

2023

Rapport de gestion

Rapport de gestion 2023

Rapport de l'Organe d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire du 11 juin 2024 couvrant la période comptable du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023

La Sambrienne

Boulevard Jacques Bertrand 48 à 6000 CHARLEROI

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

Société civile sous forme de société 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 28 novembre 2023 suivant procès-verbal dressé par Geneviève LEMAIRE, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi, publié au Moniteur Belge du 29 décembre 2023 suivant sous le numéro 0167576.



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 €

Edito

A l'attention des actionnaires,

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

A mi-chemin de la mise en œuvre du Contrat d'Objectifs 2020-2025, le présent rapport de gestion revient sur les événements importants de l'année écoulée et permet d'attirer l'attention sur la gestion, les perspectives mais également sur les risques et incertitudes.

Il aborde, avec un regard transversal sur les aspects Environnemental, Social et de Gouvernance, les thématiques réparties en 4 volets :

- Accompagnement social
- Patrimoine immobilier
- Administration générale
- Finances

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

- 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 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€).
- 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.

En 2023, deux chantiers de rénovation ont été réceptionnés :

- Le projet de sécurisation et d'embellissement des espaces communs, principalement axés sur la pose de caméras, l'installation de portes sécurisées, la remise en peinture des communs et le remplacement des boîtes aux lettres pour 4mio€ ;
- Le projet de rénovation énergétique avenue du Chili 2 à Marcinelle pour 8,5mio€. Ce projet 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

Trois chantiers de construction ont également été réceptionnés pour un montant total de 22,1mio€. 81 nouveaux logements d'utilité publique ont été mis en location :

- 14 logements rue de l'Armée Française à Couillet ;
- 6 logements place de la Queue à Couillet ;
- 61 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.

Le permis d'urbanisme a été octroyé pour le projet du 5E ELEMENT visant la construction de 149 logements passifs et basse énergie et 7.668m² de bureaux Nearly Zero Energy Building - NZEB.

Le Gouvernement wallon a retenu l'ensemble des projets introduits par La Sambrienne visant la construction de 193 logements publics destinés aux étudiants pour un montant subsidié de 12,3mio€ :

- 30 logements du 5E ELEMENT à Charleroi ;
- 73 logements à l'ancienne Piscine de la Broucheterre à Charleroi ;
- 20 logements rue de la Régence à Charleroi ;
- 70 logements au Boulevard Jacques Bertrand 48 à Charleroi.

Le Gouvernement wallon a approuvé la sélection du Plan de Relance de la Wallonie et a retenu deux des projets introduits par La Sambrienne pour un montant subsidié de 11,1mio€ :

- 50 logements rue Nestor Bal (Closières Bois) à Mont-sur-Marchienne ;
- 14 logements avenue Pastur à Mont-sur-Marchienne.



5E ELEMENT à Charleroi

Concluons avec deux de nos principaux indicateurs :

- Le contentieux locatif augmente de manière conséquente puisque le solde débiteur des ménages en place et ayant quitté la société atteint 2,1 mio€ 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.
- 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.

Bonne lecture !



Fadel AZZOUZI
Directeur-Gérant



Maxime FELON
Président



Sauf mention contraire, les données présentées le sont à la date du 31 décembre 2023.

Table des matières



10 La Sambrienne

Qui sommes-nous ?

La responsabilité sociétale de l'entreprise

Les organes de gestion

la gestion quotidienne

Le Contrat d'Objectifs 2020-2025

Le développement durable

24 Accompagnement social

Les événements marquants

L'accueil et la communication

L'aide au relogement

Les baux et contrats en cours

La prévention du contentieux locatif

La pédagogie de l'habiter

Le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP)

La Chambre de recours de la SWL

Les projets spécifiques

76 Patrimoine immobilier

Les événements marquants

Le patrimoine immobilier

La remise en état locatif de logements vides

Le plan d'entretien

Le plan de sécurisation et d'embellissement

Le plan de rénovation

Le plan de construction

Le plan d'accès à la propriété

Les acquisitions

Table des matières

117 Administration générale

Les événements marquants

Les Ressources Humaines

Les organes de concertation sociale

Les marchés publics

Le Règlement Général sur la Protection des Données

Les appels à projets en cours

Les Ressources Humaines

144 Finances

Les événements marquants

Le bilan

Les comptes de résultats

Proposition à l'Assemblée Générale

Les prévisions budgétaires 2024

180 Divers

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

Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité

Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société

Recherche et développement

Collaboration professionnelle avec le commissaire

Indications relatives à l'existence de succursale

Risques et incertitudes

Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers

Honoraires du commissaire

Evolution de quelques indicateurs

189 Annexes

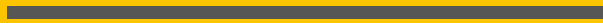
Comptes annuels au format BNB

Rapport du commissaire





La Sambrienne



QUI SOMMES-NOUS ?

La Sambrienne est la Société de Logement de Service Public (SLSP) des communes de **Charleroi et Gerpennes**.

Elle met en location près de 10.000 logements d'utilité publique, plus de 2.000 garages et de nombreux locaux d'activité.

Elle représente près de 10% des logements d'utilité publique en Wallonie mais également près de 10% du parc de logements à Charleroi et Gerpennes. Au sein du **territoire de Charleroi Métropole**, La Sambrienne est l'un des 28 opérateurs logements, parmi lesquels les Agences Immobilières Sociales, Associations de Promotion du Logement et autres SLSP, et représente à elle seule 40% des logements d'utilité publique.

La Sambrienne, agréée par la Société Wallonne du Logement (SWL), est un acteur important de la politique local du logement.

LA RESPONSABILITÉ SOCIALE DE L'ENTREPRISE

La Sambrienne développe sa responsabilité sociale d'entreprise, au-delà de ses obligations légales, consciente du rôle proactif qu'elle joue envers ses locataires, ses travailleurs et ses partenaires.

Tout d'abord, elle fournit des **mesures d'accompagnement social** ciblées au bénéfice des personnes les plus précarisées cherchant à se loger, principalement à la location mais également à l'acquisition.

Ensuite, La Sambrienne, en tant qu'acteur majeur de la transition écologique, rénove et développe son patrimoine immobilier afin de rendre ses **logements durables, soutenables et éco-efficents**.

Finalement, La Sambrienne promeut la **bonne gouvernance** et soucieuse du bien-être de ses travailleurs, met en place une politique des ressources humaines favorisant l'épanouissement professionnel, la formation et le développement des compétences.

C'est dans ce cadre que La Sambrienne contribue au développement durable de sa communauté.



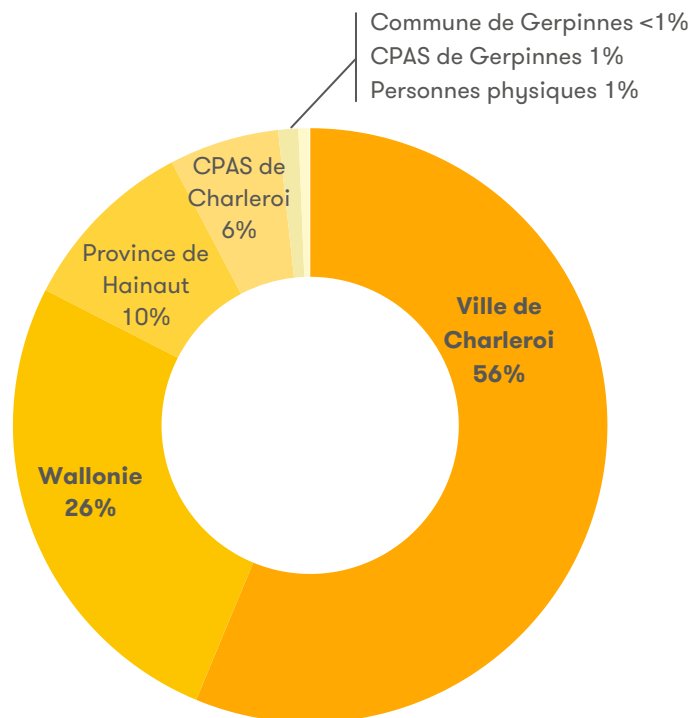
Les organes de gestion

L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Capital

99% du capital de la société est détenu par des personnes morales de droit public.



L'ORGANE D'ADMINISTRATION

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

Liste des membres

Président	FELON Maxime
Vice-Président	LECHAT Julien
Administrateurs	ANCIAUX Cédric BONINSEGNA Pauline BUYLE Benjamin DELBEQUE Benoit FOTIA Dominique GRECO Isabella HELLALET Salim HEMBISE Philippe KADIM Mohamed KINANA Mehdi KINDT Françoise LALIEUX Lisiane LAURENT Eric MANCA Carlo MANOUVRIER Line MICHAUX Justine (à partir du 12/09/2023) QUAIRIAUX Claude RATY Hugues REMACLE Maryse VAN YPERZEELE Stéphanie (jusqu'au 24/01/2023)

LE COMITE DE GESTION

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

Liste des membres

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

LE COMITÉ D'ATTRIBUTION

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

Liste des membres

Président	BEUMIER Claude (Présidence à partir du 19/01/2023)
Membres	BURTON Axelle DEWINTER Nancy DUBOIS Denis DUPARQUE Monique GAILLY Bernard GONZE Annie LEMMENS Lieve Marie SCHEUER Vincent TRIGAUX Jérôme (jusqu'au 12/09/2023)

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

Commissaire	ABANDONNE Pascal (jusqu'au 28/02/2023) POIVRE Bernard (à partir du 01/03/2023)
--------------------	---

L'ÉVALUATION DES ORGANES DE GESTION

L'Organe 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.

	Organe d'Administration	Comité de Gestion	Comité d'Attribution
Participation			
Nombre de séances	12	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	87%	76%	84%
Administration			
Transmission de la convocation et de l'ordre du jour dans les délais prévus	100%	100%	100%
Transmission des pièces jointes à l'ordre du jour dans les délais prévus	100%	100%	100%
Tenue d'une liste de présences	100%	100%	100%
Rédaction d'un procès-verbal	100%	100%	100%
Gestion des conflits			
Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêt déclarée	2	0	0
Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêt suffisamment important pour être pris en compte au sens de l'Art. 6:65 du CSA	1 (1)	0	0
Nombre de situations de conflit d'intérêt ayant abouti à l'ajournement du point	0	0	0
Nombre de recours introduits par le Commissaire SWL	0	0	0

(1) Rapport spécial relatif au conflit d'intérêt déclaré en page 16

RAPPORT SPÉCIAL RELATIF AU CONFLIT D'INTÉRÊT DÉCLARÉ

Art 6:65 du CSA - Rapport spécial de l'Organe d'Administration du 10/10/2023 - Déclaration de conflit d'intérêt

Lors la présentation du point 4 "Remboursement des parts sociales et rapport sur les tests de liquidité et solvabilité", Monsieur Cédric ANCIAUX, en sa qualité d'administrateur, a déclaré un conflit d'intérêt et quitté la séance pendant la résolution du point, ne participant ainsi ni aux débats, ni aux votes.

Il a expliqué le conflit d'intérêt par les éléments suivants : la décision porte sur la désaffiliation et le remboursement de parts sociales, notamment de ses propres parts. Il y voit donc un conflit d'intérêt tel que défini dans l'Art 6:64 du CSA.

Il convient d'en faire l'analyse suivante :

Le point porte effectivement sur la désaffiliation et le remboursement des parts sociales de sociétaires du type privé et notamment des parts détenues par Monsieur Cédric ANCIAUX. Il possède, en effet, 10 parts pour un montant de capital souscrit de 13.94€, libéré à concurrence de 4,90€.

Le CSA en son Article 6:64 précise que "Lorsque l'organe d'administration est appelé à prendre une décision ou se prononcer sur une opération relevant de sa compétence à propos de laquelle un administrateur a un intérêt direct ou indirect de nature patrimoniale qui est opposé à l'intérêt de la société, et que plusieurs administrateurs sont chacun individuellement compétents pour administrer ou représenter la société, l'administrateur en question doit en informer les autres administrateurs. Sa déclaration et ses explications sur la nature de cet intérêt opposé doivent figurer dans le procès-verbal d'une réunion de ces autres administrateurs. Les autres administrateurs peuvent prendre la décision ou réaliser l'opération eux-mêmes. Dans ce cas, l'administrateur qui a le conflit d'intérêt ne peut prendre part aux délibérations des autres administrateurs concernant cette décision ou opération."

En substance, plusieurs éléments sont à mentionner :

- La méthode de remboursement des parts lors de la désaffiliation ne diffère pas de ce qui est fait par la société depuis de nombreuses années et répond aux exigences de la législation sur les SLSP wallonnes, à savoir le remboursement de la partie réellement libérée à sa valeur historique. En l'occurrence 4,90€ ;
- La faiblesse du montant remboursé (4,90€) ne contribue pas à modifier de manière critique les fonds propres ;
- les parts sociales concernées appartiennent à un coopérateur « privé ». Comme motivé dans le point de la réunion, l'objectif de l'opération est de conserver un capital entièrement détenu par les pouvoirs publics, répondant ainsi pleinement au prescrit du CWHHD qui définit les sociétés de logements de service public comme des personnes morales de droit public, ce qui infirme l'opposition d'intérêt entre l'administrateur et la société dans la décision de désaffiliation et de remboursement

Ces éléments confirment que même si l'on considère l'existence d'un conflit d'intérêt, celui-ci est, en tout état de cause, clairement mineur.

JETONS DE PRÉSENCES, ÉMOLUMENTS ET RÉMUNÉRATIONS

En 2023, le total des émoluments bruts du Président et du Vice-président l'Organe d'Administration s'élève à 28.609,40€ et 14.304,65€. Le total des jetons de présences versés est de 56.820,45 €.

Au 31 décembre 2023, le montant brut par séance des jetons de présence s'élève à 182,35€ 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 deux fois au cours de l'année :

- au 1/01/2023 (indice 2.0000) ;
- au 1/12/2023 (indice 2.0399).



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 L'Organe 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

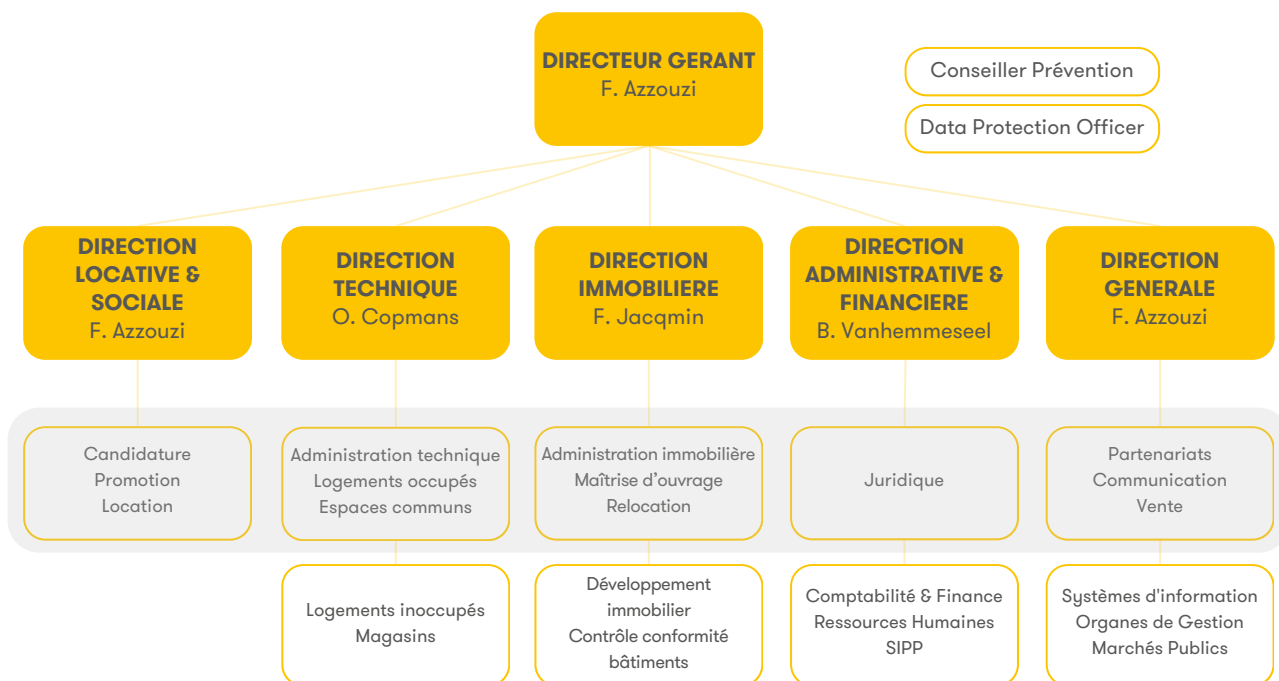
Directeur-Gérant	AZZOUZI Fadel
Membres	COPMANS Olivier JACQMIN Fabrice VANHEMMESEEL Bernard

L'ORGANIGRAMME

Organes de gestion



Accompagnement social



Le contrat d'objectifs 2020-2025



Retrouvez le contrat
d'objectifs 2020-2025
dans son entièreté



Afin d'orienter le travail de ses équipes, L'Organe 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 logement 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

3

AXES

10

OBJECTIFS
STRATÉGIQUES

33

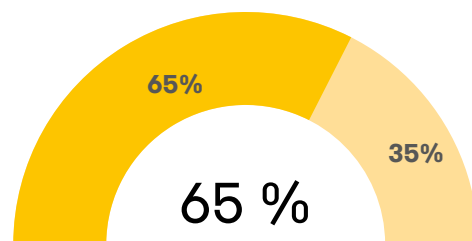
OBJECTIFS
OPÉRATIONNELS

ÉTAT D'AVANCEMENT

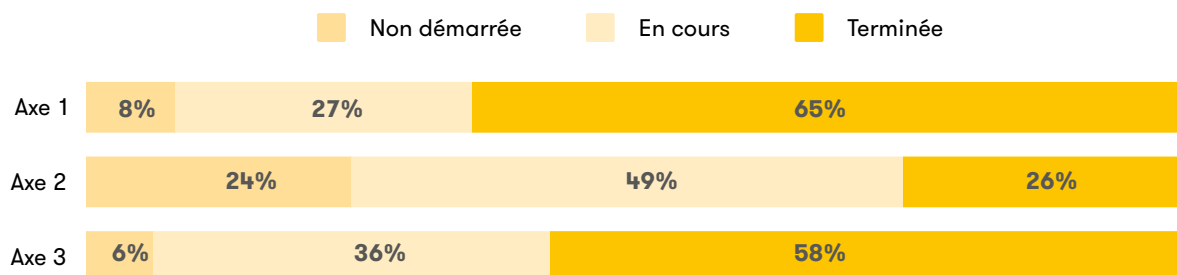
La mise en œuvre du Contrat d'objectifs 2020-2025 se poursuit et affiche un état d'avancement au 31/12/2023 de 65%, en avance sur le planning établi.

Un état d'avancement (EA) a été réalisé au 31/12/2023. Les principaux commentaires sont les suivants :

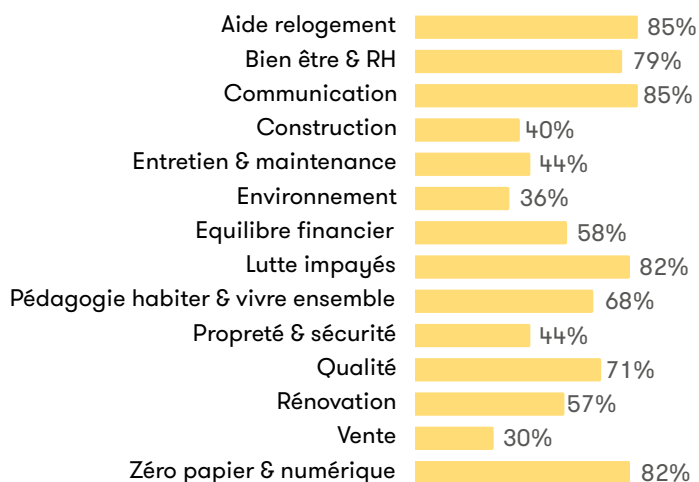
- 603 actions individuelles ont été identifiées pour mener à bien la réalisation des 10 objectifs stratégiques ;
- A mi-chemin de sa mise en œuvre, l'état d'avancement général affiche 65%, sur base de l'état d'avancement des actions individuelles pondérées ;
- Il est utile de préciser que l'indicateur de mesure utilisé de certains projets comme la rénovation 2020-2024 du parc immobilier qui affiche un état d'avancement de 57% ou la construction 2020-2025 de nouveaux logements d'utilité publique qui affiche un état d'avancement de 40% se base sur les montants facturés. La plupart des marchés sont toujours en phase d'auteur de projet. Dès que les marchés de travaux seront attribués, l'avancement va s'accélérer au même rythme que la réalisation des travaux ;
- Il est à noter que si les actions qui permettent d'atteindre les objectifs opérationnels sont pondérées, les objectifs eux ne le sont pas à ce stade.



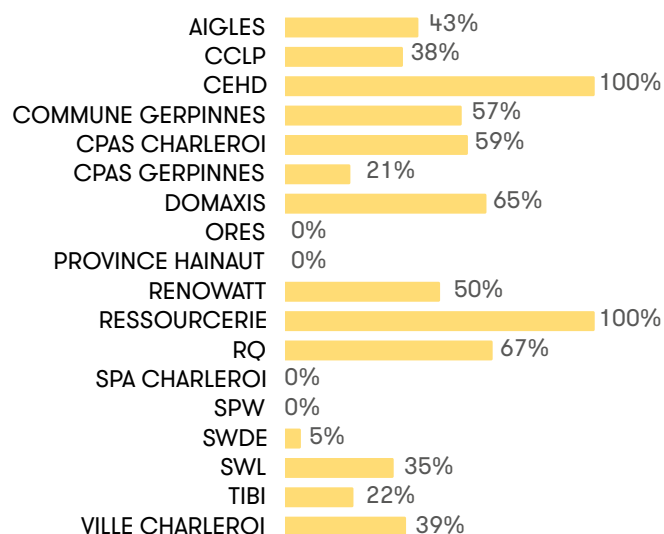
Par axes



Par projet



Par support externe



Le développement durable

Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre à leurs propres besoins. Autrement dit, une société se développe « durablement » si les activités qu'elle initie concilient de manière intégrée et équilibrée les aspects économiques, environnementaux et sociaux.

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE





LES ENGAGEMENTS DE LA SAMBRIENNE

En 2023, 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 et intégrer les concepts des 17 objectifs de développement durable (ODD) de l'ONU pour l'humanité, la planète et la prospérité.



Lors de cet accompagnement, un état des lieux de l'impact de ses activités a été réalisé et un diagnostic a été posé avec le support de quelques partenaires externes. Ce travail a abouti à la sélection de 5 des 17 ODD et identifiés comme directement influencés par ses actions :

- Pas de pauvreté (ODD 1) ;
- Énergie propre et d'un coût abordable (ODD 7) ;
- Villes et communautés durables (ODD 11) ;
- Paix, justice et institutions efficaces (ODD 16) ;
- Partenariats pour la réalisation des objectifs (ODD 17).



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.



Accompagnement social

2023

en quelques chiffres

Candidats locataires	4.357
Logements attribués	778
Baux et contrats locatifs actifs	9.458
Locataires d'un logement	8.294
Locataires en place en retard de paiement	18%
Loyer moyen des logements sociaux	353 €
Locataires bénéficiant d'un loyer limité	85%
Chefs de ménage âgés de plus de 50 ans	64%
Ménages accompagnés	394

L'accompagnement social réalisé au bénéfice des locataires et candidats-locataires est défini par le CWHD 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 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 accompagnement social 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

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- 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 ;
 - **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 ;
 - **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.

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

- 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 le Relais Social du Pays de Charleroi, l'ASBL Relogeas et l'ASBL Centre Ener'J ;
- Dans le double objectif d'augmenter le pourcentage d'occupation des logements mis en gestion et de se rapprocher autant que possible de l'objectif de 41 logements de transit sur son territoire, La Sambrienne a requalifié 10 logements moyens propriété de la Ville de Charleroi en logements de transit ;
- Grâce à la collaboration entre La Sambrienne et l'Agence wallonne pour une vie de qualité (AViQ) autour de l'attribution des logements adaptés et adaptables aux personnes en situation de handicap dans le projet baptisé « **Convergence** », le Gouvernement wallon a approuvé la demande de reconnaissance d'un projet spécifique : les 12 SLSP concernées, dont La Sambrienne, ont pu dès le 1er octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2025, déroger aux règles d'attribution, conformément à l'article 17 §4, 2° de l'AGW du 6 septembre 2007 ;
- Après l'adoption par le Gouvernement wallon de l'arrêté relatif à l'octroi d'une allocation de loyer et d'un complément énergie, appelée **Allocation d'Attente Logement (AAL)**, les équipes de La Sambrienne ont préparé la procédure de récolte des informations permettant aux candidats de compléter leur dossier afin que le SPW puisse procéder aux paiements. Cette allocation est destinée à aider les ménages en attente d'un logement social et qui éprouvent des difficultés à trouver un logement décent ;
- La Sambrienne poursuit sa collaboration avec l'**ASBL Régie des Quartiers de Charleroi** en prolongeant la convention cadre jusqu'au 31/12/2024 et par une intervention financière annuelle maximale de 165.750€ ;
- En collaboration avec la Ville de Charleroi et l'ASBL Relogeas, La Sambrienne a mis à disposition 3 logements afin d'y mener un projet de refuge à destination des jeunes LGBTQIA+ ;

- 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. Les projets ont été encadrés par plusieurs associations partenaires : L'ASBL TEP à Marcinelle, L'AMO Point Jaune et la Régie des Quartiers à Gilly, et la Régie des Quartiers à Marchienne-au-Pont et Jumet ;
- Pour la quatrième fois, la **Compagnie des Nouveaux Disparus** s'est installée en mai 2023 sur une de nos parcelles de la Cité Parc à Marcinelle afin d'y implanter son dispositif théâtral itinérant et d'y mener 10 représentations théâtrales animant le quartier ;
- Pour la quatrième année consécutive, L'EDEN, Centre Culturel de Charleroi, a organisé une série d'événements culturels dans nos quartiers. Le **festival Quartiers Libres** est une collaboration entre La Sambrienne, la Ville de Charleroi et l'Eden, visant à faire sortir la culture des murs du centre culturel.
Ainsi, l'Eden a organisé 3 journées de fête populaire et de représentations artistiques dans les quartiers de La Sambrienne lors des congés scolaires de mai :
 - Cité des Sarts à Couillet;
 - Place des Porions à Montignies-sur-Sambre;
- 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 2023, 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 ;
- La Sambrienne a participé à plusieurs appels à projets :
 - « **Sortie de la pauvreté** », en support du CPAS de Charleroi ;
 - « **Territoire Zero Sans-abrisme** » en collaboration avec le Relais Social du Pays de Charleroi.

L'accueil et la communication



La stratégie de communication externe de La Sambrienne veut faire de chaque canal un outil supplémentaire pour réaliser ses missions d'accompagnement social : pédagogie de l'habiter, lutte contre les impayés et aide au relogement.

Tout d'abord, en relayant les initiatives sociales positives, la cohésion de quartier se renforce, cela attire de nouveaux services et contribue à une dynamique positive dans les quartiers. Les possibilités d'accompagnement pour nos locataires sont également rendues plus accessibles.

Ensuite, en travaillant l'image de la société à l'extérieur et en relayant les innovations, les perceptions négatives des habitants sont limitées.

Finalement, en réagissant aux interpellations de type « faits divers », les communications mettent à chaque fois en avant les droits et devoirs liant société et habitants. Un dépôt d'immondice sauvage devient l'occasion de rappeler les opérations Cité Propre, et devient donc un nouveau canal pour la pédagogie de l'habiter.





L'ACCUEIL

En 2023, le nouvel espace d'accueil unique a été officiellement inauguré au Boulevard Jacques Bertrand 48 à Charleroi. Il permet de recevoir le public dans un environnement professionnel et ouvre également la possibilité à nos partenaires d'organiser une partie de leur accompagnement social dans nos locaux.

Quelques chiffres permettent d'illustrer l'importance du travail accompli durant cette année :

- **5.616 personnes** se sont présentées à l'accueil et ont été reçues individuellement ;
- **77.988 appels entrants** ont été comptabilisés durant les heures d'ouverture des bureaux, dont 62.280 ont reçu une réponse ;
- **50.102 appels** ont été dispatchés aux gestionnaires d'accueil de la Sambrienne dont 38.466 ont reçu une réponse et 27.886 au call center externe ;
- **4.505 appels** ont été pris en charge par le call center de garde ;
- **13.864 mails** techniques ont été traités.

La brochure d'accueil

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

Cette brochure d'accueil sert principalement de support pour l'entretien individuel lors de la signature du contrat de bail, à l'entrée de chaque locataire.

En 2023, **799 entretiens** de ce type ont été réalisés.



SERVICES EN LIGNE

Complémentairement aux autres moyens de communication, La Sambrienne développe des services en ligne en s'appuyant sur son site Internet www.lasambrienne.be.

En 2023, les efforts de numérisation et d'accessibilité se sont poursuivis, avec le développement d'un nouveau site Internet, publié en janvier 2024. Cet important travail de développement d'un nouveau portail n'a pas empêché l'amélioration continue du portail actuel, avec des mises à jour régulières des formulaires de contacts. De plus, le site internet est resté une vitrine pour notre société, reprenant les actualités et communications importantes de nos services.

Site Internet

Nombre de visiteurs uniques	96.520
Nombre de visites	191.637
Nombre de pages vues	745.385
Nombre d'actualités publiées	38
Nombre de formulaires en ligne jotform reçus	21.318
Nombre d'emails technique reçus	17.029

Newsletter

Nombre d'abonnés aux newsletters	5.448
Nombre de newsletters envoyées	7
Nombre d'ouvertures des newsletters	15.214
Nombre de clics sur les newsletters	3.228



Retrouvez tous les services en ligne sur le portail locataire

COMMUNICATION PAR SMS

Pour améliorer la communication et garantir un contact direct, le système de notification des messages importants envoyés par SMS a été poursuivi en 2023, soit 46.724 SMS envoyés (via le logiciel Aigles).

En 2023, le système QMATIC permettant d'envoyer des SMS automatiques a été mis en place. Les locataires devant se rendre à l'espace d'accueil du Boulevard Jacques Bertrand à Charleroi reçoivent une notification à la fixation et 24 heures avant chaque rendez-vous.

Communications par SMS	Nbre	%
Direction technique - Interventions équipements collectifs	32.178	65,50%
Direction locative et sociale - Candidat	1.762	3,59%
Direction locative et sociale - Contentieux	9.782	19,91%
Direction locative et sociale - Location	2.306	4,69%
Direction locative et sociale - Accueil RDV QMatic	2.406	4,90%
Direction immobilière - Suivi patrimoine	646	1,31%
Direction technique - Visite domiciliaire	50	0,10%
Total	49.130	

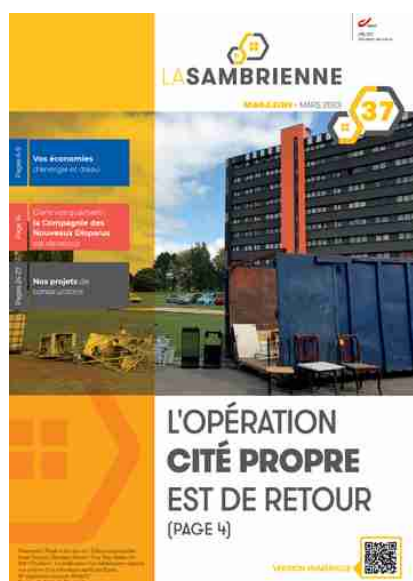


MAGAZINE « LA SAMBRIENNE »

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



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 ».

En 2023, 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.

Les référents sociaux ont accompagné de manière individuelle et soutenue 58 ménages locataires :

- 26 en demande de transfert dans le cadre du dispositif dérogatoire dit « article 23 » ;
- 13 en demande de transfert suite à la mise en vente de leur logement ;
- 19 en demande de transfert technique.

Logements attribués

778



LES ATTRIBUTIONS EXTERNES

Les logements sociaux par point de priorité régionale

Le principal moyen de La Sambrienne dans l'aide au relogement réside en l'attribution des logements sociaux par point de priorité régionale.

Au 31 décembre 2023, 4.357 dossiers de candidature à un logement social renseignent Charleroi ou Gerpinnes comme commune souhaitée. 71% se sont inscrits directement auprès des services de La Sambrienne, soit 3.095 ménages. Les autres sont inscrits via la candidature unique auprès d'une autre SLSP. 71% de ces candidats-locataires disposent de revenus précaires inférieurs à 15.500€.

Quelques chiffres peuvent être mis en évidence pour l'année 2023 :

- 543 logements sociaux ont été attribués par point de priorité régionale à des candidats externes ;
- **60,3% des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats bénéficiant de revenus précaires ;**
- Seul 1,5% 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.

Nombre d'attributions
aux candidats externes

543

Inscrits à la
Sambrienne
541

Inscrits
autres SLSP
2

Domiciliés à
Charleroi
360

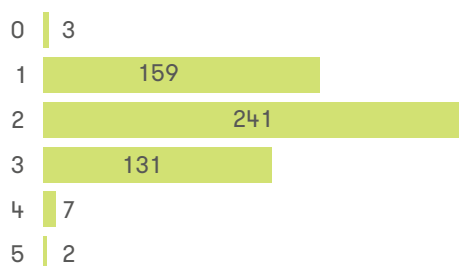
Domiciliés à
Gerpinnes
10

Attributions externes de logements sociaux

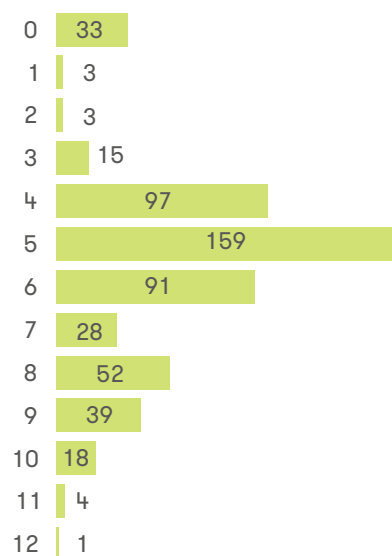
Charleroi	Nombre
Candidats revenus Précaires	323
Candidats revenus Modestes	196
Candidats revenus Moyens	8
Candidats Cohésion sociale	3
Candidats Urgence sociale	1
Chambre des recours	3
Force majeure	1
Total	535

Gerpinnes	Nombre
Candidats revenus Précaires	5
Candidats revenus Modestes	2
Candidats revenus Moyens	1
Total	8

Attribution par nombre de chambres



Attribution par point de priorité régionale



Attribution par type de priorité régionale

Priorités	Nombre de points	Total
Ménage victime d'un événement calamiteux ou sans-abri	5	202
Revenus issus du travail ...	4	173
Membres du ménage avec handicap	3	80
Logement déclaré inhabitable surpeuplé ou en expropriation	4	34
Perte d'emploi dans les 12 derniers mois ...	3	30
Ménage occupant un logement de transit ou d'insertion ...	5	18
Bail résilié pour occupation personnelle par le propriétaire ou pour travaux importants	4	16
Victime de violences familiales ...	5	12
Revenus exclusivement issus de pension(s) légale(s) ...	3	11
Membres du ménage ne pouvant plus travailler ...	3	1
Nbre priorités par points		577

Les 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 prises 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).

En 2023, 4 candidats externes se sont vu attribuer un logement conformément à ce dispositif, 1 en situation d'urgence sociale et 3 pour raison de cohésion sociale.

Les 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 2023, 13 logements de transit ont été attribués.

	Total
Nombre d'entrées	13
Nombre de sorties	17

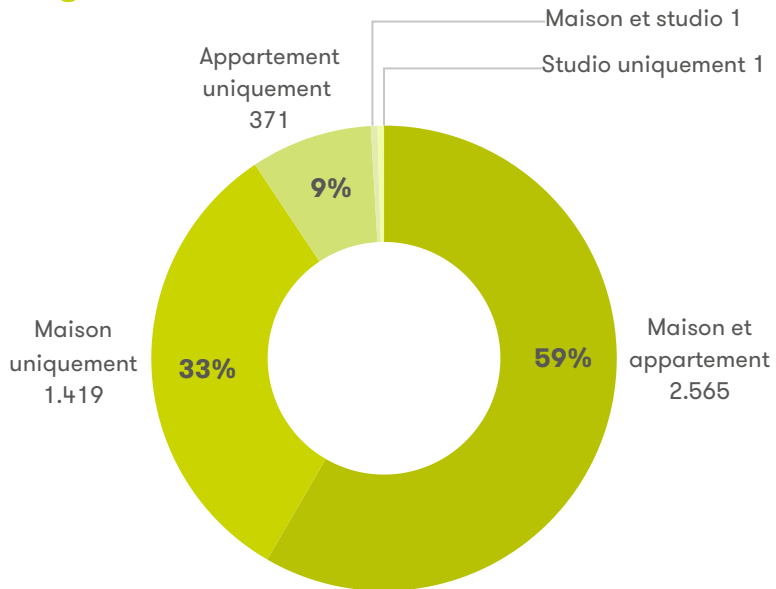
Les logements moyens et à loyer d'équilibre

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

En 2023, 30 logements moyens et 47 logements à loyer d'équilibre ont été attribués.

