOCIES
Délégation maîtrise d'ouvrage – construction et déconstruction (Lot 1)	Honoraires en pourcentage	20-05-21	4 ans	QBUILD
Délégation maîtrise d'ouvrage – rénovation (Lot 2)	Honoraires en pourcentage	20-05-21	4 ans	AT OSBORNE

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

## Marchés de services d'entretien

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Entretien et maintenance des chaudières collectives	249.588,66 €	16-02-21	1+3*1an	ETABLISSEMENTS JORDAN
Désinsectisation et dératisation	244.620,00 €	27-05-21	1+3*1an	ANIMAL PEST CONTROL
Nettoyage de tags	40.569,75 €	30-07-21	4 ans	RELAIS DE LA HAUTE SAMBRE
Gestion des déchets	1.051.399,04 €	31-07-21	4 ans	RENEWI
Maintenance détection gaz	34.092,47 €	23-08-21	1+3*1an	GIMI

## Marchés de services

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Numérisation du courrier entrant	120.440,00 €	24-03-21	1+3*1an	QUADIENT
Estimation de biens immobiliers	21.163,00 €	27-05-21	1+3*1an	TECCON
Gestion des files d'attente	27.645,00 €	07-06-21	4 ans	QMATIC
Assurance groupe	-	17-08-21	-	ETHIAS
Assistance office 365	103.246,40 €	27-05-21	2+2*1an	NSI IT
Délégué à la protection des données	44.601,60 €	23-08-21	3 ans	OCTOGONE CONSULTING
Géolocalisation et gestion de la flotte mobile	61.280,00 €	27-08-21	6 ans	MERGROUP



## Marchés de travaux

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Travaux visant la rénovation de 81 appartements (CHILLI 2) à Marcinelle	5.487.478,64€	15-02-21	300 JC*	BEMAT – MOURY
Rénovation de chauffage individuel/sanitaire dans le cadre de logements occupés	379.225,56€	23-02-21	1+2*6 mois	TEMPERATURE IDEALE
Construction de 6 logements individuels Place de la Queue à Couillet				
Lot 1 : construction	1.051.860,29€	17-08-21	425 JC	INTERCONSTRUCT
Lot 2 : menuiserie extérieure	66.857,24€	17-08-21	80 JC	PIERRET PROJECT
Menuiseries extérieures de 61 logements – Aux Parcs à Charleroi	737.292,24€	29-09-21	200 JC	BEKAERT BUILDING COMPANY
Travaux fourniture et placement de portes d'entrée RF	565.653,52€	26-10-21	2 ans	BEMAT – MOSABOIS
Travaux d'embellissement – portes d'entrée avec parlophonies, mise en peinture des communs, boîtes aux lettres intégrées (Lot 1)	4.121.983,68€	17-11-21	4 ans	BEMAT
Travaux d'embellissement – fourniture et placement de caméras de sécurité (Lot 2)	616.161,04€	17-11-21	4 ans	DSC
Travaux d'embellissement – fourniture et placement d'éclairages de sécurité (Lot 3)	832.421,20€	17-11-21	4 ans	MIGNONE
Travaux de sécurisation et de salubrité multisites	13.948.646,49€	10-12-21	4 ans	BEMAT
Travaux de mise en conformité des parafoudres	50,842,90€	27-12-21	1 an	GRENSON & FILS

\* JC : jours de calendrier

## Marchés de fournitures

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Outillage électrique	76.951,35 €	13-01-21	4 ans	BRIBRAINE
Location de vêtements de travail	83.196,33 €	26-01-21	4 ans	CWS WORKWEAR BELGIË
Mobilier et sièges de bureau	32.960,40 €	04-05-21	4 ans	NEW OKA
Serrureries	113.892,34 €	09-07-21	1+3*1an	DESSART
Fourniture informatique				
Hardware (lot 1)	67.636,70 €			
Software (lot 2)	139.283,10 €	20-07-21	1+1*1an	ADAM'S COMPUTER
Support informatique (lot 3)	6.715,50 €			
Revêtement de sol souple	323.675,00 €	10-09-21	4 ans	PPG COATING
Achat d'un véhicule électrique type utilitaire	34.719,67 €	31-08-21	4 ans	GARAGE PIRET
Acquisition de 3 véhicules de service type A - citadine	56.748,04 €	23-11-21	4 ans	BULLMAN
Acquisition d'un véhicule de service type B - break	32.911,25 €	23-11-21	4 ans	MAZUIN
Matériel électrique	264.685,87 €	15-11-21	4 ans	REXEL

## RECOURS

En 2021, un jugement a été rendu :

- ▶ Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division de Charleroi, arrêt n° A/19/02097 du 8 septembre 2021. Dans cet arrêt, ORANGE BELGIUM, suite à l'introduction de sa requête, a été condamnée par le Tribunal à rembourser à La Sambrienne le montant principal de 1.669,65 € majoré des intérêts de retard ainsi que l'indemnité de procédure liquidée à son montant de base de 480,00 €.

En 2021, aucun recours n'a été introduit contre La Sambrienne en matière de marchés publics.

Par contre, le recours introduit en 2020 par l'association momentanée ALLIANCE « KOEKELBERG / SIA / ST.AR. TECH MANAGEMENT GROUP / BSOLUTIONS / ROOM'S » est toujours en cours. Pour rappel, l'association avait 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.

## LE RÈGLEMENT GÉNÉRAL SUR LA PROTECTION DES DONNÉES

La Sambrienne accorde une grande importance à la protection des données à caractère personnel qu'elle est amenée à traiter dans le cadre de l'exécution de son activité et de ses missions réalisées en tant que société de logement de service public agréée par la SWL. Il en va de même quant au respect des réglementations applicables en la matière, dont le RGPD et la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

De manière générale, le niveau de conformité de La Sambrienne au RGPD ne cesse de s'améliorer depuis 2018. Cette progression fait suite aux différentes mesures mises en place telles que la réalisation d'un travail d'inventaire des activités de traitement de données, la mise en place d'un registre d'activités de traitement, la désignation d'un délégué à la protection des données (ci-après « DPO ») ainsi qu'à la mise en œuvre opérationnelle d'un plan d'actions).

### DATA PROTECTION OFFICER

A la suite du renouvellement du marché public de service « DPO » en 2021, la mission de DPO externe a été confiée à la société Octogone Consulting SRL. Dans la pratique, la fonction de DPO est exercée par Raphaël Huwaert.

De janvier à septembre 2021, la mission de DPO externe a été assurée par Mielabelo et de septembre à décembre 2021 par Octogone.

Pour mémoire, les missions du DPO sont au moins les suivantes :

- ▶ Informer et conseiller le responsable du traitement ou le sous-traitant ainsi que les employés qui procèdent au traitement sur les obligations qui leur incombent en vertu du présent règlement et d'autres dispositions du droit de l'union ou du droit des états membres en matière de protection des données;
- ▶ Contrôler le respect du présent règlement, d'autres dispositions du droit de l'union ou du droit des états membres en matière de protection des données et des règles internes du responsable du traitement ou du sous-traitant en matière de protection des données à caractère personnel, y compris en ce qui concerne la répartition des responsabilités, la sensibilisation et la formation du personnel participant aux opérations de traitement, et les audits s'y rapportant;
- ▶ Dispenser des conseils, sur demande, en ce qui concerne l'analyse d'impact relative à la protection des données et vérifier l'exécution de celle-ci en vertu de l'article 35;
- ▶ Coopérer avec l'autorité de contrôle;
- ▶ Faire office de point de contact pour l'autorité de contrôle sur les questions relatives au traitement, y compris la consultation préalable visée à l'article 36, et mener des consultations, le cas échéant, sur tout autre sujet.

Le DPO 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

Les principales actions initiées et/ou mises en œuvre en 2021 par le précédent DPO sont les suivantes :

- ▶ 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;
- ▶ Rédaction d'une matrice des durées de conservation des données;
- ▶ Renforcement des mesures visant à la sécurité de l'information (sécurisation des bâtiments, cryptage des ordinateurs, gestion des droits d'accès aux données à caractère personnel, etc.).

Depuis son entrée en fonction en septembre 2021 et dans le cadre des missions qui lui sont confiées, un certain nombre d'actions et de recommandations permettant à La Sambrienne de poursuivre et d'augmenter graduellement le niveau de sa conformité avec la réglementation relative à la protection des données ont également été initiées, poursuivies et/ou réalisées par le nouveau DPO. Il s'agit notamment des actions suivantes :

- ▶ Analyse, conseil et rédaction d'avis à la Direction sur différents projets ayant un impact sur le traitement des données à caractère personnel des candidats-locataires/locataires de La Sambrienne (l'intégration des soldes dus dans l'IVR, l'utilisation de formulaire en ligne pour faciliter le renouvellement des candidatures dans le contexte de la pandémie du COVID, la procédure de recrutement RH, etc.);
- ▶ Analyse, conseil et révision de cahiers spéciaux des charges;
- ▶ Accompagnement dans la rédaction de clauses « sur-mesure » pour des marchés publics spécifiques de La Sambrienne;
- ▶ Déclaration des caméras de surveillance nouvellement installées et tenue du registre d'activités de traitement des images caméras;
- ▶ Poursuite du travail en lien avec la politique de conservation des données de La Sambrienne.

## Définitions des principaux objectifs envisagés pour 2022

Les principaux objectifs envisagés pour 2022 peuvent être regroupés en quatre points :

### Politique de conservation des données

Evaluation et poursuite du travail initié; implémentation opérationnelle d'une politique de conservation de données

### Formation continue du personnel

Sensibilisation des services de première ligne; sensibilisation continue sur de bonnes pratiques en lien avec la protection des données et la sécurité

### Procédures RGPD

Poursuite et finalisation des procédures RGPD afin de compléter la documentation de La Sambrienne

### Site internet

Accompagnement opérationnel dans la mise en place d'un nouveau site internet (Privacy by design)

## GESTION DES INCIDENTS & VIOLATIONS DE DONNÉES

En 2021, aucun incident de sécurité au sens de violation de données à caractère personnel n'a été identifié et documenté.

La Société Wallonne du Logement (SWL) a cependant été victime d'un piratage informatique qui a conduit à l'encryptage d'une partie de ses serveurs informatiques rendant inaccessibles les applications utilisées par nos services et la communication par e-mails avec les agents de la SWL. Selon les informations reçues de la SWL, les mesures prises immédiatement ont permis de gérer l'incident et d'assurer qu'aucune altération ou fuite de données ne soient à déplorer. L'impact pour La Sambrienne a été limité aux quelques semaines d'inaccessibilité aux données BCED, à la candidature unique et à l'extranet SWL.

## GESTION DES DROITS DES PERSONNES CONCERNÉES

En 2021, aucune demande d'exercice de droit n'a été reçue par les services de La Sambrienne.

## LES APPELS À PROJETS

Aucun appel à projets de construction ou de rénovation de logements publics n'a été lancé par la Wallonie en 2021.

### PROJET ETÉ SOLIDAIRE, JE SUIS PARTENAIRE

La Ville de Charleroi et La Sambrienne se sont associées pour, ensemble, mener le projet « Été 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 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 Charleroi Nature, l'ASBL Régie des Quartiers de Charleroi, l'AMO Point Jaune et la Maison des Jeunes de Roux.

### APPEL À PROJETS EUROPÉENS GREEN DEAL

En 2020, 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 celles 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).

Aucun retour ne nous est revenu en 2021.



## 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.

Projets	Logements	Financement subside	Financement avance	Etat de liquidation
5E ELEMENT	23		7.096.000€	14%
Solaire - Eixample XII, Marcinelle	45	7.000.000€		0%
Aux parcs, Charleroi	32		3.200.000€	0%
Armée Française, Couillet	14		1.974.000€	57%
Cueilleurs Coupeurs, Gilly	12		1.740.000€	3%
Queue, Couillet	6		990.000€	4%
	<b>132</b>	<b>7.000.000€</b>	<b>15.000.000€</b>	<b>10%</b>

## NOUVELLE CHARTE GRAPHIQUE

Suite au travail réalisé en amont par le consultant LUNA, le Conseil d'Administration a approuvé la **nouvelle charte graphique** de La Sambrienne.

Dans le cadre du marché public « communication externe » qui nous lie avec la société LUNA, cette dernière a réalisé un travail de recommandation afin d'améliorer notre plan de communication externe.

L'uniformisation des moyens de communication, la coordination de leurs styles et la mise en œuvre d'une stratégie de communication cohérente, présentant une unité tant dans le message que dans son style de diffusion étaient cités parmi ces recommandations en termes de communication externe. Cette professionnalisation comprend entre autres une refonte de la charte graphique, une uniformisation entre la newsletter et le site Internet, un design efficace pour les communiqués de presse, etc.

Un travail de réflexion a été mené par l'équipe Communication de La Sambrienne et un groupe de travailleurs issus de différents services, partant du principe que chaque membre du personnel est un ambassadeur de la société. A l'issue de plusieurs réunions de travail, une nouvelle charte graphique et un nouveau logo traduisant mieux la mission, la vision et les valeurs de La Sambrienne ont été proposés et déployés.

