

2023

Synthèse du Rapport de gestion

2023

en quelques chiffres

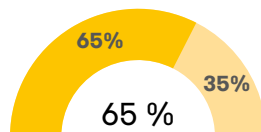
Nombre de baux et contrats locatifs actifs	9.458
Nombre d'attributions	778
Nombre de travailleurs	174
Loyer brut	46,7 millions €
Réductions de loyers	10,5 millions €
Locataires bénéficiant d'un loyer limité	85%
Loyer moyen d'un logement social	353€
Nombre de ménages en place dans les logements sociaux	7.894
Nombre de locataires en place en retard de paiement	18%
Investissements	32,4 millions €
Total du bilan	626 millions €
Perte comptable	1,8 millions €
Déficit en trésorerie	4,5 millions €

LA SAMBRIENNE

L'année 2023 a de nouveau été riche en projets et en réalisations.

Quelques projets peuvent être considérés comme marquants et méritent une mise en évidence :

- La mise en œuvre du **Contrat d'objectifs 2020-2025** se poursuit et affiche un état d'avancement de 65%, en avance sur le planning établi.
- La Sambrienne a introduit et remporté, avec 33 autres lauréats, un appel à candidatures de la Wallonie afin de bénéficier de l'aide d'un coach pour faciliter sa transition vers un **développement durable**. Une Eco-Team interne a été mise en place et une feuille de route cohérente et un plan d'actions détaillé ont été approuvés pour que La Sambrienne puisse intégrer, à présent ou pour l'avenir, le langage du développement durable dans tous ses projets et développements.
- Afin de mettre en conformité les statuts avec le nouveau code des sociétés et des associations, une Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue le 28 novembre 2023 actant la modification de la forme commerciale de SCRL vers **Société à Responsabilité Limitée (SRL)**. Le siège social a également été déplacé vers le Boulevard Jacques Bertrand 48 à 6000 Charleroi.
- La **rénovation et le développement du patrimoine immobilier** se sont poursuivis dans l'optique de logements plus durables, soutenables et éco-efficients.



Accompagnement social

L'organisation transversale de l'accompagnement social au sein de La Sambrienne a permis de soutenir les processus d'accompagnement individuel, dans les matières relevant de l'aide au relogement, de la pédagogie de l'habiter et de lutte contre les impayés :

- **394 ménages ont été accompagnés** pour diverses problématiques dont 155 dans le cadre du dispositif régional des ménages accompagnés portant à 181 périodes le nombre de période d'accompagnement de 6 mois, en augmentation importante par rapport à l'année précédente ;
- **Le contentieux locatif augmente de manière conséquente** puisque le solde débiteur des ménages en place et ayant quitté la société atteint 2.185.683€ soit une dégradation globale de 372.566€ (20%) par rapport à 2022. Notre rôle et toutes les mesures d'accompagnement social mises en place prennent encore plus leur sens dans pareille situation ;
- Des **visites EDL** ont été mises en place préalablement à la réalisation de l'état des lieux de sortie et 6 mois après l'entrée dans le logement par le locataire. 207 visites de ce type ont eu lieu ;
- Afin d'améliorer la qualité des contacts avec les locataires et candidat-locataires, le **nouvel espace d'accueil unique** au Boulevard Jacques Bertrand à Charleroi a été inauguré.

Loyer moyen des logements sociaux	353 €
Locataires bénéficiant d'un loyer limité	85%
Ménages accompagnés	394

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

778 attributions de logement ont eu lieu. Principalement des logements sociaux (688) au bénéfice de ménage à revenus précaires (60,4%) mais également 77 attributions de logements moyens ou à loyer d'équilibre pour tenter d'améliorer la mixité sociale en termes de revenus dans nos quartiers. Sur les 778 attributions de logement, 688 concernaient des logements sociaux dont 543 l'ont été au bénéfice de candidats externes et 145 au bénéfice de locataires en demande de transfert.

L'AIDE AU RELOGEMENT

L'aide au relogement est au cœur des activités d'accompagnement social de La Sambrienne. Elle s'appuie sur les principaux moyens suivants :

- Relogement de candidats-locataires externes par l'attribution :
 - des logements sociaux par point de priorité régionale ;
 - des logements de transit pour de courtes durées ;
 - des logements moyens et à loyer d'équilibre ;
- Relogement de locataires de La Sambrienne dans le cadre de transfert :
 - interne aux logements sociaux par priorité régionale ;
 - pour raisons techniques, de mise en vente du logement ou d'arrêtés d'inhabitabilité ;
- Relogement en cas de forces majeures, urgences sociales, cohésion sociale et problèmes médicaux via le dispositif dérogatoire dit « article 23 ».