Statistiques sur les candidats-locataires à un logement social

Logements demandés



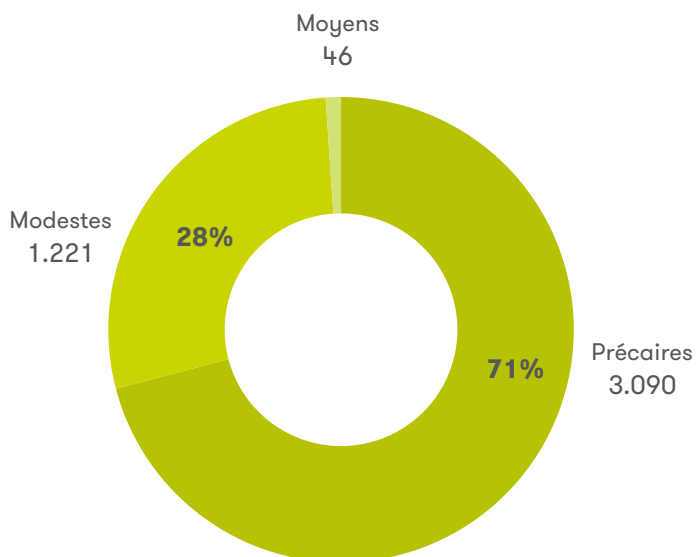
Nombre de candidats

4.357

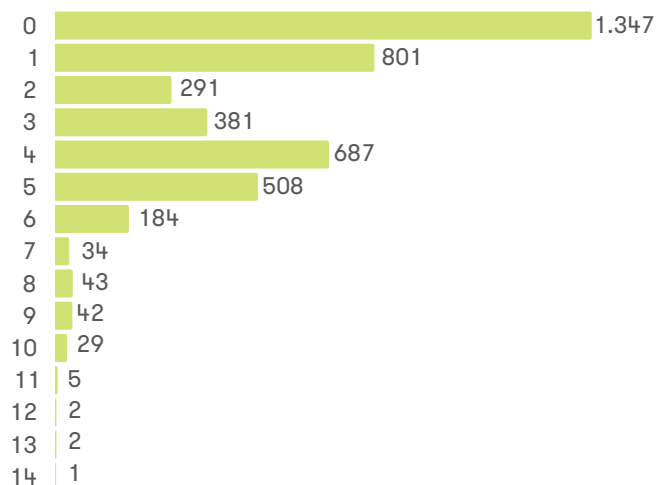
Inscrits à La
Sambrienne
3.095

Inscrits
autres SLSP
1.262

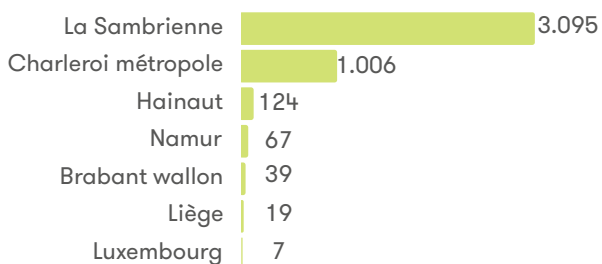
Catégories de revenus



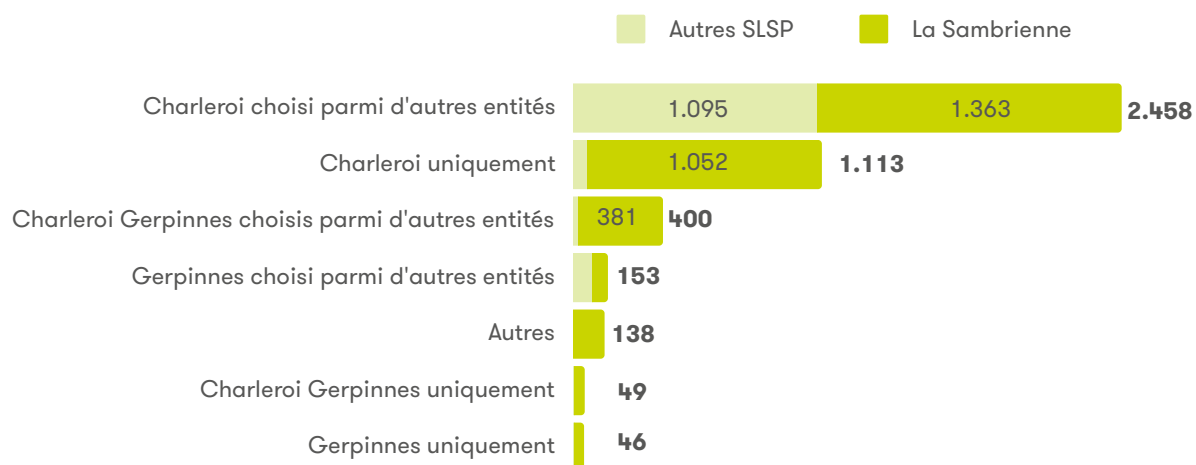
Points de priorité



SLSP de référence



Localités demandées



LES TRANSFERTS INTERNES AUX LOGEMENTS SOCIAUX PAR PRIORITÉ RÉGIONALE

Seuls les locataires des logements sociaux peuvent bénéficier d'un transfert vers un autre logement du patrimoine de La Sambrienne. Des priorités sont prévues par la législation afin de prioriser les demandes.

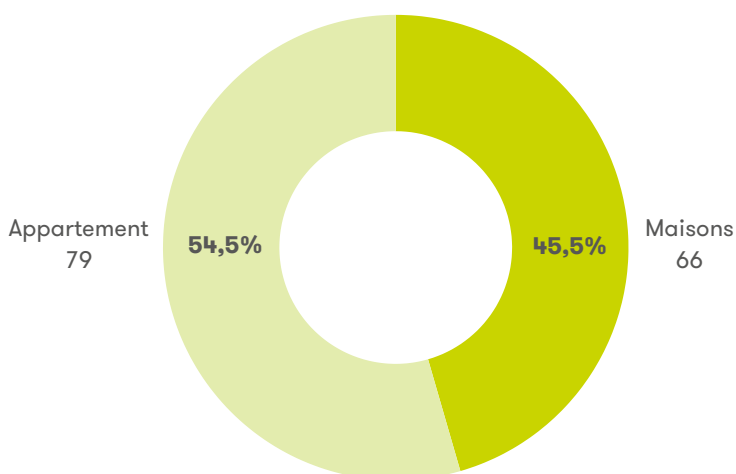
Nombre de transferts

145

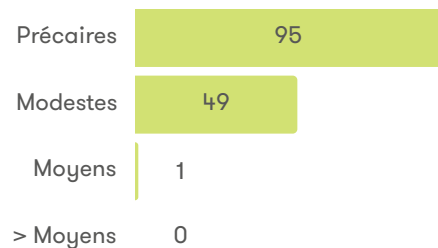
Les logements sociaux par point de priorité régionale

En 2023, 145 locataires ont bénéficié d'un transfert vers un autre logement.

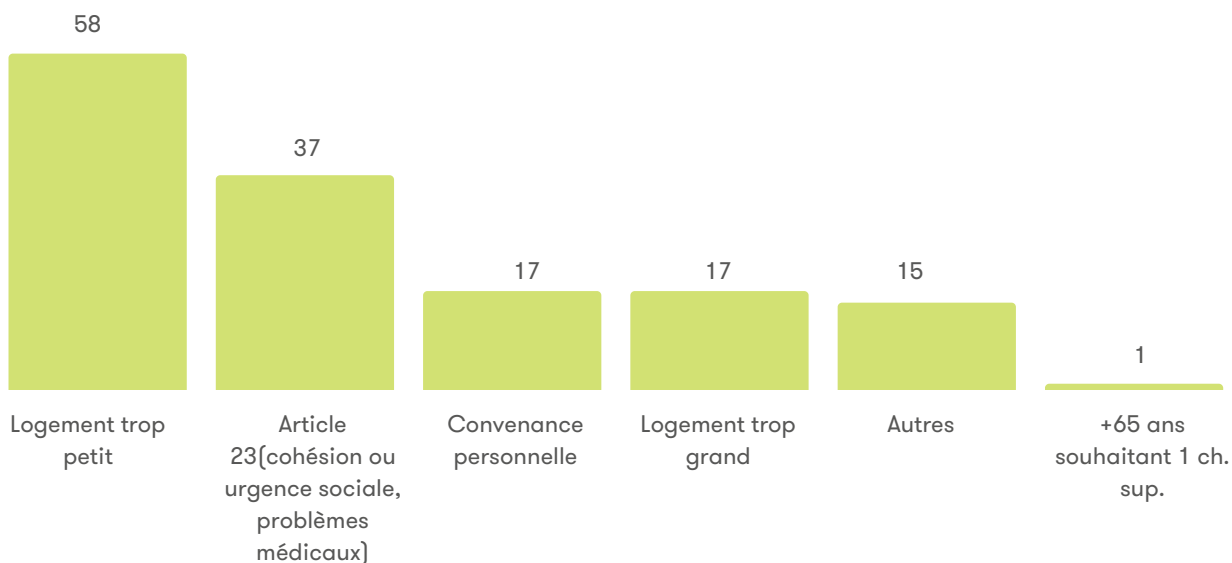
Transfert par type de logement



Transfert par catégorie de revenus



Transfert par motivation



Les transferts pour raison technique émanant de la Direction technique et plan de vente

20 dossiers de ménages locataires ont été traités en collaboration avec les locataires, dont 11 ménages locataires ont déménagé vers un autre logement de La Sambrienne.

Les transferts pour raison technique émanant de la Direction immobilière, dont les arrêtés d'inhabitabilité

30 dossiers pour arrêtés d'inhabitabilité 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 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, ... ;
- Méconnaissance de la législation relative aux arrêtés de la Ville et de leurs conséquences, réactions tardives des locataires pour leur mobilisation.

Au 31/12/2023, 30 demandes de mutation motivées par « autres » étaient toujours actives.

Les transferts via l'article 23

En 2023, 69 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 **37 transferts réalisés**.

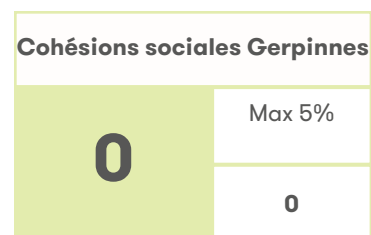
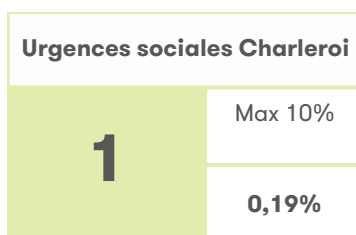
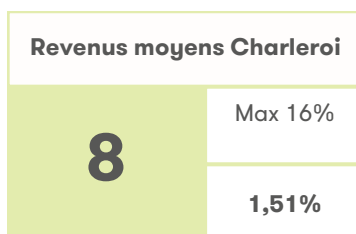
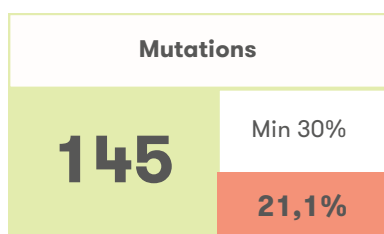
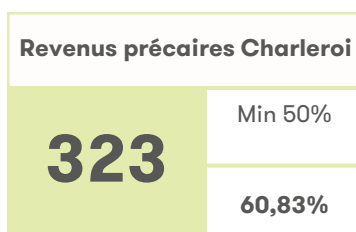
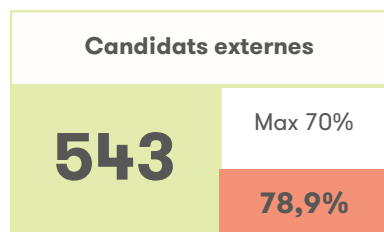
	Nombre de ménages accompagnés
Urgence sociale	4
Cohésion sociale	1
Problèmes médicaux	64
Total	69

Les référentes sociales qui accompagnent les ménages locataires font face à de nombreuses difficultés/freins aux déménagements :

- Logements disponibles ne sont pas toujours adaptés aux problèmes de santé des locataires ;
- Travail de conscientisation sur la législation en vigueur (le logement proposé doit être proportionné à la composition de ménage, le souhait d'une maison n'est pas une obligation pour les SLSP ...) ;
- Choix géographique souvent trop restreint ;
- Rareté des grands logements dans le patrimoine de La Sambrienne (4/5 chambres) ;
- Etc...

LE RESPECT DES SEUILS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

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



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

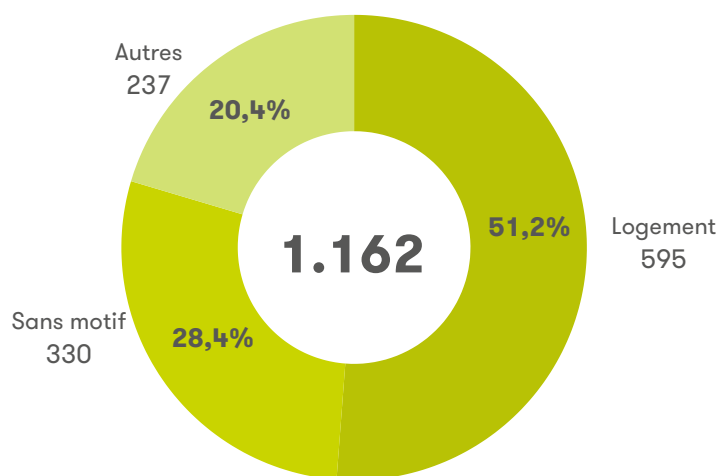
1 attribution de logement situé sur la commune de Montigny-le-tilleul (mutation article 23)

LES REFUS DE LOGEMENTS SOCIAUX

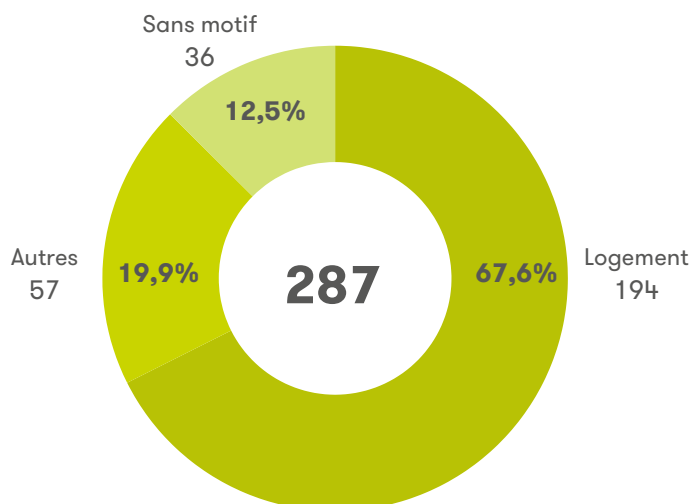
Malheureusement, un nombre important de logements sociaux sont refusés par les candidats lors du processus d'attribution.

En 2023, pour **688 logements sociaux attribués**, **1 162 refus** ont été comptabilisés pour des **candidats externes** et **287 refus** concernant les **mutations**, principalement motivés par l'inadéquation des attentes par rapport au logement (51% pour les candidats externes et 68% pour les locataires en demande de mutation).

Raison des refus des candidats externes suite aux propositions de logement



Raison des refus des locataires suite aux propositions de transfert



Les baux et contrats en cours



Au 31 décembre 2023, 9.458 baux et contrats locatifs sont actifs au sein de La Sambrienne dont 7.894 pour un logement social.

18.556 membres de ménage occupent un logement.

Nombre de baux et de contrats en cours, par type

Type	Nombre	%
Social	7.894	83,46%
Moyen	237	2,51%
A l'équilibre	117	1,24%
Civil	21	0,22%
Transit	12	0,13%
Logement Conventionné	13	0,14%
Locaux d'activités	83	0,88%
Garage	877	9,27%
Garage seul	202	2,14%
Terrain	2	0,02%
Total	9.458	100,00%

Nombre de locations

9.458

Loyer moyen hors charges et charges comprises

Type	Loyer moyen hors charges	Loyer moyen charges comprises	Nombre de locations
Social	353 €	445 €	7.894
Moyen	601 €	690 €	237
A l'équilibre	572 €	648 €	117
Civil	559 €	559 €	21
Transit	299 €	319 €	12
Conventionné	466 €	487 €	13
Commerce	752 €	768 €	10
Association	322 €	404 €	40
Association gratuit	0 €	0 €	33
Garage	46 €	46 €	1.079
Terrain	0 €	0 €	2
Total			9.458
Moyenne	322 €	403 €	

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, de la valeur du logement ou du fait qu'un membre du ménage présente un handicap reconnu.

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 145,69€ ;
- 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 2023, concernant les ménages de logements sociaux :

- 85% sont inactifs d'un point de vue socio-professionnelle ;
- 78% bénéficient d'un loyer limité à 20% de leurs revenus ;
- 43% sont occupés par des chefs de ménage âgés de +60 ans.

Nombre de chefs de ménage en logements sociaux inactifs

6.711

Nombre de chefs de ménage en logements sociaux +60 ans

3.371

Limitations des loyers de logements sociaux

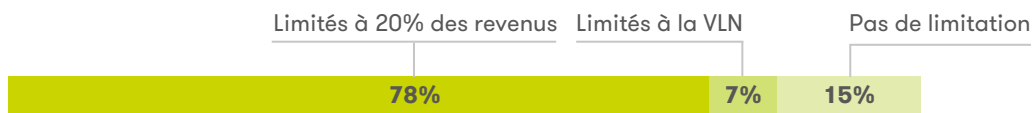
Nombre de limitations

Limité à 20% des revenus	6.175
VLN	626
ADeL	0
PAC	3.660
Spécial	20

Limitation moyenne

Limité à 20% des revenus	79,10 €
Limité à la VLN	217,45 €

Pourcentage de loyers limités

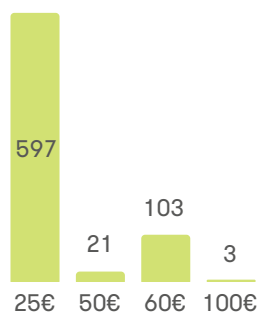


Majoration des loyers de logements sociaux

Majorations

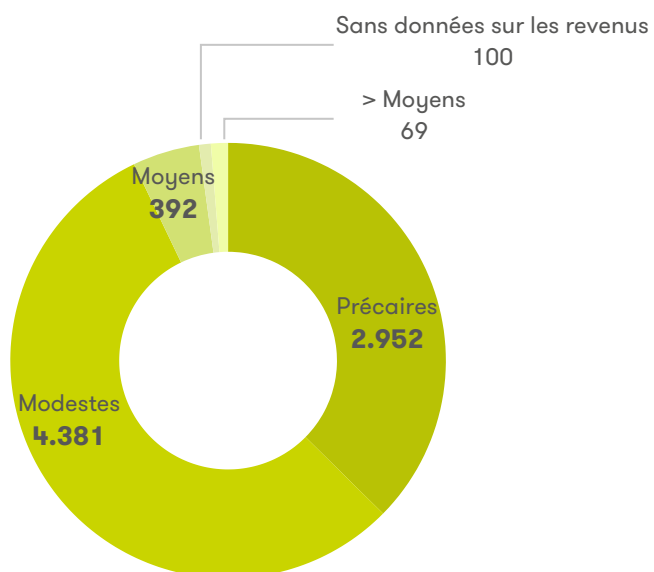
Déplafonné	3
Loyer maximum	95
Loyer minimum	0
Chambre excédentaire	724

Surloyer pour chambre excédentaire

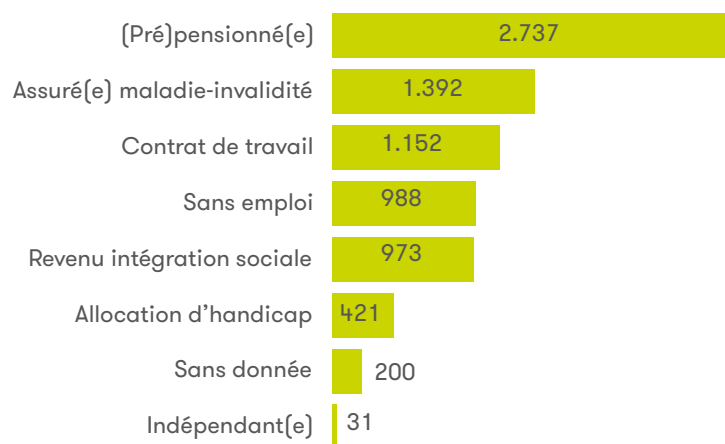


Revenus des locataires de logements sociaux

Catégories de revenus



Situation socio-professionnelle des chefs de ménage de logements sociaux



La valeur locative normale (VLN)

La valeur locative normale peut être définie comme « le montant de loyer hors charges qu'accepterait de payer un locataire, ou proposerait un propriétaire, en fonction des prix pratiqués sur le marché locatif ».

Au 31 décembre 2023, la valeur locative normale moyenne des logements sociaux s'élève à 546€ et se répartit comme suit :

	Maison	Appartement	Moyenne
Sans chambre	-	367 €	367 €
1 chambre	427 €	439 €	437 €
2 chambres	546 €	542 €	543 €
3 chambres	603 €	589 €	598 €
4 chambres	681 €	664 €	679 €
5 chambres	743 €	606 €	734 €
Moyenne	590 €	522 €	546 €

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.

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 2023 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.



Nombre de chambres requises par rapport au nombre de chambres effectives

Le ménage a droit à ...	Le logement comporte						Total
	Pas de chambre - studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et plus	
1 chambre	19	913	461	358	19	1	1.771
2 chambres	6	706	1985	1079	95	9	3.880
3 chambres		29	384	1050	69	6	1.538
4 chambres		1	65	401	74	8	549
5 chambres et plus		2	7	90	41	16	156
Total	25	1651	2902	2978	298	40	7894

Ménages en place occupant un logement social

Le logement est ...	Le logement comporte						Total
	Pas de chambre - studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et plus	
Trop petit	6	738	456	491	41	0	1.732
Proportionné	19	913	1.985	1.050	74	16	4.057
Trop grand	0	0	461	1.437	183	24	2.105
Total	25	1.651	2.902	2.978	298	40	7.894

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 2023, 237 logements sont loués selon le régime des logements moyens. Ils sont uniquement situés sur la commune de Charleroi.

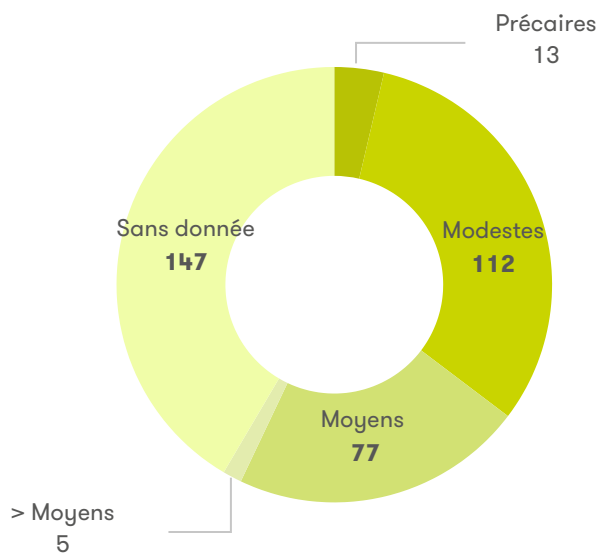
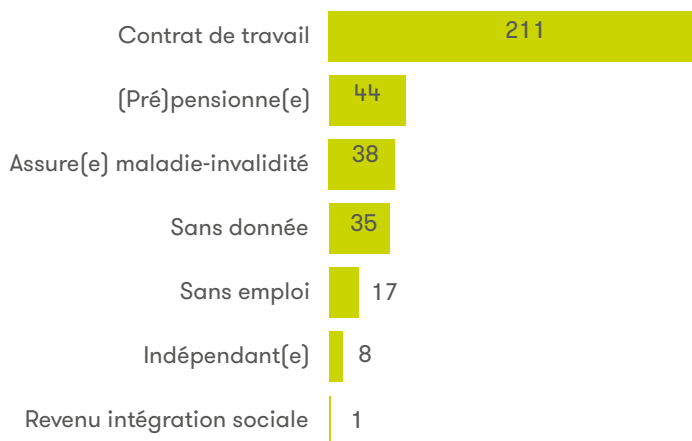
Au 31 décembre 2023, 117 logements sont loués selon le régime des logements à loyer d'équilibre. Il s'agit uniquement d'appartements de type sociaux sur la commune de Charleroi.

Le loyer moyen réclamé pour ces deux types de logements est de 592€ hors charges locatives.

L'Organe d'Administration du 12/09/2023 a par ailleurs arrêté une liste de 585 logements potentiellement à louer à selon le régime des logements à loyer d'équilibre, validée par décision du Ministre du logement. Leur mise en location se réalise au fur et à mesure des sorties des locataires en place.

En 2023, la location de ces logements selon le régime à loyer d'équilibre a généré un chiffre d'affaires supplémentaire de 243.853€ en comparaison aux loyers qui auraient été perçus si loués selon le régime loyer social.

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



Retrouvez tous les logements moyens et à loyer d'équilibre à louer



LES LOGEMENTS DE TRANSIT

Le CPAS de Charleroi et La Sambrienne ont conclu une convention de partenariat portant sur les logements de transit. Les équipes du CPAS de Charleroi prennent en charge l'encadrement et l'accompagnement social nécessaire alors que les équipes de La Sambrienne s'occupe de la gestion administrative des locataires et technique des bâtiments.

Vingt-sept logements sont actuellement visés par cette convention.

- Cinq nouveaux logements de transit ont été livrés. Vingt-neuf ménages ont été logés et accompagnés au cours de cette année :

8 appartements - 2 chambres	Dampremy
2 maisons - 2 chambres	Jumet
6 appartements - 2 chambres	Marcinelle
6 maisons - 2 chambres	Charleroi Nord
2 appartements - 3 chambres	« Aux Parcs » Charleroi Nord
2 appartements - 2 chambres	« Aux Parcs » Charleroi Nord
1 appartement - 1 chambre	« Aux Parcs » Charleroi Nord

- Deux éducateurs de l'équipe des logements accompagnés du Pôle Logement et Hébergement du CPAS et un référent social de La Sambrienne étaient jusqu'ici impliqués dans le processus d'attribution et de suivi des ménages. Avec l'apport de 5 nouveaux logements, une éducatrice supplémentaire du CPAS a été associée aux suivis. Les travailleurs servent d'interface entre les 2 institutions, avec des relais vers les différents services impliqués.



CENTRE PUBLIC
D'ACTION SOCIALE
CHARLEROI

- Cinquante-quatre demandes ont été introduites. Elles concernaient en tout 128 personnes, l'ensemble des candidats étant en situation de précarité et en difficulté de logement :
 - 18 candidats ont pu obtenir une réponse favorable et une attribution. Sur ces 18 attributions, 13 ont donné lieu à une entrée en logement de transit.
 - 5 candidats ont trouvé un logement privé, avec le concours des services envoyeurs et/ou des capteurs logement.
 - 5 candidats sont entrés en logement public.
 - 1 candidats est entré en logement d'urgence.
 - 2 candidats sont entrés en logement d'insertion, 1 via le CPAS et 1 via Solidarités Nouvelles.
 - 3 candidats ont quitté le territoire de l'entité de Charleroi.
 - 8 candidats n'ont pas donné suite à leur demande.
 - 2 candidatures étaient toujours en cours fin 2023.
 - 10 candidatures ne correspondaient pas aux critères d'accès.

Les candidatures refusées l'ont été pour différentes raisons : logement non-reconnu insalubre ou inhabitable, résidence sur une autre entité que Charleroi, dette envers La Sambrienne, refus de collaborer à l'accompagnement social, attentes impossibles à satisfaire (ex : maison avec jardin).

L'ensemble des ménages ont été accompagnés par le CPAS et ses partenaires du réseau associé aux suivis : Solidarités Nouvelles, l'Ilot, la Maison Maternelle Fernand Philippe, Housing First Charleroi, le Service d'Accompagnement pour Adultes de Mont-sur-Marchienne, le Service Familial de Charleroi. Le CPAS et La Sambrienne ont également pu bénéficier de la collaboration des partenaires tels que : Trans'form, les Maisons Croix-Rouge, les Compagnons dépanneurs, l' AIS ainsi que le Groupe d'Accompagnement de Réseau.

- 18 ménages ont quitté le dispositif au terme de la convention :
 - 7 sont entrés dans des logements publics dont 6 de la Sambrienne
 - 3 sont entrés dans des logements gérés par l' AIS
 - 3 sont entrés en logements d'insertion (2 avec le CPAS et 1 avec Relogeas).
 - 2 sont entrés en logement privé.
 - 2 ont été expulsés pour absence de collaboration et cessation de paiement.
 - 1 personne qui prestait une mesure de surveillance électronique est retournée en détention.



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 généralement inoccupés au secteur associatif et aux initiatives citoyennes.

Gratuit pour la Régie des Quartiers de Charleroi et pour le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (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 véritables 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 2023, plusieurs associations et services ont rejoint nos locaux d'activité :

Locataire	Objet	Quartier
Relais Social du Pays de Charleroi	Partenaire de La Sambrienne occupant 2 locaux d'activité pour son équipe Housing First.	Route de Beaumont, Marchienne
ASBL Formidable	Association de quartier active auprès de la jeunesse et des personnes sans-abri. Occupe le local pour y créer une vesti-boutique solidaire.	Cité Parc, Marcinelle
ASBL Relogeas	Association de promotion du Logement. A pris en gestion 3 logements pour y installer un refuge pour jeunes LGBTQIA+ en errance, avec le soutien de la Ville de Charleroi	Charleroi Centre
ASBL Centre Ener'J	Association d'aide à la jeunesse, occupe un local pour y installer une maison de quartier destinée à la jeunesse, regroupant plusieurs activités et services.	Charleroi Centre
ASBL Aktina	Association axée sur l'environnement, menant divers projets dont le prêt de gobelets réutilisables.	Harmegnies, Charleroi
Saada Karima	Cours de langue arabe	Harmegnies, Charleroi
SRL Salon d'Orient	Vente de meubles et matériels électroménagers	Chaussée de Fleurus, Gilly

En 2023, plusieurs associations et services ont également quitté nos locaux d'activité :

Locataire	Objet	Quartier
ASBL La Faim du Mois	Distribution de colis alimentaires, aide matériel au public de la rue et aux personnes précarisées (transfert vers un autre local)	Charleroi Centre
ASBL GIRB	Association d'éducation permanente	Marchienne Matadi
APL Caritas International	Association de promotion du logement	Marchienne Matadi

Au 31 décembre 2023, La Sambrienne compte 102 locaux d'activité :

- 9 pour la Ville de Charleroi dont 3 mis gratuitement à disposition ;
- 14 pour la Régie des Quartiers mis gratuitement à disposition ;
- 6 pour le CCLP mis à disposition gratuitement ;
- 36 pour des associations avec réduction de loyers ;
- 15 pour des associations sans réduction de loyers ;
- 3 pour des occupations purement commerciales ;
- 19 inoccupés.

Retrouvez tous les locaux
associatifs à louer



La prévention du contentieux locatif



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

Le solde débiteur des ménages en place et ayant quitté la société atteint respectivement 1.028.888€ et 1.156.795€ soit une dégradation globale de 372.566€ (20%) par rapport à 2022.

Le solde comptable des arriérés de 2.185.683€ majoré des retards de garantie locative de 49.067,43€ atteint 2.234.750€.

Sur ces montants impayés, 1.474.426€ ont déjà été pris en charge comme provision sur réduction de valeur, soit 542 locataires, soit une couverture de 67%.

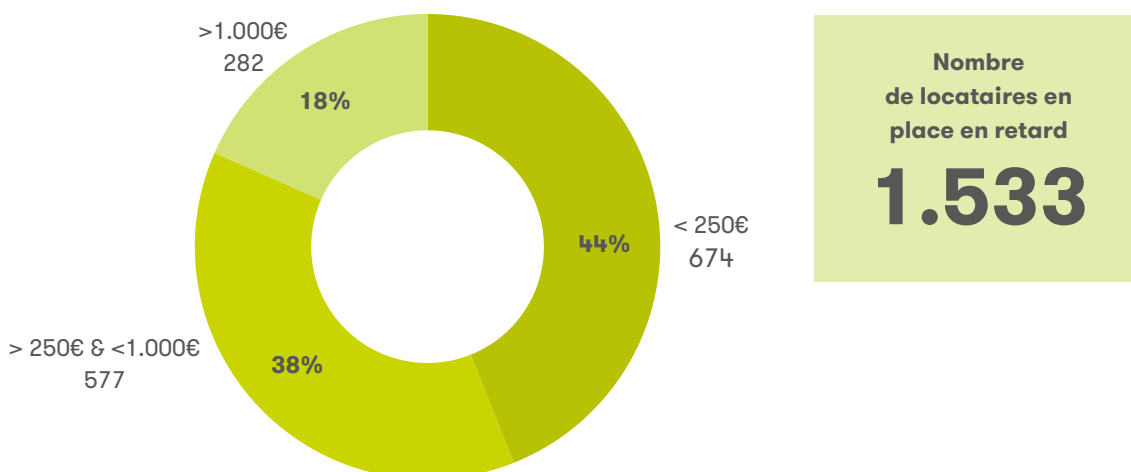
1.533 locataires sont en retard de paiement au 31 décembre 2023, soit 18% des locataires en place. Ce taux est légèrement en hausse par rapport à l'année précédente.

La majorité des locataires en retard de paiement (82%) ont une dette inférieure à 1.000€.

À la suite de l'application des règles d'évaluation, 186 créances de locataires irrécouvrables ont été passées en moins-values pour un montant de 294.892€. 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 2023, 71 expulsions de locataires ont dû être effectuées en fin de procédure en justice.

Locataires en place en retard de paiement



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

Locataires en place en retard de paiement

Type de retard	Total	Nombre
Montants < 250€	52.273 €	674
Montants > 250€ & < 1.000€	299.175 €	577
Montants > 1.000€	677.440 €	282
	1.028.888 €	1.533

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

Locataires partis en retard de paiement

Type de retard	Total	Nombre
Montants < 250€	5.521 €	57
Montants > 250€ & < 1.000€	47.107 €	82
Montants > 1.000€	1.104.167 €	223
	1.156.795 €	362

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

Expulsions

Nombre de requêtes et de citations introduites en justice de paix visant l'expulsion	281
Nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix	121
Nombre de jugements d'expulsion signifiés par huissiers de justice	129
Nombre de jugements d'expulsion exécutés par huissiers de justice	71
	362

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

APPLICATION DE LA 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 par courrier	8.443
Nombre de rappels par SMS	8.766
Nombre de locataires sous plan d'apurement au 31/12/2023	314

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

Nombre de courriers aux candidats-locataires	394
Nombre de courriers aux locataires ayant fait une demande de transfert	728

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.

Les paiements par domiciliation et ordre permanent sont recommandés et systématiquement rappelés lors des contacts avec nos locataires.

Au 31/12/2023, 1.610 mandats de domiciliations sont actifs.

L'espace d'accueil au Boulevard Jacques Bertrand est équipé de terminaux de paiement et il est également possible de payer son loyer en ligne via le site internet de la société.

Moyens de paiement du loyer

	Nombre	Montant
Domiciliation	16.590	7.142.225 €
Relance de domiciliation	451	100.421 €
Terminaux de paiement	1.241	520.598 €
Site internet de la société	123	49.884 €

ACCOMPAGNEMENT DANS LA RÉCOLTE DES DOCUMENTS POUR LE CALCUL DES LOYERS

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

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

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

En effet, les démarches suivantes sont entreprises :

- Le courrier de récolte des documents est envoyé accompagné d'une enveloppe préaffranchie pour le retour des documents ;
- Un accusé de réception est envoyé aux locataires dont le dossier est complet ;
- Les locataires dont le dossier n'est pas complet sont suivis individuellement par :
 - L'envoi d'un rappel par email 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 locataires dans leurs démarches.

Cette simplification a de nouveau porté ses fruits. En effet, sur 8.296 ménages sollicités, 6.708 d'entre eux ont communiqué l'ensemble des documents demandés. En 2023, le loyer maximum n'a été appliqué qu'à 338 locataires, contre 331 en 2022.

Le chatbot accessible via le site Internet de la société a bien fonctionné (618 dossiers remis par le formulaire, 444 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 premier rappel par courrier simple	3.564
Nombre de second rappel par courrier simple	2.305
Nombre de dernier rappel par courrier recommandé	1.461
Nombre de rappel par SMS	2.082

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 généralement un maintien dans le logement et éviter l'expulsion. Dans certains cas, le CPAS de Charleroi peut également être sollicité pour une prise en charge l'arriéré locatif.



Prise en charge de l'arriéré locatif par le CPAS de Charleroi

Nombre d'acceptations	67
Nombre de refus	38
Montant total prise en charge	129.527,14 €

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.

Malgré la modification législative interdisant toute expulsion pendant la période de novembre à mars et ne conditionnant plus leur éventualité à la mise en place d'un plan d'accompagnement avec le CPAS, La Sambrienne et le CPAS ont, néanmoins, maintenu la convocation des locataires concernés et les réunions d'encadrement.

24 locataires ont été concernés par la trêve hivernale 2022-2023 et 2 réunions ont été organisées afin de les recevoir. Ces réunions ont été tenues en présence d'un représentant du service juridique de La Sambrienne et 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, 60% d'entre eux ont respecté les engagements pris au 31/12/2023.