### L'équipe

La Sambrienne est avant tout une équipe composée de personnes qui ont l'ambition de fournir, et ce même temporairement, un logement agréable.

### Simplicité

Une police de caractères sobre et claire, sans fioriture caractérise au mieux La Sambrienne.



### Les alvéoles

Métaphore de la ruche comme symbole illustrant la manière de travailler et de vivre ensemble.

### Bâtir des quartiers

Symbole qui englobe les appartements, les petites et grandes maisons. Bref, un mélange des différents types d'habitat qui forment un quartier animé.

### La jonction

La Sambrienne agit comme un trait d'union entre les personnes et entre les partenaires. Elle est un pilier solide sur laquelle s'appuyer.

### Le choix des couleurs

Le jaune représente la vie, le soleil et la chaleur. Le gris foncé illustre les fondements ce qui est solide, a une valeur permanente.



### Palette de couleurs

#### Couleurs de base

Jaune et gris foncé



#### Couleurs supplémentaires

À utiliser pour des différentes sections, divisions, évènements,...

Usage bien défini et limité

#### Vert –

nature, croissance



#### Rouge –

passion, ambition



#### Couleurs de base

Noir et gris









# 2021

## en quelques chiffres

<b>Loyer brut</b>	<b>41,5 millions €</b>
<b>Réductions de loyers</b>	<b>10,2 millions €</b>
<b>Investissements</b>	<b>29,2 millions €</b>
<b>Total du bilan</b>	<b>601 millions €</b>
<b>Perte comptable</b>	<b>3,4 millions €</b>
<b>Déficit en trésorerie SWL</b>	<b>6,9 millions €</b>

## LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

L'exercice comptable 2021 se solde par une **perte de 3.457.364€** contre un bénéfice de 492.112€ pour l'exercice précédent.

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

- ▶ L'augmentation des loyers des logements sociaux pour 756.799€,
- ▶ La diminution des moins-values sur créances locataires pour 494.293€,
- ▶ L'augmentation des plus-values sur ventes logements pour 258.201€,
- ▶ L'augmentation des autres loyers pour 140.543€,

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

- ▶ L'augmentation de la dotation pour Provision pour Risques & Charges pour 1.856.828€,
- ▶ L'augmentation des Services et Biens divers pour 1.206.741€,
- ▶ L'augmentation des amortissements exceptionnels et désaffectations d'investissements pour 1.055.636€,
- ▶ La diminution du résultat financier pour 912.139€,
- ▶ L'augmentation des inoccupés en cours de travaux pour 517.574€,
- ▶ Les limitations de loyers des logements sociaux augmentent de 295.449€,
- ▶ L'augmentation des dotations aux amortissements de 269.350€,
- ▶ La provision pour l'harmonisation salariale de 92.968€,
- ▶ L'augmentation des charges salariales pour 87.045€.

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 2021, soit 6.905.955€ de sous-versement.

En 2021, aucun changement n'a été apporté aux règles d'évaluation.

En 2021, l'activité économique a repris quasi normalement après la fin des mesures prises dans le cadre de la crise sanitaire Covid19.

## LE BILAN

Au 31 décembre 2021, le total du bilan s'élève à 601.082.004€.

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Total de l'actif</b>	<b>601.082.004</b>	<b>607.348.717</b>	<b>-6.266.713</b>
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>388.161.639</b>	<b>387.124.342</b>	<b>+1.037.297</b>
Frais d'établissement	0	0	0
Immobilisations incorporelles	197.175	30.024	+167.151
Immobilisations corporelles	387.948.452	387.087.806	+860.646
Immobilisations financières	16.012	6.512	+9.500
<b>Actifs circulants</b>	<b>212.920.365</b>	<b>220.130.661</b>	<b>-7.304.010</b>
Créances à plus d'un an	73.535.930	80.945.869	-7.409.939
Stocks et commandes en cours d'exécution	1.334.364	1.900.582	-566.218
Créance à un an au plus	14.782.620	12.979.544	+1.803.076
Valeurs disponibles	39.438.666	14.160.792	+25.277.874
Comptes de régularisation	83.828.785	110.237.588	-26.408.803

### FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

Les frais d'établissement sont complètement amortis.

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les nouveaux investissements en immobilisations incorporelles en 2021 sont l'acquisition de licence des outils suivants : Windows SQL/Office/Windows Server 2019, Microsoft Open Licence 2019, Add-on Workspace app et le logiciel Desk Booking.

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>387.948.452</b>	<b>387.087.806</b>	<b>+860.646</b>
Terrains et constructions	374.129.009	367.658.651	+6.470.358
IMO	7.974	26.984	-19.010
Mobilier et matériel roulant	502.080	590.638	-88.558
Immobilisations en leasing	1.456.159	1.497.989	-41.830
Autres immobilisations	2	2	0
Immobilisations en cours	11.853.228	17.313.542	-5.460.314

Les immobilisations corporelles ont augmenté de 860.646€ par rapport à l'exercice 2020.

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 21.523.034€ :

Dossier	Description	€
123181	Rénovation de 324 logements – Chili 4-6-8-12	21.144.479
124074	Remplacement des menuiseries extérieures – 74 logements	378.555
		<b>21.523.034</b>

- ▶ l'activation de la fin de plusieurs chantiers de rénovation en réception définitive pour un montant total de 14.862€;

Dossier	Description	€
123182	Rénovation de 213 logements Harmegnies – Charleroi – Solde chantier	321
123167	Rénovation de 47 maisons Champs Charbonnières	8.480
123169	Rénovation énergétique Sarts 48 Peupliers 2 – Couillet	2.585
123670	Construction de 6 appartements de transit Garibaldi	3.477
		<b>14.862</b>

- ▶ les désaffectations liées à l'activation de plusieurs chantiers de rénovation et démolition pour un montant total de 5.578.340€;

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). Par ailleurs, suite à contrôle fiscal en cours, cette règle de désaffectation pourrait être modifiée en utilisant l'indice ABEX en lieu et place du coefficient d'actualisation. Une issue devrait être trouvée courant 2022 avec l'assistance de la tutelle.

<b>Dossier</b>	<b>Description</b>	<b>€</b>
123181	Rénovation de 324 logements – Chili 4-6-8-12	5.472.153
124074	Remplacement menuiseries extérieures – 74 logements	106.187
		<b>5.578.340</b>

- ▶ les rénovations de certains de nos logements sur fonds propres pour 5.446.428€;
- ▶ l'installation de chauffage et chaudières sur fonds propres pour la somme de 1.429.245€;
- ▶ l'installation de chauffe-bains, chauffe-eau sur fonds propres pour la somme de 141.458€;
- ▶ les rénovations dans certains bâtiments administratifs pour la somme de 200.522€;
- ▶ l'installation de caméras fixes sur les sites de l'Allée Verte à Jumet, Terre Al Danse à Charleroi et Centenaire à Montignies-sur-Sambre pour 44.887€;
- ▶ l'installation de parlophones et d'adoucisseurs d'eau dans les immeubles du Chili à Marcinelle pour 66.579€;
- ▶ l'achat de mobilier de bureau pour 32.685€;
- ▶ l'achat de matériel informatique pour 35.131€;
- ▶ l'achat de 2 véhicules de service pour 36.913€.

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 2021 :

- Logements sociaux	8.589.442 €
- Installation chauffage	909.276 €
- Logements moyens	397.865 €
- Autres	236.876 €
- Ascenseurs	370.766 €
- Bâtiments administratifs	223.512 €
- Chauffe-bain, chauffe-eau	126.698 €
- Espaces verts, abords	51.555 €
- Garages	70.651 €
- Autres bâtiments	44.138 €
- Ateliers	35.012 €
- Autres droits réels	31.341 €
- Logements de transit	35.220 €
- Protection incendie	27.235 €
- Logiciels	18.457 €
- Equipements	16.224 €
- Systèmes d'alarme	8.013 €
- Frais de fusion	0 €

**11.192.279 €**

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

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Immobilisations financières</b>	<b>16.012</b>	<b>6.512</b>	<b>+9.500</b>

Ce poste est composé des parts détenues dans la SCRL Aigles pour 4.958€ et de la souscription de parts sociales liées à l'affiliation à la centrale d'achats DOMAXIS pour 9.500€.

## CRÉANCES À PLUS D'UN AN

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Créances à plus d'un an</b>	<b>73.535.930</b>	<b>80.945.869</b>	<b>-7.409.939</b>

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	54.506.671€
Subside Pivert	16.640.753€
Subside CPivert	223.571€
Subside CRAC	2.164.936€
	<b>73.535.930€</b>

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 2021, la notification suivante a été reçue :

Rénovation de l'immeuble Chili 2 (124862) – Pivert	1.169.159€
--	------------

## STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXÉCUTION

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>	<b>1.334.364</b>	<b>1.900.582</b>	<b>-566.218</b>

D'une part, le poste 'stocks' diminue de 128.630€ et atteint 578.316€ au 31 décembre 2021 contre 706.946€ au 31 décembre 2020.

Conformément aux règles d'évaluation, une réduction de valeur a été comptabilisée pour 83.447€ sur les précédents stocks ne tournant plus depuis plus de deux ans.

De plus, 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.

Les 35 maisons ont été vendues ainsi qu'un appartement, les 15 appartements restants ont été mis en location.

Une réduction de valeur de 449.386€ a été actée sur le schéma directeur relatif à la construction de 146 logements sur le site des Closières car aucun projet n'est encore concrétisé.

Cette rubrique contient également :

- ▶ Le chantier relatif au Community Land Trust (CLT) dossier 124.391. Ce chantier vise la construction de 5 logements pour 24.042€;
- ▶ Le chantier relatif la construction-vente sur le projet Solaire – Eixample XII (dossier 124.071) pour 169.260€.

## CRÉANCES À UN AN AU PLUS

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Créances à un an au plus</b>	<b>14.782.620</b>	<b>12.979.544</b>	<b>+1.803.076</b>

- ▶ Créances commerciales : 926.841€

Le solde du compte locataires s'élève à 609.839€ contre 674.540€ au 31 décembre 2020.

Conformément aux règles d'évaluation, il a été acté 376.384€ (contre 870.677€ en 2020) en moins-values sur créances locataires.

Il a été acté une provision pour réductions de valeur de 1.508.973€ contre 1.574.157€ en 2020. Une provision de 71% des créances locatives est ainsi constituée.

Le poste comprend également un ensemble de notes de crédit fournisseurs en attente pour un montant de 75.582€, des notes de débit à établir aux locataires pour 13€, des régularisations de précomptes immobiliers à recevoir du SPW pour 137.499€ et des certificats verts à recevoir pour 37.375€.

► Autres créances : 13.855.779€

Ce poste comprend essentiellement :

Subsides de la SWL à recevoir à court terme	11.769.943€
Débiteurs qui ont acquis des logements et dont les paiements nous parviennent en 2022	1.141.212€
Créances sur réductions pour personnes à charges	592.108€
Divers autres produits à recevoir dont 228.534€ relatifs au CRAC	347.479€
Créances diverses comprenant notamment des éléments restant ouverts relatifs à l'ex-Versant Est pour 254.421€ sur lequel une réduction de valeur a été comptabilisée pour le même montant	259.458€

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 2022.

## VALEURS DISPONIBLES

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Valeurs disponibles</b>	<b>39.438.666</b>	<b>14.160.792</b>	<b>+25.277.874</b>

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 pourrait entraîner 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	5.489.423€
Compte courant Vente Maisons	4.600.437€
Compte courant Impulsion logement	5.880.965€
Compte courant CCST - Appel à projet	650.930€
Compte courant CASO	186.300€
Compte CRST - Plan de rénovation	22.243.524€
	<b>39.051.579€</b>

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>83.828.785</b>	<b>110.237.588</b>	<b>-26.408.803</b>

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)	64.758.576€
- Ancrage communal	4.179.954€
- CECO	4.779.203€
- PIVERT	2.822.567€
- CRAC	2.555.556€
- PEI	1.228.142€
- CPivert	666.677€
- Art.58	175.194€

**81.165.858€**

La diminution significative du poste provient du versement en compte courant d'une partie du subside relatif au plan de rénovation 2020-2024 pour un montant de 22.243.524€ (64.758.576€ au 31/12/2021 contre 87.002.100€ au 31/12/2020).

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Total du passif</b>	<b>601.082.004</b>	<b>607.348.717</b>	<b>-6.266.713</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>162.467.524</b>	<b>136.516.094</b>	<b>+25.951.430</b>
Apports indisponibles	116.148	116.148	0
Apports disponibles	134.157	134.157	0
Apports disponibles (Réserves)	27.626.977	27.626.977	0
Pertes reportées	-38.152.805	-34.695.441	-3.457.364
Subsides en capital	172.743.047	143.334.253	+29.408.794
<b>Provisions et impôts différés</b>	<b>13.418.168</b>	<b>11.499.023</b>	<b>+1.919.145</b>
<b>Dettes</b>	<b>425.196.312</b>	<b>459.333.600</b>	<b>-34.137.288</b>
Dettes à plus d'un an	251.873.301	265.743.813	-13.870.512
Dettes à un an au plus	81.185.309	70.562.602	+10.622.707
Comptes de régularisation	92.137.702	123.027.185	-30.889.483

## **APPORTS INDISPONIBLES**

En 2020, l'option selon la nouvelle législation sur le CSA a été comptabilisée.