LUTTE CONTRE LES IMPAYÉS

Logements attribués

778

Nombre d'attributions
aux candidats externes

543

Inscrits à la
Sambrienne

541

Inscrits
autres SLSP

2

Domiciliés à
Charleroi

360

Domiciliés à
Gerpennes

10

Nombre
de locataires en
place en retard

1.533



Aux Parcs rue Motte et rue d'Himeji à Charleroi



En savoir plus sur le
projet 5E ELEMENT



Patrimoine immobilier

Rénovation

15	chantiers de rénovation à l'étude pour un montant total de 154,9 mio€
5	chantiers en cours pour 29,4 mio€
146 mio€	plan régional de rénovation sur 5 ans

Nombre de biens

11.766

Construction

9	chantiers de construction à l'étude pour 658 logements
1	chantier en cours pour 12 logements
3	chantiers de 81 logements réceptionnés
2.360	potentiel en création de logements

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

20

Sécurisation des espaces communs

28	immeubles équipés de caméras
31	immeubles équipés de portes d'entrée sécurisées
19	immeubles équipés de nouvelles boîtes aux lettres extérieures
17	immeubles équipés d'appareils d'éclairage leds

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

10

Le plan de sécurisation et d'embellissement des espaces communs

Les marchés publics du plan ont été exécutés conformément au planning :

- Des caméras ont été installées dans les espaces communs de 28 immeubles concernant 606 logements ;
- Les portes d'entrée des espaces communs de 31 immeubles concernant 548 logements ont été remplacées par des portes de sécurité équipées d'une parlophonie sans fil et de ventouses électromagnétiques ;
- Les appareils d'éclairage des couloirs ont été remplacés par des plafonniers leds de secours à faible consommation d'énergie dans 17 immeubles concernant 415 logements ;
- Les ensembles de boîtes aux lettres extérieures ont été remplacés dans 19 immeubles concernant 560 logements ;
- La mise en peinture a été réalisée dans 20 immeubles concernant les espaces communs de 481 logements ;

Le plan de rénovation

- Quinze chantiers de rénovation sont à l'étude. Ils concernent 2.634 logements et représentent un montant total de 170.767.855€ ;
- Cinq chantiers de rénovation sont en cours de travaux pour un montant total de 29.406.163€. Un chantier concerne la rénovation de 93 logements à Goutroux. Les quatre autres concernent la rénovation d'équipements dans des espaces communs ;
- Deux chantiers de rénovation ont été réceptionnés. Il s'agit des chantiers du plan d'embellissement sécurisation et de rénovation énergétique du Chili 2 à Marcinelle.

Ce dernier termine l'ambitieuse rénovation des 479 appartements des 6 tours de la Cité Parc à Marcinelle. Le budget total investit de 31 millions d'euros permet aux locataires d'économiser au minimum 600€ par an en consommation énergétique. La Sambrienne compte désormais 1.500 logements publics énergétiquement performants PEB A ou B ;



Cité Parc à Marcinelle



Le plan de construction

- Trois chantiers de constructions ont été réceptionnés :
 - 14 nouveaux logements à loyer d'équilibre rue de l'Armée Française à Couillet ;
 - 6 nouveaux logements à loyer d'équilibre Place de la Queue à Couillet ;
 - 61 nouveaux logements rue Motte et rue d'Himeji à Charleroi (Aux Parcs phase 1).

Ce dernier projet est l'aboutissement d'un travail de 10 ans qui a démarré avec le transfert en quelques mois des locataires en place du site d'Apollo, suivi par la spectaculaire déconstruction des 313 logements, pour s'achever récemment avec la mise en location des logements et locaux d'activité.

- Neuf chantiers de construction sont à l'étude et représentent un total de 658 nouveaux logements ;
- Un chantier de construction est en cours de travaux pour 12 nouveaux logements ;

Le projet du 5E ELEMENT

Le permis d'urbanisme a été octroyé visant la construction de 149 logements passifs et basse énergie et 7.668m² de bureaux Nearly Zero Energy Building - NZEB.

Le plan d'accès à la propriété

Le total des biens vendus (52 maisons, 1 appartement et 1 terrain) a permis de générer 5.006.516€ de produits bruts, directement reversés auprès de la SWL.



Place de la Queue à Couillet



Rue de l'Armée Française à Couillet



Aux Parcs rue Motte et rue d'Himeji à Charleroi

Finances

L'exercice 2023 se solde par une perte comptable de 1,7mio€ contre un bénéfice de 3,1mio€ pour l'exercice précédent. Globalement, la trésorerie s'est dégradée de 4,5 mio€ comparativement à la situation au 31 décembre de l'année précédente et doit rester un point d'attention majeur.

L'augmentation des produits des ventes et prestations (+5,4 mio€), le loyer moyen hors charge des logements sociaux loyers est passé en une année de 316€ à 353€, n'est pas parvenue à compenser l'augmentation des coûts des ventes et prestations (+6,1 mio€).

Loyer brut	46,7 millions €
Réductions de loyers	10,5 millions €
Investissements	32,4 millions €
Total du bilan	626,7 millions €
Perte comptable	1,8 millions €
Déficit en trésorerie	4,5 millions €

LES COMPTES DE RÉSULTATS

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Total des produits	59.135.177	53.921.625	5.213.552
Ventes et prestations	46.986.741	41.500.813	5.485.928
Produits financiers	8.929.407	8.328.319	601.088
Produits exceptionnels	3.217.153	4.092.492	-875.339
Impôts sur le résultat	1.876	0	1.876
Total des charges	60.889.874	50.803.637	10.086.237
Coût des ventes et prestations	48.388.528	42.266.134	6.122.394
Charges financières	8.271.322	7.809.929	461.393
Charges exceptionnelles	4.229.579	727.050	3.502.529
Impôts sur le résultat	445	524	-79
Prélèvement sur les impôts différés	0	0	0
Prélèvement sur les réserves immunisées	0	0	0
Bénéfice/Perte de l'exercice	-1.754.697	3.117.988	-4.872.685



Le rapport est consultable dans son intégralité
sur www.lasambrienne.be/rdg2023



La Sambrienne SRL
Boulevard Jacques Bertrand 48 - 6000 Charleroi
Ed. responsable : Fadel AZZOUZI - Directeur Gérant