Nombre de réunions organisées afin de recevoir les locataires concernés par la trêve hivernale	2
Nombre de locataires convoqués	24
Nombre de locataires qui ont pris contact en vue de participer aux réunions	7
Nombre de locataires qui se sont effectivement présentés aux réunions	5
Nombre de locataires qui ont pris un engagement de règlement de l'arriéré	3
Nombre de locataires pour lesquels aucun accord n'a pu intervenir	2
Nombre de locataires qui ont, au 31/12/2023, respecté leur engagement	3
Taux de réponses positives	29%
Pourcentage de réussite sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés aux réunions	60%

TARIF SOCIAL ET AIDES ÉNERGÉTIQUES

Dans le cadre de la crise énergétique et financière vécue à la sortie du Covid, La Sambrienne a décidé d'adresser un courrier à tous les locataires concernés par le tarif social mais également par toutes les aides énergétiques proposées par la Maison de l'énergie du CPAS de Charleroi.

L'objectif visé par cette démarche consiste dans le fait de s'assurer que les locataires sont conscients des aides auxquelles ils peuvent prétendre afin de limiter la baisse de leur pouvoir d'achat.

Aussi, au début de l'année 2023, un courrier individuel a été adressé à chaque locataire pouvant potentiellement être concerné par les différentes aides énergétiques.

Nombre de courriers
adressés

3.267

La pédagogie de l'habiter



Le troisième volet de l'accompagnement social de La Sambrienne vise la mise en place d'initiatives permettant aux locataires d'une part, de s'approprier leur logement et l'environnement immédiat dans lequel ils habitent et d'autre part, de les aider à remplir leurs obligations et notamment l'entretien du bien, le paiement du loyer, la gestion administrative de leur dossier, le respect du règlement d'ordre intérieur (ROI), etc). Il s'agit de la pédagogie de l'habiter.

De manière générale, l'accompagnement social relatif à ce concept 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 parfois une plainte du voisinage. Il n'est pas rare de constater que les problématiques d'appropriation ou de non-respect du ROI trouvent souvent leurs origines dans des problématiques liées de manière générale à des décrochages tant familiaux que professionnels voir de plus en plus souvent à des problèmes d'assuétudes et des pathologies d'ordre mental. L'intérêt du travail en réseaux et l'avantage d'un projet comme les "Ménages accompagnés" est ici mis en évidence, chacun apportant les compétences de son champ d'action professionnel.

En 2023, **394 ménages ont été accompagnés** pour diverses problématiques dont 155 dans le cadre du dispositif des ménages accompagnés.

Nature	Nombres de ménages
Plan de rénovation 2020-2024	14
Accompagnement des conflits de voisinage	85
Manquement au ROI	142
Problèmes techniques	37
Appropriation du logement	99
Accompagnement avec l'AVIQ	5
Violence et santé mentale spécifique	3
Extension de bail	9

Ce tableau met en lumière plusieurs thématiques qui trouvent souvent leurs origines dans la difficulté des ménages concernés à appréhender la gestion de leur logement et de leur environnement. L'étendue de la problématique des conflits de voisinage et du respect du ROI, couplée avec les besoins en accompagnement relatif à l'appropriation du logement représente la majorité du travail d'accompagnement des locataires.

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.

En 2023, des **visites EDL** ont été mises en place préalablement à la réalisation de l'état des lieux d'entrée et 6 mois après l'entrée dans le logement par le locataire. 207 visites de ce type ont eu lieu.



L'ACCOMPAGNEMENT DU PLAN DE RÉNOVATION 2020-2024

Dans le cadre du plan de rénovation 2020-2024, nous sommes intervenus en matière d'accompagnement technico-social dans un premier dossier (125590) pour des travaux prévus en 2025 à Acoz et Montignies-sur-Sambre.

Les maisons des rues Raguette et Pouleur à Acoz, qui feront l'objet de rénovations énergétiques plus importantes ont été sélectionnées dans un premier temps. 109 courriers recommandés ont été envoyés aux locataires concernés afin de proposer à ceux qui le souhaiteraient un accompagnement technico-social avant, pendant et après rénovation, avec le prestataire sélectionné via le marché cadre SWL.

L'objectif étant d'accompagner les locataires en constituant différents binômes technico-sociaux formés avec la référente sociale, les surveillants de chantier, les auteurs de projets et les gestionnaires de chantier ainsi que les prestataires externes qui exercent en matière d'accompagnement individuel (analyse des factures 6 mois avant, pendant et après rénovations, ...) et collectif (ateliers d'information pratique, conseils sur l'utilisation des nouvelles technologies installées, ...).

Lors des visites d'information dans les quartiers concernés, un premier contact a été établi avec 98 ménages sur 109 sur Acoz.

Ensuite, 41 ménages ont marqué leur intérêt pour recevoir des explications détaillées sur l'accompagnement technico-social individuel et collectif. Finalement, 21 ménages souhaitent en bénéficier sur Acoz.

Nous avons entretenu le contact avec les ménages via des visites sur place, des appels téléphoniques, des courriers d'information afin de maintenir leur intérêt et leur implication.

Des réunions d'information et d'échanges avec les membres de notre CCLP ont également été organisées dans le courant de l'année 2022 et 2023.

Toujours dans le cadre du dossier 125590, une première réunion s'est tenue le 9 octobre 2023 avec AT Osborne (délégation de Maîtrise d'ouvrage), Plan 7 (Auteur de projet), La Régie de Quartier (ATS individuel), E=MC2 (ATS collectif) et notre référente sociale, sa Manager et notre Manager chantiers en vue d'aborder la mise en place des différents accompagnements selon les sites et les rénovations.

Il a été décidé à l'issue de cette réunion d'intégrer la Cité Follonica (Montignies-sur-Sambre) à l'accompagnement technico-social collectif.

Des courriers de relance ont été envoyés aux ménages d'Acoz et un premier courrier aux locataires de la Cité Follonica afin d'informer et solliciter l'intérêt pour l'accompagnement technico-social ; 15 ménages de la Cité Foillonica sont intéressés, soit au total, 36 ménages seront suivis de façon individuelle et collective sur les deux sites.

La Régie de Quartier confirmera sa collaboration pour ce chantier selon le nombre de ménages qui auront confirmé leur intérêt.

Une rencontre avec la Présidente et la Directrice générale du CPAS de Gerpinnes a eu lieu le 4 avril 2024 avec notre Directeur immobilier et notre Manager Administration immobilière en vue de les informer des travaux de rénovations énergétiques d'une part et d'autre part partager sur l'accompagnement technico-social mis en place et relayer de part et d'autre vers nos locataires.

La prochaine rencontre technico-sociale est prévue ce 9 avril 2024, avec les mêmes intervenants en y intégrant le référent social communication et les membres de notre CCLP afin de fixer concrètement la mise en place de l'accompagnement technico-social individuel et collectif (date de démarrage, lieux des rencontres, ...).

Notre intervention dans les autres dossiers du plan de rénovation 2020-2025, notamment le 125607 (immeubles à appartements Marcinelle) chantier qui se déroulera en site inoccupé et qui consiste à prévoir des opérations "tiroirs" et mutations sur les immeubles sis rue du Berceau, 125 appartements et les Allées, 128 appartements. À ce jour nous analysons les situations des ménages (âges des locataires, aménagements Aviaq présents, nombre de personnes dans le ménage,...) pour envisager au mieux quel immeuble fera plus facilement l'objet d'une opération "tiroir" plutôt que de mutations. Les travaux étant prévus pour courant 2026, nous n'avons pas encore communiqué vers nos locataires.

L'ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DU PLAN DE SÉCURISATION ET D'EMBELLISSEMENT

La Sambrienne a mis en place, dans le cadre du plan de sécurisation et d'embellissement un accompagnement majoritairement collectif visant à informer et solliciter les avis des locataires concernés. Le CCLP a été étroitement associé à la mise en place du plan. Les locataires ont été informés principalement par courrier et sms du début et de l'évolution des travaux. Plus généralement ces informations ont également été relayées dans le magazine.

Plus spécifiquement, afin de permettre aux habitants de s'approprier leurs espaces communs, La Sambrienne a lancé plusieurs consultations relatives aux couleurs utilisées. Les habitants, informés des travaux, étaient aussi invités à se prononcer sur le choix des couleurs. Un sondage a ainsi été réalisé, immeuble par immeuble.

LES MÉNAGES ACCOMPAGNÉS

En 2023, La Sambrienne a augmenté le nombre de périodes d'accompagnement subsidiées pour ses ménages les plus fragiles dans le cadre du dispositif régional des « ménages accompagnés ». 155 ménages ont été inscrits dans cette démarche pour 181 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, et le **Relais Social de Charleroi**, en partenariat avec les Référents Sociaux de La Sambrienne.

Au total, 181 périodes d'accompagnement de 6 mois ont été menées avec 107 ménages :

- Le Relais Social du Pays de Charleroi (Housing First) : 13 périodes pour 9 ménages ;
- L'APL Relogeas : 4 périodes pour 4 ménages ;
- L'APL Comme Chez Nous : 8 périodes pour 6 ménages.

Les 156 périodes d'accompagnement restantes (pour 136 ménages) serviront à financer l'accompagnement fourni par La Sambrienne.

Complémentairement au dispositif des ménages accompagnés, 111 ont bénéficié d'un accompagnement personnalisé soutenu réalisé par les référents sociaux de La Sambrienne.

L'ACCOMPAGNEMENT AUX ÉTATS DES LIEUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont des moments importants dans la vie locative. Accompagner nos locataires dans ce cadre fait partie intégrante de la politique d'accompagnement social de La Sambrienne.

Ces visites sont réalisées par les gestionnaires d'état des lieux qui ont pu suivre un cycle de formations technico-sociales grâce à deux partenariats. L'un avec l'ASBL Espace Environnement dans le cadre d'ateliers de sensibilisation et de gestion durable du logement et l'autre avec RELOGEAS dans le cadre de la mise en place d'ateliers de « home-coaching » visant à sensibiliser les techniciens aux problématiques sociales.

Pré-visites aux états des lieux de sortie

En 2023, des pré-visites ont été mises en place préalablement à la réalisation de l'état des lieux de sortie.

Celles-ci ont pour but d'informer les locataires sur les postes et les montants qui pourraient leur être facturés lors de l'état des lieux de sortie s'ils laissent le logement dans l'état où il se trouve. Cette initiative devrait permettre au locataire d'appréhender au plus tôt ses obligations dans le cadre de l'état des lieux de sortie et, de cette manière, de lui permettre de réaliser les travaux nécessaires en vue de diminuer les frais de réparations à sa charge lors de sa sortie effective.

Post-visites aux états des lieux d'entrée

En 2023, des post-visites ont été mises en place 6 mois après l'entrée dans le logement par le locataire. 207 visites ont eu lieu.

Dans les cas de constatation de difficultés rencontrées lors de ces visites, le relais est passé à un référent social qui assure un suivi et propose un accompagnement personnalisé.

LE PROJET HOUSING FIRST

La Sambrienne est liée par convention avec le Relais Social du Pays de Charleroi pour l'accompagnement autour du projet Housing First.

Ce projet, visant à reloger des personnes sans-abri ayant un long parcours en rue et des problématiques de santé mentale, est un succès en matière d'accompagnement social. Cette collaboration entre La Sambrienne et le Relais Social a d'ailleurs été reconnue à l'échelle wallonne, dans un premier temps avec la reconnaissance d'un projet spécifique permettant une dérogation aux règles d'attribution. De récentes modifications à l'AGW du 06/07/2007 ont également consolidé les dispositions au bénéfice du projet Housing First.

Ce projet est aussi salué par notre tutelle et la méthode élaborée essaimée en Wallonie. De nombreuses autres SLSP et communes ont en effet sollicité notre expérience afin de les aider dans la mise en place d'un projet Housing First sur leur territoire.

Il s'agit d'un win-win-win, bénéfique tant à La Sambrienne qu'à son partenaire et qu'aux nombreuses personnes accompagnées dans ce projet.

Il convient donc d'en tirer le bilan succinct :

- En 2023 :
 - 47 personnes ont été accompagnées ;
 - 28 personnes ont été suivies, dont :
 - 23 encore en logement auprès de La Sambrienne ;
 - 8 clôtures de suivis en logement, 5 étant sorties du logement et 3 restants en logement sans accompagnement ;
 - 11 personnes qui doivent encore être relogées ;
 - Le public proposé est de plus en plus « féminin » (pratiquement 70% des candidatures proposées sont des femmes),
- Au 31/12/2023, ce sont en tout 28 logements de La Sambrienne loués par des bénéficiaires Housing First en 2023 :
 - 23 suivis actifs ;
 - 5 fins de suivi avec maintien en logement ;
- Depuis le début du projet Housing First à Charleroi :
 - 91 personnes ont été accompagnées ;
 - 85 personnes ont été relogées, dont 45 dans un logement de La Sambrienne ;
- Le taux de maintien en logement est de 86 % :
 - 11 personnes (sur 91) ont quitté leur logement pour retourner en rue ;
 - 44 fins de suivis dont 15 dans les logements de La Sambrienne, avec des causes multiples : fin résultant d'un accord de la personne et de l'équipe, décision de la personne seule, « disparition » de la personne, décès, etc.

Par ailleurs, le projet a pu obtenir des fonds supplémentaires (FSE) qui permettent un accroissement de l'équipe du Relais Social du Pays de Charleroi et, donc, une augmentation automatique du nombre de suivis actifs (sont prévus en 2023 : + 4 ; en 2024 : + 10 ; en 2025 : + 8).

LES ATELIERS DE FORMATIONS AUX PARTENAIRES

En 2023, La Sambrienne a dispensé deux cycles de formation à destination des travailleurs sociaux de la région, afin de leur permettre de mieux accompagner leur public dans leurs recherches de logement, mais aussi dans la gestion de leur habitation.

La Sambrienne peut compter sur un maillage partenarial vivace, entre les associations locataires de ses locaux, les partenaires publics comme les CPAS ou communes, et ses multiples relais conventionnés. Néanmoins, nous constatons d'une part une incompréhension des règles du logement public chez ces partenaires et d'autre part, une méconnaissance des enjeux limitant notre action sociale.

Pour tisser des ponts entre ces secteurs et étendre son maillage partenarial, La Sambrienne a organisé deux cycles de formation, en février et décembre 2023, à destination des professionnels de l'accompagnement. Ces formations, dispensées par le gestionnaire partenariats et communications, portaient sur deux questions centrales « Comment accompagner un ménage en recherche de logement ? » et « Comment l'aider à mieux-vivre dans son logement public ? »

Ces ateliers ont réuni 45 professionnels et bénévoles de l'accompagnement social. Leurs évaluations du contenu et des échanges lors de ces formations témoignent d'un taux de satisfaction de 80%.



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 12 membres. En 2023, un membre a 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.

En 2023, La Sambrienne et son CCLP ont rempli leurs objectifs en termes de fréquence des réunions et la collaboration a pu être adaptée. Le CCLP a, entre autres, ainsi soutenu La Sambrienne dans son projet d'accompagnement social lié au plan de rénovation 2020-2024 et dans l'organisation des fêtes des voisins dans différents quartiers.

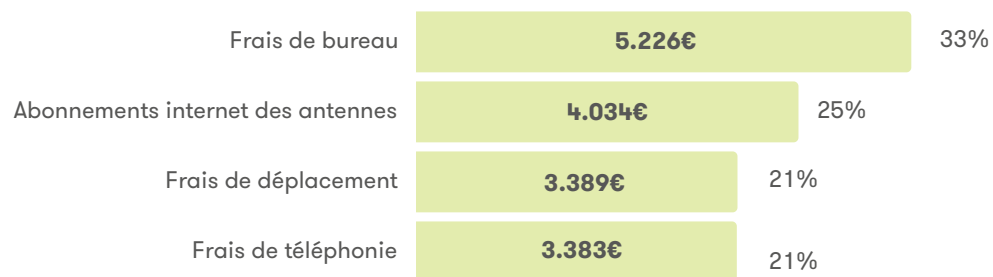
La situation en trésorerie du CCLP affiche un compte créditeur de 6.901,31€.

En 2023, 24.317,34€ ont été versés par La Sambrienne comme subside de fonctionnement.

Liste des membres

Président	DALOZE Michel
Trésorier	LIONNET Daniel
Secrétaire	LOSSIGNOL Serge
Secrétaire Adjoint	ARCURI Michel
Représentants à l'Organe d'Administration	REMACLE Maryse QUAIRIAUX Claude
Membres	BARBET Daniel BUELENS Sébastien DE PAUW José NJANPA Marie PICCOT Georgette STEVENS Claudine

Dépenses réalisées en 2023



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 2023, 5 recours ont été introduits dans le cadre de radiation suite au refus d'attribution et de refus d'extension de bail.

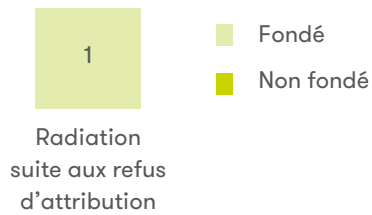


Recours introduits par des candidats-locataires

Recevabilité

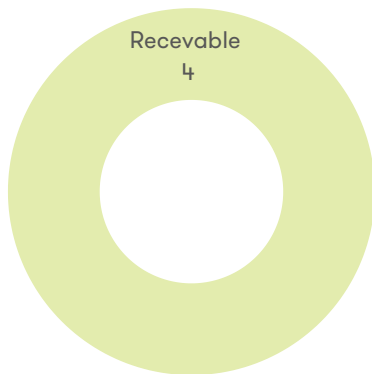


Décision sur le fond

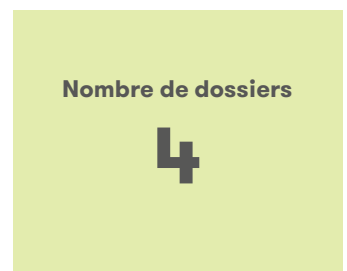
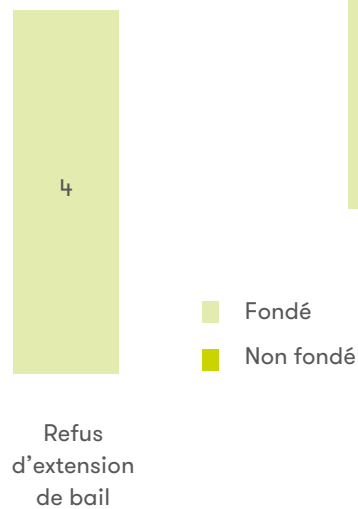


Recours introduits par des locataires

Recevabilité



Décision sur le fond



Les projets spécifiques



LA MISE À DISPOSITION DE TERRAINS

Afin d'augmenter la variété de services accessibles dans les quartiers, en complément de l'offre 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 2023, plusieurs nouvelles mises à disposition ont été conventionnées :

- De courte durée, au bénéfice de :
 - la Ville de Charleroi, pour l'organisation de cinéma en plein air dans plusieurs quartiers et pour l'organisation d'un tournoi de mini-foot dans divers quartiers ;
 - la Régie des Quartiers pour l'organisation de plusieurs fêtes de quartiers, chasse aux œufs et autres événements publics à destination des habitants ;
 - l'ASBL AJMO, pour l'organisation d'une marche d'Halloween ;
 - l'ASBL TEP pour une fête des Voisins ;
 - l'ASBL FADD Solidarité pour une fête des Voisins ;
 - le Centre Culturel de Charleroi, l'Eden, pour l'organisation du festival Quartiers Libres, à Montignies-sur-Sambre, Couillet et Marchienne ;
 - La Compagnies des Nouveaux Disparus, pour l'implantation d'un théâtre forain itinérant à Marcinelle ;
- De longue durée, au bénéfice de :
 - la Régie des Quartiers, pour la création d'un espace de convivialité à Jumet ;
 - l'ASBL Indigen Agency pour la création d'un mur d'expression libre.

ÉTÉ SOLIDAIRE, JE SUIS PARTENAIRE

En 2023, la Ville de Charleroi et La Sambrienne ont mené, en collaboration avec les associations de quartier, le projet Eté Solidaire. 60 jeunes ont eu l'opportunité de travailler à l'amélioration de sept quartiers (dont quatre de La Sambrienne), en bénéficiant d'un job étudiant rémunéré.

Les jeunes sont en effet engagés par la Ville de Charleroi, sous contrat de travail étudiant. Et pour bon nombre d'entre eux, c'est une première expérience professionnelle. Un effort particulier a donc été mené autour du recrutement et de l'encadrement des postulants.

Pour cela, comme pour la mise en œuvre des projets sur le terrain, les jeunes ont pu bénéficier de l'accompagnement de plusieurs associations locales :

- Berceau à Marcinelle : ASBL TEP pour la création d'espaces conviviaux en extérieur ;
- Cité du Rambulant à Gilly : AMO Point Jaune et Régie des Quartiers de Charleroi, pour pérenniser la zone de rencontre et de jeux non normés construite en 2022 ;
- Spignat à Marchienne-au-Pont : Régie des Quartiers de Charleroi, pour la création de structures communautaires ;
- Allée Verte à Jumet : Régie des Quartiers de Charleroi, pour la réfection d'un espace de rencontre dans le parc Paul Trigalet.



FESTIVAL QUARTIERS LIBRES, ORGANISÉ PAR L'EDEN

Pour la quatrième année consécutive, L'EDEN, Centre Culturel de Charleroi, a organisé une série d'événements culturels dans nos quartiers. Le festival Quartiers Libres est une collaboration entre La Sambrienne, la Ville de Charleroi et l'Eden, visant à faire sortir la culture des murs du centre culturel.

Ainsi, l'Eden a organisé 3 journées de fête populaire et de représentations artistiques dans les quartiers de La Sambrienne lors des congés scolaires de mai :

- Cité des Sarts à Couillet ;
- Place des Porions à Montignies-sur-Sambre ;
- Docherie à Marchienne-au-Pont (annulé pour cause d'intempéries).

Les habitants de nos quartiers ont retrouvé une quantité d'activités : animations, spectacles, acrobaties mais aussi courses de caisses à savon, musique, jeux pour les plus petits ou encore initiations à différents sports.

Cette initiative a permis de retisser des liens sociaux dans les quartiers concernés, en impliquant les associations locales, les écoles et les groupes d'habitants.



Place des Porions à Montignies-sur-Sambre



Centre
Culturel
de Charleroi



Patrimoine immobilier

2023

en quelques chiffres

Patrimoine

9.485	logements
2.118	garages
81	locaux d'activité
43	maisons ou appartements vendus
1	terrain vendu

Nombre de biens

11.766

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 chantiers de rénovation en cours ou à l'étude

20

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 construction en cours ou à l'étude

10

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

LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- Concernant 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 électro-magnétiques ;
 - 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 ;
- Concernant 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 ;
- Concernant 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 ;
 - 61 nouveaux logements rue Motte et rue d'Himeji à Charleroi (Aux Parcs phase 1) ;
 - 6 nouveaux logements à loyer d'équilibre Place de la Queue à Couillet ;
 - 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 permis d'urbanisme a été octroyé pour le projet du **5E ELEMENT** visant la construction de 149 logements passifs et basse énergie et 7.668m² de bureaux Nearly Zero Energy Building - NZEB.
- Concernant 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.

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

- En matière de gestion des déchets et propreté, 39 **opérations « Cité Propre »** ont été organisées. 76,4% du patrimoine de la société soit 7476 ménages en ont profité pour vider greniers, caves et débarras de leurs encombrants ;
- En matière de sécurisation, un plan d'actions a été mis en place et des travaux de sécurisation ont été commandés pour un montant total de 395.500€ htva afin d'enrayer les actes de vandalisme à répétition rencontrés sur le **site du Rambulant à Gilly**, probablement en lien avec une problématique de stupéfiants ;
- Dans le cadre du plan de relance pour la Wallonie, le Gouvernement wallon a décidé du lancement d'un **appel à projets visant la création de logements d'utilité public à destination des étudiants**. Le programme est ouvert aux SLSP, Universités, Hautes Ecoles, AIS, Villes et Communes et Provinces et vise la création d'au minimum 500 unités de logements étudiants (chambres). La Sambrienne a introduit les projets suivants pour un total de 155 unités de logements :
 - Le projet du 5E ELEMENT à Charleroi, 30 logements (18 unités de 2 chambres et 12 unités d'une chambre) : nouvelle construction dans le cadre du projet complet visant la création de 149 logements ;
 - Le projet de l'ancienne Piscine de la Brouchettere à Charleroi (65 unités de 1 chambre) : réhabilitation / restructuration de l'immeuble existant de 32 logements sociaux ; statut : étude de faisabilité réalisée ;
 - Le projet de la rue de la Régence à Charleroi (25 unités de 1 chambre) : nouvelle construction ;
 - Le projet du Boulevard Jacques Bertrand 48 à Charleroi (35 unités de 1 chambre) : réhabilitation d'un immeuble de bureaux après déménagement au 5E ELEMENT ;
- Le Gouvernement wallon a approuvé la sélection du **Plan de Relance de la Wallonie** et a retenu deux des projets introduits par La Sambrienne :
 - La création de 50 logements à la rue Nestor Bal (Closières Bois) à Mont-sur-Marchienne pour un subside régional estimé à 8.700.000€ ;
 - La création de 14 logements à l'Avenue Pastur à Mont-sur-Marchienne pour un subside régional estimé à 2.436.000€ ;
- La Sambrienne a validé le choix constructif « Cross Laminated Timber » (CLT) - panneaux de bois massif en lamellé-croisé : classe 6 pour la mise en œuvre du programme 2022 de **création des 64 logements publics à haute performance environnementale (HQE)** ;
- Dans le cadre de l'appel à projet visant **l'acquisition de logements privés et l'acquisition ou valorisation de terrains**, La Sambrienne a introduit 4 projets :
 - Acquisition de 18 logements rue Georges Tourneur 12 et rue de Cartier 8 à Marchienne/Pont ;
 - Acquisition d'un terrain rue du Long Try à Mont/Marchienne ;
 - Construction de 40 logements du projet du 5E ELEMENT ;
 - Acquisition d'une parcelle cadastrale de 220 m² située à l'angle de la rue de la Régence et de la rue du laboratoire à Charleroi ;
- Dans le cadre du dossier Pilote avec **RENOWATT** visant la rénovation énergétique, de salubrité et de sécurisation de 253 logements sis Cité Bellevue à Marcinelle, le budget réservé pour ces deux sites est apparu largement dépassé. La Sambrienne a décidé de la poursuite de l'opération, mais en choisissant l'alternative de mise en œuvre par un marché de travaux en Design and Build ;
- La Sambrienne a manifesté son intérêt sur la thématique « Infrastructures mutualisées diverses » et plus particulièrement la partie « Logement domestique du personnel » dans le cadre de l'avis de prospection de la Défense pour la nouvelle caserne « **Quartier du Futur** » ;
- L'Arrêté du Gouvernement wallon publié le 28/06/2022 modifiant la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'Environnement en ce qui concerne la délinquance environnementale permet, dans sa section 3, aux organismes d'intérêt public et aux intercommunales d'être habilités à disposer d'agents constateurs. La Sambrienne s'est donc inscrite dans le processus permettant de désigner en interne des **agents constateurs** ;
- Plus de 11.000 mètres carrés de pelouse ont été valorisés en pré-fleuri sont à présent entretenus dans le principe de **gestion différenciée** ;
- Une convention a été signée entre TIBI et La Sambrienne pour la réalisation d'**espaces aériens de tri grillagés** ;
- 177 biens de la Ville de Charleroi sont pris en gestion par La Sambrienne conformément à l'article 131 du CWHD.

Le patrimoine immobilier



La Sambrienne gère un patrimoine de 11.757 biens principalement composés de logements mais qui compte également des locaux d'activité pour association et commerce, des garages et emplacements de parking ainsi que des terrains.

177 biens de la Ville de Charleroi sont pris en gestion par La Sambrienne conformément à l'article 131 du CWHD.

Dans le cadre de l'article 132 du CWHD, 9 logements sont donnés en gestion au CPAS de la Commune de Gerpennes, 4 logements à l'asbl Comme chez nous, 2 locaux d'activité à l'asbl Relogeas.

En 2023, il est important de mentionner les mouvements suivants en termes de nombre de biens :

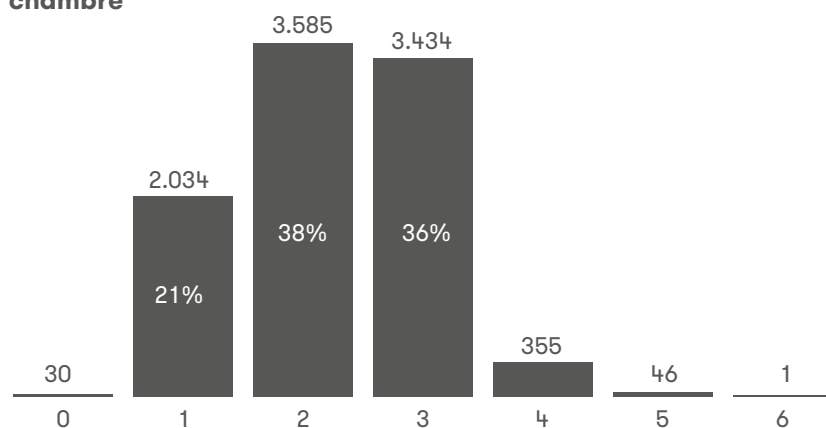
Ventes maison	-52
Vente appartement	-1
Vente terrain	-1
Construction d'appartements rue D'Himeji/rue Motte à Charleroi	+63
dont social M	14
dont équilibre	42
dont transit	5
dont locaux d'activité	2
Garages ou emplacements	+105
Construction de maisons place de la Queue à Couillet	+6
Construction d'appartements rue Armée française à Couillet	+14

DESCRIPTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

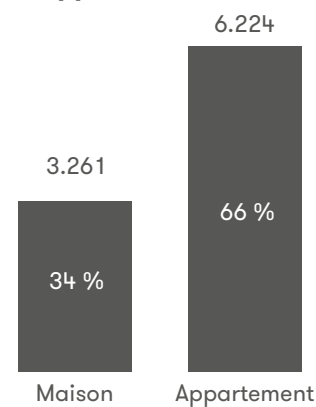


	Propriété La Sambrienne	Art. 131 pris en gestion	dont Art. 132 donné en gestion
Maison	3.221	40	6
Appartement	6.095	129	3
Garage	2.113	5	-
Local commercial	11	8	-
Logement requalifié Art. 133	12	9	-
Local association	61	1	-
Local société	1	-	-
Terrain	60	-	-
Total	11.574	192	9

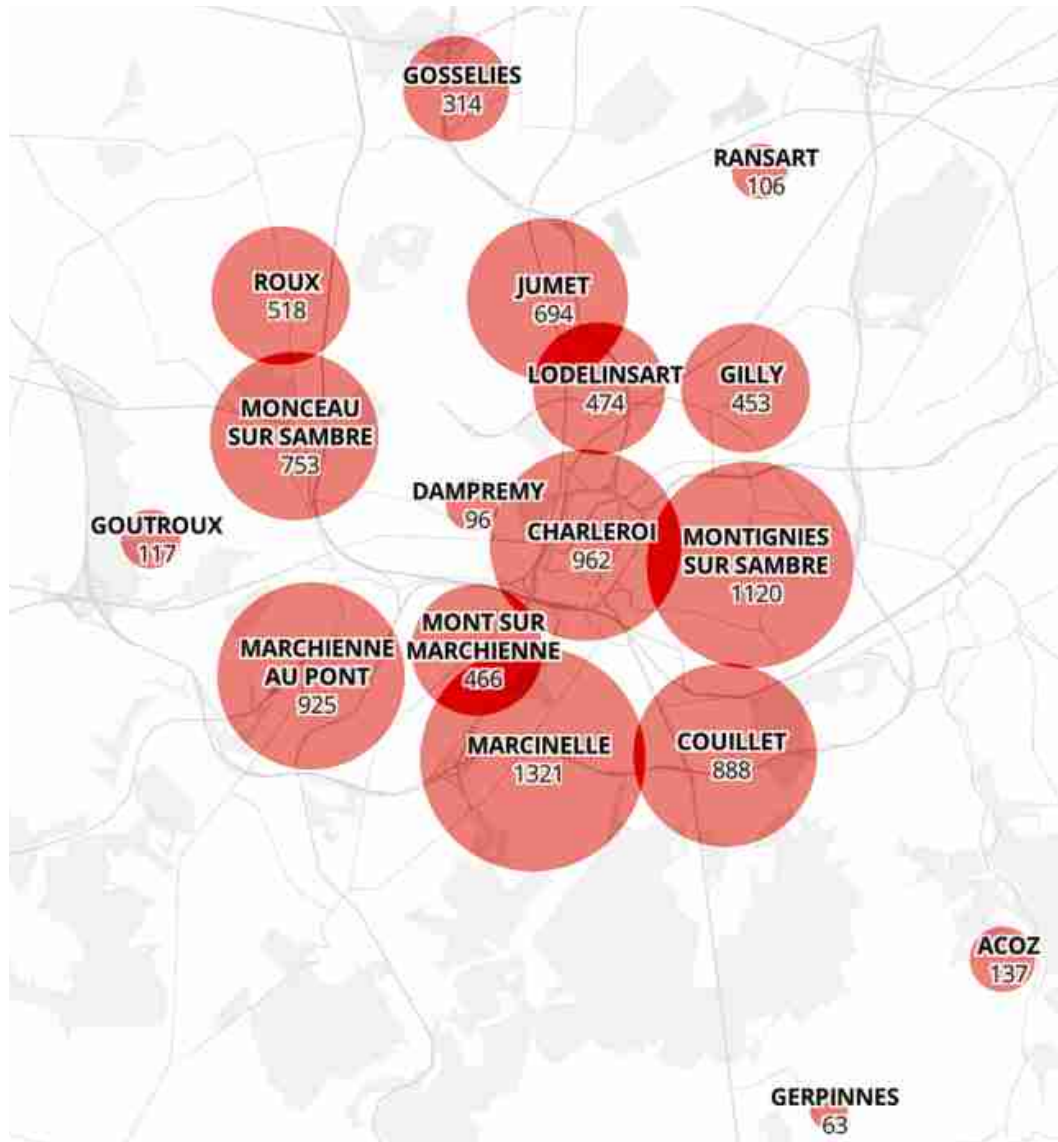
Par nombre de chambre



Répartition maisons vs appartements



Nombre de logements par localité



LOGEMENTS ADAPTÉS, ADAPTABLES ET ACCESSIBLES

Le CWHD 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 CWHD ;
- 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 CWHD.

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.

Le patrimoine compte 706 logements pour personnes âgées de plus de 65 ans dont 53 présentent au moins une caractéristique d'adaptation (adapté, adaptable ou accessible).

Description du logement	65 ans			Adapté	Adaptable	Accessible	Total
	-	Adapté	Adaptable				
65 ans	653						653
Adapté		12		48			60
Adaptable					42		42
Accessible	1	17	23	15	2	51	109
Total logements	654	29	23	63	44	51	864

Total des caractéristiques :

- 706 logements adaptés aux personnes de + 65 ans ;
- 210 logements adaptés, adaptables ou accessibles.

210 logements présentant au moins une caractéristique d'adaptation :

- 92 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 17 sont adaptés, accessibles et pour + 65 ans ;
- 67 sont adaptables dont 42 sans autre caractéristique, 2 sont accessibles en plus d'être adaptés, 23 sont adaptables, accessibles et pour + 65 ans ;
- 109 sont accessibles, dont 51 sans autre caractéristique et 1 pour + 65 ans en plus d'être accessible.

On compte également 2 emplacements de parking adaptés PMR rue Nestor Bal à Mont-sur-Marchienne.

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 2023 les équipes internes de La Sambrienne (Logements Inoccupés, Direction Technique) ont rénové et remis dans le circuit locatif 498 logements pour un coût total de 1.132.202 € soit 2273 € par logement.

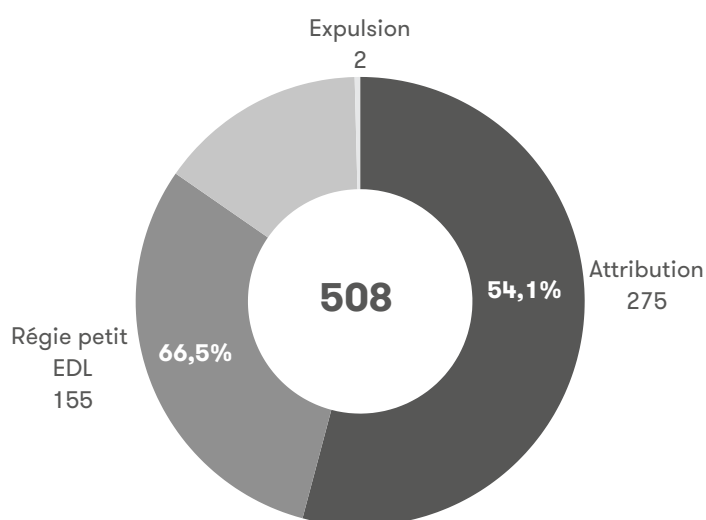
En 2023, les sous-traitants de La Sambrienne (Direction Immobilière) ont rénové et remis dans le circuit locatif 135 logements pour un coût total de 4.813.121,70€ soit 35.652,75€ par logement révision incluse.

D'une certaine manière, cela signifie que **chaque jour ouvrable, c'est près de 2.5 logements qui sont remis dans le circuit locatif** (Base annuelle de 247 jours ouvrables hors we et fériés légaux pour 633 logements).