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 2021 un capital de 230.498€, et un apport indisponible (capital non appelé) de 114.350€. En 2021, 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 constitué 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 2020 de 34.695.441€, et après affectation de la perte de l'exercice 2021, la perte à reporter s'élèvera au 31 décembre 2021 à 38.152.805€.

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 et des constructions.

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

PEI	1.228.142€
PIVERT	2.822.567€
Art.58	175.194€
Art.54	0€
Ancrage communal	4.179.954€
CRAC	2.555.556€
CPivert	666.677€
CECO	4.779.203€
Autres subsides (SOWAER et autres)	15.921€
Subside Equipement	2.904.982€
CLIN	0€
Plan de rénovation 2020-2024 (CRST)	64.758.576€

**84.086.762€**

Le poste « Subsidés en capital » est mis en concordance sur base des informations de la SWL.

Il est à souligner que les capitaux propres s'élevant à 162.492.901€ englobent un montant de subsides en capital de 172.743.047€.



## PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Provisions et impôts différés</b>	<b>13.418.168</b>	<b>11.499.023</b>	<b>+1.919.145</b>

Ce poste se détaille comme suit :

Provision pour harmonisation des salaires : 371.872€

Provision pour grosses réparations et gros entretiens : conformément aux règles d'évaluation, la provision pour gros entretiens et réparations s'élève à 12.754.374€ contre 10.897.546 € en 2020, ce qui se traduit par une dotation de provision de 1.856.828€.

- ▶ Celle-ci se base d'une part sur un programme de rénovation des logements d'une durée de 10 ans estimée à 3.761€ par logement contre 3.900€ en 2020, tenant compte des attributions de logements durant l'année et des travaux d'entretien effectués en 2021 pour un montant de 12.754.374€. Il a également été tenu compte d'un taux d'actualisation de 0,0020 (taux OLO 10 ans) sur la durée du programme ainsi que d'un taux de révision sur les travaux de 0,15176 pendant deux ans (indice au 31/12/2021). Il a été décidé pour 2021 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 pour un montant global de 291.922€ contre 322.574€. Une reprise de provision a été comptabilisée pour 30.652€ suite à l'issue d'un litige.

## 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

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Dettes à plus d'un an</b>	<b>251.873.301</b>	<b>265.743.813</b>	<b>-13.870.512</b>

Les dettes comptabilisées au 31/12/2021 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 53.184.531€ au 31/12/2021 contre 59.654.792€ au 31/12/2020;
- ▶ Les montants de crédits PIVERT s'élèvent à 22.203.037€ au 31/12/2021 contre 23.208.421€ au 31/12/2020;
- ▶ Les montants de crédits CRAC s'élèvent à 5.547.602€ au 31/12/2021 contre 5.942.280€ au 31/12/2020.

Le montant des autres crédits SWL s'élève à 170.608.382€ au 31/12/2021 contre 176.514.333€ au 31/12/2020.

Le montant des avances AAFS diminue à 5.570.307€ au 31/12/2021 contre 5.843.513€ au 31/12/2020.

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 32.897.382€ au 31 décembre 2021 contre 33.992.207€ au 31 décembre 2020. Il s'agit notamment des chantiers suivants :

<b>N° SWL</b>	<b>Description</b>	<b>Montant</b>
121146	Construction de 35 maisons et 16 appartements pour la vente – Site Les closières à Mont-sur-Marchienne	4.086.577€
120305	Rénovation de 208 appartements – rue E. Yernaux et rue F. Hotyat à MSS	3.402.150€
122813	Rénovation de 65 Ascenseurs	3.170.248€
123612	Marché stock pour l'entretien du patrimoine	2.279.634€
122674	Rénovation de 139 maisons et 96 appartements – Cité de la Lâche à Roux	2.092.814€
119531	Rénovation de 55 maisons et 64 appartements – Cité des Gayolles à Gilly	1.496.579€
119093	Rénovation de 119 appartements – Avenue CECA à Marcinelle	1.330.743€
120311	Rénovation de 32 appartements – Avenue du Centenaire n°121 à 133 à Montignies-sur-Sambre	1.102.053€
118970	Rénovation de 131 appartements – Cité Decooman à Montignies-sur-Sambre	1.045.037€
119165	Rénovation de 86 maisons et 16 appartements – rue Armée Française-Ethiope-22 Août-Ville à Couillet	946.599€
124935	Acquisition des bureaux Blvd J. Bertrand (0-1-2-7)	945.443€
120456	Rénovation de 60 maisons à Gosselies	678.484€
119532	Rénovation de 82 maisons et de 24 appartements – Cité Tollaire à Ransart	667.789€
118693	Démolition des logements rue Motte à Charleroi	573.989€
118969	Rénovation de 60 maisons à Marchienne-au-Pont	540.016€
119785	Rénovation de 120 appartements – Cité Sélestat à Montignies-sur-Sambre	528.103€
121900	Rénovation – Avenue du Chili à Marcinelle	519.731€
123247	Construction du siège social et de logement – 5E ELEMENT à Charleroi	513.642€
118971	Construction de 30 maisons – rue de la Crèche à Montignies-sur-Sambre	479.260€
121453	Rénovation des chaufferies des immeubles Versant Est	466.101€
122429	Construction de 12 appartements – rue de la Raguette à Gerpinnes	459.704€

En 2021, 3 nouveaux financements ont été contractés auprès de la banque pour l'achat de nouveaux véhicules de service pour un montant total de 82.800€.

En 2021, les nouveaux financements SWL suivants ont été contractés pour nos projets immobiliers pour un montant total de 2.220.918€ :

Dossier	Objet	Financement	Total	Taux	Durée	Fin
122674	Rénovation de 139 maisons et 96 appartements – Cité de la Lâche à Roux	SWL	18.562€	1,80%	20	2040
122813	Rénovation de 65 Ascenseurs	SWL	589€	1,32%	20	2040
124935	Acquisition des bureaux Blvd J. Bertrand (0-1-2-7)	SWL	993.729€	0,30%	20	2040
123167	Rénovation de 48 maisons – Cité Moria à Mont-sur-Marchienne	PIV	8.835€	1,56%	10	2030
123167	Rénovation de 48 maisons – Cité Moria à Mont-sur-Marchienne	PIV	10.520€	1,56%	10	2030
123169	Rénovation énergétique Sarts 48 Peupliers 2 – Couillet	PIV	2.585€	1,56%	10	2030
124074	Remplacement menuiseries extérieures – 74 logements	PIV	369.611€	1,56%	10	2030
124862	Rénovation de 81 logements – Chili 2 – Marcinelle	PIV	623.175€	1,56%	10	2030
124862	Rénovation de 81 logements – Chili 2 – Marcinelle	PIV	193.313€	1,56%	10	2030

**2.220.918€**



## DETTES À UN AN AU PLUS

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Dettes à un an au plus</b>	<b>81.185.309</b>	<b>70.562.602</b>	<b>+10.622.707</b>

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année : 17.806.481€  
au 31/12/2021 contre 17.182.297€ au 31/12/2020.

Dettes financières : 49.661.546€

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 -32.017.070€ au 31 décembre 2021 contre -25.174.810€ au 31 décembre 2020. Il est également important de constater que la Région Wallonne a déjà versé les 7.000.000€ de subsides Recapitalisation sur le compte courant ordinaire SWL, 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 -39.017.070€.

Dettes commerciales : 7.542.901€

Le poste dettes commerciales/fournisseurs a augmenté de 1.573.022€ suite au grand nombre de factures reçues post-clôture qui seront payées en 2022 (les factures à recevoir s'élèvent à 2.390.836€ au 31/12/2021 contre 1.183.901,89€ au 31/12/2020). Il est aussi à noter que le paiement de certains fournisseurs a été reporté à 2022 suite à des difficultés de trésorerie, dans l'attente d'une avance de la tutelle début 2022.

Dettes fiscales, sociales et salariales : 1.436.856€

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

- TVA à payer	264.707€
- Impôts et précomptes à payer	5.069€
- O.N.S.S.	61.358€
- Rémunérations	4.662€
- Prov. Pécules de vacances	948.298€
- Autres	1.251€

Dettes diverses : 4.737.525 €

Les autres dettes comprennent principalement le trop-perçu de charges locatives 2021 des locataires (2.119.850€), les locataires en avance (1.698.362€).

Dans cette rubrique, apparaît également la dette envers la Ville de Charleroi concernant la gestion d'immeubles, propriétaire de ceux-ci, pour 374.449€ contre 355.451€ au 31/12/2020.

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

## COMPTES DE RÉGULARISATION

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>92.137.702</b>	<b>123.027.185</b>	<b>-30.889.483</b>

Les subsides PEI et autres restant à consommer au 31 décembre 2021 s'élèvent à :

- PEI	1.228.142€
- PIVERT	2.822.567€
- Art.58	175.194€
- Art.54	0€
- Ancrage communal	4.179.954€
- CRAC	2.555.556€
- CPivert	666.677€
- CECO	4.779.203€
- Autres subsides (SOWAER et autres)	15.921€
- Subside de recapitalisation	7.000.000€
- Subside Equipement	2.904.982€
- CLIN	0€
- Plan de rénovation 2020-2024	64.758.576€
	<b>91.086.762€</b>

- ▶ La comptabilisation de produits à reporter pour 601.006€, principalement constitués des produits liés aux loyers des antennes GSM et du subside d'accompagnement social lié au plan d'embellissement de 558.900€ à recevoir (la première tranche de 186.300€ ayant été versée en 2021);
- ▶ La comptabilisation de charges à imputer pour 449.934€, principalement représentées par les estimations des factures d'énergie.

## LES COMPTES DE RÉSULTATS

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Total des produits</b>	<b>49.943.402</b>	<b>50.811.409</b>	<b>-868.007</b>
Ventes et prestations	40.900.437	39.857.064	+1.043.373
Produits financiers	7.520.175	8.892.433	-1.372.258
Produits exceptionnels	1.522.790	2.061.912	-539.122
Impôts sur le résultat	0	0	0
<b>Total des charges</b>	<b>53.400.766</b>	<b>50.319.297</b>	<b>+3.081.469</b>
Coût des ventes et prestations	40.919.797	37.032.341	+3.887.456
Charges financières	8.062.129	8.522.248	-460.119
Charges exceptionnelles	4.414.484	4.764.190	-349.706
Impôts sur le résultat	4.356	518	+3.838
Prélèvement sur les impôts différés	0	0	0
Prélèvement sur les réserves immunisées	0	0	0
<b>Bénéfice/Perte de l'exercice</b>	<b>-3.457.364</b>	<b>492.112</b>	<b>-3.949.476</b>

L'exercice 2021 se solde par une perte de 3.457.364€ contre un bénéfice de 492.112€ l'année précédente.



## VENTES ET PRESTATIONS

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Ventes et prestations</b>	<b>40.900.437</b>	<b>39.857.064</b>	<b>+1.043.373</b>
Loyers	41.468.699	40.722.304	+746.395
Adaptation et réduction de loyers	-9.927.572	-9.117.630	-809.942
Provisions	5.488.630	4.704.488	+784.142
Frais récupérés	753.849	813.404	-59.555
Variation de stocks produits finis	0	-145.850	+145.850
Production immobilisée	283.195	243.470	+39.725
Autres produits d'exploitation	2.833.636	2.636.878	+196.758
<b>Coût des ventes et prestations</b>	<b>40.919.797</b>	<b>37.032.041</b>	<b>+3.887.456</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-19.360</b>	<b>2.824.723</b>	<b>-2.844.083</b>

Le total des ventes et prestations atteint 40.900.437€, en augmentation de 1.043.373€ par rapport à l'exercice précédent. Les commentaires suivants peuvent être apportés :

### Loyers

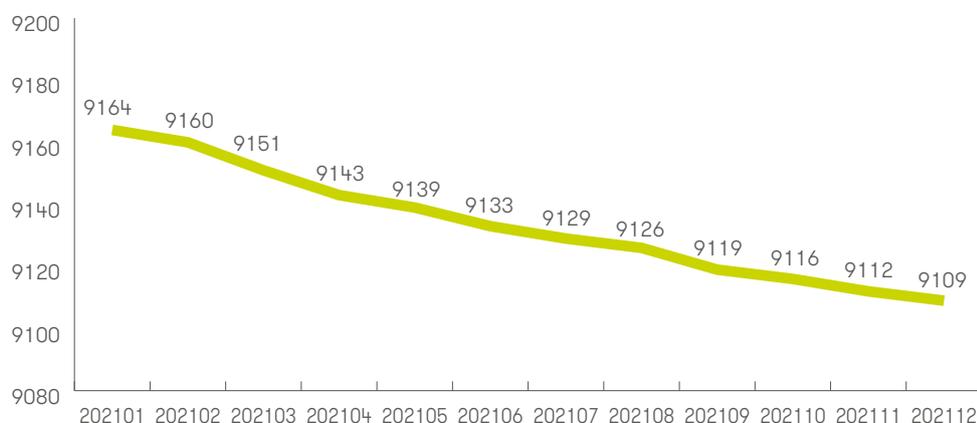
	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
Logements sociaux PLL	20.244.253€	19.627.751€	616.502€
Logements sociaux PLR	18.510.187€	18.369.890€	140.297€
Logements transit	60.478€	51.813€	8.665€
Logements moyens	1.052.662€	1.038.451€	14.211€
Logements à loyers d'équilibre	328.767€	196.078€	132.689€
Locaux et commerces	193.870€	240.829€	-46.959€
Logements autres	172.359€	170.240€	2.119€
Garages	906.122€	876.304€	29.818€
Vente de logements	0€	150.948€	-150.948€
	<b>41.468.699€</b>	<b>40.722.304€</b>	<b>+746.395€</b>

Le loyer des logements sociaux augmente de 616.502€ pour la part liée au logement et de 140.297€ pour la part liée aux revenus. Ce poste est à mettre en corrélation avec la limitation à 20% des revenus qui augmente également (+161.904€).

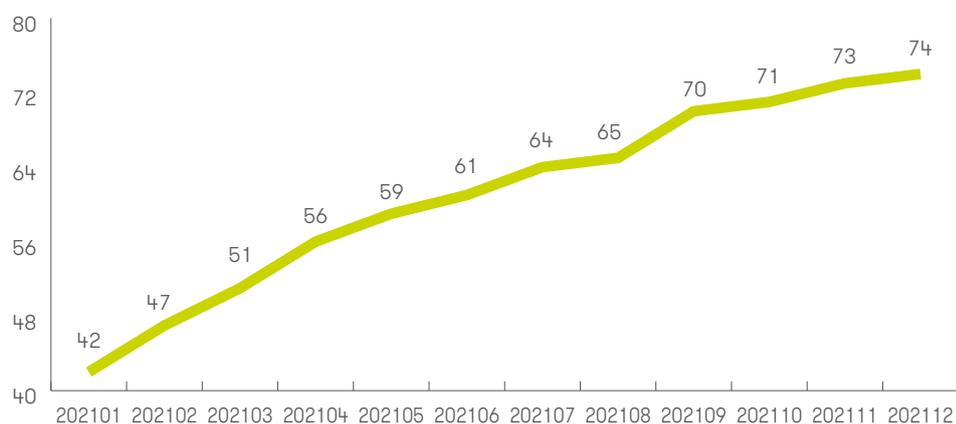
Le loyer des logements à loyers d'équilibre augmente quant à lui de 132.689€.

Aucune vente de logement n'a été effectuée en 2021 concernant le site des Closières. Ce qui fait apparaître une diminution de 150.948€.

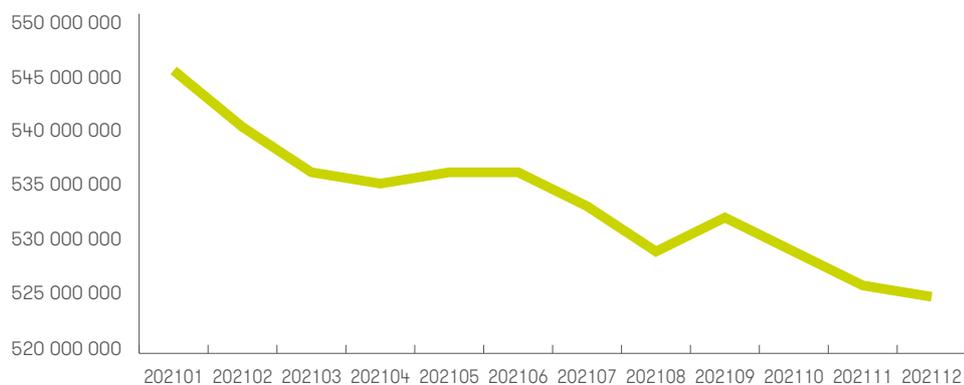
### Evolution du nombre de logements sociaux en 2021



### Evolution du nombre de logements à loyers d'équilibre en 2021



### Evolution des revenus pris en compte pour le calcul des loyers sociaux en 2021



### **Adaptation et réduction de loyers**

Le montant du surloyer réclamé pour les chambres excédentaires diminue de 3.095€.

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
Chambres excédentaires	245.365€	242.270€	3.095€

Les limitations de loyers des logements sociaux augmentent de 295.449€.  
Une augmentation globale des revenus des locataires est constatée.

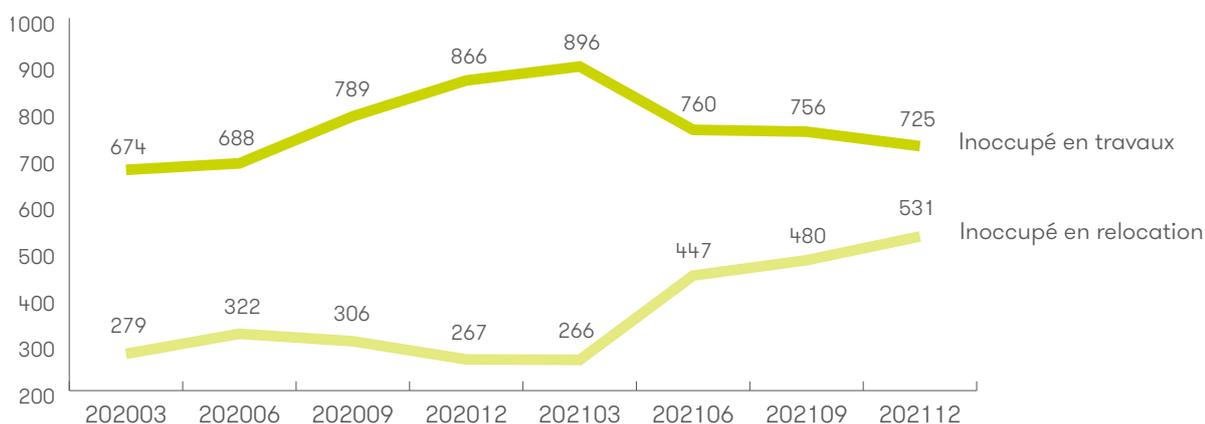
	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
Limitation à 20% des revenus	-5.781.384€	-5.619.480€	161.904€
Limitation à la VLN	-1.119.512€	-985.970€	133.542€
			<b>295.449€</b>

Les logements et garages inoccupés diminuent le chiffre d'affaires théorique de 517.874€ par rapport à 2020.

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
Logements sociaux	-2.615.962€	-2.150.288€	465.674€
Logements transit	-14.317€	-30.580€	-16.263€
Logements moyens	-119.019€	-56.119€	62.900€
Logements à loyers d'équilibre	-63.475€	-22.442€	41.033€
Logements Concierges	0€	0€	0€
Magasins et autres	-163€	-51.088€	-50.925€
Garages	-395.342€	-379.887€	15.455€
			<b>517.874€</b>

## Evolution du nombre de logements sociaux inoccupés

Le nombre de logements sociaux inoccupés en cours ou nécessitant des travaux (et donc inoccupables) diminue en 2021, à contrario le nombre de logements sociaux en cours de relocation (occupables) augmente. Ces logements sociaux occupables sont majoritairement en cours d'attribution début 2022.



## Provisions

Les provisions réclamées pour les charges et les consommations diminuent de 62.075€. L'estimation du décompte de l'année 2021 se solde par un montant de 1.891.150€ en faveur des locataires. Les provisions liées aux consommations d'eau et de chauffage ont été calculées en 2021 sur base de la consommation réelle 2019 des locataires. Il subsiste également un impact lié au décompte de charges des années précédentes pour un montant de 160.864€.

## Frais récupérés

Le montant des prestations de notre régie refacturées à nos locataires augmente de 66.339€.

La récupération de frais de justice est en diminution de 96.210€ par rapport à l'année 2020.

Il faut également souligner l'augmentation de commissions de gestion liées aux logements en gestion s'élevant à 140.089€ contre 124.507€. 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 augmenté de 39.725€ pour un montant de 283.195€ contre 258.690€ en 2020.

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 2021, notamment la réception provisoire du chantier de rénovation des 324 appartements du Chili à Marcinelle.

### ***Autres produits d'exploitation***

Il faut souligner la diminution de l'allocation du fonds de solidarité SWL de 35.866€ (1.131.262€ contre 1.167.128€).

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 842.235€ qui augmentent de 2.781€ par rapport au 31 décembre 2020. Suite à la réforme APE, la provision pour fond de roulement a diminué de 70.170€.

Il faut également souligner la diminution des remboursements de sinistres assurances de 22.235€.

La récupération auprès de la Ville de travaux effectués par notre régie technique dans les logements en gestion augmente de 39.756€ pour un total de 82.630€ au 31/12/2021 (contre 35.953€ au 31/12/2020).

D'autre part, les subsides spéciaux (SWL, RW) augmentent de 237.563€, notamment par la réception en compte courant de la première tranche de subside « Accompagnement social » lié au plan de rénovation 2020-2024 pour un montant de 186.300€.

## COÛT DES VENTES ET PRESTATIONS

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Ventes et prestations</b>	<b>40.900.437</b>	<b>39.857.064</b>	<b>1.043.373</b>
<b>Coût des ventes et prestations</b>	<b>40.919.797</b>	<b>37.032.341</b>	<b>+3.887.456</b>
Matériaux et fournitures	797.048	463.111	+333.937
Services et biens divers	11.520.983	10.314.242	+1.206.741
Rémunérations et charges sociales	9.708.190	9.621.145	+87.045
Amortissements, réductions de valeurs, provisions	13.526.890	10.608.400	+2.918.490
Autres charges d'exploitation	5.366.686	6.025.443	-658.757
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-19.360</b>	<b>2.824.723</b>	<b>-2.844.083</b>

Le total du coût des ventes et prestations (40.919.797€) présente une augmentation de 3.887.456€ qui doit être expliquée par les éléments suivants :

### **Services et biens divers**

Outre la reprise après la pandémie du Covid-19 qui avait ralenti l'activité durant l'année 2020, la variation de ce poste est principalement expliquée par la diminution des postes suivants :

-110.172€	Les frais d'entretien des bâtiments administratifs sont en diminution. En effet, les bureaux de Marcinelle ont été mis à disposition de la Régie de Quartier depuis février 2021. En outre, les frais d'entretien et de syndicats du Bertrand ont diminué suite au regroupement de décembre 2020.
-104.151€	Baisse des consommations d'électricité des communs et de mazout à charge des locataires
-92.271€	Diminution des travaux sur sinistres récupérés auprès des assurances.
-86.177€	Diminution des frais d'avocats et d'huissiers dans le cadre du contentieux locataires
-65.545€	Consommation d'électricité à charge de la société, notamment suite à l'occupation des bureaux du Chili par la RQ.
-53.497€	Réparations des ascenseurs.
<b>-511.813€</b>	

À contrario, certaines rubriques augmentent telles que :

+532.253€	Les entretiens et réparations à charge de la société (équipements, chauffage, espaces verts) ont augmenté. Notamment, les travaux en toiture, les frais de mise en peinture des communs, réparation de vitrage et châssis, réparations électriques, réparations des portes coupe-feu, les débouchages, rénovation du parc Terry-Mouchon, élagage et remise en état des jardins.
+465.113€	Les consommations d'eau à charge des locataires augmentent suite à des régularisations reçues de la SWDE sur des années antérieures.
+182.828€	Les entretiens de chaudières ont repris après la crise. Ce poste impacte le décompte annuel des charges.
+136.114€	Les consommations d'eaux et d'électricités des logements inoccupés
<b>+1.316.308€</b>	

Pour rappel, la rubrique Services et Biens divers s'élevait au 31/12/2019 à 11.559.367€ contre 11.520.983€ au 31/12/2021.

## Rémunérations et charges sociales

Le poste Rémunérations et charges sociales est en augmentation de 87.045€ par rapport à l'année précédente. Mais cette augmentation ne représente que 0,89% de la masse salariale globale, ce qui apparaît négligeable.

Nombre de travailleurs au 31/12/2020	189
Nombre d'entrées	31
Nombre de sorties	45
Nombre de travailleurs au 31/12/2021	175 (170 ETP)

Les autres évolutions du poste sont relatives à l'indexation des rémunérations au 1<sup>er</sup> octobre 2021 et aux évolutions barémiques (annales au 1<sup>er</sup> janvier 2021).

Il a été provisionné en 63, une dotation pour 92.968€, suite à l'harmonisation des rémunérations.