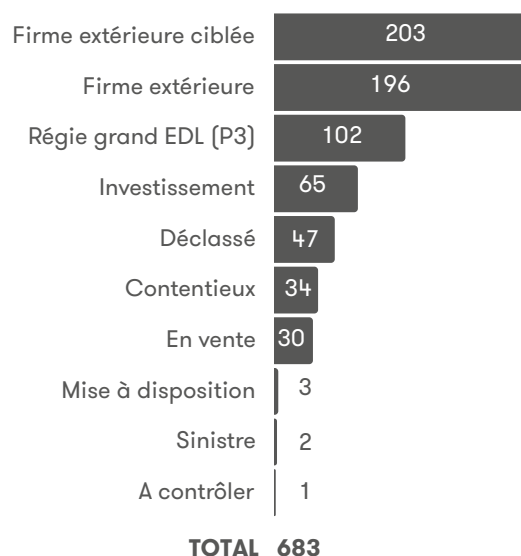


Taux d'occupation des logements

Nombre d'inoccupés en cours de relocation

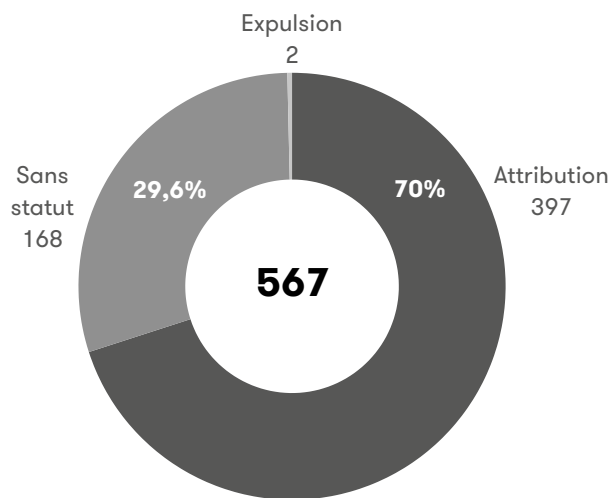


Nombre d'inoccupés en cours de travaux



Taux d'occupation des garages

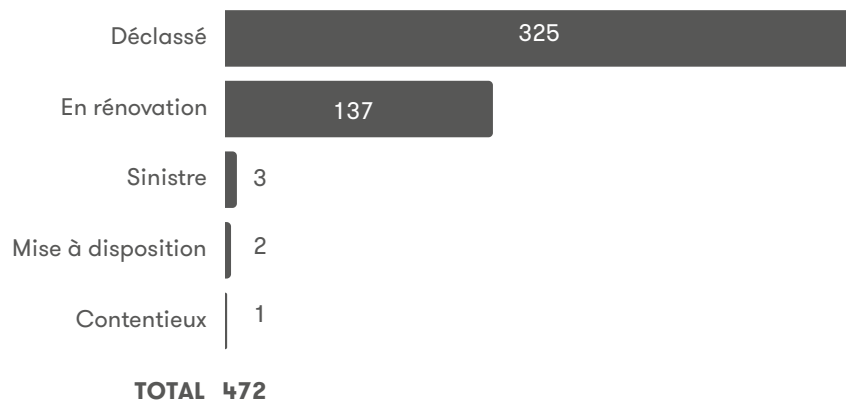
Nombre d'inoccupés en cours de relocation



Taux d'occupation des garages

65,6%

Nombre d'inoccupés en cours de travaux



Le plan d'entretien



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

Le plan englobe notamment les contrôles de conformité, les entretiens obligatoires préventifs et les interventions techniques en dépannage :

LES CONTRÔLES DE CONFORMITÉ ET D'ENTRETIENS OBLIGATOIRES PRÉVENTIFS

Les contrôles de conformité et d'entretiens obligatoires préventifs sont uniquement pris en charge par des sous-traitants.

Installations de détection incendie

Toutes les installations de détection incendie (189 équipements au 31/12/2023) ont été remplacées par la société GIMI en juillet 2016 dans le cadre du marché de remplacement et de maintenance full omnium pour les bâtiments hauts, moyens et bas.

Le marché comprend un contrôle par an et prendra fin en juillet 2026.

Les logements de la Ville de Charleroi, repris en gestion par La Sambrienne, sont équipés au fur et à mesure avec ces mêmes équipements.

L'uniformisation de nos équipements permet 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 depuis décembre 2020 le contrôle de conformité annuel et la maintenance des portes résistante au feu (2.950 portes au 31/12/2023) et des sorties de secours des parties communes des immeubles à appartements de La Sambrienne.

Le contrat avec la société CPI TECHNOLOGIES a été clôturé de commun accord en décembre 2023 (date anniversaire) mais elle continue à honorer les commandes en cours pour le suivi de 2023. Un nouveau marché est en cours d'attribution pour démarrer en 2024.

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 (317 équipements au 31/12/2023). Un nouveau marché est en cours de préparation puisque l'actuel se termine en janvier 2024.

Matériel de lutte contre l'incendie

La société SICLI a, depuis 2016 et jusqu'en avril 2024, pour mission le contrôle annuel et la maintenance des extincteurs et dévidoirs présents dans les immeubles pour lesquels ces équipements doivent être présents (équipements au 31/12/2023 : 2.928 extincteurs, 530 dévidoirs et 1.401 raccords DSP). En plus que ce que prévoit la législation, un second contrôle annuel est opéré pour les bâtiments hauts, moyens et bas mais aussi un troisième passage spécifique sur les immeubles élevés, étant donné le risque accru pour ce type d'immeuble.

Le nouveau marché est en cours d'attribution, le sous-traitant actuel (SICLI) est prolongé dans l'intermédiaire pour permettre d'avoir un suivi continu.

Eclairage de sécurité, bloc de secours

En 2022, la société CGMI a démarré pour une durée de 4 ans le marché de contrôle annuel, d'entretien et de maintenance des éclairages de secours (5061 éclairages de secours au 31/12/2023).

Protection foudre

Le contrôle de conformité a été réalisé par l'organisme BTV en janvier 2021 et la mise en conformité par la société GRENSON et FILS en août 2022.

Un contrôle périodique est en cours de préparation et portera sur 16 installations de notre parc immobilier.

L'organisme de contrôle en radioactivité BE.SUR a identifié un paratonnerre à démanteler, rue Jules Loriaux 9 à Jumet, dont la commande a été passée en 2022 pour une prestation en 2023.

L'ensemble est maintenant accompli.

Installation photovoltaïque bureaux administratifs

Actuellement, le patrimoine de La Sambrienne compte 3 installations photovoltaïques, sur nos bâtiments administratifs, conformes jusque 2036 suite au passage de l'organisme de contrôle OCB.

L'entretien et maintenance des 3 installations photovoltaïques a été réalisé en avril 2023 par la société DE FIL et D'EAU.

Conformité électrique

Suite à l'acquisition des 3 derniers étages du site, le marché de contrôle de conformité de l'installation électrique du Boulevard Jacques Bertrand 48 à Charleroi a été attribué à l'organisme PROCONTROL.

La périodicité du contrôle est de 5 ans. À la suite du passage de la société PROCONTROL et dans le cadre de la vérification des installations électriques, la société MIGNONE procède actuellement aux mises en conformités des plateaux de bureaux.

Installations de détection gaz

La société GIMI a pour mission le contrôle de conformité annuel et la maintenance des Installations de détection gaz. 53 centrales gaz sont concernées, à raison d'une fois par an, jusqu'en aout 2024.

Ascenseurs et appareils de levage

Le patrimoine de La Sambrienne compte 179 ascenseurs et appareils de levage, 1 harnais de sécurité, 1 potence et 2 portes automatiques.

La société BTV réalise les inspections semestrielles pour les ascenseurs et trimestrielles pour les monte-charges. La société FAIN (anciennement RENSONNET) opère les entretiens périodiques et assure les interventions en cas de panne.

52 modernisations ont été réalisées sur les ascenseurs suite aux analyses de risques obligatoires. 36 attestations de modernisation ont été attribuées (tout le parc Chili, Yernaux 1 et 2, le parc Pont d'Arcole, le parc Selestat et Rambulant 80 et 82.) et 16 chantiers sont encore en attente de leur contrôle par BTV. Il reste 8 chantiers à chiffrer et à réaliser avant la fin 2024.

Remplacement des détecteurs incendies

La mise en conformité s'est terminée en juin 2022. 9.429 logements ont été équipés de nouveau détecteur sur 9.499.

Le prochain plan de remplacement débutera en 2029.

Appareil de chauffage individuels et collectifs

La campagne d'entretien a été arrêtée durant l'hiver. Elle a repris depuis mars jusque fin avril 2024.

Le patrimoine de La Sambrienne compte 147 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.

Toutes les installations collectives ont été entretenues.

Au niveau des équipements individuels, 943 installations ont été entretenues conjointement par la société JORDAN et par la Société Température Idéale.

64 installations VMC ont été entretenues.

Petite infrastructure sportive et communautaire (PISC)

La Ville de Charleroi et La Sambrienne ont signé plusieurs conventions particulières portant sur l'entretien des petites infrastructures sportives et communautaires (PISC) installées sur 13 sites par la ville sur des terrains appartenant à la SLSP :

- Charleroi : rue Terre Al Danse, rue de l'Alouette ;
- Gilly : rue du Rambulant ;
- Marchienne-au-Pont : rue Tenret, rue du Spignat ;
- Marcinelle : rue Berceau, rue de la CECA ;
- Mont-sur-Marchienne : rue Renchon ;
- Roux : Cité de La Lâche et Cité de la Paix ;
- Gosselies : Cité Hubinon ;
- Jumet : Allée Verte ;
- Montignies/Sambre : Cité Poffé.

Après l'analyse de risque réalisée en 2022 par l'organisme de contrôle BTV et portant sur 20 PISC, les équipes de La Sambrienne ont pris en charge les travaux d'entretien et préparent un important projet de mise en conformité.

Il est à noter que la ville de Charleroi s'est engagée à installer des panneaux de signalisation indiquant la propriété des sites et les personnes responsables de l'entretien mais que ce travail n'est toujours pas réalisé malgré les différentes réunions et les différents mails de rappel envoyés.

En 2023, une nouvelle aire de jeux a été installée par la Ville de Charleroi cité Poffé à Montignies-sur-Sambre mais sur un emplacement différent de celui repris sur la convention signée par les parties. Un avenant modificatif est en cours de signature.

LE TRANSFERT DE VOIRIES DANS LE DOMAINE PUBLIC

Le patrimoine de La Sambrienne compte 15,6 km de voiries à caractère public à rétrocéder dans le domaine public de la Ville de Charleroi. Il s'agit d'anomalies cadastrales et/ou d'oublis lors de la réception des chantiers à régulariser vu leur usage public.

En 2023, plusieurs transferts ont été opérés pour un total de 2,3 km de voiries : Cité des Hamendes, rue Gaston Hercot à Lodelinsart, rue de la Houillerie, rue des Chiffonniers, rue du Pays Noir, rue Veine Chauwe à Marchienne-Docherie, Allée des Cytises, Rue de la Sidérurgie, Allée des Mélèzes, Allée des Thuyas à Monceau et Rue Constant Renchon à Mont/Marchienne.

Cela porte le total transféré à 3,3 km sur 15,6 km, soit 21%.

LES INTERVENTIONS TECHNIQUES EN DÉPANNAGE

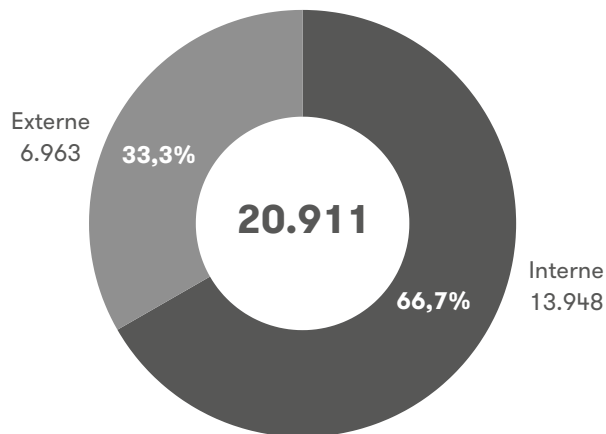
Les interventions techniques dans les logements occupés sont prises en charge tant par les équipes de La Sambrienne que par les sous-traitants pour mieux répondre aux nombreuses sollicitations.

En 2023, **20.911 bons d'interventions** ont été créés majoritairement pris en charge par les équipes internes de La Sambrienne :

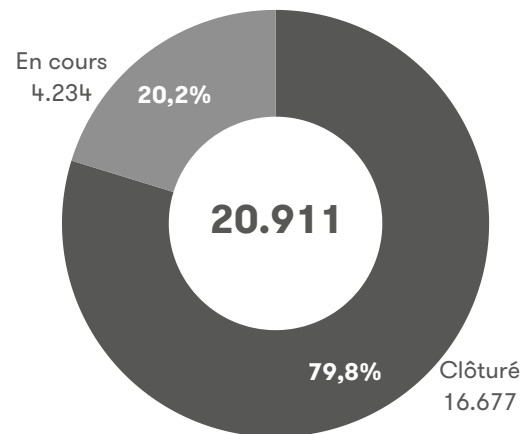
	Nombre de bons d'intervention
Logements occupés	8.682
Espaces communs	4.461
Logements inoccupés	535
Magasins	270
Firmes extérieures	6.963

La proportion du nombre de bons internes/externes reste sensiblement constante.

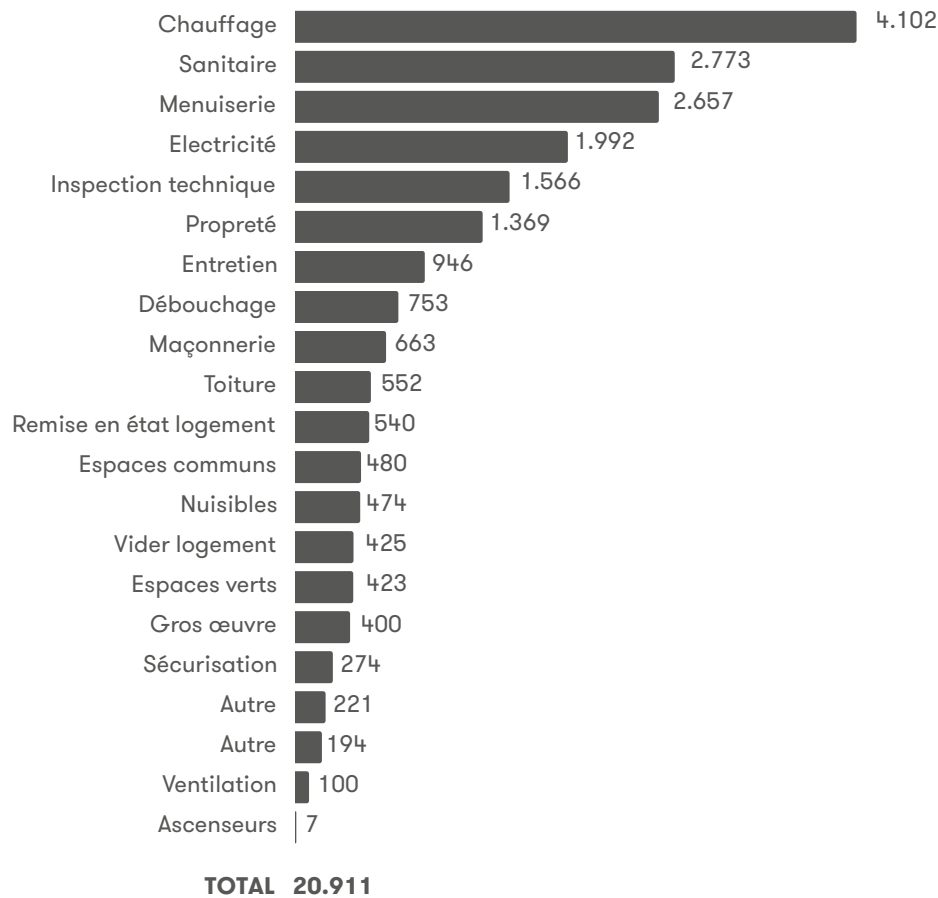
Nombre d'interventions par type de prise en charge



Nombre d'interventions par statut



Nombre d'interventions par catégorie



Le plan de sécurisation et d'embellissement



Les interventions techniques dans les espaces communs sont prises en charge tant par les équipes de La Sambrienne que par les sous-traitants pour mieux répondre aux nombreuses sollicitations.

Le programme régional de sécurisation et d'embellissement a été lancé afin d'améliorer la qualité des espaces collectifs et renforcer la sécurité des abords et des espaces communs internes.

Ciblé sur le bien-être, il 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 permet d'améliorer le sentiment de sécurité et de lutter contre les incivilités, se décline en trois plans :

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

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

LE PLAN DE SÉCURISATION DES ESPACES COMMUNS

En 2023, les marchés publics du plan de sécurisation et d'embellissement ont été exécutés conformément au planning :

- Des **caméras ont été installées dans les espaces communs de 28 immeubles concernant 606 logements**. Les travaux ont été réalisés dans le cadre du marché attribué à DSC SECURITY. Les immeubles dit hauts ont tous été équipés et la réception provisoire a été octroyée. Cela porte à 1.410 logements équipés sur un total de 1.499 logements à équiper.

Malheureusement, il reste toujours à formaliser la relation entre la Ville de Charleroi, la Police Locale et TIBI notamment afin de permettre aux agents constateurs et sanctionneurs d'utiliser les images du dispositif.

Localité	Adresse	Nombre de logements	Type étage
Couillet	Villers 66 – 68	82	Moyen
Montignies/S/S	Porions 1 – 2 – 3 – 4	160	Moyen
Jumet	Loriaux 5 – 7	64	Haut
Charleroi	Terre Al Danse 53	25	Moyen
Lodelinsart	Chausteur 28 – 30 – 32	48	Moyen
Charleroi	Ferrer	15	Moyen
Lodelinsart	Chausteur 34	15	Moyen
Charleroi	Mayence 63	38	Moyen
Gilly	Pont Arcole 363 – 365	24	Moyen
Lodelinsart	Alfred Georges 81 – 83 – 85 – 87 – 89 – 91 – 93 – 95 – 97 – 99	119	Moyen
Charleroi	Carena 1-3	16	Bas+
		606	



Place des Porions 1 à Montignies-sur-Sambre



Rue Chausteur à Lodelinsart

- 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 électro-magnétiques. Les travaux ont été réalisés dans le cadre du marché attribué à BEMAT. Les immeubles dit hauts et moyens ont été équipés et la réception provisoire du marché a été octroyée.

Cela porte à 2.526 logements qui ont été équipés sur un total de 3.237 logements à équiper.

Localité	Adresse	Nombre de logements	Type étage
Montignies/S/S	Porions 1 - 2 - 3 - 4	160	Moyen
Gilly	Pont D'arcole 222 - 224 - 226	51	Haut
Gilly	Rambulant 80 - 82 - 84 - 86 - 88 - 90 - 92	115	Haut
Gilly	Pont D'arcole 363 - 365	24	Moyen
Lodelinsart	Chausteur 28 - 30 - 32 - 34	63	Moyen
Lodelinsart	Alfred Georges 81 - 83 - 85 - 87 - 89 - 91 - 93 - 95 - 97 (Climbias)	119	Moyen
Charleroi	Carena 1-3	16	Bas +
		548	

- 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 travaux ont été réalisés dans le cadre du marché attribué à MIGNONE. Cela porte à 3.318 logements équipés sur un total de 3.237 logements à équiper. La réception provisoire du marché a été octroyée.

Localité	Adresse	Nombre de logements	Type étage
Charleroi	Ferrer	15	Moyen
Charleroi	Terre Al Danse 53 - 55	87	Moyen
Jumet	Loriaux 5 - 7 - 11	98	Haut
Couillet	Sarts 42 - 44 - 46 - 48	80	Moyen
Couillet	Peupliers 2	20	Moyen
Gilly	Rambulant 80 - 82 - 84 - 86 - 88 - 90 - 92	115	Haut
		415	



Rue Pont d'Arcole à Gilly

- **Les ensembles de boîtes aux lettres extérieures ont été remplacés dans 19 immeubles concernant 560 logements.** Les travaux ont été réalisés dans le cadre du marché attribué à BEMAT.

Cela porte à 2.301 logements équipés sur un total de 3.237 logements à équiper. La réception provisoire du marché a été octroyée.

Localité	Adresse	Nombre de logements	Type étage
Charleroi	Terre Al Danse 53 - 55	87	Moyen
Montignies/S/S	Hotyat 3	41	Haut
Montignies/S/S	Yernaux 1 - 2	84	Haut
Couillet	Villers 66 - 68	82	Moyen
Jumet	Loriaux 5 - 7 - 9 - 11 - 13	151	Haut
Gilly	Rambulant 80 - 82 - 84 - 86 - 88 - 90 - 92	115	Haut
		560	

- **La mise en peinture a été réalisée dans 20 immeubles concernant les espaces communs de 481 logements.** Les travaux ont été réalisés dans le cadre du marché attribué à BEMAT.

Cela porte à 2.699 équivalent-logements sur un total de 3.237 logements pour la période 2020-2030. La réception provisoire du marché a été octroyée.

Localité	Adresse	Nombre de logements	ETAGE
Charleroi	Carena 1-3	16	Bas +
Charleroi	Terre Al Danse 53 - 55	87	Moyen
Charleroi	Zoe Drion 29	34	Moyen
Montignies/Sambre	Porions 1	40	Moyen
Mont/Marchienne	Gerneveaux 2 - 4	60	Moyen
Marchienne/Pont	Spignat 87 - 89 - 91	69	Moyen
Roux	Wallonie 29 - 31 - 33	60	Moyen
Gilly	Rambulant 80 - 82 - 84 - 86 - 88 - 90 - 92	115	Haut
		481	



rue Jules Loriaux à Jumet

- Une convention a été signée entre TIBI et La Sambrienne pour la réalisation d'**espaces aériens de tri grillagés** visant une meilleure gestion au quotidien et un enlèvement plus propre des déchets ménagers de nos locataires.

TIBI a fourni les containers et La Sambrienne réalise les travaux de gros œuvre, le placement des grillages et la gestion des accès sécurisés.

Suite aux projets pilotes réalisés sur plusieurs sites, le choix définitif s'est en effet porté sur le placement d'espaces aériens de tri grillagés (rue de Villers 66 et 68 à Couillet, Avenue du Centenaire 125-127-129-131 à Montignies-sur-Sambre) plutôt que sur les espaces enterrés (avenue du Chili à Marcinelle, rue Warmonceau à Charleroi, rue Destrée à Marchienne-Docherie) de meilleur qualité d'un point de vue paysagé mais beaucoup plus compliqué dans la mise en œuvre et la gestion des accès notamment.

En 2023, La Sambrienne a décidé d'équiper 30 sites. 6 sont déjà opérationnels et 18 sont équipés en attente de mise en service.

Un accompagnement social en pédagogie de l'habiter a également pris place sur quelques sites avec la rencontre des locataires pour présenter le projet.

Localité	Adresse	Logements	Type	Statut
Charleroi	Terre al Dans 53 - 55	83	1 petit et 2 grands	Container à placer
Charleroi	Chausteur 28-30 - 32 - 34	64	2 grands	Container à placer
Charleroi	Motte 89	24	A déterminer	Container à placer
Charleroi	Motte 81 et rue d'Himeji	37	A déterminer	Container à placer
Jumet	Loriaux 5-7	48	1 petit	Container à placer
Jumet	Loriaux 7 - 9 - 11 - 13	106	2 grands	Container à placer
Lodelinsart	Terry Mouchon 170 - 172-174	48	1 grand et 1 petit	Container à placer
Marchienne/Pont	Destree 41-43	48	1 grand	Container à placer
Marchienne/Pont	Spignat 85 - 87 - 89 - 91 - 93 - 95	144	3 grands	Container à placer
Marcinelle	Chili 2 - 4 - 6 - 8 - 12 - 14	477	12 grands	Container placé
Mont/Marchienne	Moria 23 - 25	48	2 petits	Container à placer
Montignies/Sambre	Porions 1 - 2 - 3 - 4	209	4 grands	Container à placer
Montignies/Sambre	Yernaux 1 - 2	106	2 grands	Container à placer
Montignies/Sambre	Hotyat 3 - 4	77	2 grands	Container à placer
		1519		

Espaces aériens de tri grillagés



Avenue du Chili à Marcinelle

- La récolte des déchets est réalisée par l'intercommunale TIBI mais La Sambrienne complète, en soutien, le dispositif de l'intercommunale afin d'améliorer la propreté et la qualité de vie dans les quartiers. C'est dans ce cadre que les opérations Cité Propre et nos tournées hebdomadaires de ramassage des déchets prennent place :
 - **39 opérations Cité Propre** ont été organisées au bénéfice de 76,4% du patrimoine de la société soit 7.476 ménages qui en ont profité pour vider greniers, caves et débarras de leurs encombrants ;
 - **83,2 tonnes d'objets encombrants** ont ainsi été reprises par nos équipes et 55,84 tonnes ont été récupérées par la Ressourcerie du Val de Sambre. Ces dernières pourront ensuite être revalorisées. Cinq opérations Cité Propre + ont été organisées avec nos partenaires ;
- **884 tonnes de déchets** ont été ramassées lors des tournées hebdomadaires de camions organisées au cœur de nos cités.

Opérations Cité Propre organisées en 2023

Commune	Quartiers	Poids déchets Régie interne (kg)	Poids déchets Ressourcerie (kg)
M/S/S	Porions	1.460	1.560
Marcinelle	Cité Parc : Chili	1.520	2.200
Marcinelle	Allée	1.360	1.380
Jumet	Allée Verte	180	320
Jumet	Hamendes	880	1.120
Charleroi	Charleroi Nord	780	1.060
Marcinelle	Berceau	980	1.060
Gosselies	Cité Blanche	5.940	2.900
Couillet	Villers et Armée Française	7.880	-
Couillet	Sarts	1.040	640
Gilly	Germinal	920	1.260
Lodelinsart	Hamendes, TM, Chausteur	12.000	1.660
Lodelinsart	Climbias	2.380	1.280
Marchienne Docherie	Acacias	7.300	1.320
Marcinelle	Cité Parc	-	2.220
Monceau	Malghem	4.600	2.040
Ransart	Tolaire	5.220	1.320
Montignies	Delvaux	1.660	2.220
Marchienne Docherie	Egalité	1.620	2.180
Gilly	Gayolle	1.860	1.860
Roux	La Lâche	3.500	2.020
Gerpinnes	Acoz	200	440
Monceau	Anglo-Germain	400	1.100
Goutroux	Goutroux	1.540	2.320
Gilly	Germinal	280	1.380
Charleroi	Charleroi Nord	740	1.040
Charleroi	Harmegnies	-	900
Marcinelle	Cité Parc : Chili	1.360	1.800
Marcinelle	Allée	940	2.260
Gosselies	Cité Blanche	3.040	2.680
Marcinelle	Berceau	980	-
Montignies s/s	Yernaux	760	2.080
Marchienne au pont	Europe	2.680	2.380
Marchienne au pont	Spignat	-	360
Marcinelle	Cecca	1.780	-
Dampremy	Moret	1.440	1.400
Mont sur Marchienne	Moria	380	760
Mont sur marchienne	Renchon	1.880	1.760
Jumet	Hamendes	820	860
	TOTAL	82.300	55.840

Spécificités des 5 OPC +

Quartiers	Associations partenaires
Germinal	Régie des Quartiers et Point Jaune
Hamendes Jumet	Comité Solidarité Jeunesse, ASBL D'Cole,
Cité Parc	Régie des Quartiers, Formidable, CCLP, Star d'Un Jour, New Dance, Ramdam Musique
Porions	COCAD, C-Prévu, Bienfaisance Carolo, Teen Challenge
Charleroi Nord	Amis de la Ruche, Régie des Quartiers, école de couture

- **Plus de 11.000 mètres carrés de pelouse** ont été valorisés en pré-fleuri et sont à présent entretenus de manière différenciée.

En 2023, les espaces verts suivants sont concernés : Cité Parc à Marcinelle, Cité de l'Égalité à Marchienne-Docherie, Cité des Climbias à Lodelinsart et Cité du Spignat à Marchienne-Au-Pont.

Outre la diminution des charges locatives attendues, ce projet permet de réduire notre empreinte carbone et d'affirmer l'action de La Sambrienne et son rôle en **Développement Durable et Responsable**.



Cité Parc à Marcinelle

- La première phase du projet réaménagement des espaces verts de l'Allée Verte à Jumet est terminée et le parc Paul Trigalet a été inauguré.

Selon le plan ci-après, les travaux suivants ont été réalisés en collaboration avec la Ville de Charleroi et la Régie des quartiers de Charleroi :

- Dé-densification des espaces verts et aménagement des sentiers via la société Krinkels ;
- Nettoyage et entretien du site ;
- Aménagement des différents espaces de détente au travers de l'opération « été solidaire ».

Dans un second temps, une aire de jeux et des pistes cyclables devraient être aménagées par la Ville de Charleroi.



Plan d'aménagement



Aménagements réalisés, Parc Paul Trigalet à Jumet

- La **renumérotation des appartements**, conformément à la réglementation en vigueur, se poursuit en aval du processus mené par la Ville de Charleroi qui éprouve beaucoup de difficulté à dégager des moyens humains pour la réalisation plus rapide de ce travail.

2.431 appartements disposent actuellement de leur nouvelle numérotation sur les 6.616 concernés.

Certains sites en cours de renumérotation disposent d'appartements avec l'ancienne et la nouvelle numérotation, ce qui amène à de potentielles confusions pour les services de dépannage, d'urgences et de sécurité (police, pompier, etc), surtout lorsque deux appartements portent le même numéro.

- Les équipes des espaces communs ont participé au **nettoyage et au vidage de 146 logements** dans le cadre de certains états des lieux de sortie, d'expulsion de logement et de la gestion des squats.
- Un plan d'actions a été mis en place et des travaux de sécurisation ont été commandés pour un montant total de 395.500€ htva, afin d'enrayer les actes de vandalisme à répétition rencontrés sur le **site du Rambulant** à Gilly, probablement en lien avec une problématique de stupéfiants.

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 2023, deux chantiers de rénovation ont été réceptionnés :

- Le projet du plan de sécurisation et d'embellissement des espaces communs, principalement axés sur la pose de caméras, l'installation de portes sécurisées, la remise en peinture des communs et le remplacement des boîtes aux lettres pour 4.014.153€,
- Le projet de rénovation énergétique avenue du Chili 2 à Marcinelle pour 8.528.084€. Ce projet 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.

Par ailleurs, afin notamment de limiter la charge financière supportée par les SLSP face à la hausse importante des prix des matériaux et de l'énergie, le Gouvernement a décidé de reporter au 31/12/2025 (au lieu du 31/12/2024) l'échéance du plan de rénovation pour le dépôt de l'ensemble des résultats de mise en concurrence des travaux à la SWL.

Face à la hausse des prix des matériaux et de l'énergie, le Gouvernement a également décidé de permettre aux SLSP de réduire leur programmation à 78 % des logements initialement programmés tout en maintenant le pourcentage initialement prévus de logements aux labels F et G.

Pour La Sambrienne, étant donné que le plan de rénovation de 2.484 logements comporte 1.465 logements avec label PEB F ou G, soit 59% :

- Le nouveau minimum total à atteindre est de 1.936 (78% de 2.484) ;
- Le nouveau minimum PEB label F et G à atteindre est de 1.465 (59% de 1.936).

Au 31 décembre 2023 :

- 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.

LES CHANTIERS DE RÉNOVATION À L'ÉTUDE

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logts	Montant estimé des travaux tous frais compris	% financement par subside
124911	2019ENERG043	Rénovation énergétique	Tenret 46-48-50 à Marchienne-Au-Pont	48	3.508.978 €	26%
124913	2019ENERG044/045	Rénovation énergétique	Paul Janson 32-34-36-38-40-42 à Montignies-sur-Sambre	96	7.679.549 €	65%
125590	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	13 666 293 €	56%
125594	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%
125597	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Avenue de l'Europe à Marchienne-au-Pont	172	10 117 283 €	75%
125599	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Rue Novale, av. de l'Europe et Autequitte à Roux	393	22 063 497 €	75%
125601	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%
125603	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Congo-Tourterelles à Couillet	174	7 581 470 €	75%
125605	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Cité Grand Trieux à Monceau-sur-Sambre et Hamendes à Jumet	174	9 930 891 €	69%
125606	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Alouette à Charleroi et Courtil Mouton à Gosselies	201	10 933 070 €	66%
125607	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 et rue Sélestat 34-44 à Montignies-sur-Sambre	253	39 194 693 €	29%
125612	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%
126248	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	CECA à Marcinelle	119	6 391 920 €	75%
126250	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Matadi-Spignat à Marchienne-au-Pont	80	3 765 108 €	0%
126251	RENO/5440 - Plan de rénovation CRST + avance SWL 25%	Sécurisation, salubrité et rénovation énergétique	Bouleau à Couillet et Selestat à Montignies-sur-Sambre	163	6 258 866 €	75%
				2 634	170 767 855 €	58%



Allée D à Marcinelle



Rue du Berceau à Marcinelle



Rue de la Raguette à Acoz



Allée Winston Churchill à Montignies-sur-Sambre



Rue Paul Janson à Montignies-sur-Sambre

LES CHANTIERS DE RÉNOVATION EN COURS

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logts	Valeur d'acquisition	% financement par subside
122373	Avance SWL	Sécurisation	Sécurisation - Multi-sites	407	13 948 646 €	0%
124861	2019ENERG046	Lot 2 : fourniture et placement de caméras	Bargibant, Coquelicot, Foyer, Finet, Genevrier, Giroflés, Capouillet, Leernes, Anémones à Goutroux	93	8 347 484 €	28%
125165	2020/REN/PLAN EMBEL SECU 2020		Plan d'embellissement (Travaux) - Multi-sites	1.490	596 848 €	51%
125708	Avance SWL		Portes RF - Marcinelle	509	506 000 €	0%
125983	Avance SWL		Compteurs eau SWDE - Multi-sites	3.483	1 634 837 €	0%
				5 982	29 406 163 €	17%



Rue Bargibant à Goutroux



Rue Terry Mouchon à Lodelinsart

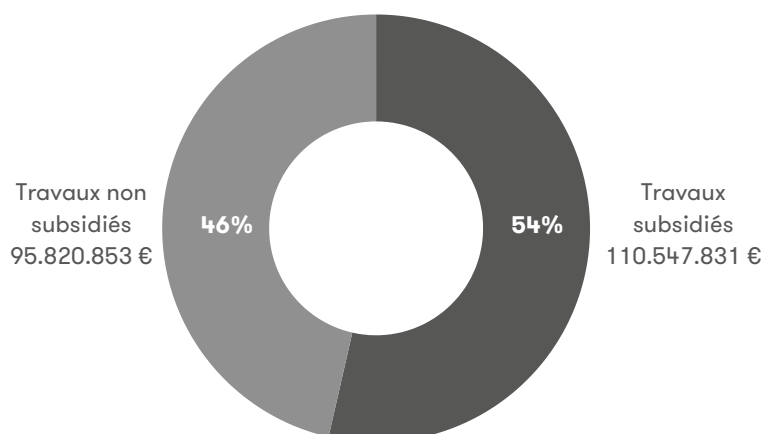
LES CHANTIERS DE RÉNOVATION RÉCEPTIONNÉS

En 2023, 2 chantiers de rénovations ont été réceptionnés.

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logts	Valeur d'acquisition	% financement par subside
124.862	Pivert 2/074 - Spivert/0064 - 2018/INOC11	Rénovation énergétique	Chili 2	81	8 528 084 €	38%
125.165	2020/REN/PLAN EMBEL SECU 2020	Lot 1 : Parlophonie - Portes d'entrée - Boîtes aux lettres Lot 3 : Fourniture et placement d'éclairages de secours	Plan d'embellissement (Travaux) - Multi-sites	1.490	4 014 153 €	64%
				1.571	12 542 237 €	46%

LES FINANCEMENTS

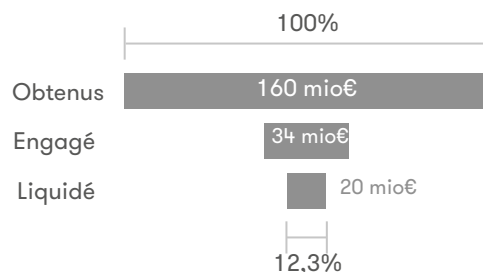
La mise en œuvre des travaux de rénovation (à l'étude, services, en cours et réceptionnés) souffre d'un manque de financement par subside au 31/12/2023. Seul 52% des montants sont en effet subsidiés, 48% devront être remboursés et génèreront des avances productrices d'intérêts.



Utilisation des financements obtenus

FINANCEMENTS	FINANCEMENTS OBTENUS	MONTANT ENGAGE	MONTANT LIQUIDE
AVANCE	20.561.410 €	20.810.998 €	13.494.401 €
AVANCE 25% PLAN RENO	30.650.657 €	0 €	0 €
CLIN/CECO	11.688.105 €	4.323.670 €	3.196.283 €
CRST	93.922.081 €	6.606.821 €	188.623 €
PIVERT	161.322 €	161.322 €	161.322 €
PRG ECO ENERGIE	2.553.827 €	2.553.827 €	2.553.827 €
Total	159.537.403 €	34.456.639 €	19.594.458 €

Etat d'avancement



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 1.490 logements pour un total financé de 3.407.431€.

Le plan d'embellissement des espaces communs pour 1.490 logements s'est clôturé fin 2023.

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 Jumet ;
- 48 logements rue Trieu Kaisin à Montignies-sur-Sambre ;
- 76 logements cité des Grand 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.