## Amortissements, réductions de valeurs, provisions

Le poste Amortissements, réductions de valeurs (RV), provisions est en augmentation de 2.918.490€ par rapport à l'année précédente, principalement expliquée par la dotation aux provisions pour grosses réparations et gros entretiens de 1.856.828€.

Les postes se détaillent comme suit :

+269.350€	Dotations aux amortissements de 11.192.282€ en 2021 contre 10.922.932€ en 2020
-65.184€	Dotation aux RV sur créances locatives pour 1.508.973€ et une reprise de 1.574.157€
-7.067€	Dotation aux RV sur autres créances commerciales pour 160.502€ et une reprise pour 167.569€
+496.682€	Dotation aux RV pour 449.386€ (schéma directeur des Closières), 83.447€ sur le stock et une reprise de 45.115€
+1.856.828€	Dotation pour provision pour gros entretiens et réparations (cf. rubrique Provisions)
-185.936€	Dotation pour harmonisation salariale (assurance-groupe) pour 92.968€

## Autres charges d'exploitation

Le poste Autres charges d'exploitation est en diminution de 658.757€ par rapport à l'année précédente.

Cette rubrique est principalement composée du précompte immobilier à charge de la société. Ce poste s'élève à 4.087.640€ contre 4.201.540€. Cette diminution s'explique par l'introduction de réclamations sur la base imposable du Prl. Les réductions accordées aux locataires s'élèvent à 854.561€ en 2021.

La principale variation de ce poste concerne également les moins-values sur créances locatives qui diminuent de 494.293€, passant de 870.677€ en 2020 à 376.384€ en 2021 (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 551.580€ contre 556.380€ au 31 décembre 2020, et la cotisation reçue du fonds de solidarité à 367.720€ contre 361.647€ au 31 décembre 2020.

## PRODUITS FINANCIERS

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Produits financiers</b>	<b>7.520.175</b>	<b>8.892.433</b>	<b>-1.372.258</b>
Intérêts sur compte courant	12.733	3.658	+9.075
Subsides en capital et en intérêts	4.503.531	5.884.610	-1.381.079
Subsides en capital PEI	3.003.909	3.004.165	-256
Autres produits financiers	2	0	+2
<b>Charges financières</b>	<b>8.062.129</b>	<b>8.522.248</b>	<b>-460.119</b>
Intérêts sur compte courant	88.009	81.634	+6.375
Intérêts sur emprunts	7.963.430	8.435.863	-472.433
Réd. de valeur sur actifs circulants autres que stocks	0	0	0
Autres charges financières	10.690	4.751	+5.939
<b>Résultat financier</b>	<b>-541.954</b>	<b>370.185</b>	<b>-912.139</b>

Le résultat financier diminue de 912.139€. 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) qui avait été acté en 2020,
  - ▶ L'augmentation des amortissements des subsides pour 100.027€,
  - ▶ L'augmentation de 254.946€ de la couverture du subside PEI et Pivert,
- et dans une moindre mesure par :
- ▶ d'une part, l'accroissement du nombre de subsides ouverts relatifs aux différents programmes d'investissements tels que, par exemple, le programme exceptionnel d'investissement (PEI), le programme PIVERT,
  - ▶ d'autre part, l'amortissement du subside à concurrence de la règle d'évaluation s'élevant à 2%.

Produits sur les subsides en intérêt :	<b>3.186.363€</b>
- PEI	2.680.013€
- PIVERT	418.799€
- CRAC	82.111€
- CPIVERT	5.440€

Produits sur les subsides en capital PEI :	<b>3.003.909€</b>
- PEI	3.003.909€

Produits sur les subsides en capital hors PEI :	<b>1.317.169€</b>
- Art.54	273.322€
- Art.54 - amort. except.	0€
- PIVERT	444.114€
- CRAC intervention	148.865€
- divers	103.088€
- CRAC	66.960€
- ancrage	58.732€
- Logements moyens	47.274€
- ZIP	43.389€
- EQUI	45.714€
- CLIN	70.212€
- 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 :	<b>3.186.363€</b>
- PEI	2.680.013€
- PIVERT	418.799€
- CRAC	82.111€
- CPIVERT	5.440€
Charges non compensées par des produits :	<b>4.865.017€</b>
- ex-SNL	2.591.362€
- prêts SWL	1.393.581€
- CRAC - partie non subs. interv	152.589€
- CRAC - partie non subsidiée	148.865€
- prêts SWL - LMOC	116.448€
- PIVERT	139.600€
- avances SWL	121.632€
- amortissement sur majoration	86.528€
- compte courant SWL	88.009€
- Art.54	12.442€
- leasing	11.643€
- intérêts - autres	2.318€
- prêts SWL - avance	0€
- CRAC - Frais de banque	0€

**Total** **8.717.496€**

Les intérêts sur compte courant SWL augmentent de 6.375€ dû au fait que bien que le taux d'intérêt appliqué soit faible, le compte courant SWL atteint le solde de -32.017.070€ contre -25.174.810€ au 31 décembre 2020, 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 2021.

## PRODUITS NON RÉCURRENTS (EXCEPTIONNELS)

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>1.522.790</b>	<b>2.061.912</b>	<b>-539.122</b>
Reprises d'amortissements, provisions	22.422	709.437	-687.015
Reprise prov. pour risques et charges	0	0	0
PV sur réalisations d'actifs	1.429.792	1.251.809	+177.983
Autres produits exceptionnels	70.576	100.666	-30.090
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>4.414.484</b>	<b>4.764.190</b>	<b>-349.706</b>
Désaffectations	4.354.718	3.299.082	+1.055.636
Provisions pour risques et charges except.	0	0	0
MV sur réalisation d'actifs	4.655	57	+4.598
Autres charges exceptionnelles	55.111	1.465.051	-1.409.940
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-2.891.694</b>	<b>-2.702.278</b>	<b>-189.416</b>

Les produits exceptionnels s'expliquent notamment par les plus-values actées sur les actes et compromis de vente de logements signés en 2021 pour 1.348.620€ (22 actes et 13 compromis) contre 1.171.591€ au 31 décembre 2020 (13 actes et 9 compromis).

Une vente d'une batterie de garages a également été actée et dégage une plus-value de 83.841€

Un montant de 62.339€ a été comptabilisé suite à la convention de résolution avec un de nos fournisseurs.

Une indemnité de dégageant a été comptabilisée pour un montant de 7.850€ suite à une revente de logement par un précédent acquéreur.

Une correction d'amortissements relative aux années antérieures a été comptabilisée pour 22.422€.

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Le poste s'élève à 4.414.484€, à savoir :

- ▶ des amortissements exceptionnels pour 4.354.718€ sur les désaffectations d'investissements suite à l'activation des chantiers réceptionnés et à la désaffectation des rénovations activées, dont 3.178.774€ suite à la rénovation de 324 appartements du site du Chili à Marcinelle,
- ▶ une moins-value actée sur la revente d'un véhicule pour 4.655€
- ▶ des régularisations sur salaires suite à des fins de contrat pour 2.380€
- ▶ des indemnités de procédure réclamées par un fournisseur pour un montant de 6.000€, dans un dossier de rénovation,
- ▶ une régularisation de compte fournisseur pour 19.598€
- ▶ des réductions de loyers pour 27.134€ 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

	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
<b>Prélèvements sur réserves et Impôts</b>	<b>-4.356</b>	<b>-518</b>	<b>-3.838</b>

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

Ce poste est composé de :

- ▶ l'impôt sur l'avantage en nature véhicules pour 521€.
- ▶ des régularisations d'impôts suite au contrôle fiscal des exercices 2018 et 2019 pour 3.834€

Il est également souligné qu'une latence fiscale pourrait apparaître dans les prochains mois.

En effet, concernant les immobilisés, nous extournons jusqu'au 31/12/2021 la valeur comptable de l'investissement 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).

Suite au contrôle fiscal, cette règle pourrait être modifiée en utilisant l'indice ABEX en lieu et place du coefficient d'actualisation. Des discussions sont actuellement en cours avec le SPF Finances et la SWL pour trouver une nouvelle règle d'évaluation concernant les désaffectations pour tout le secteur du logement public. Ce qui pourrait donc entraîner une latence fiscale.

## PROPOSITION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Il est proposé à l'Assemblée Générale de voter le résultat de -3.457.364€ en résultat reporté. Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2020, -34.695.440€, la perte à reporter s'élèverait ainsi à -38.152.805€.

## LES PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2021

<b>Ventes et prestations</b>	<b>43.941.431€</b>
Chiffre d'affaires	39.468.196€
Variation des produits finis	0€
Production immobilisée	340.000€
Autres produits d'exploitation	3.083.235€
Produits d'exploitation non récurrents	1.050.000€
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>46.041.969€</b>
Achats de marchandises	610.000€
Services et biens divers	11.537.714€
Rémunérations	10.658.523€
Amortissements	13.020.946€
Autres charges d'exploitation	6.658.686€
Charges d'exploitation non récurrentes	3.556.100€
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-2.100.538€</b>
Produits financiers	7.808.798€
Charges financières	8.094.065€
<b>Résultat de l'exercice avant impôt</b>	<b>-2.385.805€</b>
Impôt sur le résultat	-505€
<b>Résultat de l'exercice après impôt</b>	<b>-2.386.310€</b>

# 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

À 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

À la lecture du présent rapport, La Sambrienne encourt plusieurs risques et incertitudes majeurs :

### L'ÉTAT DU PATRIMOINE

Le patrimoine immobilier de La Sambrienne est depuis longtemps en sous investissement en matière de rénovation. Depuis 2006, les plans d'investissements successifs tentent de rattraper ce retard. Grâce aux efforts de la Wallonie, les plans exceptionnels d'investissements 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

La situation financière de La Sambrienne est préoccupante et doit faire l'objet d'une attention particulière.

L'enveloppe financière de la recapitalisation par la Wallonie permettra, dès la réception des chantiers de construction de logements, 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, d'embellissement et de sécurisation des logements va indiscutablement participer à la pérennisation du patrimoine immobilier, et dès lors améliorer le bien-être et le pouvoir d'achat des locataires, mais continuer à endetter La Sambrienne et dégrader sa trésorerie. Seul 61% des montants du plan sont en effet subsidiés. Il en est de même avec le plan de construction de logement. Seul 24% des montants du plan sont en effet subsidiés. Les soldes devront être remboursés et généreront des avances productrices d'intérêts

Finalement, l'augmentation des prix des matériaux et la hausse des coûts de l'énergie aura également un impact d'une part, sur les objectifs des plans de rénovation et construction et d'autre part, sur les retards de paiement des charges locatives par les locataires.

L'absence de projets de réforme du calcul des loyers, de l'allocation de solidarité ou de la fiscalité sur le précompte immobilier représentent des opportunités non exploitées pour La Sambrienne.

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

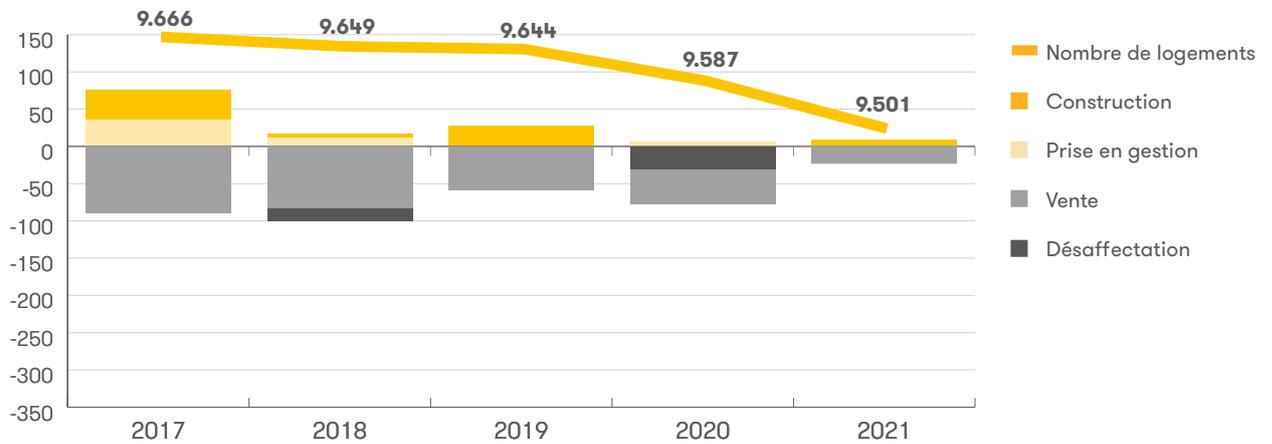
La Sambrienne n'utilise pas de tels instruments financiers.

### HONORAIRES DU COMMISSAIRE

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

## EVOLUTION DE QUELQUES INDICATEURS

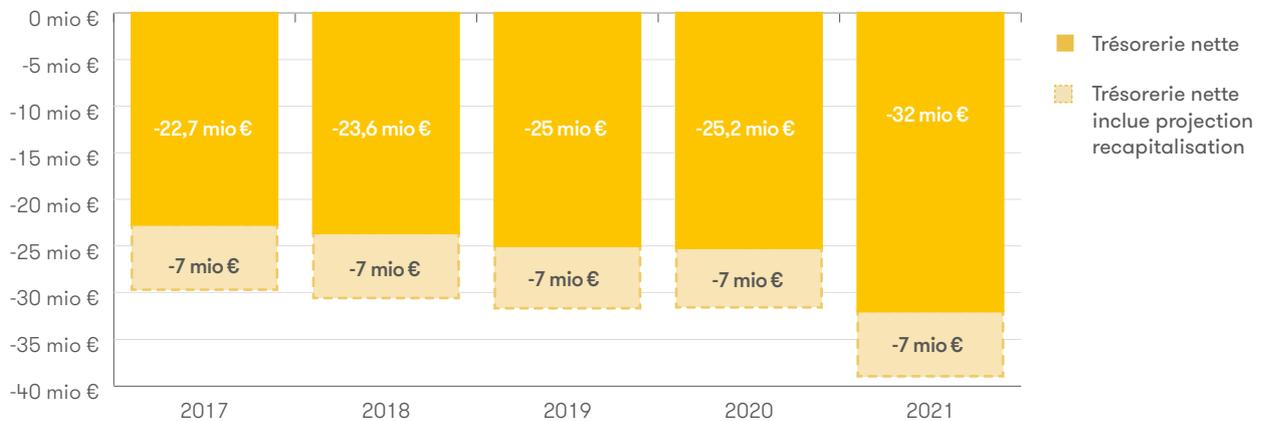
### EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS



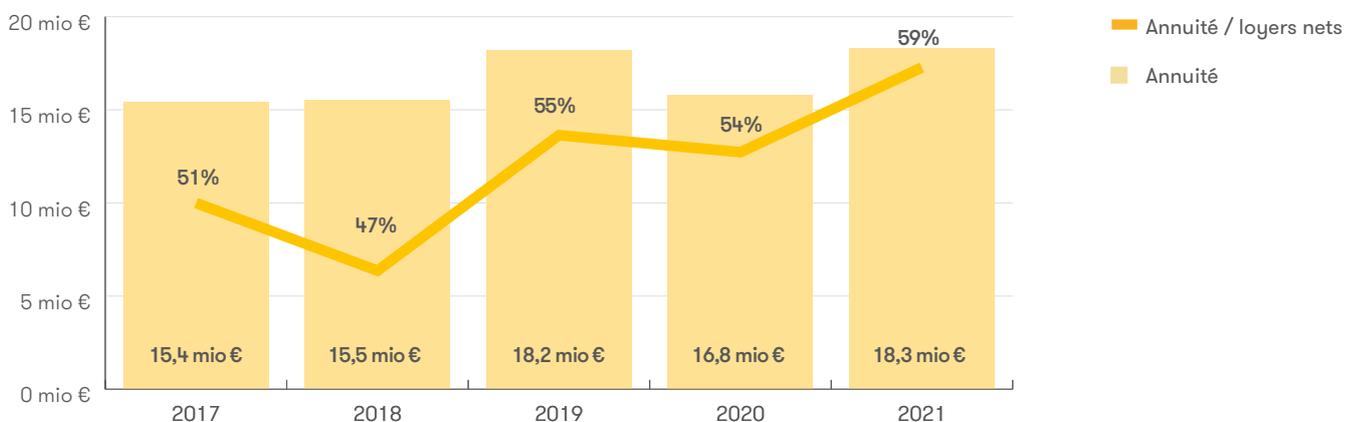
### EVOLUTION DES DETTES ET DES FONDS PROPRES



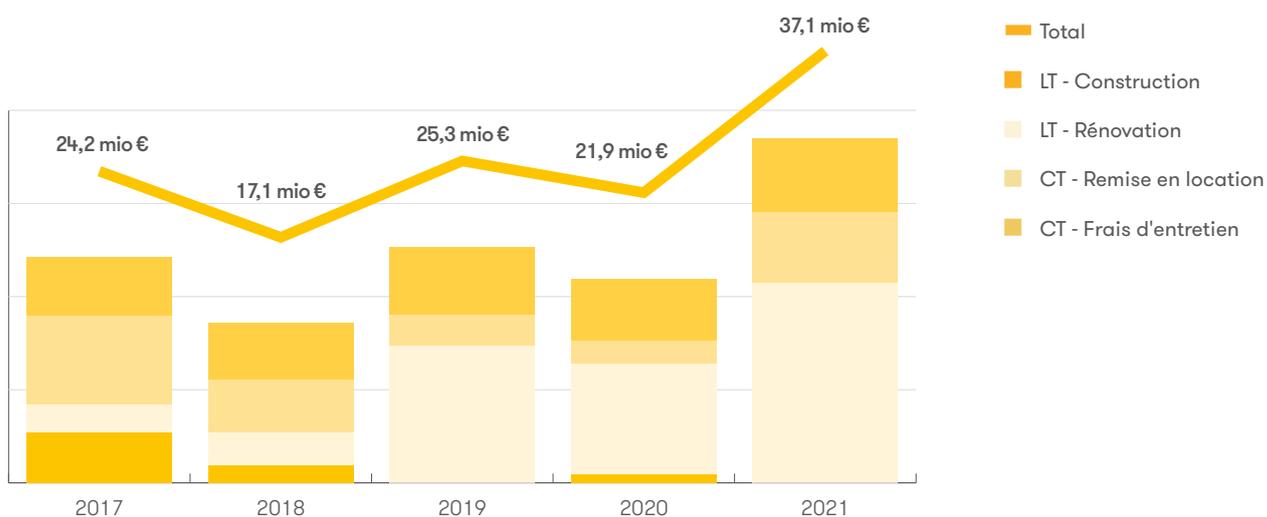
### EVOLUTION DE LA TRÉSORERIE



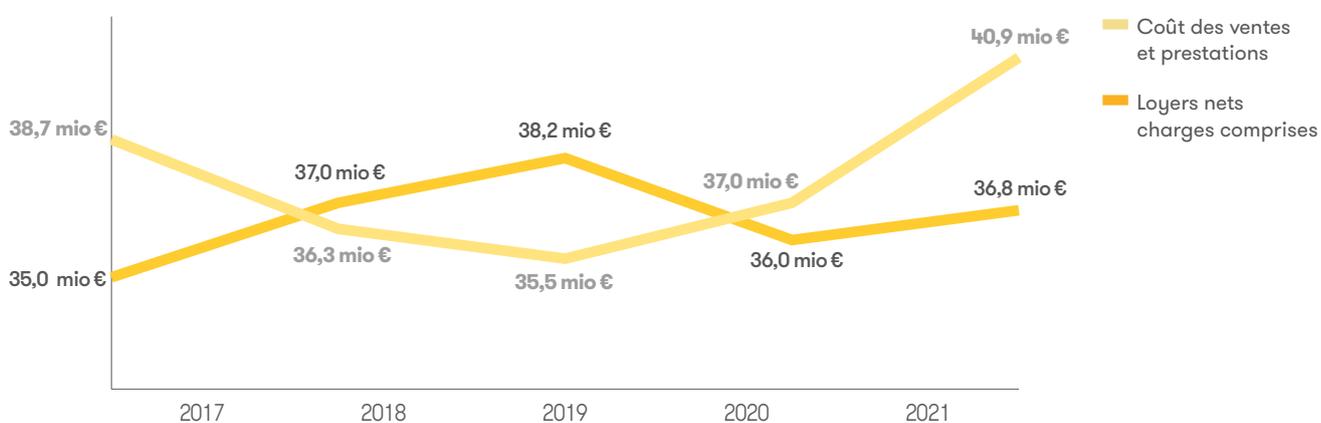
## EVOLUTION DE L'ANNUITÉ SWL ET DU RATIO ANNUITÉ SWL / LOYERS NETS



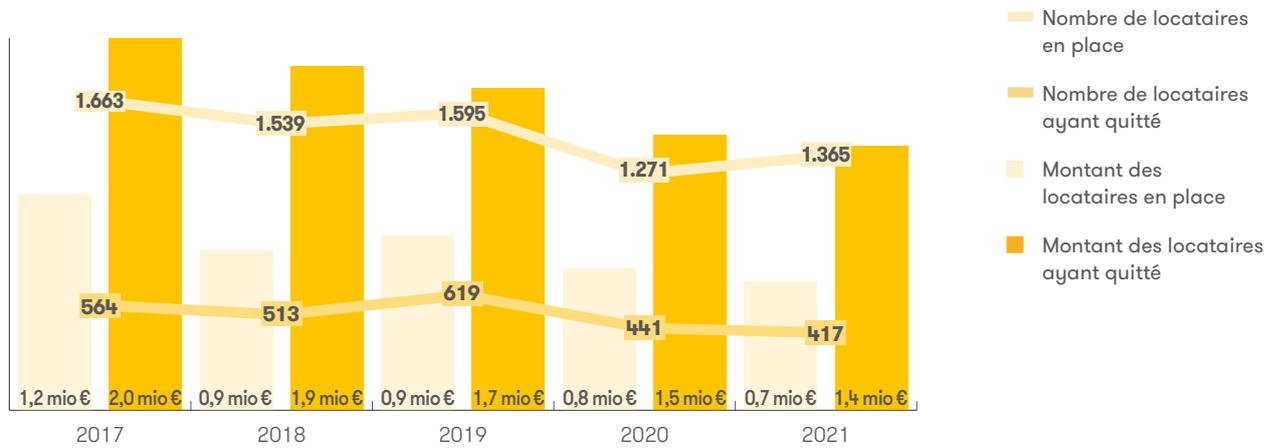
## EVOLUTION DES INVESTISSEMENTS



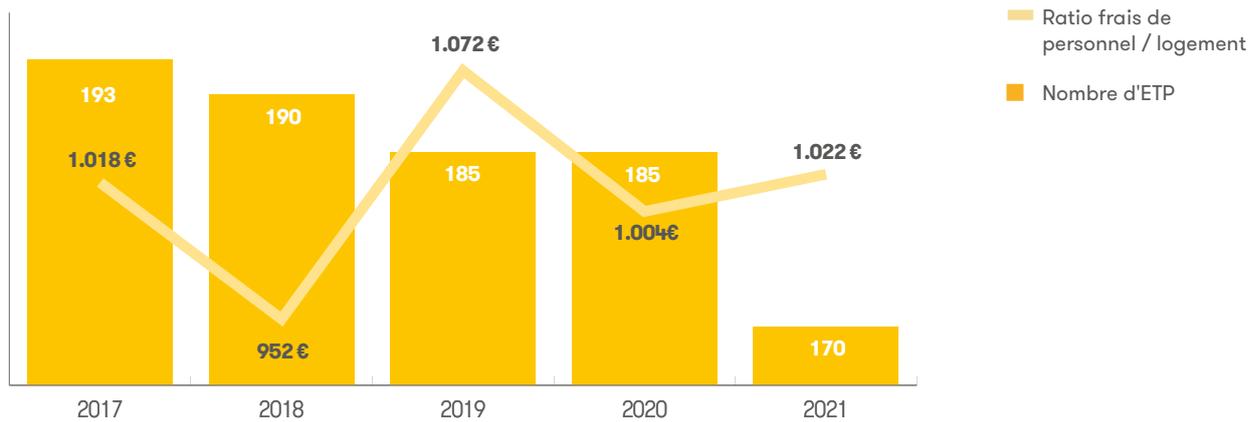
## EVOLUTION DES LOYERS NETS ET DES COÛTS DES VENTES ET PRESTATIONS



## 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

xxxx-xxxxxxx	0401661459	2021	EUR	22.18.14	m82-f	xx/xx/xxxx	46		C-app 1
--------------	------------	------	-----	----------	-------	------------	----	--	---------

**COMPTES ANNUELS ET/OU 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

Adresse : Rue Trieu Kaisin

N° : 70

Boîte :

Code postal : 6061

Commune : Charleroi

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Hainaut, division Charleroi

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0401.661.459

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts

26-09-2014

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en **EURO** approuvés par l'assemblée générale du **14-06-2022**

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2021

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2020

au

31-12-2020

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 7, C-app 8, C-app 9, C-app 11, C-app 12, C-app 13, C-app 14, C-app 15

**Ce document imprimé n'est pas destiné à être déposé auprès de la Banque nationale de Belgique.**

**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

**BUYLE Benjamin**

Rue Volta 13  
6001 Marcinelle  
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18  
Début de mandat : 2017-09-11

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

Administrateur  
Administrateur

**DELBEQUE Benoît**

Avenue des Genêts 8  
6001 Marcinelle  
BELGIQUE

Début de mandat : 2013-06-28  
Début de mandat : 2019-06-18

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

Vice-président du Conseil d'Administration  
Administrateur

**MANCA Carlo**

Avenue Elisabeth 26  
6001 Marcinelle  
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-07-02

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**QUAIRIAUX Claude**

rue Courtil Marchand 44  
6280 Gerpinnes  
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18  
Début de mandat : 2019-03-18