Rue Trieu Kaisin à Montignies-sur-Sambre



Allée Verte à Jumet



Avenue de Rome (anc. 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 2023, les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- Trois chantiers de construction ont été réceptionnés pour un montant total de 22.127.836€. 81 nouveaux logements d'utilité publique ont été mis en location :
 - 14 logements rue de l'Armée Française à Couillet ;
 - 6 logements place de la Queue à Couillet ;
 - 61 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, ensuite la spectaculaire déconstruction des 313 logements, pour s'achever récemment avec la mise en location des logements et locaux d'activité ;
- Le permis d'urbanisme a été octroyé pour le projet du 5E ELEMENT visant la construction de 149 logements passifs et basse énergie et 7.668m² de bureaux Nearly Zero Energy Building - NZEB :
 - 30 logements du 5E ELEMENT à Charleroi ;
 - 73 logements à l'ancienne Piscine de la Broucheterre à Charleroi ;
 - 20 logements rue de la Régence à Charleroi ;
 - 70 logements au Boulevard Jacques Bertrand 48 à Charleroi ;
- Le Gouvernement wallon a approuvé la sélection du Plan de Relance de la Wallonie et a retenu deux de ces projets introduits par La Sambrienne pour un montant subsidié de 11,1mio€ :
 - 50 logements rue Nestor Bal (Closières Bois) à Mont-sur-Marchienne ;
 - 14 logements avenue Pastur à Mont-sur-Marchienne.

Au 31 décembre 2023 :

- 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 ;

Par ailleurs, La Sambrienne a également adhéré à l'accord-cadre SWL visant l'acquisition d'**habitats modulaires et légers** pour tous types de situations nécessitant un relogement d'urgence, dans l'attente à présent d'un programme de financement.

LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION À L'ÉTUDE

N° SWL	Adresse	Localité	Nombre de logements						Montant estimé des travaux TFC	% financement par subside	
			Total	Sociaux	Transit	Moyens	Equilibre	Autre			Acquisitif
124.071	Solaire - Eixample XII	Marcinelle	168	61		7	65		35	29.193.463 €	72%
123.247	5E ELEMENT (Logements)	Charleroi	149	55	1		23	30	40	45.591.464 €	9%
123.247	5E ELEMENT (Bureau)	Charleroi	0							26.669.193 €	
125.068	Aux Parcs (Phase 2)	Charleroi	90				90			20.452.984 €	0%
125.052	Cité du Centenaire 121-133	Montignies/Sambre	24	24						4.240.460 €	43%
126.204	Closières Bois	Mont-sur-Marchienne	50				50			13.869.575 €	63%
126.205	Pastur	Mont-sur-Marchienne	14				14			4.008.825 €	61%
126.420	Bertrand	Charleroi	73					73		5.236.000 €	92%
126.421	Averroes	Charleroi	70					70		5.166.000 €	90%
126.422	Régence	Charleroi	20					20		1.476.000 €	78%
			658	140	1	7	242	193	75	155.903.964 €	33%



Solaire - Eixample XII à Marcinelle

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.

Ce projet d'envergure prévoit la création d'un quartier exemplaire en termes d'habitabilité et de performance énergétique, fruit d'un travail intense, compliqué, impliquant de nombreux acteurs.

A ce stade, les auteurs de projet ont introduit la demande de permis.

Identité

- Quartier de la Brouchetterre, 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
- 7668m² 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
 - 2023 : obtention du permis d'urbanisme
 - 2024 : accord de la SWL sur la BMC (base de mise en concurrence) avant publication
 - Fin 2024 : début des travaux estimés
 - 2028 : fin des travaux estimés
- Budget : 72 millions €
- Superficie du site : 2Ha 22ca





En savoir plus sur le
projet 5E ELEMENT



LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION EN COURS

N° SWL	Adresse	Localité	Nombre de logements				Autre Acquisitif	Montant estimé des travaux TFC	% financement par subside
			Total Sociaux	Transit Moyens	Equilibre				
124.389	Cueilleurs Coupeurs	Jumet	12			12	2.518.352 €	5%	
			12			12	2.518.352€	5%	

LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION EN RÉCEPTIONNÉS

N° SWL	Adresse	Localité	Nombre de logements				Autre Acquisitif	Valeur d'acquisition	% financement par subside
			Total Sociaux	Transit Moyens	Equilibre				
123.671	Rue de l'Armée Française	Couillet	14			14	2.288.460 €	27%	
124.783	Place de la Queue	Couillet	6			6	1.596.212 €	0%	
123.589	Aux Parcs (Phase 1)	Charleroi	61	44	5	12	17.804.298 €	5%	
			81	44	5	32	21.668.971 €	23%	



Rue de l'Armée Française à Couillet



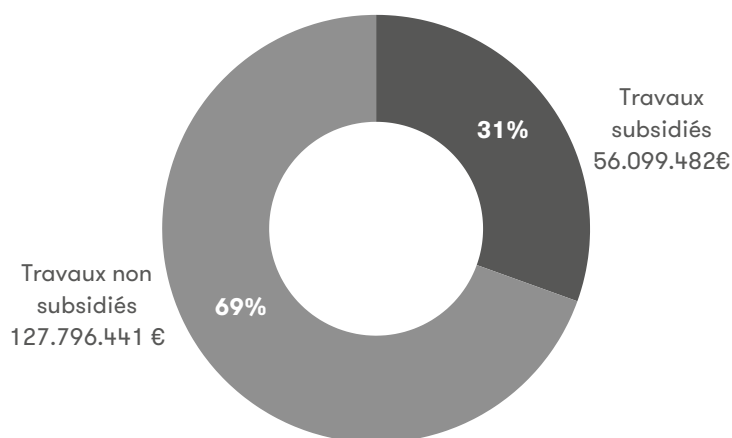
Aux Parcs rue Motte et rue d'Himeji à Charleroi



Place de la Queue à Couillet

LES FINANCEMENTS

La mise en œuvre des travaux de construction (à l'étude, en cours et réceptionnés) souffre d'un manque de financement par subside. Seul 28% des montants sont en effet subsidiés, 72% devront être remboursés et généreront des avances productrices d'intérêts. Les rentabilités calculées montrent que le modèle a vécu et qu'il doit évoluer afin de renforcer la capacité de La Sambrienne et plus généralement du secteur à produire suffisamment de logements pour répondre à la demande sans cesse croissante de logements de qualité.



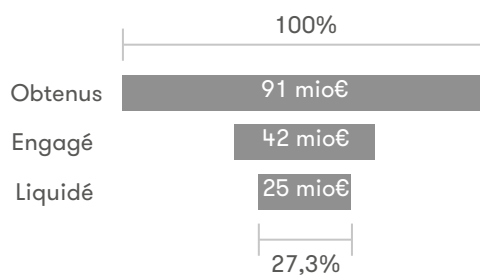
Total des chantiers	180 176 093 €
Solde à financer	90 736 349 €
Financement prêt	35 635 602 €
Financement par subside	56 099 482 €

Utilisation des financements obtenus

FINANCEMENTS	FINANCEMENTS OBTENUS	MONTANT ENGAGE	MONTANT LIQUIDE
ACVE	1.180.556 €	555.556 €	0 €
ANCRAGE	15.979.000 €	7.505.850 €	4.955.169 €
AVANCE	19.094.834 €	18.634.834 €	13.674.613 €
AVRECAP	13.026.000 €	4.114.400 €	4.079.542 €
CCO SWL	1.424.490 €	1.424.490 €	1.011.438 €
CCST	1.300.000 €	157.500 €	15.282 €
CPIVERT	666.667 €	666.667 €	0 €
CRAC	2.555.556 €	2.555.556 €	0 €
EQUI	4.468.481 €	2.998.481 €	844.423 €
ETD	10.838.000 €	0 €	0 €
HPE	11.136.000 €	1.670.400 €	0 €
LMOY	945.000 €	945.000 €	203.113 €
PEXR	1.222.222 €	1.222.222 €	0 €
SUBRECAP	7.000.000 €	0 €	0 €
Total	90.836.806 €	42.450.955 €	24.783.580 €

Source : LTF SWL

Etat d'avancement



LES PROJETS DE CONSTRUCTION

La Sambrienne est propriétaire de nombreux 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. Lorsqu'un projet est envisageable, il a été intégré dans notre plan.

Les sites suivants peuvent être valorisés par la construction de plus de 2.360 logements.

Aucun financement n'a été cependant obtenu.

Localité	Adresse	Potentiel logement	Projet	Droit réel
Charleroi	rue Joseph Wauters	58	AUX PARCS	
Charleroi	rue Warmonceau 298-300-302 / rue Joseph Wauters 154-156 (139 logements)	100	AUX PARCS	
Couillet	rue de Villers	200		
Couillet	rue des Hauchies	56		
Couillet	rue Ferrer	89		
Couillet	rue Joseph Wauters	148		
Dampremy	rue de Gohyssart	20	SACRE FRANCAIS	Ville Charleroi
Gilly	rue du Fayt	180		
Gilly	rue du Pont d'Arcole	20		
Gilly	rue Pirotia	25		Ville Charleroi
Gosselies	rue des Gallières	225		Ville Charleroi
Gosselies	rue des Gallières	25		
Gosselies	rue Saint Eloi	5		Ville Charleroi
Goutroux	rue des Genévriers / rue de Leernes	160		
Jumet	allée Verte / barre du bas	88		
Jumet	allée Verte / box garage	20		
Lodelinsart	rue des Hamendes	16		
Marchienne/Pont	avenue de l'Europe 5-6-7-8-9-10-11-12 (64 logements)	64		
Marchienne/Pont	rue du Pays Noir	12		
Marchienne/Pont	rue Emile Royer	12		
Marchienne/Pont	rue Lieutenant Général Gillain	40		Ville Charleroi

Localité	Adresse	Potentiel logement	Projet	Droit réel
Marcinelle	avenue du Chilli	40		
Marcinelle	avenue du Chilli / rue de l'asie	20		
Marcinelle	cours Garibaldi	4		
Marcinelle	rue Chèvrefeuille	24		
Marcinelle	rue du Chemin Vert	150		SWL
Monceau/Sambre	chemin de la falgeotte / cité du Hameau	25		
Mont/Marchienne	rue Constant Renchon	20		
Mont/Marchienne	rue du longtry	40		
Mont/Marchienne	rue Nestor Bal	36	CLOSIERES BOIS	SWL
Mont/Marchienne	rue Nestor Bal	16	CLOSIERES BOIS	SWL
Mont/Marchienne	rue Winston Churchill	51	CLOSIERES CHAMPS	SWL
Mont/Marchienne	rue Winston Churchill	17	CLOSIERES CHAMPS	SWL
Montignies/Sambre	avenue de la Crèche	24		
Montignies/Sambre	rue du Centenaire	2	CENTENAIRE	
Montignies/Sambre	rue Trieu Kaisin 30-32-96-98-116-118 (48 logements)	48		
Ransart	rue Roitelets / rue Tayant / rue Pré Pouillet	150		
Roux	rue des Prés / champ du Charnoy	50		
Roux	rue du Prince	40		
Roux	rue du Prince / Chapelle	40		
		2 360		

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 relogement. Il vise l'accomplissement de trois objectifs stratégiques : **développer le patrimoine immobilier, favoriser l'accès à la propriété et tendre vers l'équilibre financier.**

Lancé en 2021, le plan d'accès à la propriété pour la période 2020-2025 a été poursuivi en 2023 et concerne 403 logements publics :

- 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.

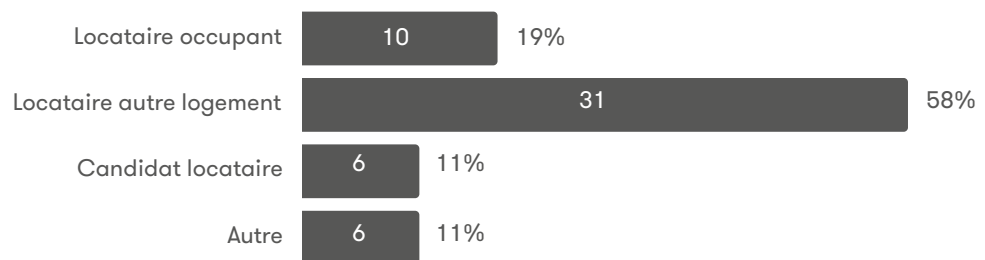
Le total des biens vendus a permis de générer 5 006 516€ de produits bruts, directement reversés auprès de la SWL :

- 43 logements inoccupés dont 42 maisons sociales et 1 appartement équilibre ont été vendus pour un montant total de 4.253.016€ ;
- 10 maisons sociales occupées ont été vendues aux locataires en place pour un montant total de 753.500€ ;
- 1 parcelle de terrain a été vendue pour un montant de 45 000€.

Au 31 décembre 2023, 296 logements sont inscrits au plan d'accès à la propriété 2020-2025.

Total vente	5 006 516€
Maisons vendues	52
Appartement vendu	1
Terrain vendu	1
Logements inscrits au plan de vente	296

Nombre d'actes par catégories d'acquéreur



LISTE DES BIENS VENDUS

Logements inoccupés vendus

Adresse	Localité	Acquéreur catégorie	Prix vente réalisé
Rue Cerisiers 24	Marchienne Docherie	2 - candidat locataire	66.001 €
Rue Vandervelde 21	Lodelinsart	2 - candidat locataire	67.000 €
Rue Sarah Vankerkhove 2	Roux	1 - locataire autre logement	67.100 €
Rue Paul Pastur / Selestat 71	Montignies Sur Sambre	1 - locataire autre logement	70.000 €
Cité Malghem 15	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	71.000 €
Rue Verreries / Pittsburgh 76	Charleroi	6 - autre	73.000 €
Rue Verreries / Pittsburgh 75	Charleroi	1 - locataire autre logement	73.700 €
Rue Vandervelde 23	Lodelinsart	1 - locataire autre logement	76.250 €
Rue Vandervelde 10	Lodelinsart	3 - locataire autre slsp	80.000 €
Rue De La Cite 17	Charleroi	1 - locataire autre logement	80.000 €
Rue Cerisiers 14	Marchienne Docherie	2 - candidat locataire	80.000 €
Rue Cerisiers 12	Marchienne Docherie	6 - autre	80.000 €
Chaussée Château Mondron 120	Jumet	1 - locataire autre logement	85.000 €
Rue Paul Pastur / Selestat 61	Montignies Sur Sambre	1 - locataire autre logement	86.000 €
Rue Sarah Vankerkhove 8	Roux	1 - locataire autre logement	86.000 €
Rue Cerisiers 3	Marchienne Docherie	2 - candidat locataire	86.000 €
Cité Malghem 50	Monceau Sur Sambre	2 - candidat locataire	87.000 €
Rue Caluwaert 40	Jumet	1 - locataire autre logement	90.000 €
Rue Filias Capouillet 88	Goutroux	1 - locataire autre logement	90.000 €
Rue Acacias 19	Marchienne Docherie	1 - locataire autre logement	90.000 €
Rue Union 76	Jumet	1 - locataire autre logement	90.000 €
Rue Peetermans 29	Marchienne Docherie	6 - autre	92.000 €
Rue Champ Charbonnières 51	Mont Sur Marchienne	1 - locataire autre logement	95.000 €
Rue Caluwaert 48	Jumet	6 - autre	95.000 €
Rue Herbert Hoover 12	Mont Sur Marchienne	1 - locataire autre logement	95.500 €
Rue Champ Charbonnières 55	Mont Sur Marchienne	1 - locataire autre logement	100.000 €
Rue Herbert Hoover 17	Mont Sur Marchienne	1 - locataire autre logement	102.000 €
Rue De La Bergerie 14	Mont Sur Marchienne	1 - locataire autre logement	106.200 €
Rue Champ Charbonnières 4	Mont Sur Marchienne	1 - locataire autre logement	108.500 €
Rue Champ Charbonnières 49	Mont Sur Marchienne	1 - locataire autre logement	110.000 €
Rue Jean Friot 41	Roux	2 - candidat locataire	110.000 €
Rue Saint Ghislain 98	Jumet	1 - locataire autre logement	111.000 €
Rue De La Bergerie 11	Mont Sur Marchienne	1 - locataire autre logement	115.000 €
Rue Champ Charbonnières 33	Mont Sur Marchienne	1 - locataire autre logement	115.001 €
Rue Acacias 8	Marchienne Docherie	1 - locataire autre logement	116.200 €
Rue Caluwaert 11	Jumet	1 - locataire autre logement	120.000 €
Rue De La Bergerie 3	Mont Sur Marchienne	1 - locataire autre logement	121.000 €
Rue Union 24	Jumet	1 - locataire autre logement	126.200 €
Rue Union 36	Jumet	1 - locataire autre logement	130.000 €
Rue Octave Germain 23	Jumet	1 - locataire autre logement	130.000 €
Rue Finet 9	Goutroux	1 - locataire autre logement	134.000 €
Rue Roux 144	Monceau Sur Sambre	1 - locataire autre logement	143.000 €
Rue Nestor Bal 63/001	Mont Sur Marchienne	6 - autre	203.364 €
			4.253.016 €

Logements occupés vendus

Adresse	Localité	Acquéreur catégorie	Prix vente réalisé
Rue Raymond Jacques 2	Marcinelle	1 - locataire occupant	34 000 €
Rue Carrières 116	Couillet	1 - locataire occupant	77 500 €
Rue Acacias 17	Marchienne Docherie	1 - locataire occupant	85 000 €
Rue Latérale / Barry 18	Charleroi	1 - locataire occupant	77 000 €
Rue Champ Charbonnières 35	Mont Sur Marchienne	1 - locataire occupant	70 000 €
Rue Grande Chênevière 83	Marcinelle	1 - locataire occupant	70 000 €
Rue Bargibant 24	Goutroux	1 - locataire occupant	75 000 €
Rue Champ Charbonnières 31	Mont Sur Marchienne	1 - locataire occupant	115 000 €
Avenue Houtard 65	Monceau Sur Sambre	1 - locataire occupant	80 000 €
Rue Victor Hachez 4	Marchienne Docherie	1 - locataire occupant	70 000 €
			753 500 €

Terrains vendus

Adresse	Localité	Acquéreur catégorie	Prix vente réalisé
Avenue de Matadi	Marchienne Au Pont	6 - autre	45 000 €

Constructions neuves vendues

Néant

Autres bâtiments vendues

Néant



Rue Saint Ghislain 98 à Jumet



Rue de l'Union 46 à Jumet



Rue Peetermans 29 à Marchienne-au-Pont

Les acquisitions

Terrains acquis

Adresse	Localité	Superficie	Prix d'achat
Rue du Long Try (cadastré 137e Division, section B n°97b)	Mont-sur-Marchienne	14.396 m ²	185 000 €



Administration générale

• LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

- 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 ;
- En termes de **marchés publics** :
 - La Sambrienne a adhéré à la centrale d'achat organisée au sein de la SWL ;
 - Attribution d'un marché public de services visant la mise en place d'une **solution CRM** (Customer Relationship Management) d'une durée de 96 mois à l'opérateur économique MODAL VOICE ;
 - Dans le cadre du **Plan de rénovation 2020-2024** :
 - Désignation d'un architecte ou une équipe d'auteurs de projet chargé d'une mission complète d'architecture comprenant l'étude et la réalisation de travaux de rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de 193 logements à Dampremy (Lot 2) au soumissionnaire PLAN 7 ARCHITECTURE ET BUREAU D'ETUDES SRL de MAISIERES ;
 - Désignation d'un architecte ou une équipe d'auteurs de projet chargé d'une mission complète d'architecture comprenant l'étude et la réalisation de travaux de rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de 178 logements à Marcinelle (Lot 3) au soumissionnaire BAJ ARCHITECTS de LIEGE ;
 - Attribution de l'accord-cadre visant le marché de travaux relatif à de la **rénovation de logements inoccupés** d'une durée de 24 mois au soumissionnaire MIGNONE ;
 - Le marché public de fourniture d'électricité 100% renouvelable et de gaz naturel, conjoint avec les SLSP L'Habitation Jemeppienne, Le Logis Saint-Ghislainois, Centr'Habitat, Foyer de Fléron, Meuse-Condroz-Logement, Toit et Moi, Le Logis Tournaisien et Le Home Ougrée, a été attribué à ENGIE ELECTRABEL en décembre 2023 et couvre les années 2024 et 2025. L'application du tarif social pour nos locataires concernés a ainsi été assuré ;
- Le Service Commun d'Audit de la Fédération Wallonie-Bruxelles et de la Wallonie a informé La Sambrienne du démarrage d'une **mission d'audit**, conformément au planning déterminé par le Comité d'audit Logement de la SWL. L'audit portera notamment sur les volets financier, administratif et technique de la gestion de la société avec une nouvelle thématique importante relative à l'informatique et au RGPD ;
- En matière de **Ressources humaines** :
 - La sous-commission paritaire pour les sociétés de logement social agréées de la Région wallonne (SCP 339.02) a signé une convention collective de travail du **droit garanti à la déconnexion** avec les représentants du personnel dans le cadre du deal pour l'emploi conclu en février 2022. La CCT est entrée en vigueur le 01/04/2023 et est conclue pour une durée indéterminée ;
 - Un protocole d'accord sectoriel 2023 - 2024 a été négocié en Sous-Commissions paritaire (SCP 339.02) concernant l'octroi d'une **prime pouvoir d'achat** à l'ensemble du personnel occupé dans les SLSP en Wallonie ;
 - Le deal pour l'emploi (accord politique sur l'emploi portant des dispositions pour le marché de l'emploi, conclu en février 2022) prévoit deux nouvelles obligations pour les employeurs :
 - A partir de 2023, toute entreprise occupant au moins 20 travailleurs doit établir un plan de formation annuel formel ;
 - En outre, dans les entreprises occupant au moins 10 travailleurs, il y a un droit de formation individuel pour chaque travailleur. Jusqu'à présent, c'était un droit de formation collectif moyen. Dans les entreprises d'au moins 20 travailleurs, l'obligation de formation passe à 5 jours par an ;Pour répondre à ce droit de formation, La Sambrienne l'a officialisé dans une CCT d'entreprise **Plan de formation** qui reprend stricto sensu le prescrit légal ;
 - Suite au contrôle ONSS en mars 2023 sur les périodes allant de l'année 2020 au 07/03/2023, le contrôleur a émis plusieurs remarques et toutes les régularisations demandées par l'ONSS ont été mises en place dans le chef des travailleurs et de l'employeur.

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

- **40 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000€ htva ont été attribués** (hors reconduction) dont des marchés de travaux pour un montant total de plus de 5 millions € ;
- 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 ;
- Après 24 mois d'affiliation, le bilan de l'affiliation à **DOMAXIS** est très favorable et permet indiscutablement d'améliorer les points suivants :
 - Gain de temps (analyse du besoin, rédaction des documents, publication, analyse, attribution du marché) ;
 - Meilleurs prix (par l'augmentation des quantités du marché) ;
 - Optimisation des prescriptions techniques (par le partage avec les autres SLSP) ;
 - Développer des nouveaux projets (non encore développés car moins prioritaires) ;
 - Image des SLSP (le partage de moyens et les synergies sont un plus pour le secteur) ;
- Attribution d'un marché de services visant la désignation d'un **secrétariat social** avec la société ACERTA pour les membres de DOMAXIS ;
- Plusieurs administrateurs ont participé aux formations proposées par la centrale d'achat DOMAXIS en collaboration avec l'UVCW ;
- À partir du 1er mars 2023, Bernard POIVRE a été désigné en qualité de Commissaire SWL en remplacement de Pascal ABANDONNE ;
- À la suite de la démission de Stéphanie VAN YPERZEELE en qualité d'administratrice représentant la Région, le Gouvernement wallon a désigné Justine MICHAUX pour poursuivre son mandat ;
- Désignation de Claude BEUMIER en qualité de Président du Comité d'Attribution dès janvier 2023 ;
- Lancement d'une procédure de désignation d'un travailleur social, à la suite de la démission de Jérôme TRIGAUX en qualité de travailleur social au sein du Comité d'Attribution.

Les Ressources Humaines



L'année 2023 a été marquée par :

- La sous-commission paritaire a signé une convention collective de travail concernant le droit à la déconnexion. Ladite convention est entrée en vigueur le 01/04/2023 pour une durée indéterminée ;
- Un protocole d'accord sectoriel 2023/2024 a été négocié en sous-commission paritaire concernant l'octroi d'une prime pouvoir d'achat à l'ensemble du personnel occupé dans les SLSP en Wallonie. Cet accord a été officialisé dans la Convention collective de travail du 06/11/2023 concernant la prime pouvoir d'achat ce qui a permis à notre Comité de Gestion de décider de l'octroi d'une prime d'un montant de 375,00 € octroyé à l'ensemble du personnel sous forme de chèques-consommation ;
- Dans le cadre du deal pour l'emploi, les entreprises d'au moins 20 travailleurs se sont vues dans l'obligation d'établir et d'officialiser un plan de formation annuel. Le plan de formation de La Sambrienne a été officialisé dans la CCT d'entreprise relative au plan de formations et conclue en date du 21/03/2023.

L'indice pivot a été dépassé 2 fois dans le courant de l'année 2023 entraînant deux augmentations des rémunérations :

- Au 01/01/2023 : salaire précédent X 1,02 (indice 2,0000) ;
- Au 01/12/2023 : salaire précédent X 1,02 (indice 2,0399),

Il est également à noter que :

- 11 nouveaux collègues sont venus rejoindre les équipes de La Sambrienne dont 1 contrat à durée indéterminée ;
- Les entretiens d'évaluations du personnel ont été réalisées dans le courant de l'année 2023.

Mouvements d'entrées

36

CDI
1

CDR
13

CDD
22

Mouvements de sorties

43

Fin de
contrat
16

Pension
6

Autre
21

Nombre de travailleurs

174

LE PLAN DE FORMATION

Comme signalé ci-avant, une CCT d'entreprise relative au plan de formations a vu le jour. Pour 2023, l'ensemble des travailleurs ont pu bénéficier d'un quota de jours de formations égal à 4 jours.

Tant des formations formelles internes, qu'externes et informelles ont été dispensées et font partie intégrante du plan de formations.

Type de formation	Nombre	Nombre de travailleurs bénéficiaires
Formations techniques et métiers	58	113
Formations informatiques	13	22
Formations management	4	21
Formations développement personnel	6	16
Formations sécurité	4	64

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 sécurité informatique, de comptabilité et de fiscalité, techniques du bâtiment.

Des formations internes ont été dispensées par les Managers de service aux membres du personnel de toutes les directions afin de donner les principes de base des matières telles que l'utilisation de certains outils informatiques (tablettes, aigles, etc), la législation relative aux attributions, à la location, au calcul des loyers et des provisions 2023, la législation de base des Marchés Publics.

Les formations en management ont abordé les thèmes tels que : maîtriser le cycle d'évaluations - rappel, Q7 Leader (portail des Managers), mise en place d'une politique de lutte contre l'absentéisme, la communication de base pour contremaîtres.

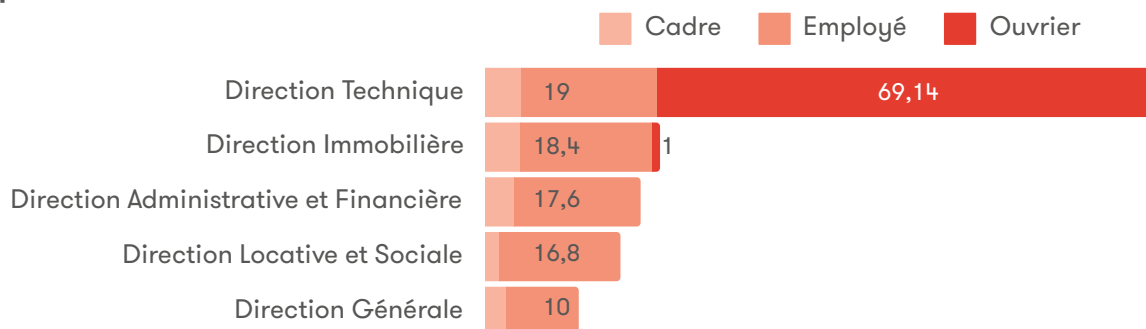
Les formations de développement personnel ont porté sur les thèmes suivants : s'affirmer, convaincre, la confiance en soi, améliorer sa communication. Un teambuilding a également été organisé pour l'équipe des Marchés Publics en vue de renforcer les liens dans l'équipe.

Enfin, relativement à la Sécurité, le processus de formations s'est poursuivi par les recyclages des membres des services de lutte contre l'incendie et les recyclages des secouristes d'entreprise.

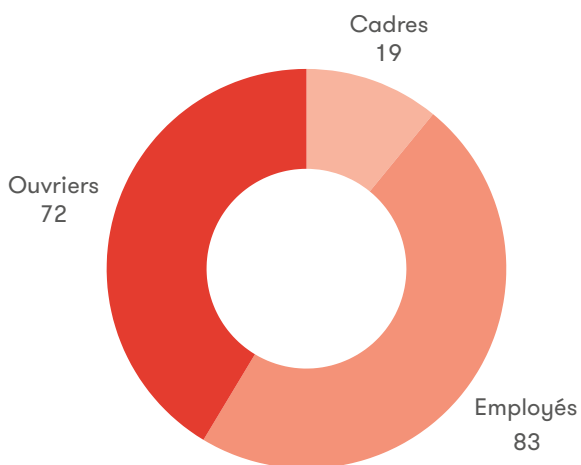
LES STATISTIQUES RH

Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel

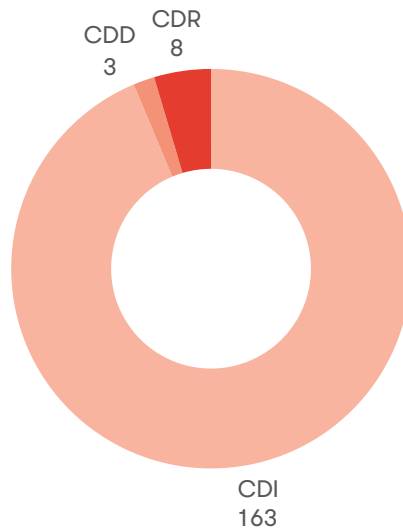
ETP par directions



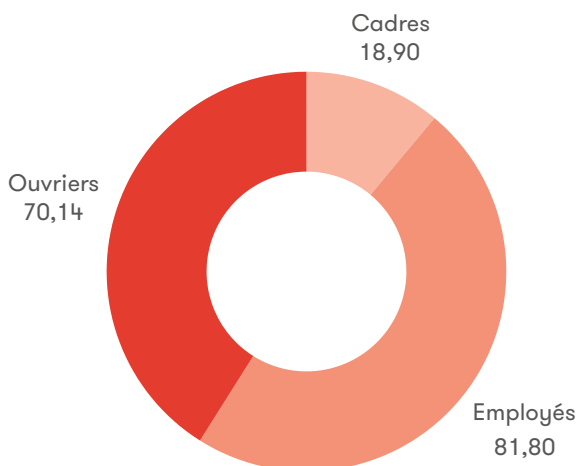
Travailleurs par statut



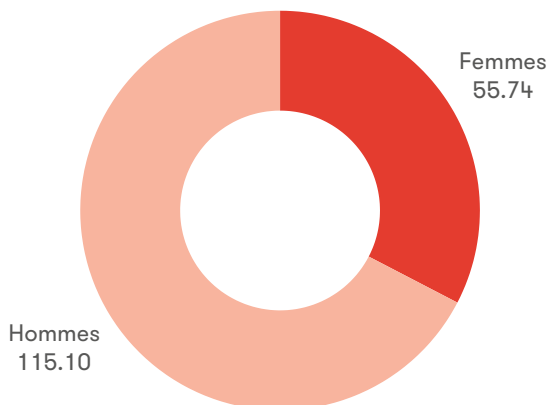
Travailleurs par contrat



ETP par statut



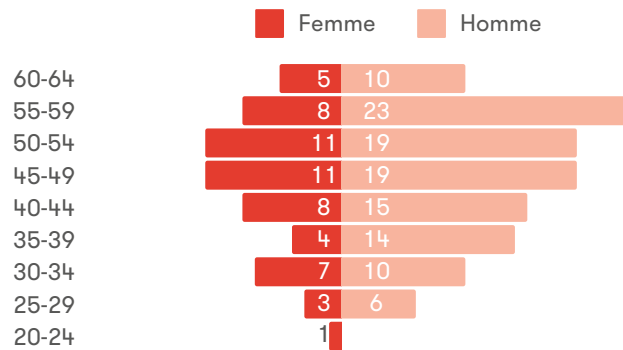
ETP par sexe



ETP par services

Services	Cadre	Employé	Ouvrier	Total général
ADMINISTRATION IMMOBILIERE	0,90	5,60	-	6,50
ADMINISTRATION TECHNIQUE	1,00	12,00	-	13,00
CANDIDATURE	1,00	10,00	-	11,00
COMPTABILITE ET FINANCES	1,00	6,00	-	7,00
CONSEILLER EN PREVENTION	-	1,00	-	1,00
CONSTRUCTION RENOVATION	1,00	2,00	-	3,00
CONTRÔLE CONFORMITE BATIMENTS	-	2,00	-	2,00
DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	1,00	1,00	-	2,00
DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE	1,00	0,80	-	1,80
DIRECTION GENERALE	1,00	-	-	1,00
DIRECTION IMMOBILIERE	1,00	-	-	1,00
DIRECTION TECHNIQUE	1,00	-	-	1,00
ESPACES COMMUNS	1,00	4,00	22,64	27,64
LOGEMENTS INOCCUPES	1,00	-	21,00	22,00
JURIDIQUE	1,00	6,80	-	7,80
LOCATION	1,00	6,00	-	7,00
MAGASIN	-	-	2,50	2,50
MARCHES PUBLICS	1,00	4,00	-	5,00
LOGEMENTS OCCUPES	1,00	3,00	23,00	27,00
ORGANES DE GESTION	-	1,00	-	1,00
PARTERNARIAT ET COMMUNICATION EXTERNE	-	1,00	-	1,00
PROMOTION	-	0,80	-	0,80
RELOCATION	1,00	7,80	1,00	9,80
RESSOURCES HUMAINES	1,00	3,00	-	4,00
SYSTEMES D'INFORMATION	1,00	3,00	-	4,00
VENTE	-	1,00	-	1,00
Total général	18,90	81,80	70,14	170,84

Pyramide des âges



Nombre de travailleurs par site



Nombre de travailleurs par type de départ

Type de départ	Total
Fin de contrat	16
Pension	6
Autre	21
	43

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 12 reprises.

9 accidents de travail ont été constatés dont 7 avec incapacité temporaire pour un total de 63 journées calendrier perdues et 2 avec incapacité permanente de 128 jours de travail perdus.

Dans le cadre du plan d'actions annuel 2023 du Plan Général de Prévention et de Protection au Travail, 47 actions ont été finalisées incluant notamment des mesures qui ont été prises pour promouvoir ou assurer la protection des travailleurs, comme :

- Dispenser une formation aux travailleurs concernés par le ramassage de seringues ;
- Le suivi de la vaccination hépatite ;
- Inventaire des accessoires de sécurité obligatoire dans les véhicules ;
- Dispenser une formation de secourisme et de service de lutte contre l'incendie afin d'étoffer les équipes existantes.

Dans le cadre de l'Art. I.2-8.- du Code du bien-être, le plan global de prévention 2024-2028 a été approuvé par le Comité en date du 13 novembre 2023. Celui-ci comprend 15 objectifs répartis sur 5 ans et basés sur une checklist reprenant toutes les obligations légales dans les 7 domaines du Bien-être au Travail.

Nombre d'accidents de travail

9

Liste des membres du CPPT

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
- I. ADAM, ouvrier, Technicien propreté

Conseillère en prévention interne :

- C. WARZEE (Conseillère en prévention niveau II)

Conseillère en prévention-médecin du travail :

- JOMGOUE EMAKO Sabrina (CESI)

Conseillère en prévention - Aspects psychosociale

- Alloua SORAYA (CESI)

Personne de confiance :

- SEPP CESI

LE CONSEIL D'ENTREPRISE

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

Le CE s'est réuni à 10 reprises durant l'année 2023.

Le CE s'est également réuni à 2 reprises lors de séances extraordinaires.

Liste des membres du CE

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 – assistante technico-administrative
- E. MARTIN, employé – gestionnaire Juridique
- F. ROSI, technicien – technicien électricien
- R. CHIF, ouvrier - technicien propreté
- D. ADAMS, ouvrier - technicien électricien

Les marchés publics



40 marchés publics d'un montant supérieur à 22.000€ htva ont été attribués (hors reconduction) en 2023 dont des marchés de travaux de rénovation pour un montant total de plus de 5 millions €.

Le marché public de fourniture d'électricité 100% renouvelable et de gaz naturel, conjoint avec les SLSP L'Habitation Jemeppienne, Le Logis Saint-Ghislainois, Centr'Habitat, Foyer de Fléron, Meuse-Condroz-Logement, Toit et Moi, Le Logis Tournaisien et Le Home Ougrée, a été attribué à ENGIE ELECTRABEL en décembre 2023 et couvre les années 2024 et 2025. L'application du tarif social pour nos locataires concernés a ainsi été assuré.

Par ailleurs, il peut également être fait mention que La Sambrienne fait de plus en plus appel aux marchés passés par les centrales d'achat et notamment en 2023 :

- SPW :
 - Boissons, denrées et produits d'accompagnement ;
 - Matériel d'entretien et produits de nettoyage et d'entretien ;
 - Abonnement téléphonie mobile ;
 - Achat de GSM, smartphones, tablettes ;
 - Achat de matériel informatique et de logiciel ;
 - Gestion des trousse de secours.

- DOMAXIS :
 - Services juridiques ;
 - Maintenance d'ascenseurs, appareils de levage et portes automatiques ;
 - Application de signature électronique ;
 - Secrétariat social.

- SWL :
 - Auteur de projet dans le cadre du plan de rénovation 2020-2024 ;
 - Désignation de certificateurs PEB.

La relation avec la centrale de marchés DOMAXIS doit être soulignée pour sa qualité et permet, en plus de mettre en commun des services de support entre les SLSP, de véritablement apporter une plus-value aux marchés attribués.

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

Marchés de services d'entretien

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Accord-cadre. Travaux de rénovation HVAC / sanitaire individuel de logements occupés - Lot 1 : District sud	1.058.720,46 €	27-03-23	2 ans	JORDAN
Accord-cadre. Travaux de rénovation HVAC / sanitaire individuel de logements occupés - Lot 2 : District nord et ouest	1.058.720,46 €	27-03-23	2 ans	JORDAN
Accord-cadre. Travaux de rénovation HVAC / sanitaire individuel de logements occupés - Lot 3 : District centre et est	1.004.237,17 €	27-03-23	2 ans	TEMPERATURE IDEALE
Entretien et maintenance éclairage de secours	146.190,78 €	12-04-23	4 ans et 4 mois	CGMI-PROTECT
Entretien des espaces vert lot 1	1.313.361,25 €	15-05-23	2 ans	KRINKELS
Entretien des espaces vert lot 2	87.253,52 €	21-08-23	2 ans	ATELIER 85
Accord-cadre. Débouchage et curage de réseaux d'égouttage. Lot 1- District Sud	156.388,87 €	10-11-23	2 ans	DEKABO
Accord-cadre. Débouchage et curage de réseaux d'égouttage. Lot 2 - District Nord et Ouest	175.385,87 €	10-11-23	2 ans	DEKABO
Accord-cadre. Débouchage et curage de réseaux d'égouttage. Lot 3 - District Centre et Est	89.657,37 €	10-11-23	2 ans	DEKABO
Achat et fourniture d'électricité 100% renouvelable et de gaz naturel	Prix variable	08-12-23	2 ans	ELECTRABEL
Reconduction				
Accord-cadre. Placement, remplacement, maintenance des portes, portillons coupe-feu et issues de secours	302.902,33 €	13-04-23	1 an	CPI TECHNOLOGIE
Accord-cadre. Maintenance détection gaz	Prix unitaire	13-04-23	1 an	GIMI
Accord-cadre. Entretien et maintenance des coupoles et évacuation des fumées dans les communs	48.666,32 €	13-11-23	1 an	CGMI

Marchés de services

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Inspection légale périodique des ascenseurs et d'engins de levage	161.425,95 €	07-02-23	4 ans	BTV Hainaut
Réalisation de certificats PEB	291.186,50 €	28-03-23	4 ans	POLY-TECH ENGINEERING
Désignation d'un cabinet d'huissier de justice	Tarif légal + prix unitaires	13-04-23	2 ans	EJNA - PRE JUSTITIA
Traitements des archives	140.744,17 €	26-04-23	9 ans	ARCHIVAGE ET GARDIENNAGE
Mise en place d'un accueil téléphonique - Lot 1	327.517,33 €	06-06-23	2 ans	N-ALLO
Mise en place d'une solution CRM	854.532,49 €	06-06-23	8 ans	MODAL VOICE
Contrôle de conformité électrique des habitations et bâtiments destinés à la vente	Prix unitaire	12-07-23	4 ans	SOCOTEC BELGIUM
Service de gardiennage visant l'espace d'accueil accessible au public sur rendez-vous et la surveillance ponctuelle des bâtiments	259.007,76 €	18-07-23	4 ans	BLACK STORM SECURITY
Lutte contre les nuisibles	655.547,75 €	04-09-23	4 ans	ANIMAL PEST CONTROL
Accord-cadre. Désignation de géomètres experts. Lot 1 Vente de logements	40.982,70 €	27-09-23	1 an	BONTEMPI JEREMIE
Désigner un architecte ou une équipe d'auteurs de projet chargé d'une mission complète d'architecture comprenant l'étude et la réalisation de travaux de rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de 193 logements à Dampremy (Lot 2)	567.110,06 €	20-10-23	Durée mission	PLAN 7 ARCHITECTURE ET BUREAU D'ETUDES
Désigner un architecte ou une équipe d'auteurs de projet chargé d'une mission complète d'architecture comprenant l'étude et la réalisation de travaux de rénovation énergétique, salubrité et sécurisation de 178 logements à Marcinelle (Lot 3)	540.699,39 €	20-10-23	Durée mission	BAJ ARCHITECTS
Reconduction				
Accord-cadre. Assistance intégration OFFICE 365	103.246,40 €	12-04-23	1 an	NSI IT
Magazine de la société et diverses brochures	45.502,90 €	13-09-23	1 an	Imprimerie BIETLOT
Prestations de services de conseils et d'assistance juridique pour le contentieux locatif	Taux horaire	30-10-23	1 an	ASSOCIATION D'AVOCATS C. BOUDELET, P. GEORGE, D. STACHE
Pondération et maintenance de fonctions	Prix unitaire	21-12-23	4 ans	HUDSON

Marchés de travaux

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Accord-cadre. Travaux de rénovation HVAC / sanitaire individuel de logements occupés - Lot 1 : District sud	1.058.720,46 €	27-03-23	2 ans	JORDAN
Accord-cadre. Travaux de rénovation HVAC / sanitaire individuel de logements occupés - Lot 2 : District nord et ouest	1.058.720,46 €	27-03-23	2 ans	JORDAN
Accord-cadre. Travaux de rénovation HVAC / sanitaire individuel de logements occupés - Lot 3 : District centre et est	1.004.237,17 €	27-03-23	2 ans	TEMPERATURE IDEALE
Accord- cadre. Rénovation de logements occupés. Lot 2 - Gros œuvre extérieur.	396.875,20 €	01-09-23	2 ans	KRINKELS
Accord- cadre. Rénovation de logements occupés. Lot 3 - Electricité.	452.103,45 €	01-09-23	2 ans	MIGNONE
Accord- cadre. Rénovation de logements occupés. Lot 4 - Toiture District Sud.	173.028,62 €	01-09-23	2 ans	SI RENOVE
Accord- cadre. Rénovation de logements occupés. Lot 5 - Toiture District Nord et Ouest.	189.453,80 €	01-09-23	2 ans	DE PLUS
Accord- cadre. Rénovation de logements occupés. Lot 6 - Toiture District Centre et Est.	189.453,80 €	01-09-23	2 ans	DE PLUS
Accord- cadre. Rénovation de logements occupés. Lot 7 - Menuiserie intérieure	163.458,48 €	01-09-23	2 ans	DUMAY CANARD
Accord- cadre. Rénovation de logements occupés. Lot 8 - Menuiserie extérieure.	745.464,21 €	01-09-23	2 ans	DUMAY CANARD
Accord- cadre. Rénovation en gros œuvre intérieur de logements occupés	115.237,23 €	01-09-23	2 ans	MIGNONE
Reconduction				
Accord-cadre. Travaux de rénovation de logements inoccupés - Lot 2 : toiture	243.809,34 €	25-04-23	1 an	SOLABEL
Accord-cadre. Travaux de rénovation de logements inoccupés - Lot 4 : électricité	203.454,28 €	25-04-23	1 an	SORWA
Accord-cadre. Travaux de rénovation de logements inoccupés - Lot 5 : chauffage/ sanitaire	571.914,00 €	25-04-23	1 an	JORDAN
Rénovation des menuiseries extérieures dans des logements inoccupés	186.692,50 €	25-04-23	1 an	KENAN

Marchés de fournitures

Description	Montant total TVAC	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Matériaux en pvc	31 282,25 €	20-02-23	4 ans	PLASTICS WAUTERS
Achat de vêtements de travail et chaussures de sécurité.	184.914,02 €	06-06-23	4 ans	FRANS DAELMAN
Achat de matériel en quincaillerie.	30.545,06 €	04-09-23	4 ans	FERNAND GEORGES
Achat d'outillage électrique connecté.	28.610,01 €	07-09-23	4 ans	OUTIMEX
Achat de boissons et d'articles associés.	28.654,12 €	27-10-23	1 an	TRENDY FOODS
Achat de matériel en plomberie, sanitaire et chauffage.	1.183.174,43 €	06-11-23	4 ans	SUPERSANIT
Fourniture et maintenance d'un logiciel de gestion du temps ainsi que la maintenance des terminaux de pointage	47.406,98 €	22-12-23	4 ans	PROTIME
Reconduction				
Accord-cadre. Matériel en serrureries.	113.892,34 €	21-03-23	1 an	DESSART

LISTE DES MARCHÉS PUBLICS ATTRIBUÉS PAR LA CENTRALE DE MARCHÉS DOMAXIS UTILISÉE PAR LA SAMBRIENNE POUR UN MONTANT SUPÉRIEUR À 22.000€ HTVA

Description	Montant total SAMBRIENNE TVAC	Notification DOMAXIS	Délai en année	Adjudicataire
Accord-cadre. Conseil et représentation juridiques. Lot A/3 : Droit social, droit du travail et droit de la fonction publique.	Taux horaire	04-07-23	2 ans	Cabinet DECKERS & JOASSART
Accord-cadre. Conseil et représentation juridiques. Lot B/3 : Marchés Publics & PPP.	Taux horaire	04-07-23	2 ans	Cabinet RESOLVED
Accord-cadre. Conseil et représentation juridiques. Lot C/3 : Droit administratif, Droit Public (à l'exception du Droit de la fonction publique) et gouvernance des sociétés.	Taux horaire	04-07-23	2 ans	Cabinet RESOLVED
Accord-cadre. Conseil et représentation juridiques. Lot D/3 : Droit civil, Droit commercial, Droit des contrats et Droit des assurances.	Taux horaire	04-07-23	2 ans	Cabinet RESOLVED
Accord-cadre. Conseil et représentation juridiques. Lot E/3 : Droit fiscal, Droit comptable et Droit des sociétés.	Taux horaire	04-07-23	2 ans	Cabinet RESOLVED
Accord-cadre. Conseil et représentation juridiques. Lot F/3 : Droit immobilier, droit de l'environnement, droit de l'urbanisme, droit de la construction.	Taux horaire	04-07-23	2 ans	Cabinet RESOLVED
Accord-cadre. Fourniture d'une application de signature électronique	Prix unitaire	04-07-23	1 an	CONNECTIVE
Désignation d'un secrétariat social – Lot 2	134.084,35 €	14-12-22	4 ans	ACERTA
Accord-cadre pour la Maintenance d'ascenseurs, appareils de levage et portes automatiques – Lot 1	261.973,47 €	22/12/23	1 an	FAIN

RECOURS DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

En 2023, aucun recours n'a été introduit devant le Conseil d'Etat 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. Le Conseil d'Etat n'a toujours pas fixé les audiences de plaidoiries. 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.

JUGEMENTS DEVANT LE TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE

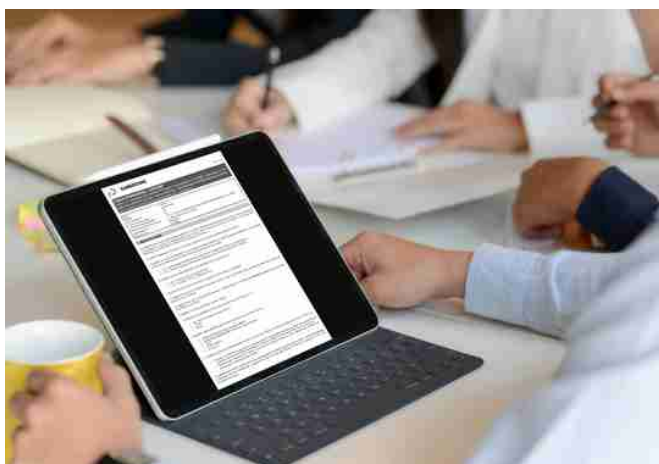
Le 7 décembre 2023, un jugement a été rendu pour des recours introduits contre La Sambrienne par :

- La SRL MARCEL BARATTUCCI, INGENIEUR ARCHITECTE & ASSOCIES ;
- La SRL ARCHITECTURE ET CREATION.

Le Tribunal de l'Entreprise du Hainaut condamne :

- La SCRL LA SAMBRIENNE à payer à la SRL MARCEL BARATTUCCI, INGENIEUR ARCHITECTE & ASSOCIES et la SRL ARCHITECTURE ET CREATION la somme, ensemble, de 68.460,61€, à majorer des intérêts au taux de la loi sur les marchés publics à dater du 12 mars 2020 jusqu'à parfait paiement sur la somme de 46.715,05€, et à majorer des intérêts judiciaires sur le surplus ;
- Condamne la SCRL LA SAMBRIENNE aux frais et dépens à l'égard de la SRL MARCEL BARATTUCCI, INGENIEUR ARCHITECTE & ASSOCIES et la SRL ARCHITECTURE ET CREATION, liquidés pour celles-ci à la somme de 7.500,00€, et lui délaisse ses propres frais et dépens.

L'Organe d'Administration de La Sambrienne a décidé en date du 16 janvier 2024 d'interjeter appel contre cette décision.



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 (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.



PRINCIPALES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

Le DPO externe preste principalement sa mission depuis l'ancien siège social de La Sambrienne situé à Montignies-sur-Sambre. Il lui arrive toutefois de réaliser sa mission depuis le bureau situé Boulevard Jacques Bertrand 48 boîte 4 à 6000 Charleroi ou à distance. La fréquence d'intervention est en moyenne de deux jours par mois.

Des « moments » avec la direction et/ou l'équipe RGPD mise en place sont organisés en fonction des besoins et des actualités à traiter. Ces moments sont tenus de manière périodique (en moyenne une fois par trimestre dans le cadre du « Comité de Protection des Données » de La Sambrienne et une fois par mois dans le cadre des réunions entre les services juridique, systèmes d'information et DPO) et prennent la forme de discussions ou de réunions initiées par le DPO. Ils sont l'occasion de faire le point sur la mission, de soumettre les livrables à validation, de tenir informé le responsable du traitement à propos de nouvelles identifications de non-conformités ou de vulnérabilités, de dispenser des conseils, de procéder à de la sensibilisation continue et, tout simplement, de renforcer la coordination entre le pouvoir adjudicateur et le DPO.

Dans le cadre de sa mission, il est attendu que le DPO – outre son rôle de conseil et de contrôle réalisé dans le cadre de ses missions légales – puisse accompagner de manière opérationnelle et pratique La Sambrienne dans le cadre du processus continu de maintien de la conformité.

Conformément au cahier des charges, il est par ailleurs attendu du DPO qu'il évalue le niveau de conformité de La Sambrienne et mette en place un plan d'actions sur 3 ans pour augmenter graduellement la conformité de l'entreprise aux réglementations relatives à la protection des données et des aspects relatifs à la sécurité de l'information.

Enfin, il est également attendu du DPO depuis le 17 décembre 2023 qu'il endosse le rôle de « gestionnaire de signalement » dans le cadre de la mise en place de la procédure des lanceurs d'alerte de La Sambrienne, conformément à la législation belge en vigueur.

Les principales actions suivantes ont été initiées et/ou mises en œuvre en 2023 :

De manière générale, le plan d'action mis en place par Octogone lors de la reprise de la mission de DPO en 2021 suit son cours.

Lors de la réunion du Comité de Protection des Données de La Sambrienne du 13 avril 2023, des objectifs pour l'année 2023 ont été identifiés. Il s'agit des objectifs repris ci-après :



Un certain nombre de points d'action en lien avec la réalisation directe de ces objectifs ont été réalisés en 2023 ou sont encore en cours de réalisation.

Dans le cadre de sa mission, des exigences imposées par la SWL en termes de formations et des objectifs fixés pour cette année entre La Sambrienne et le DPO, plusieurs séances de sensibilisation aux principes de base du RGPD, « orienté métier » ont été réalisées cette année par le DPO.

Outre les séances de sensibilisations en présentiel, une nouvelle campagne de sensibilisation continue a été initiée en 2023. L'objectif poursuivi était de communiquer régulièrement aux collaborateurs de La Sambrienne, via Sharepoint, un certain nombre de bonnes pratiques issues de la sécurité et/ou de la protection des données. Au total, quatre communications ont été réalisées en 2023 conformément au calendrier fixé dans le courant de l'année.

Au niveau des formations, deux ateliers (type « workshop ») ont également été réalisés cette année. Les deux ateliers proposés ont permis d'approfondir des aspects métiers avec les équipes marchés publics et RH, de rappeler certains principes au regard de cas pratiques et de récentes décisions des autorités de contrôles (belge et européennes).

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'allocation attente logement et du protocole d'échange des données, il a été considéré par le SPW TLPE que les SLSP, dont La Sambrienne, devaient être considérées comme des « sous-traitantes » du SPW TLPE, responsable du traitement. A cet égard et conformément aux objectifs fixés, le DPO a donc mis en place ledit registre des activités de traitement afin de se conformer à l'article 30.2 du RGPD et des exigences du gouvernement.

Dans le cadre de la refonte du site web, différents documents ont été réalisés par le DPO afin de permettre à La Sambrienne d'informer les personnes concernées des traitements de données notamment réalisés au départ du site web.

Au niveau des mesures techniques, il y a lieu de remarquer que La Sambrienne est occupé à finaliser un travail important de mise en place d'un plan de recouvrement IT et a finalisé le déploiement opérationnel de mesures de sécurité telles que l'authentification à multifacteur (MFA) sur l'ensemble des comptes MO365 de La Sambrienne.

D'autres mesures de sécurité telles que Intune de Microsoft sont en cours d'analyse afin de doter La Sambrienne d'un outil lui permettant d'avoir une prise en main à distance sur les appareils qu'elle gère et de disposer d'une meilleure séparation des données (professionnelles/privées) sur un appareil/média mobile.

Dans un souci de prévention et de sensibilisation, il convient également de remarquer que La Sambrienne a mis en place cette année une campagne de phishing lui permettant de tester les réflexes de sécurité de ses collaborateurs face à des mails suspects et d'envisager des plans de formations en lien avec les besoins identifiés.

GESTION DES INCIDENTS & VIOLATIONS DE DONNÉES

Au niveau de la gestion des incidents de sécurité et des violations de données, deux incidents de sécurité « interne » pouvant avoir un impact sur la protection des données à caractère personnel de La Sambrienne ont été identifiés et/ou détectés par La Sambrienne et traités par le DPO. Il s'agit de (1) la perte temporaire d'un smartphone professionnelle et (2) la divulgation non autorisée de données lors d'un envoi de mail collectif.

(1) Au vu de la situation, des mesures mises en place et de la récupération rapide du média mobile égaré, l'incident n'a pas été qualifié de violation de données au sens du RGPD et aucune notification à l'autorité de protection des données n'a été réalisée. Le DPO a toutefois documenté l'incident dans le registre des incidents et des violations de données.

(2) Après analyse, le DPO a estimé qu'il y avait lieu de :

- Considérer la divulgation des adresses e-mails comme étant constitutif d'une violation de données mais ne devant pas être notifié à l'autorité de protection des données vu l'impact très limité (voire inexistant) sur les droits et libertés des destinataires ;
- De ne pas considérer la transmission des « données » d'un destinataire à l'ensemble des autres destinataires comme étant constitutif d'une violation dans le chef de La Sambrienne.

L'incident a cependant été documenté dans la documentation idoine de La Sambrienne et des recommandations (rappels) ont été formulées aux services internes concernés de La Sambrienne sur la manière d'utiliser les mails.

GESTION DES DROITS DES PERSONNES CONCERNÉES

Au niveau de la gestion des droits des personnes concernées, une demande d'effacement des données a été traitée par le DPO et le service RH de La Sambrienne en 2023.

A côté de cela et en lien avec ce domaine d'exigence, il convient de remarquer que La Sambrienne s'est dotée d'une nouvelle procédure importante afin de lui permettre d'améliorer la gestion d'éventuelles demandes futures. Il s'agit d'une procédure relative à la gestion des droits des personnes concernées (SAMBRIENNE_procédure_gestion_des_droits_1.0).

Les appels à projets en cours



APPEL À PROJET VISANT L'ACQUISITION DE LOGEMENTS PRIVÉS ET L'ACQUISITION OU LA VALORISATION DE TERRAINS

La Sambrienne a introduit 4 projets dans le cadre de l'appel à projets régional visant l'acquisition de logements privés et l'acquisition ou la valorisation de terrains :

- Acquisition de 18 logements rue Georges Tourneur 12 et rue de Cartier 8 à Marchienne/Pont ;
- Acquisition d'un terrain rue du Long Try à Mont-sur-Marchienne ;
- Construction de 40 logements du projet du 5E ELEMENT ;
- Acquisition d'une parcelle cadastrale de 220 m² située rue de la Régence à Charleroi.

Résultats

En attente.

APPEL À PROJET VISANT LA CRÉATION DE LOGEMENTS POUR ÉTUDIANT

Dans le cadre de l'appel à projets visant la création de logements d'utilité public à destination des étudiants, La Sambrienne a introduit des projets pour 193 unités de logements :

- Le projet du 5E ELEMENT à Charleroi, 30 logements ;
- Le projet de l'ancienne Piscine de la Brouchetterre à Charleroi, 73 logements ;
- Le projet de la rue de la Régence à Charleroi, 20 logements ;
- Le projet du Boulevard Jacques Bertrand 48 à Charleroi, 70 logements.

Résultats

Le Gouvernement wallon a retenu la sélection de projets pour 770 nouveaux logements publics destinés aux étudiants en Wallonie.

L'ensemble des projets introduits par La Sambrienne a été retenu pour un total de 193 logements et un montant subsidié de 12.308.000€.

AVIS DE PROSPECTION DE LA DÉFENSE POUR LA NOUVELLE CASERNE « QUARTIER DU FUTUR »

La Sambrienne a manifesté son intérêt sur la thématique « Infrastructures mutualisées diverses » et plus particulièrement la partie « Logement domestique du personnel » dans le cadre de l'avis de prospection de la Défense pour la nouvelle caserne « Quartier du Futur ».

Résultats

En attente.

APPEL À PROJET VISANT LA CRÉATION DE 800 LOGEMENTS PUBLICS À HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

La Sambrienne s'est inscrite dans l'appel à projet visant la création de 800 logements publics à haute qualité environnementale (HQE) faisant partie du volet wallon du plan national de relance et de résilience européen (PNRR) et a introduit des projets pour un total de 151 nouveaux logements à Mont-sur-Marchienne.

L'appel à projets vise la conception-construction (Design & Build) de logements préfabriqués 2D ou 3D à haute performance environnementale (HPE) avec une mise en œuvre rapide et facilitée par un accord-cadre de conception-construction porté par la SWL.

Résultats

Le Gouvernement wallon a approuvé la sélection du Plan de Relance de la Wallonie et a retenu les deux des projets introduits par La Sambrienne.

- La création de 50 logements à la rue Nestor Bal (Closières Bois) à Mont-sur-Marchienne pour un subside régional estimé à 8.700.000€ ;
- La création de 50 logements à la rue Nestor Bal (Closières Bois) à Mont-sur-Marchienne pour un subside régional estimé à 8.700.000€ ;
- La création de 14 logements à l'Avenue Pastur à Mont-sur-Marchienne pour un subside régional estimé à 2.436.000€.

APPEL À PROJETS « SORTIE DE LA PAUVRETÉ » EN SUPPORT DU CPAS DE CHARLEROI

Le CPAS de Charleroi a sollicité La Sambrienne dans le cadre d'un appel à projets issu du Plan wallon de sortie de la pauvreté.

Les SLSP ne sont pas éligibles comme porteuses de projet mais peuvent être partenaires, en l'occurrence ici du CPAS de Charleroi qui a également sollicité le Relais Social du Pays de Charleroi.

Ce plan vise à soutenir les personnes résidant en Wallonie qui disposent de revenus inférieurs au seuil de pauvreté. Il développe une quarantaine de mesures réparties sur la base de trois axes complémentaires que sont :

- l'accès à l'insertion socio-professionnelle ;
- l'accès au logement ;
- l'accès au bien-être pour tous.

Cet appel à projet vise donc à soutenir financièrement (maximum 300 000€ par projet) des mesures du Plan wallon de sortie de la pauvreté déclinées localement sur le territoire de la Région wallonne (à l'exclusion des 9 communes sur lesquelles la Communauté Germanophone exerce la compétence des affaires sociales).

Résultats

Le projet retenu n'implique aucune participation de La Sambrienne.

APPEL À PROJETS « TERRITOIRE ZÉRO SANS-ABRISME »

La Sambrienne a participé au projet « Territoire Zéro Sans-Abrisme » du Relais Social du Pays de Charleroi, sous réserve d'approbation de ce projet par la Wallonie.

L'appel à projet Territoire Zéro Sans-Abrisme fait partie du plan de relance de la Wallonie et vise à lutter contre le sans-abrisme en lançant des expériences pilotes. Ces expériences seront supervisées par l'Observatoire wallon du Sans-Abrisme et contribueront à la stratégie de sortie du sans-abrisme. Le projet vise à améliorer la situation des personnes sans abri et à leur offrir des perspectives pour leurs projets de vie et d'insertion.

La Wallonie a diffusé un appel à projet, afin de concrétiser ces expériences pilotes entre le 1er novembre 2023 et le 31 octobre 2025, en y allouant 19.150.000€. Le projet prévoit de répartir cette somme entre 9 porteurs maximum, soit les 9 relais sociaux wallons.

Résultats

Le projet où La Sambrienne figurait comme partenaire n'a pas été retenu.

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.

6 projets immobiliers ont été retenus et sont financés, en partie, par le programme « Recapitalisation ».

Ils visent la construction d'une part, de 210 logements à loyer d'équilibre (dans des projets affichant un total de 601 unités) et d'autre part, à financer une partie du regroupement des travailleurs sur un site d'exploitation unique au sein du projet 5E ELEMENT.



Projets	Logements	Financement subside	Financement avance	Etat de liquidation
5E ELEMENT	23		7.096.000 €	15%
Solaire - Eixample XII, Marcinelle	45	7.000.000 €		0%
Aux parcs, Charleroi	32		3.200.000 €	9%
Armée Française, Couillet	14		1.974.000 €	100%
Cueilleurs Coupeurs, Gilly	12		1.740.000 €	100%
Queue, Couillet	6		990.000 €	100%
	132	7.000.000 €	15.000.000 €	21%

Aux Parcs rue Motte et rue d'Himeji à Charleroi





Finances

2023

en quelques chiffres

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 ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

L'exercice 2023 se solde par une **perte comptable de 1.754.697€** contre un bénéfice de 3.117.988€ pour l'exercice précédent.

La Sambrienne n'a pas pu respecter son obligation de verser à la SWL le minimum de recettes locatives servant notamment à rembourser ses crédits en cours, soit 2,6 mio€ de sous-versement.

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€) n'est pas parvenue à compenser l'augmentation des coûts des ventes et prestations (+6,1 mio€).

Les budgets accusent un cash-flow négatif de -5,9mio€ en 2024 et de -6,5mio€ en 2025. Ce qui signifie que faute de financements à long terme plus adaptés, le compte courant SWL continuera à se détériorer.



Les faits suivants doivent être considérés comme marquants :

Ayant un impact positif sur le résultat :

- L'augmentation des loyers des logements sociaux (3.587.698€) ;
- L'augmentation des produits financiers (601.088€) * ;
- La diminution de la moins-value sur créances locataires (385.711€) ;
- L'augmentation des loyers des logements à loyers d'équilibre (239.210€) ;

Ayant un impact négatif sur le résultat :

- L'augmentation de la désaffectation liée aux investissements de rénovation (3.254.612€) ;
- La diminution des produits exceptionnels (875.339€) ;
- L'augmentation de la dotation et reprise de provision pour créances douteuses (770.000€) * ;
- L'augmentation du poste rémunérations (760.522€),
- L'augmentation de la limitation à la VLN pour le calcul des loyers des logements sociaux (493.426€) ;
- La hausse des charges d'entretien, réparations et consommations dans les immeubles (1.309.303€ dont une partie est compensée par le subside d'embellissement 753.780€) ;
- La hausse des rémunérations par les jeux des index et évolutions barémiques (760.522€) ;
- L'augmentation de la dotation aux amortissements (389.167€) * ;
- L'augmentation du précompte immobilier (281.648€).

* : Pour rappel, les règles d'évaluation avaient été modifiées en 2022 à la suite, d'une part, à un contrôle fiscal ayant amené à revoir la méthode d'évaluation des investissements en cas de désaffectation, et d'autre part, afin que les comptes représentent l'image fidèle de la réalité économique. Les dotations aux amortissements sur les constructions et rénovations sont passées de 2% à 3% et la règle de provision pour risques et charges a également été modifiée.

Il est à noter que ces mêmes règles d'évaluation sont, à nouveau, adaptées à partir de l'exercice 2023 pour les points suivants :

- La provision pour Risques & Charges relative aux entretiens et grosses réparations est comptabilisée en fonction de la temporalité sur les priorités de travaux à réaliser sur les logements ;
- Une date limite de comptabilisation des factures et documents est fixée à la mi-mars, pour figer le basculement pour la clôture de l'exercice.

Le bilan

Au 31 décembre 2023, le total du bilan s'élève à 626.734.716 €.

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Total de l'actif	626.734.716	612.881.709	+13.853.008
Actifs immobilisés	410.082.738	400.067.586	10.015.152
Frais d'établissement	0	0	0
Immobilisations incorporelles	147.941	150.707	-2.766
Immobilisations corporelles	409.919.868	399.900.867	10.019.001
Immobilisations financières	14.929	16.012	-1.083
Actifs circulants	216.651.978	212.814.122	3.837.856
Créances à plus d'un an	60.889.383	65.561.313	-4.671.930
Stocks et commandes en cours d'exécution	776.628	813.856	-37.228
Créance à un an au plus	17.136.512	17.845.644	-709.132
Valeurs disponibles	70.228.489	37.554.785	32.673.704
Comptes de régularisation	67.620.966	91.038.524	-23.417.558

FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

Les frais d'établissement sont complètement amortis.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

On y retrouve notamment les licences de programmes informatiques WinDev et les développements du site internet www.lasambrienne.be.

Les nouveaux investissements en 2023 concernent :

- la mise en place d'une solution CRM pour 22.620€ ;
- le logiciel WINDEV pour 3.626€ ;
- le projet Scan Factory d'EASI pour 14.907€.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Immobilisations corporelles	409.919.868	399.900.867	10.019.001
Terrains et constructions	392.035.547	366.213.122	25.822.425
IMO	1	2.804	-2.803
Mobilier et matériels roulants	421.115	503.928	-82.813
Immobilisations en leasing	1.524.763	1.484.297	40.466
Autres immobilisations	19.596	2	19.594
Immobilisations en cours	15.918.846	31.696.714	-15.777.868

Les immobilisations corporelles ont augmenté de 10.019.001€ par rapport à l'exercice 2022.

Cette variation s'explique principalement par :

- Le transfert de la rubrique « immobilisation en cours » des principaux chantiers suivants (en réception provisoire) pour un montant total de 34.231.208€ :

Dossier	Description	Montant
123589	Construction de 61 logts Aux Parcs à Charleroi (Phase 1) + garages	17.804.298
123671	Construction de 14 logts Armée Française à Couillet	2.288.460
124783	Construction de 6 logts Place de la Queue à Couillet	1.596.212
124862	Rénovation de 81 logts Chili 2 à Marcinelle	8.528.084
125165	Plan d'embellissement - Eclairage de secours - Parlophone - Porte d'entrée - Boîtes aux lettres -Espace Propreté	4.014.153
		34.231.208

- Les désaffectations liées à l'activation des rénovations des logements inoccupés et aux ventes pour 6.352.834€ ;

Par désaffectation, on entend l'extourne de la valeur comptable de l'immobilisation remplacée. Si la valeur comptable du bien remplacé n'est pas connue, ou difficile voire impossible à déterminer, l'extourne est calculée à partir d'une quote-part du coût du nouvel investissement désactualisée. La désactualisation se calcule sur l'indice ABEX en lieu et place du coefficient d'actualisation lié au calcul du loyer.

- Les rénovations ponctuelles de gros œuvre sur certains logements et immeubles sur fonds propres pour 1.273.653€, et 6.659.603€ de rénovations sur le marché des inoccupés essentiellement financés par avance de la SWL (dossier SWL 125.000) ;
- La rénovation des garages pour un montant de 201.224€ ;

- Divers travaux de rénovation sur nos trois sites de bureaux :
 - La rénovation de l'éclairage des bureaux de Monceau-sur-Sambre pour 22.571€ dans un souci d'économie d'énergie ;
 - La réfection de l'accès au parking du site d'exploitation sis à Montignies-sur-Sambre pour 22.626€ ;
 - L'installation d'un système de télésurveillance sur le site de Montignies-sur-Sambre pour 9.680€ ;
 - L'installation de 2 bornes de recharge au Boulevard Bertrand 48 à Charleroi pour 10.510€.

- Le remplacement de la chaudière collective du Centre Communautaire ESPACE 6001 de Marcinelle pour 25.868€ ;

- L'installation de chauffages et chaudières financés par avance de la SWL pour :
 - La rénovation ponctuelle de logements inoccupés pour 840.444€ et 1.028.273€ (dossier SWL 125.000) ;
 - La rénovation du Chili 2 pour 1.620.723€ (dossier SWL 124862) ;
 - La nouvelle construction Aux Parcs (dossier SWL 123589 Phase 1) pour 1.763.778€ ;
 - La nouvelle construction Place de la Queue (dossier SWL 124783) pour 66.153€ ;
 - La nouvelle construction Armée Française (dossier SWL 123671) pour 200.201€.

- L'installation ou la rénovation d'ascenseurs pour :
 - La nouvelle construction Aux Parcs (dossier SWL 123589 Phase 1) pour 47.289€ ;
 - La rénovation des ascenseurs du Chili, sur fonds propres, pour 164.491€ ;
 - La modernisation de l'ascenseur du Rambulant pour 35.541€ ;
 - La rénovation des ascenseurs de la cité Poffé et de leurs éclairages, sur fonds propres, pour 21.891€ ;
 - Le remplacement du moteur de l'ascenseur de l'immeuble Berceau 5 à Marcinelle pour 13.494€.

- L'installation ponctuelle de chauffe-bains, chauffe-eau sur fonds propres pour la somme de 94.804€, et de 31.767€ dans le cadre de la rénovation des logements inoccupés financés par avance de la SWL (dossier SW 125.000) ;

- L'installation de matériel de protection incendie pour :
 - La nouvelle construction Aux Parcs et Armée Française pour 266.394€ ;
 - La rénovation du Chili 2 pour 103.739€ (dossier SWL 124.862).

- L'installation de cuisines équipées sur fonds propres pour les logements à loyer d'équilibre :
 - La nouvelle construction Aux Parcs pour 127.586€ ;
 - La nouvelle construction Place de la Queue pour 34.679€ ;

- Le remplacement d'adoucisseurs d'eau et d'un groupe hydrophore pour 75.075€ en fonds propres dans plusieurs immeubles ;

- En matière d'embellissement des abords :
 - L'installation de boîtes aux lettres, de nouveaux éclairages de secours, d'une nouvelle parlophonie dans plusieurs immeubles dans le cadre du plan d'Embellissement (dossier 125.165) ;
 - La création d'Espaces Propriétés dans le cadre du plan d'embellissement pour 1.751.794€ ;
 - L'aménagement du parc de l'Allée Verte à Jumet pour 350.427€ ;
 - Les plantations sur le site de l'Armée Française à Couillet pour 13.577€.

- Relativement aux rubriques « Installation Machine Outillage » et « Mobilier et Matériel roulant » :
 - L'achat de cloisons pour l'aménagement des bureaux du Bertrand pour 9.884€ ;
 - L'achat de 13 photocopieurs pour 37.159€ ;
 - L'achat de matériels informatiques pour 5.741€ ;
 - L'achat d'un véhicule de service pour 20.733€.

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

Depuis 2022, les règles d'évaluation des dotations aux amortissements sur les constructions et rénovations ont été modifiées pour la première fois depuis 2013. En effet, la nécessité d'avoir une image fidèle des comptes au plus proche de la réalité économique a nécessité une réflexion sur la durée d'amortissement des bâtiments. Ainsi, la durée d'amortissement des immeubles était fixée à 50 ans depuis la fusion, mais les besoins en rénovations avant cette période de 50 ans confirme que cette vision n'est pas tout à fait conforme à la réalité. Dès lors, la dotation aux amortissements sur les constructions et rénovations est calculée à concurrence de 3% au lieu de 2%, précédemment, et ce, à partir de 01/01/2022.

De manière générale, le tableau suivant indique les dotations aux amortissements 2023 :

Logements sociaux	13.509.736 €
Installation chauffage	1.267.188 €
Logements moyens	588.351 €
Autres	151.749 €
Ascenseurs	377.411 €
Bâtiments administratifs	227.736 €
Chauffe-bain, chauffe- eau	127.505 €
Matériel roulant	81.448 €
Espaces verts, abords	54.743 €
Garages	120.642 €
Autres bâtiments	44.335 €
Ateliers	35.312 €
Autres droits réels	47.179 €
Logements de transit	78.028 €
Protection incendie	52.198 €
Logiciels	43.920 €
Equipements	38.076 €
Systèmes d'alarme	10.582 €
Frais de fusion	0 €
	16.856.140 €

Les chantiers réceptionnés seront incorporés à la valeur des logements. Ce qui influence directement le calcul des loyers de base des logements sociaux à concurrence de 40% maximum dans le calcul du loyer.

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.