Fin de mandat : 2025-03-17  
Fin de mandat : 2019-06-18

Administrateur  
Administrateur

**ANCIAUX Cédric**

Rue Jules Gottignies 2  
6030 Marchienne-au-Pont  
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**FOTIA Dominique**

Boulevard Joseph Tirou 6  
6000 Charleroi  
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-07-02

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**LAURENT Eric**

Route de Philippeville 385  
6010 Couillet  
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**KINDT Françoise**

Avenue du Vieux Frêne 1  
6280 Gerpinnes  
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18  
Début de mandat : 2014-09-22

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

Administrateur  
Administrateur

**RATY Hugues**

Sentier Saint Jacques 123  
6060 Gilly (Charleroi)  
BELGIQUE  
Début de mandat : 2019-06-18  
Début de mandat : 2016-02-01

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

Administrateur  
Administrateur

**GRECO Isabella**

Boulevard Audent 39  
6000 Charleroi  
BELGIQUE  
Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**LECHAT Julien**

Rue Rossignol 9  
6032 Mont-sur-Marchienne  
BELGIQUE  
Début de mandat : 2019-06-18  
Début de mandat : 2013-06-28

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

Vice-président du Conseil d'Administration  
Administrateur

**LALIEUX LISIANE**

RUE DE BIESMES 40  
6280 Gerpinnes  
BELGIQUE  
Début de mandat : 2020-06-19

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**MANOUVRIER Line**

Rue du Chenois 154  
6042 Lodelinsart  
BELGIQUE  
Début de mandat : 2019-06-18  
Début de mandat : 2013-06-28

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

Administrateur  
Administrateur

**KADIM MOHAMED**

RUE CROIX DOMINUM 4  
6041 Gosselies  
BELGIQUE  
Début de mandat : 2020-11-10

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**REMACLE Maryse**

Rue Courtil Marchand 26  
6280 Gerpinnes  
BELGIQUE  
Début de mandat : 2013-11-18  
Début de mandat : 2019-06-18

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

Administrateur  
Administrateur

**FELON Maxime**

Rue Docteur Moret 150/021  
6030 Marchienne-au-Pont  
BELGIQUE  
Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Président du Conseil d'Administration

**KINANA Mehdi**

Rue du Moulin 76  
6061 Montignies-sur-Sambre  
BELGIQUE  
Début de mandat : 2015-06-09  
Début de mandat : 2019-06-18

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

Administrateur  
Administrateur

**BONINSEGNA Pauline**

Rue Charles Ernest 79  
6001 Marcinelle  
BELGIQUE  
Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

N°	0401661459	C-app 2.1
----	------------	-----------

**HEMBISE Philippe**

Rue de Monceau 17  
 6040 Jumet (Charleroi)  
 BELGIQUE  
 Début de mandat : 2013-06-28  
 Début de mandat : 2019-06-18

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

Administrateur  
 Administrateur

**HELLALET SALIM**

CHEMIN DES MORLERES 14  
 6280 Gerpinnes  
 BELGIQUE  
 Début de mandat : 2020-06-19

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**VAN YPERZEELE STEPHANIE**

SENTIER SAINT JACQUES 125  
 6060 Gilly (Charleroi)  
 BELGIQUE  
 Début de mandat : 2020-06-19

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

**GORET Thibaut**

Rue des Canadiens 10  
 7022 Hyon  
 BELGIQUE  
 Début de mandat : 2017-09-18  
 Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2019-06-18  
 Fin de mandat : 2021-12-31

Commissaire  
 Commissaire

**SRL AUDICIA (B00939)**

0667912009  
 Rue de Bomerée 89  
 6534 Gozée  
 BELGIQUE  
 Début de mandat : 2019-06-11  
 Début de mandat : 2016-06-14

Fin de mandat : 2022-06-14  
 Fin de mandat : 2019-06-11

Commissaire  
 Commissaire

N°	0401661459	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.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

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.

(\* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>	6.1	20	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>388.161.639</u></b>	<b><u>387.124.342</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.2	21	<b>197.175</b>	<b>30.024</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.3	22/27	<b>387.948.452</b>	<b>387.087.806</b>
Terrains et constructions		22	374.129.009	367.658.651
Installations, machines et outillage		23	7.974	26.984
Mobilier et matériel roulant		24	502.080	590.638
Location-financement et droits similaires		25	1.456.159	1.497.989
Autres immobilisations corporelles		26	2	2
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	11.853.228	17.313.542
<b>Immobilisations financières</b>	6.4/6.5.1	28	<b>16.012</b>	<b>6.512</b>
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	16.012	6.512
Actions et parts		284	14.458	4.958
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	1.554	1.554

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b>212.920.365</b>	<b>220.224.375</b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29	<b>73.535.930</b>	<b>80.945.869</b>
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	73.535.930	80.945.869
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>1.334.364</b>	<b>1.900.582</b>
Stocks		30/36	1.334.364	1.900.582
Approvisionnements		30/31	544.999	661.831
En-cours de fabrication		32	789.365	1.238.751
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>14.782.620</b>	<b>12.979.544</b>
Créances commerciales		40	926.841	783.188
Autres créances		41	13.855.779	12.196.356
<b>Placements de trésorerie</b>	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>39.438.666</b>	<b>14.160.792</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	6.6	490/1	<b>83.828.785</b>	<b>110.237.588</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>601.082.004</b>	<b>607.348.717</b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
		10/15	<b>162.467.524</b>	<b>136.516.094</b>
<b>Apport</b>	6.7.1	10/11	<b>250.305</b>	<b>250.305</b>
Disponible		110	134.157	134.157
Indisponible		111	116.148	116.148
<b>Plus-values de réévaluation</b>				
		12		
<b>Réserves</b>				
		13	<b>27.626.977</b>	<b>27.626.977</b>
Réserves indisponibles		130/1	12.546.713	12.546.713
Réserves statutairement indisponibles		1311	62.428	62.428
Acquisitions d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	12.484.285	12.484.285
Réserves immunisées		132	15.080.264	15.080.264
Réserves disponibles		133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>-38.152.805</b>	<b>-34.695.441</b>
<b>Subsides en capital</b>				
		15	<b>172.743.047</b>	<b>143.334.253</b>
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>				
		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>				
		16	<b>13.418.168</b>	<b>11.499.024</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
		160/5	<b>13.418.168</b>	<b>11.499.024</b>
Pensions et obligations similaires		160	371.872	278.904
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	12.754.374	10.897.546
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	291.922	322.574
<b>Impôts différés</b>				
		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b><u>425.196.312</u></b>	<b><u>459.333.599</u></b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.9	17	<b>251.873.301</b>	<b>265.743.812</b>
Dettes financières		170/4	251.761.309	265.644.580
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	348.305	358.240
Etablissements de crédit		173	245.746.463	259.178.145
Autres emprunts		174	5.666.541	6.108.195
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	111.992	99.232
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.9	42/48	<b>81.185.309</b>	<b>70.562.602</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	17.806.481	17.182.297
Dettes financières		43	49.661.546	40.803.190
Etablissements de crédit		430/8	49.661.546	40.803.190
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	7.542.901	5.969.880
Fournisseurs		440/4	7.542.901	5.969.880
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.436.856	1.359.098
Impôts		450/3	269.777	158.069
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.167.079	1.201.029
Autres dettes		47/48	4.737.525	5.248.137
<b>Comptes de régularisation</b>	6.9	492/3	<b>92.137.702</b>	<b>123.027.185</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>601.082.004</b>	<b>607.348.717</b>

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>		70/76A	<b>42.423.227</b>	<b>41.918.976</b>
Chiffre d'affaires	6.10	70	37.783.606	37.122.564
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)(-)	71		-145.850
Production immobilisée		72	283.195	243.470
Autres produits d'exploitation	6.10	74	2.833.636	2.636.880
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	1.522.790	2.061.912
<b>Coût des ventes et des prestations</b>		60/66A	<b>45.334.281</b>	<b>41.796.531</b>
Approvisionnements et marchandises		60	797.048	463.112
Achats		600/8	668.418	537.063
Stocks: réduction (augmentation)	(+)(-)	609	128.630	-73.951
Services et biens divers		61	11.520.983	10.314.242
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)(-)	6.10 62	9.708.190	9.621.145
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	11.192.279	10.922.932
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)(-)	6.10 631/4	415.467	-350.580
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)(-)	6.10 635/8	1.919.144	36.047
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	5.366.686	6.025.443
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	4.414.484	4.764.190
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)(-)	9901	<b>-2.911.054</b>	<b>122.445</b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits financiers</b>		75/76B	<b>7.520.175</b>	<b>8.892.433</b>
Produits financiers récurrents		75	7.520.175	8.892.433
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	12.733	3.658
Autres produits financiers	6.11	752/9	7.507.442	8.888.775
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>8.062.129</b>	<b>8.522.248</b>
Charges financières récurrentes	6.11	65	8.062.129	8.522.248
Charges des dettes		650	8.051.439	8.517.496
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	10.690	4.752
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	<b>-3.453.008</b>	<b>492.630</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	6.13 67/77	<b>4.356</b>	<b>518</b>
Impôts		670/3	4.356	518
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904	<b>-3.457.364</b>	<b>492.112</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	9905	<b>-3.457.364</b>	<b>492.112</b>

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-) 9906	<b>-38.152.805</b>	<b>-34.695.441</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	-3.457.364	492.112
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	-34.695.441	-35.187.553
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>	791/2		
sur l'apport	791		
sur les réserves	792		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-) (14)	<b>-38.152.805</b>	<b>-34.695.441</b>
<b>Intervention des associés dans la perte</b>	794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>	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	479.216
8022	185.608	
8032		
(+)(-) 8042		
8052	664.824	
8122P	XXXXXXXXXX	449.192
8072	18.457	
8082		
8092		
8102		
(+)(-) 8112		
8122	467.649	
211	197.175	

**ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**
**TERRAINS ET CONSTRUCTIONS**
**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

Acquis 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
8191P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>550.324.937</b>
8161	7.924.759	
8171	8.993.848	
(+)/(-) 8181	13.880.551	
8191	<b>563.136.399</b>	
8251P	<b>XXXXXXXXXX</b>	
8211		
8221		
8231		
(+)/(-) 8241		
8251		
8321P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>182.666.286</b>
8271	10.955.715	
8281	22.329	
8291		
8301	4.592.282	
(+)/(-) 8311		
8321	<b>189.007.390</b>	
(22)	<b>374.129.009</b>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192P	XXXXXXXXXX	<b>493.218</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162		
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8182	-362.539	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192	<b>130.679</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8242		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252P	XXXXXXXXXX	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8272	13.685	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8312	-357.214	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322	<b>122.705</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(23)	<b><u>7.974</u></b>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>2.865.654</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	104.730	
Cessions et désaffectations	8173	46.585	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193	<b>2.923.799</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8243		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253	<b>XXXXXXXXXX</b>	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8273	177.833	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	31.130	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323	<b>2.421.719</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(24)	<b>502.080</b>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8194P	XXXXXXXXXX	<b>2.404.144</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164	4.235	
Cessions et désaffectations	8174	1.933	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8184		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8194	<b>2.406.446</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8214		
Acquises de tiers	8224		
Annulées	8234		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8244		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8254P	XXXXXXXXXX	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8274	45.358	
Repris	8284		
Acquis de tiers	8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8304	1.226	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8314		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8324P	XXXXXXXXXX	<b>906.155</b>
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>			
	(25)	<b><u>1.456.159</u></b>	
<b>DONT</b>			
Terrains et constructions	250	1.456.159	
Installations, machines et outillage	251		
Mobilier et matériel roulant	252		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8195P	XXXXXXXXXX	161.472
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165		
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8185	901	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8195	162.373	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>			
	8255P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8245		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8255		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
	8325P	XXXXXXXXXX	161.470
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8275		
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8315	901	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8325	162.371	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(26)	<u>2</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8196P	XXXXXXXXXX	<b>17.313.542</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	8.808.979	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8186	-14.269.293	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8196	<b>11.853.228</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>			
	8256P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8246		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8256		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
	8326P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8276		
Repris	8286		
Acquis de tiers	8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8306		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8316		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8326		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(27)	<b>11.853.228</b>	

**ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8393P	XXXXXXXXXX	4.958
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8363	9.500	
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8383		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8393	14.458	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8453P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8443		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8453		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8523P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8513		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8523		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8553P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>	(+)/(-) 8543		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8553		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(284)	14.458	
<b>AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	285/8P	XXXXXXXXXX	1.554
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)/(-) 8623		
Autres	(+)/(-) 8633		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(285/8)	1.554	
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b>	8653		