Les immobilisations en cours s'élèvent, au 31/12/2023, à 15.918.846€, soit une diminution des travaux en cours de 15.777.868€.

Dossier	Libellé	Total
122373	Marché Stock - 39 appartements - Sécurisation incendie	4 299 249€
123180	Champs charbonnières - 59 maisons (transfert dossier 123167)	1 924€
123247	5E Element	2 463 878€
124070	Centenaire - 36 appartements	92 020€
124071	Solaire Eixample XII	189 575€
124389	Coupeurs-Cueilleurs à Gilly 12 appartements	2 127 110€
124861	Bargibant	4 456 290€
124911	Tenret Marchienne-au-pond 48 logements sociaux	43 494€
124913	Janson Montignies-sur-Sambre 96 logements sociaux	96 565€
125052	Centenaire	121 213€
125068	Aux Parcs 2	285 142€
125165	Plan d'embellissement - divers sites	596 848€
125590	PR 2020-2024 - 189 maison(s) - projets 5 et 30 - sites divers - ACOZ	307 040€
125606	PR 2020-2024 - 68 maison(s) - 127 appartement(s) - projets 24 25 26 divers - Charleroi	16 124€
125607	PR 2020-2024 - 511 appartement(s) - projets 2 3 6 8 10 Renowatt divers - Marcinelle (Charleroi)	124 089€
125708	Portes RF	591 478€
999999	Projet relatif au stade d'étude (chantier Piscine rue Avéroes à Charleroi)	40 910€
BERTRAND	Sécurisation et détection incendie sur le site du Bertrand	65 894€
Total général		15 918 846€

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Immobilisations financières	14.929	16.012	-1.083

Ce poste est composé des parts détenues dans les sociétés coopératives AIGLES pour 4.958€ et DOMAXIS pour 9.500€.

CRÉANCES À PLUS D'UN AN

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Créances à plus d'un an	60.889.383	65.561.313	-4.671.930

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	40.795.104€
Subside Pivert	15.676.900 €
Subside CPivert	188.848 €
Subside CRAC	4.228.531 €
	60.889.383€

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

Aucune notification n'a été reçue concernant un PEI, un Pivert ou un CRAC en 2023.

STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXÉCUTION

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Stocks et commandes en cours d'exécution	776.628	813.856	-37.228

D'une part, le poste 'stocks' diminue de 54.157€ et atteint 392.800€ au 31 décembre 2023 contre 446.957€ au 31 décembre 2022.

Conformément aux règles d'évaluation, une réduction de valeur a été comptabilisée pour 30.974€ sur les précédents stocks ne tournant plus depuis plus de deux ans.

Une réduction de valeur complémentaire concernant le schéma directeur lié au site des Closières a été comptabilisée en 2023 (825.961€ sur un montant de 1.071.502€). La différence de 245.541€ représentant les voiries des Closières sur l'ensemble du projet reste comptabilisé dans ce poste et destiné aux futurs projets de construction sur le site.

Une réduction de valeur existe à hauteur de 24.042€ sur les montants en compte pour le dossier 124391 CLT Pouleur, actuellement en litige avec les auteurs de projet. Voir détail dans la partie Jugements devant le Tribunal de l'Entreprise.

Cette rubrique contient également le chantier relatif la construction-vente sur le projet Solaire - Eixample XII (dossier 124.071) pour 169.260€.

CRÉANCES À UN AN AU PLUS

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Créances à un an au plus	17.136.512	17.845.644	-709.132

- Créances commerciales : 1.091.178€
Le solde du compte locataires s'élève à 716.786€ contre 706.214€ au 31 décembre 2022. Conformément aux règles d'évaluation, il a été acté 294.892€ (contre 680.603€ en 2022) en moins-values sur créances locataires.
Une provision pour réductions de valeur de 1.474.426€ contre 1.106.700€ en 2022 a été actée. Une provision de 67% des créances locatives est ainsi constituée.
Le poste comprend également un ensemble de notes de crédit de fournisseurs en attente pour un montant de 305.825€.

- Autres créances : 16.045.334€

Ce poste comprend essentiellement :

Subsides de la SWL à recevoir à court terme	13.491.918 €
Débiteurs qui ont acquis des logements et dont les paiements nous parviennent en 2024	1.467.440 €
Créances sur réductions pour personnes à charges	670.621 €
Divers autres produits à recevoir dont 242.418€ relatifs au CRAC	367.564 €
Créances diverses comprenant notamment des éléments restants ouverts relatifs à l'ex-Versant Est pour 254.421€ sur lequel une réduction de valeur a été comptabilisée pour le même montant	302.212 €

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 2024.

VALEURS DISPONIBLES

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Valeurs disponibles	70.228.489	37.554.785	+32.673.704

La détention de trésorerie sur les comptes bancaires classiques, soit en dehors des comptes courants ouverts à la SWL, affiche un solde de 1.040.997€. Ce type de trésorerie (hors SWL) est strictement règlementé par la SWL dans le sens où les loyers perçus doivent en priorité être reversés à la SWL afin notamment de couvrir les remboursements de crédits. Le non-respect de ces règles peut entraîner l'application de pénalités financières.

Le compte courant CRAC est également débiteur de 2.507.817€. Ce compte est lié au dossier 124071 Solaire-EiXample XII.

Les comptes courants ouverts à la SWL sont également utilisés comme crédit « fond de roulement » pour les chantiers de rénovation en cours. Ils sont destinés à être entièrement dépensés :

Compte courant CAN	0
Compte courant CPI	15.784 €
Compte courant CLIN	2.805.074 €
Compte courant CCV - vente Maisons	7.709.444 €
Compte courant Impulsion logement	3.234.462 €
Compte courant CCST – appel à projet	1.556.885 €
Compte courant CASO	288.632 €
Compte CRST – Plan de rénovation	40.140.818 €
Compte CCHP – Haute performance	6.000.916 €
Compte ETD – Logements étudiants	4.923.200 €
	66.675.215 €



Situation de trésorerie

Le compte courant CCO ouvert à la SWL présente un solde négatif de -45.524.358€ et un subside de +7.000.000€ versés dans le cadre de l'opération de la recapitalisation par la Wallonie.

La Sambrienne n'a pas pu respecter son obligation de verser à la SWL le minimum de recettes locatives notamment destinés à rembourser les crédits contractés, soit 2,6 mio€ de sous-versement.

Globalement, la situation de trésorerie s'est dégradée de 4,5 mio€ par rapport à la situation au 31 décembre de l'année précédente.

COMPTES DE RÉGULARISATION

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Comptes de régularisation	67.620.966	91.038.524	-23.417.558

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)	46.565.759 €
Logements Etudiants ETD	5.914.800 €
ART 54	5.135.084 €
CECO	2.548.152 €
Ancrage communal	2.653.560 €
PEI	1.222.222 €
CPivert	666.677 €
Art.58	174.887 €
PIVERT	16.224 €
	64.897.356 €

La diminution du poste provient des montants libérés en compte courant pour le subside CRST (plan de rénovation) et le subside CHP (construction à Haut Potentiel Energétique).

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Total du passif	626.734.716	612.881.709	+13.853.008
Capitaux propres	191.366.151	163.661.396	+27.704.756
Apports indisponibles	116.791	116.182	609
Apports disponibles	133.136	134.104	-968
Apports disponibles (Réserves)	27.626.977	27.626.978	-1
Pertes reportées	-36.789.514	-35.034.817	-1.754.697
Subsides en capital	200.278.761	170.818.948	+29.459.813
Provisions et impôts différés	7.391.095	8.351.697	-960.602
Dettes	427.977.470	440.868.616	-12.891.146
Dettes à plus d'un an	249.657.256	247.099.666	2.557.590
Dettes à un an au plus	101.727.443	93.634.913	8.092.530
Comptes de régularisation	76.592.771	100.134.036	-23.541.265

APPORTS INDISPONIBLES

En date du 28/11/2023, La Sambrienne a adapté ses statuts conformément au CSA et choisi la forme juridique d'une SRL.

Un apport indisponible de 115.770€ et un apport disponible de 133.136€ (dont Prime d'émission anciennement appelé 134.156,80€) ont été comptabilisés au 31/12/2023.

En 2023, 22 actionnaires privés ont été remboursés pour 694 parts.

RÉSERVES INDISPONIBLES

Ce poste ne varie pas par rapport à l'année précédente et s'élève donc à 27.626.978€ principalement constituées de réserves indisponibles, ainsi que les anciennes primes d'émissions d'une ancienne société fusionnée.

PERTES REPORTÉES COMPTABILISÉES

Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2022 de 35.034.817€, et après affectation de la perte de l'exercice 2023, la perte à reporter s'élèvera au 31 décembre 2023 à 36.789.514€.

Compte tenu de l'importance des réserves et de la hauteur des subsides en capital, il n'y a pas application de l'article 5:153 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).

Pour rappel, depuis le 01/01/2022, et comme pour les dotations aux amortissements sur les constructions et les rénovations, le taux d'amortissement des subsides va suivre le même rythme, à savoir le taux de 3% à la place de 2% (voir rubrique « Immobilisations corporelles »).

Le poste « subsides en capital » comprend les principaux subsides suivants :

PEI	76.519.396 €
Plan de rénovation 2020-2024 (CRST)	40.329.441 €
PIVERT	23.916.442 €
Ancrage communal	9.542.457 €
Art.54 (construction / réhabilitation logements sociaux et bâtiments administratifs))	8.834.278 €
CLIN	8.578.517 €
CECO	7.380.673 €
CHP - Haute performance énergétique	6.000.916 €
CRAC (construction logements moyens)	5.246.916 €
ETD - Etudiants	4.923.200 €
Autres subsides (SOWAER et autres)	2.911.616 €
Subside Equipement	2.750.629 €
Art.58 (construction logements moyens)	1.892.805 €
ZIP	1.248.872 €
CPivert	202.604 €
	200.278.761 €

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

Il est à souligner que les capitaux propres s'élevant à 191.366.151€ englobent un montant de subsides en capital de 200.278.761€.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Provisions pour risques et charges	7.391.095	8.351.697	-960.602

Ce poste se détaille comme suit :

La provision pour grosses réparations et gros entretiens (P.G.R.E.) : conformément aux règles d'évaluation, la provision pour gros entretiens et réparations s'élève à 7.252.564€ contre 8.326.697€ en 2022, ce qui se traduit par une reprise de provision de 1.174.134€ et une provision complémentaire de 100.000€ pour les travaux futurs de mise en peinture des communs.

- La P.G.R.E. se base :
 - Sur les travaux de remise en location effectués par notre service interne ;
 - Les logements sont choisis en fonction des priorités de relocation et des types de logements à rénover ;
 - Sur l'importance et la difficulté de la mise en œuvre des travaux ;
 - En considérant qu'un tiers des rénovations des logements inoccupés sont effectuées par notre service interne ;
 - Sur une durée estimée entre 10 ans à 13 ans en fonction de leur classification par priorité de travaux ;
 - Sur des montants oscillants entre 1.754€ à 7.336€ en fonction de leur classification par logement, contre une moyenne globale de 2.215€ en 2022 pour tout type de logement ;
 - Sur les attributions de logements durant l'année 2023 et des travaux d'entretien effectués par ce même service en 2023 ;
 - Et ce, pour un montant de 7.252.564€.

Il a également été tenu compte d'un taux d'actualisation (taux OLO 10 ans) sur la durée estimée ainsi que d'un taux de révision sur les travaux de 0,00928 (indice au 31/12/2023). Cette durée allant de 10 à 13 ans correspond au temps nécessaire pour rénover l'ensemble du patrimoine, compte tenu des critères ci-dessus ;

Pour information, une provision était constituée pour la remise en état de logements inoccupés nécessitant des travaux importants dont le programme courrait sur la durée du marché. Cette provision n'a plus été comptabilisée depuis 2019 car les rénovations programmées sur le nouveau marché affectent durablement l'état du logement et devaient donc être activées.

- Provision pour autres risques et charges :
 - Litige fournisseurs pour un montant global de 25.000€ ;
 - Litige fournisseur dans le dossier SWL 124391 de 43.400€ ;
 - Litige à la suite d'un contrôle ONSS de 70.000€.

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

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Dettes à plus d'un an	249.657.256	247.099.666	+2.557.590

Les dettes comptabilisées au 31/12/2023 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 39.466.422€ au 31/12/2023 contre 46.458.409€ au 31/12/2022 ;
- Les montants de crédits PIVERT s'élèvent à 20.917.900€ au 31/12/2023 contre 20.762.785€ au 31/12/2022 ;
- Les montants de crédits CRAC s'élèvent à 7.132.025€ au 31/12/2023 contre 5.142.517€ au 31/12/2022.

Le montant des autres crédits SWL s'élève à 182.136.282€ au 31/12/2023 contre 174.731.327€ au 31/12/2022.

Le montant des avances AAFS diminue à 5.018.408€ au 31/12/2023 contre 5.297.102€ au 31/12/2022.

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 50.933.876€ au 31 décembre 2023 contre 40.091.893€ au 31 décembre 2022.

Principaux emprunts SWL en cours

N° SWL	Description	Montant
125000	Rénovation des inoccupés - Marché accord-cadre - AXE 1	6 871 124 €
123181	Rénovation de 324 appartements - Avenue du Chili n°4, 6, 8, 12 à Marcinelle	4 408 458 €
124244	Rénovation des inoccupés - Marché accord-cadre	3 562 134 €
121146	Construction de 35 maisons et 16 appartements pour la vente – Site Les closières à Mont/Marchienne	3 520 356 €
123182	Rénovation de 213 appartements - Rue de Lodelinsart 90, 92 et 94, 96 et rue Caréna 5 et 7 à Charleroi	3 338 852 €
124862	Rénovation de 81 appartements - avenue du Chili n 2 à MARCINELLE	3 091 280 €
120305	Rénovation de 208 appartements - rue E. Yernaux et rue F. Hotyat à MSS	2 955 612 €
122813	Rénovation de 65 Ascenseurs	2 811 968 €
123612	Marché stock pour l'entretien du patrimoine	2 031 504 €
122674	Rénovation de 139 maisons et 96 appartements - Cité de la Lâche à Roux	1 878 359 €
119531	Rénovation de 55 maisons et 64 appartements – Cité des Gayolles à Gilly	1 293 717 €
119093	Rénovation de 119 appartements - Avenue CECA à Marcinelle	1 112 653 €
120311	Rénovation de 32 appartements - Avenue du Centenaire n°121 à 133 à Montignies/Sambre	973 930 €
123167	Rénovation de 48 maisons - Rue Champs des Charbonnières (Cité Moria)	888 857 €
118970	Rénovation de 131 appartements - Cité Decooman à Montignies/Sambre	871 383 €
124935	Acquisition de bâtiments - Boulevard Jacques Bertrand - CHARLEROI (CHARLEROI)	848 438 €
119165	Rénovation de 86 maisons et 16 appartements – rue Armée Française-Ethiope-22 Août-Ville à Couillet	810 748 €
120456	Rénovation de 60 maisons à Gosselies	551 763 €
119532	Rénovation de 82 maisons et de 24 appartements - Cité Tollaie à Ransart	524 959 €
118693	Démolition des logements rue Motte à Charleroi	467 587 €
123247	Construction de 120 maisons - 30 studios- 1 siège social à Charleroi (5° Elément)	461 511 €
118969	Rénovation de 60 maisons à Marchienne/Pont	450 001 €
121900	Rénovation - Avenue du Chili à Marcinelle	447 261 €
122429	Construction de 12 appartements - rue de la Raguette à Gerpinnes	409 711 €
118971	Construction de 30 maisons - rue de la Crèche à Montignies/Sambre	409 671 €
121453	Rénovation des chaufferies des immeubles Versant Est	405 895 €

En 2023, 2 nouveaux financements ont été contractés pour l'achat de nouveaux véhicules de service pour un montant total de 42.509€.

En 2023, les nouveaux financements SWL suivants ont été contractés pour nos projets immobiliers pour un montant total de 18.209.213€.

Nouveaux emprunts SWL

Dossier	Objet	Financement	Total	Taux	Durée	Fin
124862	Rénovation de 81 appartements à l'avenue du Chili n° 2 à Marcinelle	CINO	810.000 €	0,14%	20	2043
124244	Rénovation des inoccupés	SWL	174.975 €	1,50%	20	2043
123167	Rénovation de 48 maisons aux rue Champs des Charbonnières (Cité Moria)	SWL	1.302 €	0,93%	20	2043
123181	Rénovation de 213 appartements, rue de Lodélinsart 90, 92 et 94, 96 et rue Caréna 5 et 7 à Charleroi	SWL	5.602 €	1,94%	20	2043
124862	Rénovation de 81 appartements à l'avenue du Chili n° 2 à Marcinelle	SWL	3.251.714 €	0,14%	20	2043
124244	Rénovation des inoccupés	SWL	3.723.144 €	1,50%	20	2043
125000	Rénovation des inoccupés	SWL	7.167.897 €	1,94%	20	2043
123671	Construction de 14 appartements – Armée Française à Couillet	SWL	165.599 €	2,81%	20	2043
123181	Rénovation de 213 appartements, rue de Lodélinsart 90, 92 et 94, 96 et rue Caréna 5 et 7 à Charleroi	PIV	2.715.000 €	1,34%	8	2031
123181	Rénovation de 213 appartements, rue de Lodélinsart 90, 92 et 94, 96 et rue Caréna 5 et 7 à Charleroi	SWL	8.346 €	1,34%	8	2031
124074	Rénovation de 74 appartements – diverses rues	SWL	7.609 €	1,34%	8	2031
124861	Rénovation de 75 maisons et 20 appartements à Goutroux	SWL	161.322 €	1,34%	8	2031
124862	Rénovation de 81 appartements à l'avenue du Chili n° 2 à Marcinelle	SWL	16.702 €	1,34%	8	2031
			18.209.213 €			

Il est à noter que ces avances complémentaires ont été sollicitées d'une part pour faire face à des travaux complémentaires imprévus, mais également pour combler la forte augmentation des révisions de prix (de l'ordre de 35%).

DETTES À UN AN AU PLUS

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Dettes à un an au plus	101.727.443	93.634.913	+8.092.530

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année : 20.332.689€ au 31/12/2023 contre 18.789.517€ au 31/12/2022.

Dettes financières : 65.894.470€

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 -45.524.358€ au 31 décembre 2023 contre -41.139.028€ au 31 décembre 2022. Il est également notable de constater que la Wallonie 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 -52.524.358€.

Dettes commerciales : 8.270.301€

Le poste dettes commerciales/fournisseurs a diminué de 3.405.745€.

Dettes fiscales sociales et salariales : 1.818.728€

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

TVA à payer (12/2023)	415.088 €
Impôts et précomptes à payer	5.106 €
O.N.S.S.	67.819 €
Rémunérations	6.418 €
Prov. Pécules de vacances	1.157.820 €

Dettes diverses : 5.411.255€

Les autres dettes diverses comprennent principalement le trop-perçu de charges locatives 2023 des locataires pour 2.766.864€ ainsi que les locataires en avance pour 1.616.202€.

Dans cette rubrique, apparaît également la dette envers la Ville de Charleroi concernant la gestion d'immeubles, propriétaire de ceux-ci, pour 573.947€ contre 510.933€ au 31/12/2022.

Le solde est composé de diverses garanties locatives à rembourser et de précompte immobilier.

COMPTES DE RÉGULARISATION

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Comptes de régularisation	76.592.771	100.134.036	-23.541.265

Les comptes de régularisation se composent comme suit :

- Les subsides suivants restant à consommer au 31 décembre 2023 s'élèvent à :

PEI	1.222.222 €
PIVERT	16.224 €
Art.58	174.887 €
Art.54	0 €
Ancrage communal	2.653.560 €
CRAC	0 €
CPivert	666.677 €
CECO	2.548.152 €
Autres subsides (SOWAER et autres)	0 €
Subside de recapitalisation	7.000.000 €
Subside Equipement	3.651.489 €
CLIN	0 €
Plan de rénovation 2020-2024	46.565.760 €
Construction haut potentiel énergétique	5.135.084 €
ETD – Logements étudiants	5.914.800 €
	75.548.845 €

- La comptabilisation de produits à reporter pour 514.102€, principalement constitués des produits liés aux loyers des antennes GSM et du subside d'accompagnement social lié au plan d'embellissement de 493.774€ à recevoir (la première tranche de 186.300€ ayant été versée en 2021);
- La comptabilisation de charges à imputer pour 529.824€, principalement représentées par les estimations des factures d'énergie pour 288.442€ et par l'annuité CRAC pour 198.768€.

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

L'exercice 2023 se solde par une perte de 1.754.697€ contre un bénéfice de 3.117.988€ l'année précédente.

VENTES ET PRESTATIONS

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Ventes et prestations	46.986.741	41.500.813	5.485.928
Loyers	46.787.572	42.848.662	3.938.910
Adaptation et réduction de loyers	-10.454.667	-10.051.167	-403.500
Provisions	5.468.298	4.541.937	926.361
Frais récupérés	869.541	654.145	215.396
Variation de stocks produits finis	0	0	0
Production immobilisée	407.750	16.530	391.220
Autres produits d'exploitation	3.908.247	3.490.707	417.540
Coût des ventes et prestations	48.388.258	42.266.134	6.122.394
Résultat d'exploitation	-1.401.787	-765.321	-636.466

Le total des ventes et prestations atteint 46.986.741€, soit une augmentation de 5.485.928€ par rapport à l'exercice précédent expliquée par les éléments suivants :

Loyers

Le loyer des logements sociaux augmente de 843.175€ pour la part liée au logement et de 2.744.523€ pour la part liée aux revenus. Ce poste est à mettre en corrélation avec la limitation à 20% des revenus (+18.922€) et la limitation à la valeur locative normale qui augmente également (+493.426€).

L'augmentation des loyers liés aux revenus s'explique en grande partie par l'augmentation des allocations sociales perçues par nos locataires de logements sociaux.

Le loyer des logements à loyers d'équilibre augmente quant à lui de 239.210€ au vu de l'augmentation du nombre de logements de ce type loués.

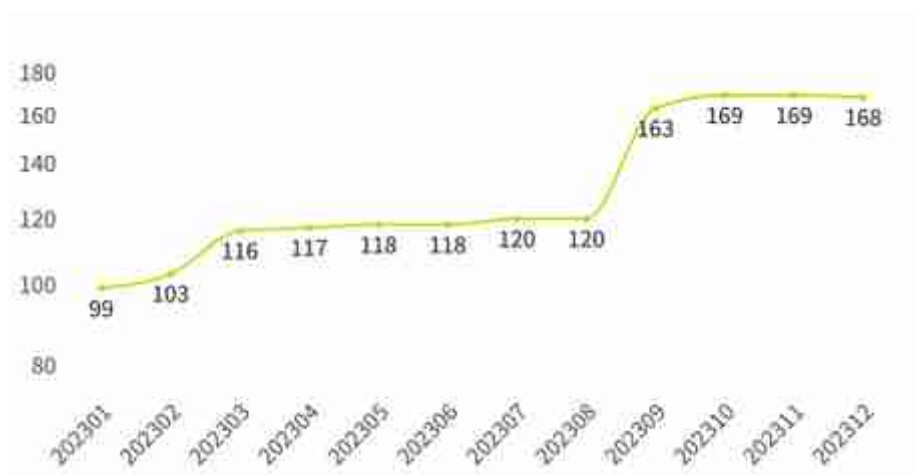
Détail des loyers

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Logements sociaux PLL	21.587.466 €	20.744.291 €	843.175 €
Logements sociaux PLR	21.786.216 €	19.041.693 €	2.744.523 €
Logements transit	69.887 €	57.735 €	12.152 €
Logements moyens	1.116.606 €	1.081.520 €	35.086 €
Logements à loyers d'équilibre	763.074 €	523.864 €	239.210 €
Locaux et commerces	239.279 €	208.891 €	30.388 €
Antennes en toiture	207.926 €	232.022 €	-24.096 €
Garages	1.017.117 €	958.645 €	58.472 €
Autres	0 €	0 €	0 €
	46.787.571 €	42.848.662 €	3.938.910 €

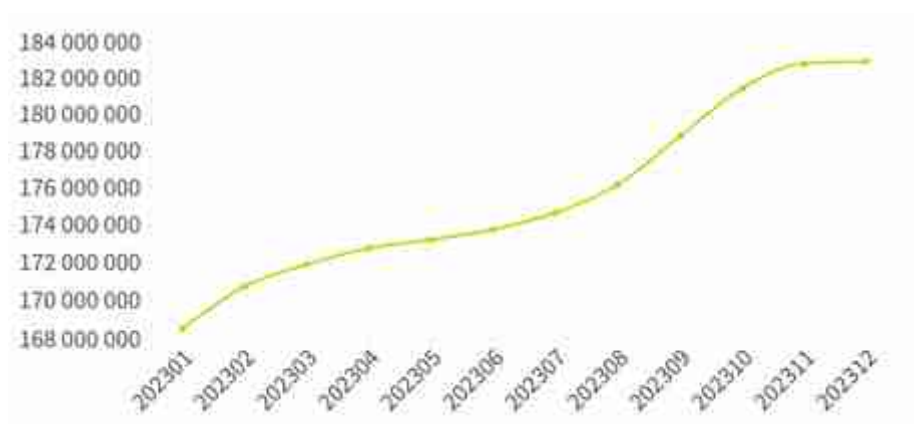
Evolution du nombre de logements sociaux en 2023



Evolution du nombre de logements à loyers d'équilibre en 2023



Evolution des revenus pris en compte pour le calcul des loyers sociaux en 2023



Adaptation et réduction de loyers

Le montant du surloyer réclamé pour les chambres excédentaires augmente de 9.110€.

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Chambres excédentaires	266.370€	257.260€	+9.110€

Les limitations de loyers des logements sociaux augmentent de 512.348€.

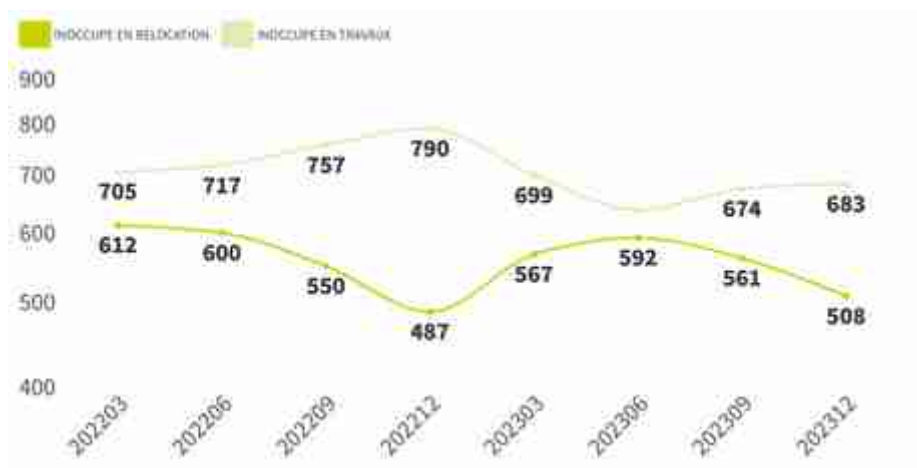
	31/12/23	31/12/22	Ecart
Limitation à 20% des revenus	-5.858.131€	-5.839.209€	+18.922€
Limitation à la VLN	-1.534.428€	-1.041.002€	+493.426€
			+512 348€

Les logements et garages inoccupés diminuent le chiffre d'affaires théorique de 3.259.860

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Logements sociaux	-2 661 937€	-2.741.222 €	-79.285 €
Logements transit	-23.200 €	-13.815 €	9.385 €
Logements moyens	-39.583 €	-78.833 €	-39.250 €
Logements à loyers d'équilibre	-85.375 €	-113.414 €	-28.039 €
Magasins et autres	0 €	-250 €	-250 €
Garages	-449 765€	-411.065 €	38.700 €
	-3.259.860 €	-3.358.599 €	-98.739 €

Evolution du nombre de logements sociaux inoccupés

Le nombre de logements sociaux inoccupés en cours ou nécessitant des travaux (et donc inoccupables) augmente en 2023, à contrario le nombre de logements sociaux en cours de relocation (occupables) diminue. Ces logements sociaux occupables sont majoritairement en cours d'attribution début 2024.



Provisions

Les provisions réclamées pour les charges et les consommations augmentent de 926.361€. L'estimation du décompte de l'année 2023 se solde par un montant de 2.737.273€ en faveur des locataires. Les provisions liées aux consommations d'eau et de chauffage ont été calculées en 2023 sur base de la consommation réelle 2021 des locataires indexées. Il subsiste également un impact lié au décompte de charges des années précédentes pour un montant de 211.876€.

Frais récupérés

Le montant des prestations de notre service interne refacturé à nos locataires augmente de 215.396€.

La récupération de frais de justice est en augmentation de 96.651€ par rapport à l'année 2022. Les indemnités de relocation sont, quant à elles, en augmentation de 14.340€.

Il faut également souligner l'augmentation de commissions de gestion liées aux logements en gestion s'élevant à 168.750€ contre 152.933€. 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. Il n'y a donc aucun impact en 2023.

Production immobilisée

La production immobilisée a augmenté de 391.220€ pour un montant de 407.750€ contre 16.350€ en 2022. Il s'agit des frais administratifs et de surveillance de projets immobiliers comptabilisés suivant les règles de la SWL.

En effet, cinq chantiers ont été réceptionnés en 2023 :

- 123589 – Chantier aux Parcs - Construction de 61 logements à Charleroi ;
- 123671 – Chantier Armée Française – Construction de 14 logements à Couillet ;
- 124783 – Chantier Queue – Construction de 6 logements à Couillet ;
- 124862 – Chantier Chili 2 – Rénovation de 81 logements à Marcinelle ;
- 125165 – Plan d'Embellissement – Rénovation des espaces communs de 1.484 logements.

Il est à noter que la production immobilisée initialement calculée à 2% du montant de chaque chantier est limitée au montant des rémunérations dédiées à ces chantiers, soit une limitation de 297.794€.

Autres produits d'exploitation

Il faut souligner l'augmentation de l'allocation du fonds de solidarité SWL de 37.058€ (1.275.414€ contre 1.238.356€). 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 1.611.330€ qui augmentent de 125.063€ par rapport au 31 décembre 2022.

Il faut également souligner la diminution des remboursements de sinistres assurances de 73.632€.

La récupération auprès de la Ville de travaux effectués par nos équipes techniques dans les logements en gestion diminue de 15.750€ pour un total de 53.700€ au 31/12/2023 (contre 69.450€ au 31/12/2022).

D'autre part, les subsides spéciaux (SWL, RW) augmentent de 137.167€, notamment par le transfert en subside d'exploitation d'une partie du subside du plan de rénovation (CRST) pour un montant de 106.899€ suite au rapport de la SWL qui dédie une partie du CRST à l'engagement de personnel technique.

Les autres subsides d'exploitation augmentent de 23.230€ à la suite de la réception de primes Ores pour l'installation de nouvelles chaudières pour 6.300€ et la réception du subside DOMAXIS pour 17.500€.

COÛT DES VENTES ET PRESTATIONS

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Ventes et prestations	46.986.741	41.500.813	5.485.928
Coût des ventes et prestations	48.388.528	42.266.134	6.122.394
Matériaux et fournitures	750.135	801.771	-51.636
Services et biens divers	12.955.970	12.377.165	578.805
Rémunérations et charges sociales	12.345.992	11.585.470	760.522
Amortissements, réductions de valeurs, provisions	16.247.139	11.388.801	4.858.338
Autres charges d'exploitation	6.089.292	6.112.927	-23.635
Résultat d'exploitation	-1.401.787	-765.321	-636.466

Le total du coût des ventes et prestations (48.388.528€) présente une augmentation de 6.122.394€ expliquée par les éléments suivants :

Services et biens divers

L'augmentation de 578.805€ des services et biens divers s'explique par l'augmentation générale des prix à la consommation et par les éléments suivants :

+584.906€	Les frais liés aux entretiens et réparations à charge de La Sambrienne dans les logements sont en augmentation. Ils s'élèvent à 2.907.117€ en 2023 contre 2.322.210€ en 2022. Cette augmentation est due à la réception provisoire d'une partie du Plan d'embellissement relatif aux peintures des communs pour un montant de 753.780€ [cfr aussi 75 subsides]
+423.474€	Les consommations énergétiques à charge des locataires s'élèvent à 2.954.043€ en 2023 contre 2.530.569€ en 2022.
+ 300 923€	Les frais liés aux entretiens et réparations à charge des locataires sont en augmentation. Ils s'élèvent à 3.130.492€ en 2023 contre 2.829.569€ en 2022. Principalement l'entretien des parties communes pour 289.965€ (débouchages, blocs de secours, caméras, portes coupe-feu), l'entretien des espaces verts pour 79.103€.
+ 89.446€	Les frais liés au bâtiments administratifs augmentent en 2023. Cette augmentation est principalement due aux nettoyages des bureaux du Bertrand par La firme Laurenty depuis juillet 2023, auparavant réalisés par nos services internes.
+76.630€	Le coût des abonnements aux logiciels informatiques est en hausse. (Hébergement Azure, assistance intégration Office, licence MSFT, ...)
+46.045€	L'achat de petits outillages avec puces intégrées a augmenté pour atteindre 88.962€ en 2023 contre 42.918€ en 2022, ainsi que l'achat de thermomètres hygromètres pour un montant de 26.221€ dans le cadre de l'accompagnement social pour le plan de réno 2020-2024. Cette dépense est remboursée dans le cadre du subside accompagnement social.
+1.521.424€	

À contrario, certaines rubriques diminuent telles que :

-136.580€	Les frais de contentieux locataires augmentent de 37.792€ mais les autres frais d'avocats et de justice diminuent de 174.372€.
-124.085€	Les frais d'intérim diminuent en 2023 pour atteindre 115.511€ contre 239.595€ en 2022.
-89.396€	Les frais d'assurance diminuent à la suite d'une régularisation de l'assurance tous risques chantiers de 2022 pour 82.450€ .
-60.472€	Les frais de certification PEB et d'inventaire amiante diminuent pour atteindre 62.726€ en 2023 contre 123.197€ en 2022.
-57.390€	Les frais de téléphonie diminuent en 2023 pour atteindre 355.860€ contre 413.251€ en 2022.
-46.628€	Les frais liés aux fournitures de bureau sont en baisse. Cette diminution est liée à la politique « zéro papier » et à un élargissement de l'utilisation de l'outil informatique.
-30.590€	Les frais liés aux prestataires informatiques sont en diminution. La mise en place de l'erp EASI aura un impact en 2024.
-545.141€	

La rubrique Services et Biens divers augmente de 4% par rapport à 2022.

Rémunérations et charges sociales

Le poste Rémunérations et charges sociales est en augmentation de 760.522€ par rapport à l'année précédente. Cette augmentation représente 6%.

Nombre de travailleurs au 31/12/2022	181 (176 ETP)
Nombre d'entrées	36
Nombre de sorties	43
Nombre de travailleurs au 31/12/2023	174 (174 ETP)

Les évolutions du poste sont relatives à l'indexation des rémunérations au 1er janvier 2023 et au 1er décembre 2023 pour une augmentation globale de 6% des rémunérations, aux évolutions barémiques (annales au 1er janvier 2023).

Il est à noter que les indexations successives de l'année 2022 ont impactés l'année 2023 pendant toute l'année.

Voir détail dans la partie "Les Ressources Humaines".

Amortissements, réductions de valeurs, provisions

La variation du poste Amortissements, réductions de valeurs (RV), provisions est en augmentation de 4.858.338€ par rapport à l'année précédente, ceci s'explique principalement par :

- D'une part, l'utilisation de provisions pour grosses réparations et gros entretiens de 1.174.134€ en 2023 contre 4.427.676€ en 2022, ce qui augmente la rubrique ;
- D'autre part, la dotation aux amortissements des nouveaux immobilisés augmente également la rubrique de 389.167€ ;
- Et la dotation aux RV sur créances locatives pour 1.474.426€ augmente le poste de 367.726€.

Les postes se détaillent comme suit :

389.167 €	Dotations aux amortissements de 16.856.140€ en 2023 contre 16.466.973€ en 2022
367.726 €	Dotation aux RV sur créances locatives pour 1.474.426€ et une reprise de 1.106.700€
-617 €	Dotation aux RV sur autres créances commerciales pour 162.729€ et une reprise pour 161.924€
-16.929 €	Dotation aux RV pour 55.016€ sur le stock et une reprise de 71.945€
-1.174.134 €	Reprise de provisions pour gros entretiens et réparations (cf. rubrique Provisions)
100.000 €	Provision de 100.000€ pour la rénovation des communs (peinture des communs)

Autres charges d'exploitation

Le poste Autres charges d'exploitation est en diminution de 23.635€ par rapport à l'année précédente.

Cette rubrique est principalement composée du précompte immobilier à charge de la société. Ce poste s'élève à 4.708.420€ contre 4.426.772€ en 2022, cette augmentation est due principalement à l'indexation du précompte immobilier que La Sambrienne subit pleinement.

La variation du poste est également la conséquence de la diminution des moins-values sur créances locatives (385.711€), passant de 680.603€ en 2022 à 294.892€ en 2023 (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 636.510€ contre 574.056€ au 31 décembre 2022, et la cotisation reçue du fonds de solidarité à 409.185€ contre 400.928€ au 31 décembre 2022.