**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
- Subsides à affecter

Exercice
637.184
692.358
133.371
1.676
943.867
254.471
81.165.858

**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
8702	
8703	

**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	

N°	0401661459	C-app 6.7.1
----	------------	-------------

**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	
<b>CPAS de Charleroi</b> 6000 Charleroi BELGIQUE	Parts sociales	9.829		
<b>CPAS de Gerpinnes</b> 6280 Gerpinnes BELGIQUE	Parts sociales	943		
<b>Commune de Charleroi</b> Hotel de Ville 6000 Charleroi BELGIQUE	Parts sociales	92.620		
<b>Commune de Gerpinnes</b> Hotel de Ville 6280 Gerpinnes BELGIQUE	Parts sociales	97		
<b>Province de Hainaut</b> divers BELGIQUE	Parts sociales	16.094		
<b>Région Wallonne</b> divers BELGIQUE	Parts sociales	43.232		
<b>Personnes physiques</b> divers BELGIQUE	Parts sociales	2.535		

N°	0401661459		C-app 6.8
----	------------	--	-----------

**PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES**

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

Litiges fournisseurs

Exercice
291.922

**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	17.806.481
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	12.179
Etablissements de crédit	8841	17.794.302
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) **17.806.481**
**Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir**

Dettes financières	8802	74.296.781
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	39.739
Etablissements de crédit	8842	72.463.153
Autres emprunts	8852	1.793.889
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	111.992

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

 8912 **74.408.773**
**Dettes ayant plus de 5 ans à courir**

Dettes financières	8803	177.464.528
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	308.566
Etablissements de crédit	8843	173.283.310
Autres emprunts	8853	3.872.652
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 **177.464.528**

N°	0401661459	C-app 6.9
----	------------	-----------

**DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)**

**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

- Dettes financières
  - Emprunts subordonnés
  - Emprunts obligataires non subordonnés
  - Dettes de location-financement et dettes assimilées
  - Etablissements de crédit
  - Autres emprunts
- Dettes commerciales
  - Fournisseurs
  - Effets à payer
- Acomptes sur commandes
- Dettes salariales et sociales
- Autres dettes

Codes	Exercice
8921	80.028.159
8931	
8941	
8951	
8961	80.028.159
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	<b>80.028.159</b>
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

**Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

**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

**Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société**

**DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**

**Impôts (rubriques 450/3 et 179 du passif)**

- Dettes fiscales échues
- Dettes fiscales non échues
- Dettes fiscales estimées

**Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 179 du passif)**

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

Codes	Exercice
9072	
9073	269.777
450	
9076	61.358
9077	1.105.722

**COMPTE DE RÉGULARISATION**

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

- Charges à imputer
- Produits à reporter
- Subsides non liquidés

Exercice
449.934
601.006
91.086.762

**RÉSULTATS D'EXPLOITATION**
**PRODUITS D'EXPLOITATION**
**CHIFFRE D'AFFAIRES NET**

Ventilation par catégorie d'activité

Loyers et redevances

Ventilation par marché géographique

**Autres produits d'exploitation**

Subsidés d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

**CHARGES D'EXPLOITATION**

Travailleurs pour lesquels 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

Codes	Exercice	Exercice précédent
	37.786.606	37.122.564
740	2.390.174	2.206.981
9086	155	172
9087	178	185
9088	231.156	235.011
620	7.316.489	7.241.278
621	1.617.480	1.600.682
622	459.682	442.238
623	314.539	336.947
624		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Provisions pour pensions et obligations similaires</b>			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635	92.968	278.904
<b>Réductions de valeur</b>			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110	532.833	36.151
Reprises	9111	45.115	46.857
Sur créances commerciales			
Actées	9112	1.669.475	1.741.726
Reprises	9113	1.741.726	2.081.600
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Constitutions	9115	1.949.796	303.904
Utilisations et reprises	9116	30.652	267.857
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	4.103.075	4.219.047
Autres	641/8	1.263.611	1.806.396
<b>Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société</b>			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	14	22
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	17.698	28.561
Frais pour la société	617	123.951	112.062

**RÉSULTATS FINANCIERS**
**PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS**
**Autres produits financiers**

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

Subsidés en capital

Subsidés en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Différences de change réalisées

Autres

**CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES**
**Amortissement des frais d'émission d'emprunts**
**Intérêts portés à l'actif**
**Réductions de valeur sur actifs circulants**

Actées

Reprises

**Autres charges financières**

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

**Provisions à caractère financier**

Dotations

Utilisations et reprises

**Ventilation des autres charges financières**

Différences de change réalisées

Ecart de conversion de devises

**Autres**

Frais de bancontact-coda et autres

Pénalités de retard

Ecart de paiement

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	4.172.212	5.283.645
9126	3.335.228	3.605.129
754		
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		
	9.380	5.509
	1.305	3.305
	5	0

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS NON RÉCURRENTS</b>	76	<b><u>1.522.790</u></b>	<b><u>2.061.912</u></b>
<b>Produits d'exploitation non récurrents</b>	(76A)	<b>1.522.790</b>	<b>2.061.912</b>
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760	22.422	709.437
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	1.429.792	1.251.809
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	70.576	100.666
<b>Produits financiers non récurrents</b>	(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		
<b>CHARGES NON RÉCURRENTES</b>	66	<b><u>4.414.484</u></b>	<b><u>4.764.190</u></b>
<b>Charges d'exploitation non récurrentes</b>	(66A)	<b>4.414.484</b>	<b>4.764.190</b>
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	4.354.718	3.299.082
Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations)	(+)(-) 6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630	4.655	56
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7	55.111	1.465.052
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6690		
<b>Charges financières non récurrentes</b>	(66B)		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers 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	521
9135	521
9136	
9137	
9138	3.835
9139	3.835
9140	
	17.153.916
	329.510

**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	17.153.916
9142	17.153.916
9144	329.510
	329.510

**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	11.950	42.503
9146	1.494.931	1.529.920
9147	1.556.488	1.543.485
9148		

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

**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



N°	0401661459	C-app 6.14
----	------------	------------

**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
291.922

**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

Codes	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

N°	0401661459	C-app 6.14
----	------------	------------

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

Exercice

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

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

Exercice

**AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)**

	Exercice
Garanties locatives SWL (en faveur des locataires)	5.067.293
Engagement emprunt PIVERT (partie non-subsidiée)	940.856
Subside de recapitalisation	7.000.000
Prêt de recapitalisation	12.868.761
Caution fournisseur	2.597.530
Prêt pour plan de rénovation	64.758.576
Prêts non subsidiés	188.965.535

**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	96.812
9504	

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

**Emoluments du (des) commissaire(s)**

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	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**

N°	0401661459	C-app 6.19
----	------------	------------

**RÈGLES D'ÉVALUATION**

## Règles d'évaluation

## 1. Immobilisations incorporelles

## 1.1. Activation

Activation à 100 % de la totalité des dépenses.

## 1.2. Amortissement

Logiciels et software : linéaire 5 ans

## 2. Immobilisations corporelles – terrains et constructions

## 2.1. Activation

Les immobilisations sont évaluées à leur valeur d'acquisition.

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

## 2.1.1. Le nouvel investissement

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

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

## 2.1.2. Le remplacement avec plus-value apportée au logement

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

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

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

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

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

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

## 2.1.4. La déconstruction / démolition

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

## 2.2 Amortissement

Terrains : non amortissables

Immeubles : linéaire 50 ans

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

Chauffage et ascenseur : linéaire 20 ans

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

Bâtiment administratif: linéaire 33 ans

Bâtiment commerciaux et atelier : linéaire 20 ans

## 3.0 Immobilisations corporelles – autres

## 3.1. Activation

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

## 3.2 Amortissement

Installations, machines et outillages : linéaire 5 ans

Mobilier : linéaire 10 ans

Matériel de bureau : linéaire 10 ans – 20 ans

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

Matériel roulant neuf : linéaire 5 ans

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

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

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

## 4.0 Stock

## 4.1 Valorisation

Les stocks sont comptabilisés sur base de la méthode FIFO.

## 4.2 Réduction de valeur

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

## 5.0 Créances commerciales

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

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

- catégorie 2 : locataires en place dont la créance est douteuse ;

- catégorie 3 : locataires partis dont la créance est douteuse.

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

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

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

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

## 5.1 Valorisation

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale.

## 5.2 Créance douteuse

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

## 5.3 Créance irrécouvrable

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 ;

"disparition" ;

- les parties des créances sur locataires en place ayant fait l'objet d'une remise suite à une médiation de dette actée ;
- Les locataires partis depuis plus de 5 ans.

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

#### 5.4 Réduction de valeur

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

Catégorie 2 :

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

Catégorie 3 :

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

- o locataires partis  $<$  1 an : 90% ;
- o Locataires partis  $\geq$  1 an : 90% ;

#### 6. Provisions pour grosses réparations et gros entretiens

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

Cette provision est comptabilisée de la manière suivante :

o d'une part basé sur un programme de rénovation des logements d'une durée déterminée, 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.

**AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE****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.

**Réductions de valeur sur stocks:**

Conformément aux règles d'évaluation, une réduction de valeur a été comptabilisée pour 83.447€ sur les précédents stocks ne tournant plus depuis plus de deux ans.

De plus, 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.

Les 35 maisons ont été vendues ainsi qu'un appartement, les 15 appartements restants ont été mis en location.

Une réduction de valeur de 449.386€ a été actée sur le schéma directeur relatif à la construction de 146 logements sur le site des Closières car aucun projet n'est encore concrétisé.

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

**BILAN SOCIAL**

 Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:
 

---

**ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES**
**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL**
**Au cours de l'exercice**
**Nombre moyen de travailleurs**

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

**Nombre d'heures effectivement prestées**

 Temps plein  
 Temps partiel  
 Total

**Frais de personnel**

 Temps plein  
 Temps partiel  
 Total

**Montant des avantages accordés en sus du salaire**

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	164	112	52
1002	19	8	11
1003	178	118	60
1011	216.531	147.284	69.247
1012	14.626	5.329	9.297
1013	231.156	152.612	78.544
1021	8.898.115	6.103.890	2.794.225
1022	604.999	196.687	408.311
1023	9.503.112	6.300.576	3.202.536
1033	205.078	133.450	72.289

**Au cours de l'exercice précédent**

Nombre moyen de travailleurs en ETP

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	185	121	64
1013	235.001	154.223	80.778
1023	8.664.747	5.531.611	3.133.136
1033	185.018	118.263	66.755

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

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>				
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	155	20	170
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110	148	20	163
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	7	0	7
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes	120	106	9	112
de niveau primaire	1200	18	0	18
de niveau secondaire	1201	56	9	62
de niveau supérieur non universitaire	1202	24	0	24
de niveau universitaire	1203	8	0	8
Femmes	121	49	11	58
de niveau primaire	1210	2	2	4
de niveau secondaire	1211	15	3	17
de niveau supérieur non universitaire	1212	23	3	25
de niveau universitaire	1213	9	3	11
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130	19	0	19
Employés	134	71	9	78
Ouvriers	132	65	11	72
Autres	133	0	0	0

**PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ**

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
<b>Au cours de l'exercice</b>			
Nombre moyen de personnes occupées	150	2	12
Nombre d'heures effectivement prestées	151	3.803	13.895
Frais pour la société	152	99.591	24.360

**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	62	0	62
210	31	0	31
211	31	0	31
212	0	0	0
213	0	0	0

**SORTIES**

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

**Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

**Par motif de fin de contrat**

Pension

Chômage avec complément d'entreprise

Licenciement

Autre motif

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prêter des services au profit de la société comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	72	4	75
310	41	4	44
311	31	0	31
312	0	0	0
313	0	0	0
340	8	2	9
341	0	0	0
342	11	2	12
343	53	0	53
350	0	0	0

**RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE**

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5801	63	5811	53
Nombre d'heures de formation suivies	5802	1.324	5812	1.131
Coût net pour la société	5803	43.934	5813	33.916
dont coût brut directement lié aux formations	58031	45.205	58131	34.985
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033	1.271	58133	1.069
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour la société	5823		5833	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour 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 2021

*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 2021

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 6 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 2021, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 601 082 004 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de € 3.457.364.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2021, 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 soulignons également que le schéma directeur du site des Closières à Mont-sur-Marchienne qui figure parmi les en-cours de fabrication (C-app 3.1., code 32) a fait l'objet d'une réduction de valeur au cours de l'exercice à hauteur de 449.386 EUR, soit 50% de sa valeur d'acquisition historique (cf. C-app 6.20).

Nous estimons utile de signaler la part significative que représentent les subsides en capital (172 millions d'EUR) dans les fonds

propres (162 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 sixième fois au cours de l'exercice 2021, 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 et des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des Sociétés 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 certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, 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 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 2022 », qui correspondent au contenu du rapport de gestion imposé par le Code des sociétés et des associations.

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

### *Mention relative au bilan social*

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, §1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup> 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.

***Autres mentions***

- ▶ Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions

légales et réglementaires applicables en Belgique.

- ▶ La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- ▶ Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation du Code des sociétés et des associations.

Gozée, le 14 mai 2022

« AUDICIA » SRL  
Commissaire  
Représentée par



Philippe BERIOT  
Réviseur d'entreprises associé

**La Sambrienne SCRL**  
**Rue Trieu Kaisin 70 - 6061 Charleroi**  
**[www.lasambrienne.be](http://www.lasambrienne.be)**

Ed. responsable : Fadel AZZOUZI – Directeur Gérant