PRODUITS FINANCIERS

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Produits financiers	8.929.407	8.328.319	601.088
Intérêts sur compte courant	20.379	15.527	4.852
Subsides en capital et en intérêts	5.487.426	4.869.083	618.343
Subsides en capital PEI	3.414.599	3.443.614	-29.015
Autres produits financiers	7.003	95	6.908
Charges financières	8.271.322	7.809.929	461.393
Intérêts sur compte courant	139.900	114.477	25.423
Intérêts sur emprunts	8.119.386	7.689.426	429.960
Réd.de valeur s/ actifs circulants autres que stocks	0	0	0
Autres charges financières	12.036	6.026	6.010
Résultat financier	658.085	518.390	139.695

Le résultat financier augmente de 139.695€.

Cette amélioration est due, non seulement à l'augmentation des amortissements des subsides à la suite de la modification du taux d'amortissement en 2022, mais aussi à la prise en résultat du montant subside CECO dédié à la rénovation des peintures des communs du Plan d'Embellissement pour un montant de 753.780€.

Produits sur les subsides en intérêt :	2.644.057 €
- PEI	2.164.786 €
- PIVERT	373.470 €
- CRAC	101.098 €
- CPIVERT	4.703 €

Produits sur les subsides en capital PEI :	3.414.599 €
- PEI	3.414.599 €

Produits sur les subsides en capital hors PEI :	1.953.605 €
- Art.54	406.645 €
- PIVERT	786.797 €
- CRAC intervention	132.809 €
- Divers	147.289 €
- CRAC	100.440 €
- Ancrage	139.638 €
- Logements moyens	70.920 €
- ZIP	65.083 €
- EQUI	74.486 €
- CLIN	149.398 €
- CPIVERT	15.499 €
- CECO	590 €
- CECO - Peinture	753.780 €

CHARGES FINANCIÈRES

Les charges financières augmentent à la suite de nouveaux emprunts malgré le remboursement effectif des anciens emprunts contractés. Ce poste est composé comme suit :

Charges compensées par des produits :	2.644.057 €
- PEI	2.164.786 €
- PIVERT	373.470 €
- CRAC	101.098 €
- CPIVERT	4.703 €
Charges non compensées par des produits :	5.615.229 €
- ex-SNL	2.429.784 €
- prêts SWL	2.156.601 €
- CRAC - partie non subs. interv	134.856 €
- CRAC - partie non subsidiée	132.803 €
- prêts SWL - LMOC	97.625 €
- PIVERT	124.490 €
- Prêt DOTR	110.338 €
- Prêt CREB	117.157 €
- Compte courant SWL	139.900 €
- amortissement sur majoration	60.491 €
- prêt CINO	83.053 €
- Art.54	10.714 €
- leasing	14.291 €
- intérêts - autres	3.126 €
Total	8.259.286 €

Les intérêts sur compte courant SWL augmentent de 25.423€ dû au fait que, bien que le taux d'intérêt appliqué soit faible, le compte courant SWL atteint le solde de -45.524.358€ contre -41.139.028€ au 31 décembre 2022, 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 financiers n'a été comptabilisée en 2023.

PRODUITS NON RÉCURRENTS (EXCEPTIONNELS)

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Produits exceptionnels	32.171.153	4.092.492	-875.339
Reprises d'amortissements, provisions	1.405	3.463	-2.058
Reprise prov. Pour risques et charges	0	0	0
PV sur réalisations d'actifs	2.521.129	4.065.723	-1.544.594
Autres produits exceptionnels	694.619	23.307	671.312
Charges exceptionnelles	4.229.579	727.050	3.502.529
Désaffectations	3.908.317	653.705	3.254.612
Provisions pour risques et charges except.	0	0	0
MV sur réalisation d'actifs	885	28.176	-27.291
Autres charges exceptionnelles	320.377	45.169	275.208
Résultat exceptionnel	-1.012.426	3.365.442	-4.377.868

Les produits exceptionnels s'expliquent notamment par les plus-values actées sur les actes et compromis de vente de logements signés en 2023 pour 2.521.129€ (20 actes et 16 compromis) contre 4.065.723€ au 31 décembre 2022 (25 actes et 34 compromis).

Un terrain a également été vendu pour une plus-value de 45.000€.

Un solde de subside Energie non-utilisable depuis 2012 pour la cité Delvaux a été porté en produits exceptionnels pour 15.921€.

Une partie du subside PEI du dossier 119.167 a également été portée en produits exceptionnels pour 495.570€. Les travaux avaient été arrêtés à la suite de la faillite de l'entreprise générale en 2012. Les travaux ont été terminés par une autre entreprise en 2015, mais seulement activé en 2023 en comptabilité. Ce subside de 495.570€ correspond au montant des maisons rénovées dans le cadre de ce chantier mais vendues depuis l'arrêt des travaux (25 maisons vendues).

Une correction d'amortissements relatives aux années antérieures a été comptabilisée pour 1.405€.

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Le poste s'élève à 4.229.579€, dont :

- Des amortissements exceptionnels pour 3.908.317€ sur les désaffectations des rénovations ;
- La régularisation de frais d'architecture liés au dossier 120.828 Place de la Queue pour 145.341€ ;
- L'alignement du compte fournisseur Electrabel (avant 2013) pour 129.946€ ;
- Des désaffectations relatives à deux camionnettes volées et une vandalisée pour 5.027€ ;
- Des moins-values sur vente d'autres actifs immobilisés pour un montant de 870€.

PRÉLÈVEMENTS SUR IMPÔTS DIFFÉRÉS, IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT ET PRÉLÈVEMENT SUR LES RÉSERVES IMMUNISÉES

	31/12/23	31/12/22	Ecart
Prélèvements sur réserves et Impôts	1.428	-524	+1.952

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 445€.

Proposition à l'Assemblée Générale

Il est proposé à l'Assemblée Générale de voter le résultat de -1.754.697€ en résultat reporté. Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2022, -35.034.817€, la perte à reporter s'élèverait ainsi à -36.789.514€.

Les prévisions budgétaires 2024

Ventes et prestations	51.514.310 €
Chiffre d'affaires	45.968.456 €
Variation des produits finis	0 €
Production immobilisée	340.314 €
Autres produits d'exploitation	3.705.540 €
Produits d'exploitation non récurrents	1.500.000 €
Charges d'exploitation	54.982.712 €
Achats de marchandises	702.500 €
Services et biens divers	12.964.164 €
Rémunérations	12.781.039 €
Amortissements	18.479.279 €
Autres charges d'exploitation	6.644.454 €
Charges d'exploitation non récurrentes	3.411.276 €
Résultat d'exploitation	-3.468.402 €
Produits financiers	8.509.249 €
Charges financières	7.149.352 €
Résultat de l'exercice avant impôt	-2.108.505 €
Impôt sur le résultat	-500 €
Résultat de l'exercice après impôt	-2.109.005 €



Divers

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

Aucun évènement important n'est à signaler.

Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité

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

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

Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société

A notre connaissance et sous réserve d'autres éléments, il n'y aurait pas, à court terme, de circonstances susceptibles d'influencer notablement le développement de La Sambrienne.

Recherche et développement

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

Collaboration professionnelle avec le commissaire

Au cours de cet exercice comptable, La Sambrienne n'a pas fait appel aux services de sociétés avec lesquelles le commissaire entretient des relations professionnelles pour des services autres que de contrôle et des services en conseils fiscaux.

Indications relatives à l'existence de succursale

La société n'a pas de succursale.

Les Risques et incertitudes

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

IMPACT DU PLAN AIR CLIMAT ENERGIE (PACE) 2030 SUR LA SAMBRIENNE

La version finale du Plan Air Climat Energie 2030 de la Wallonie (PACE 2030) a été adoptée par le Gouvernement Wallon le 21/03/2023.

Il s'agit d'un plan d'actions qui doit permettre aux 3 régions d'atteindre leurs objectifs européens en matière d'énergie et de climat et de qualité de l'air, afin de réduire drastiquement les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et ainsi respecter les obligations européennes et internationales.

Le PACE vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre de 55 % par rapport à 1990, à augmenter la part des énergies renouvelables à 27 % de la consommation finale brute d'énergie, et à améliorer l'efficacité énergétique de 32,5 %.

Si de nombreux secteurs seront impactés, celui du logement le sera fortement. Il a semblé utile au Comité de Direction d'attirer l'attention des membres de l'Organe d'Administration sur le calendrier d'obligations annoncé et l'impact sur le patrimoine de La Sambrienne.

Impact sur le patrimoine de La Sambrienne

La première échéance du calendrier progressif des exigences à la rénovation énergétique pour les biens en location en cas de changement de locataire est au 01/01/2027.

A partir de ce moment, plus aucun logement avec label PEB G ne pourra être remis en location. Vu l'état du patrimoine de La Sambrienne et même en intégrant la réalisation de 100% du plan de rénovation 2020-2024, de nombreux logements seront concernés.

Ensuite, l'exigence de label se renforce tous les 3 ans.

Si aucune mesure (de report des échéances ou d'augmentation des moyens financiers et/ou humains) n'est prise, l'impact pour La Sambrienne sera très important. Le nombre de logements inoccupés augmentera chaque mois au fur et à mesure des sorties de locataires puisqu'il n'est pas envisageable de rénover énergétiquement autant de logements de manière individuelle.

Pour La Sambrienne, il s'agira de 1.053 logements concernés en 2027.

L'ÉTAT DU PATRIMOINE IMMOBILIER

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.

Plan de rénovation 2020-2024

La Sambrienne travaille actuellement sur la mise en œuvre de son plan de rénovation 2020-2024 visant la rénovation énergétique de 2.484 logements.

Face à la hausse des prix des matériaux et de l'énergie, le Gouvernement a permis aux SLSP de réduire leur programmation à 78 % des logements initialement programmés tout en maintenant le pourcentage initialement prévu de logements aux labels F et G.

Pour La Sambrienne, étant donné que le plan de rénovation de 2.484 logements comporte 1.465 logements avec label PEB F ou G, soit 59% :

- Le nouveau minimum total à atteindre est de 1.936 (78% de 2.484) ;
- Le nouveau minimum PEB label F et G à atteindre est de 1.465 (59% de 1.936).

Cette donnée supplémentaire est fondamentale car les logements qui ne pourront en définitive pas faire l'objet d'une rénovation en profondeur seront non-seulement inadaptés en terme énergétique mais présenteront également une détérioration supplémentaire de plusieurs années.



LA SITUATION FINANCIÈRE

La situation financière de La Sambrienne reste très préoccupante et devrait faire l'objet d'une attention particulière.

En effet, tant au niveau de la situation comptable qu'au niveau de la trésorerie, l'équilibre souhaité n'est pas atteint. 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 par les locataires. Ces impacts négatifs sur le résultat ne sont pas compensés par la hausse des loyers qui paraît nettement insuffisante pour assurer un équilibre d'exploitation. Le manque structurel de chiffre d'affaires engendré par la faible hauteur des loyers ajouté aux coûts d'exploitation élevés, aux constants besoins en rénovation et au manque de financements adéquats, n'ont jamais permis à La Sambrienne d'atteindre l'équilibre financier.

D'autre part, 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 54% des montants du plan sont en effet subsidiés. Il en est de même avec le plan de construction de logements. Seul 31% des montants du plan sont, dans les faits, subsidiés. Les soldes devront être remboursés et généreront des avances productrices d'intérêts et viendront encore alourdir le déficit de trésorerie.

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 qui pourraient pourtant permettre d'améliorer la situation financière. Ce n'est qu'avec le soutien de la SWL et le crédit « fonds de roulement » que constitue le compte courant SWL que La Sambrienne parvient à répondre à son objet social.

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.

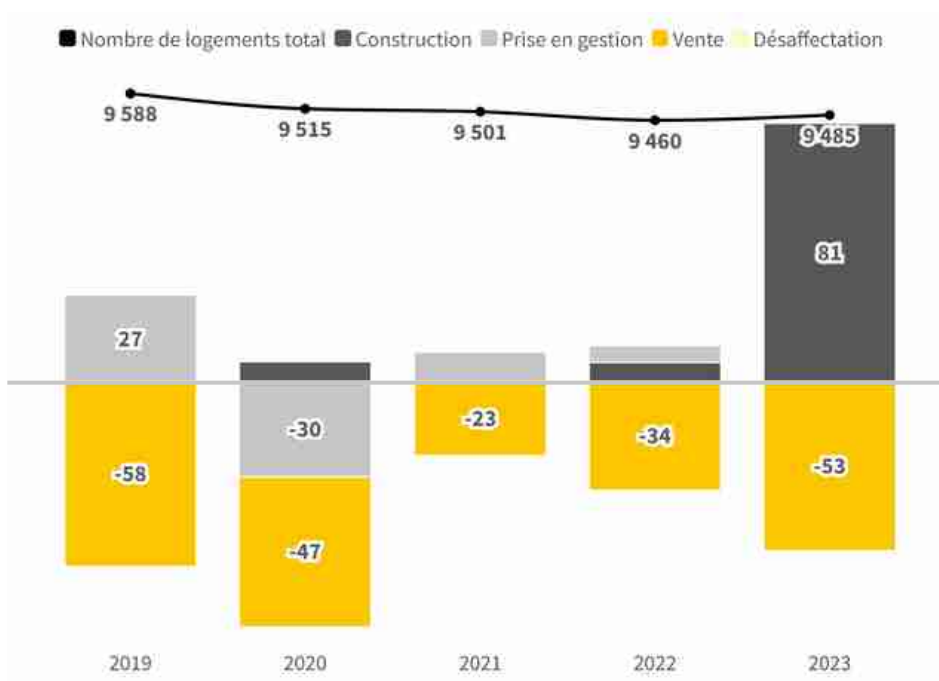
La Sambrienne n'utilise pas de tels instruments financiers.

Honoraires du commissaire

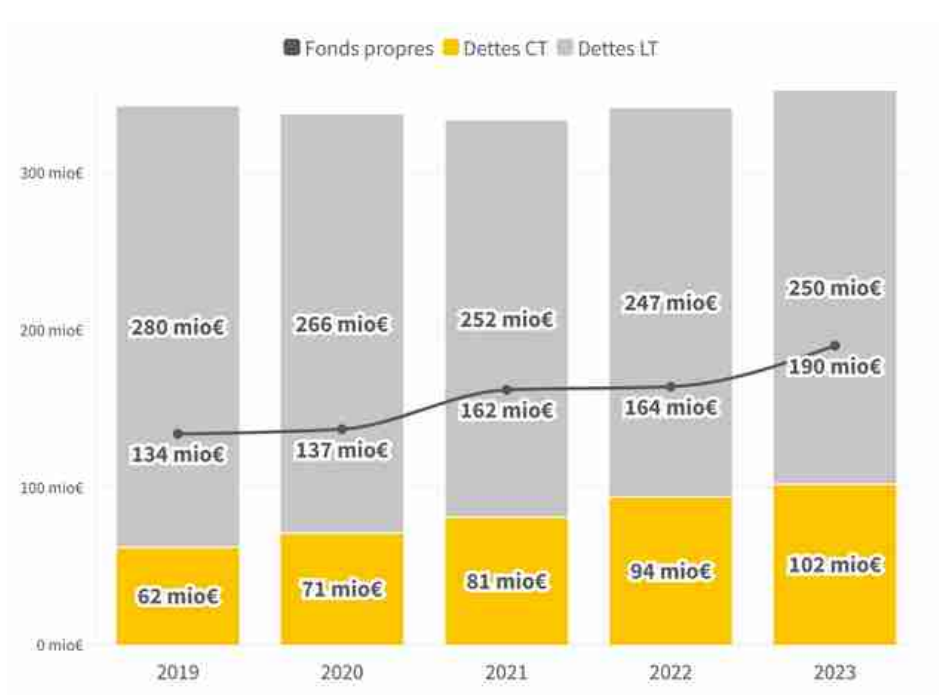
Pour sa mission légale, les honoraires du commissaire Joiris – Rousseaux, Réviseurs d'entreprises Associés se sont élevés à 21.780€ TVAC.

Evolution de quelques indicateurs

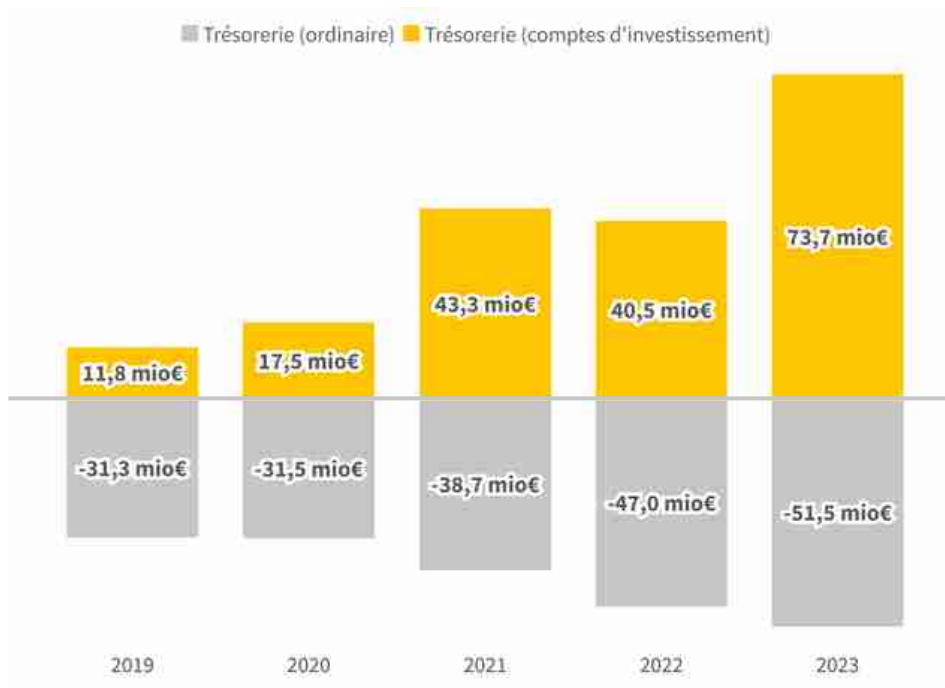
EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS



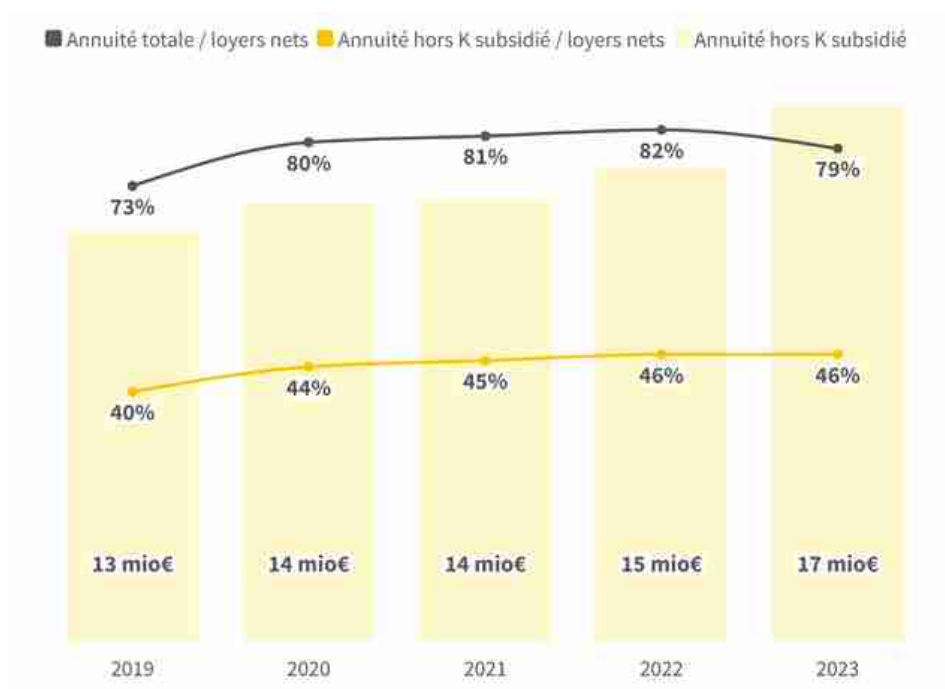
EVOLUTION DES DETTES ET DES FONDS PROPRES



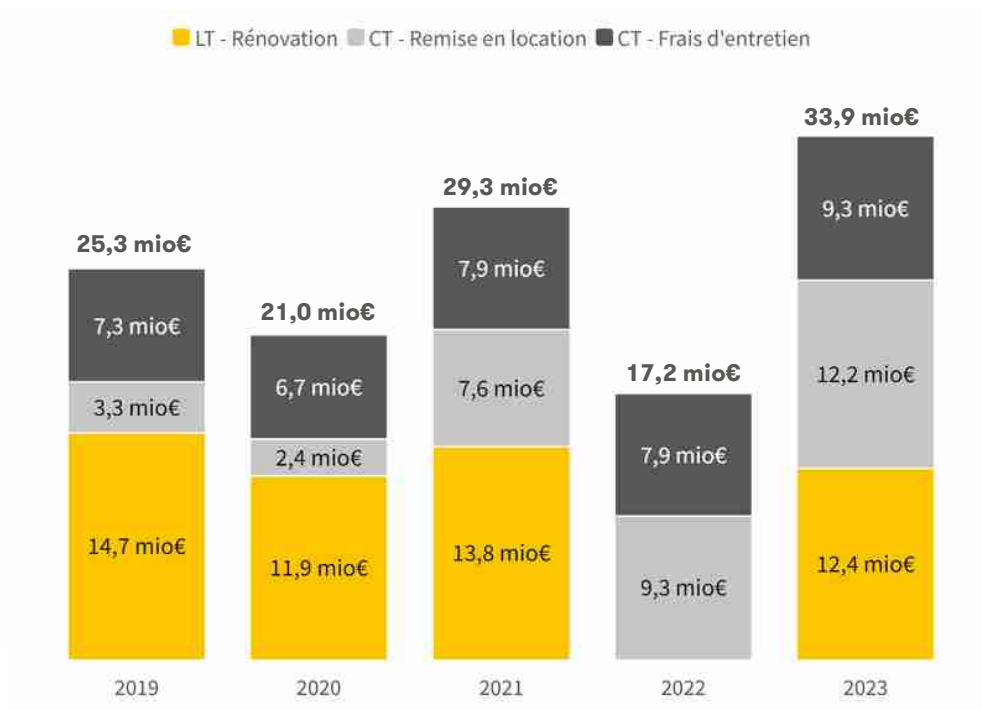
EVOLUTION DE LA TRÉSORERIE



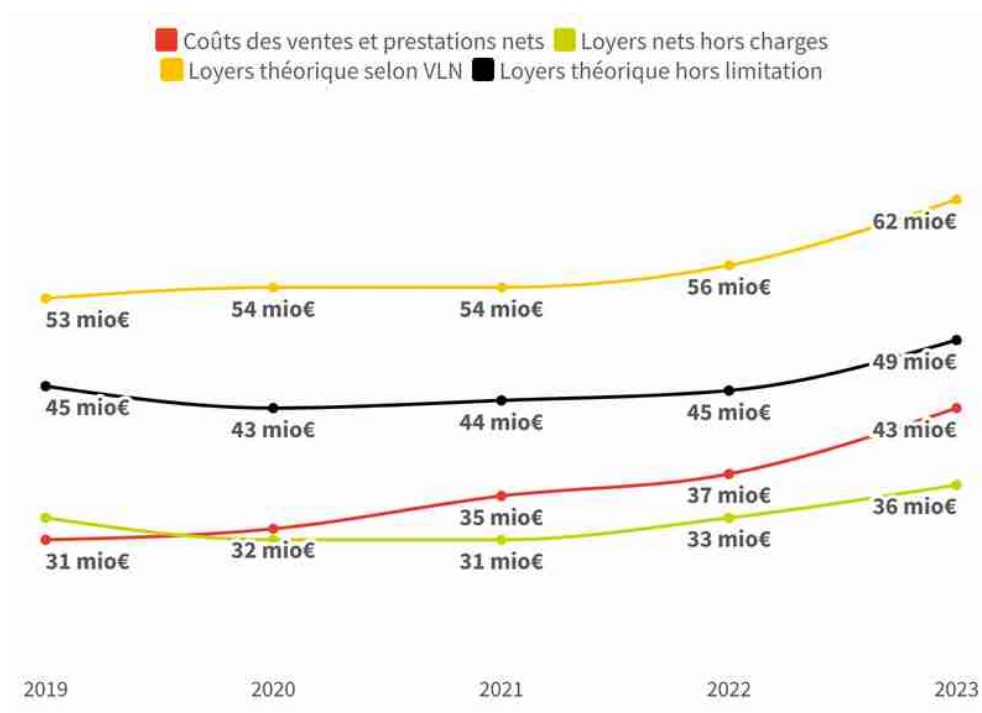
EVOLUTION DE L'ANNUITÉ SWL ET DU RATIO ANNUITÉ SWL VS LOYERS NETS



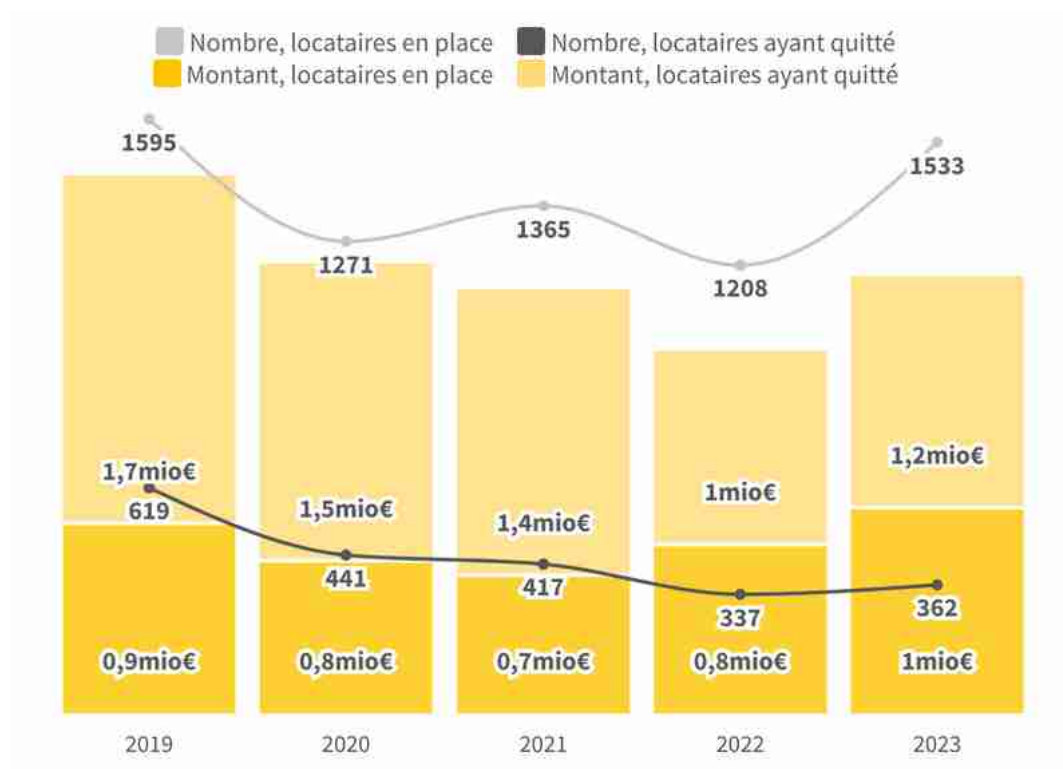
EVOLUTION DES INVESTISSEMENTS EN RENOVATION ET DES ENTRETIENS



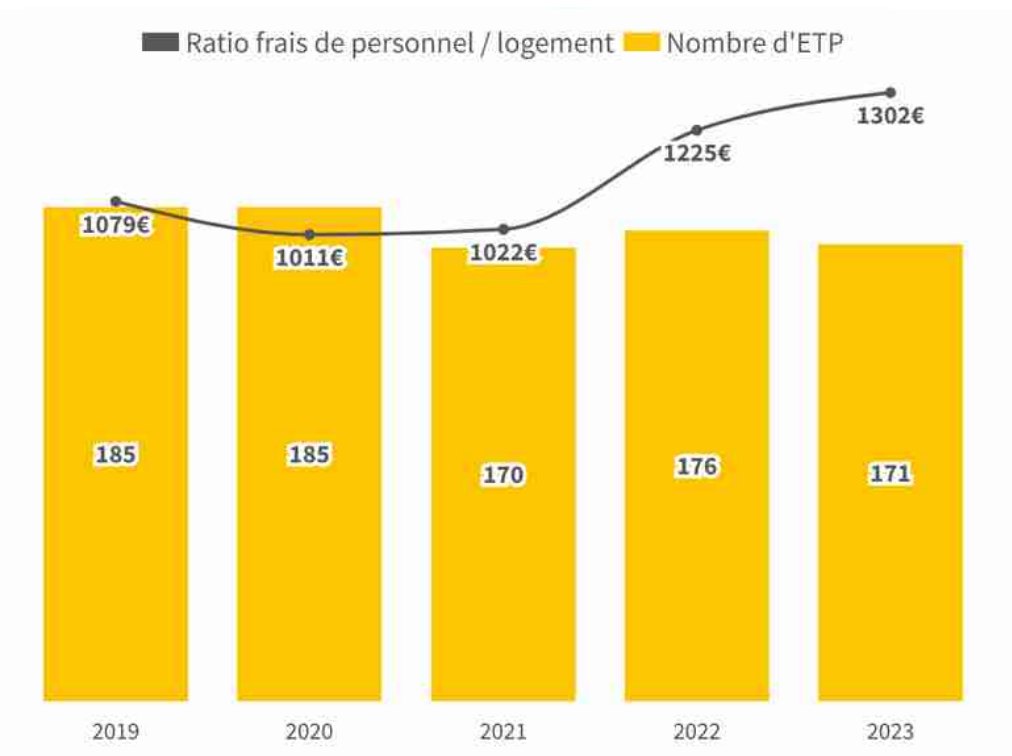
EVOLUTION DES LOYERS NETS ET DES COÛTS DES VENTES ET PRESTATIONS



EVOLUTION DU CONTENTIEUX LOCATIF



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



Annexes

Comptes annuels au format BNB

xxxx-xxxxxxxx	0401661459	2023	EUR	22.18.20	m02-f	xx/xx/xxxx	44		C-cap 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 à responsabilité limitée

Adresse : Boulevard Jacques Bertrand

N° : 48

Boîte :

Code postal : 6000

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

22-08-2019

Ce dépôt concerne :



les COMPTES ANNUELS en

EURO

approuvés par l'assemblée générale du

13-06-2023



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2023

au

31-12-2023

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2022

au

31-12-2022

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-cap 6.2.1, C-cap 6.2.2, C-cap 6.2.4, C-cap 6.2.5, C-cap 6.4.1, C-cap 6.4.2, C-cap 6.5.1, C-cap 6.5.2, C-cap 6.7.2, C-cap 6.8, C-cap 6.15, C-cap 6.17, C-cap 6.18.1, C-cap 6.18.2, C-cap 6.20, C-cap 7, C-cap 8, C-cap 9, C-cap 11, C-cap 12, C-cap 13, C-cap 14, C-cap 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

POIVRE BERNARD

Commissaire

Rue du Centre 121

6250 Aiseau-Prezles

BELGIQUE

Début de mandat : 2023-03-01

Fin de mandat :

Commissaire

BUYLE Benjamin

Rue Volta 13

6001 Marcinelle

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

DELBEQUE Benoît

Avenue des Genêts 8

6001 Marcinelle

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

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

Fin de mandat : 2025-03-01

Administrateur

ANCIAUX Cédric

Rue Grand Bon Dieu 10

6041 Gosselies

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

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

RATY Hugues

Sentier Saint Jacques 123
6060 Gilly (Charleroi)
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

GRECO Isabella

Avenue VanDerstock 38
6001 Marcinelle
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

MICHAUX JUSTINE

Avenue Mascaux 321
6001 Marcinelle
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-06-08

Fin de mandat : 2025-06-18

Administrateur

LECHAT Julien

Rue Rossignol 9
6032 Mont-sur-Marchienne
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Vice-président de l'Organe d'Administration

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

Fin de mandat : 2025-06-09

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 : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

FELON Maxime

Rue du chemin de Fer 125
6020 Dampremy
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Président de l'Organe d'Administration

KINANA Mehdi

Rue du Moulin 76
6061 Montignies-sur-Sambre
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

ABANDONNE PASCAL

Commissaire
Inconnu 1
6000 Charleroi
BELGIQUE

Début de mandat : 2022-01-01

Fin de mandat : 2023-03-01

Commissaire

BONINSEGNA Pauline

Rue Eugène Hins 17

6001 Marcinelle

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

Administrateur

HEMBISE Philippe

Rue des Chèvres 57

6040 Jumet (Charleroi)

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-18

Fin de mandat : 2025-06-09

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 : 2023-01-31

Administrateur

JOIRIS - ROUSSEAUX (B0194)

0450426032

Rue de Biche 18

7000 Mons

BELGIQUE

Début de mandat : 2022-06-14

Fin de mandat : 2025-06-14

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par :

ROUSSEAUX Bernard (A01650)

Commissaire Réviseur

Rue Sainte Anne 67

7110 Maurage

BELGIQUE

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
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		0
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>410.082.738</u>	<u>400.067.557</u>
Immobilisations incorporelles	6.2	21	147.941	150.707
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	409.919.868	399.900.838
Terrains et constructions		22	392.035.547	366.213.091
Installations, machines et outillage		23	1	2.804
Mobilier et matériel roulant		24	421.115	503.928
Location-financement et droits similaires		25	1.524.763	1.484.297
Autres immobilisations corporelles		26	19.596	3
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	15.918.846	31.696.715
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	14.929	16.012
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	14.929	16.012
Actions et parts		284	14.458	14.458
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	471	1.554

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>216.651.978</u>	<u>212.814.122</u>
Créances à plus d'un an		29	60.889.383	65.561.313
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	60.889.383	65.561.313
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	776.628	813.856
Stocks		30/36	776.628	813.856
Approvisionnements		30/31	361.826	375.012
En-cours de fabrication		32	414.802	438.844
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	17.136.512	17.845.644
Créances commerciales		40	1.091.178	1.015.246
Autres créances		41	16.045.334	16.830.398
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	70.228.489	37.554.785
Comptes de régularisation	6.6	490/1	67.620.966	91.038.524
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	626.734.716	612.881.679

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>191.366.151</u>	<u>163.661.394</u>
Apport	6.7.1	10/11	249.927	250.286
Capital		10		
Capital souscrit		100		
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11	249.927	250.286
Primes d'émission		1100/10	133.136	134.104
Autres		1109/19	116.791	116.182
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	27.626.977	27.626.977
Réserves indisponibles		130/1	12.546.713	12.546.713
Réserve légale		130		
Réserves statutairement indisponibles		1311	12.546.713	62.428
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		12.484.285
Réserves immunisées		132	15.080.264	15.080.264
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	-36.789.514	-35.034.817
Subsides en capital		15	200.278.761	170.818.948
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>7.391.095</u>	<u>8.351.697</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	7.391.095	8.351.697
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	7.252.564	8.326.697
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	138.531	25.000
Impôts différés		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	<u>427.977.470</u>	<u>440.868.617</u>
Dettes à plus d'un an	6.9	17	249.657.256	247.099.666
Dettes financières		170/4	249.526.222	246.983.767
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	328.436	338.371
Etablissements de crédit		173	241.967.923	241.366.584
Autres emprunts		174	7.229.863	5.278.812
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	131.034	115.899
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	101.727.443	93.634.915
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	20.332.689	18.789.517
Dettes financières		43	65.894.470	55.985.651
Etablissements de crédit		430/8	65.894.470	55.985.651
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	8.270.301	11.676.046
Fournisseurs		440/4	8.270.301	11.676.046
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.818.728	1.991.933
Impôts		450/3	420.194	630.263
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.398.534	1.361.670
Autres dettes		47/48	5.411.255	5.191.768
Comptes de régularisation	6.9	492/3	76.592.771	100.134.036
TOTAL DU PASSIF		10/49	626.734.716	612.881.708

COMPTE DE RÉSULTATS

				Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations					70/76A	50.203.894	45.593.305
Chiffre d'affaires				6.10	70	42.670.744	37.993.576
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)				71		
Production immobilisée					72	407.750	16.530
Autres produits d'exploitation				6.10	74	3.908.247	3.490.707
Produits d'exploitation non récurrents				6.12	76A	3.217.153	4.092.492
					60/66A	52.618.107	42.993.183
Coût des ventes et des prestations					60	750.135	801.771
Approvisionnements et marchandises					600/8	695.978	675.439
Achats					609	54.157	126.332
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)				61	12.955.970	12.377.165
Services et biens divers				6.10	62	12.345.992	11.585.470
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)				630	16.856.140	16.466.973
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles					631/4	351.603	-11.702
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)			6.10	635/8	-960.604	-5.066.470
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)			6.10	640/8	6.089.292	6.112.928
Autres charges d'exploitation				6.10	649		-2
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)				66A	4.229.579	727.050
Charges d'exploitation non récurrentes				6.12	9901	-2.414.213	2.600.122
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)						

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	8.929.407	8.328.319
Produits financiers récurrents		75	8.929.407	8.328.319
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	20.379	15.527
Autres produits financiers	6.11	752/9	8.909.028	8.312.792
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	8.271.322	7.809.929
Charges financières récurrentes	6.11	65	8.271.322	7.809.929
Charges des dettes		650	8.259.287	7.803.903
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	12.035	6.026
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	-1.756.128	3.118.512
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13 67/77	-1.431	524
Impôts		670/3	445	524
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	1.876	
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-1.754.697	3.117.988
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-1.754.697	3.117.988

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-36.789.514	-35.034.817
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	-1.754.697	3.117.988
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-35.034.817	-38.152.805
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)	-36.789.514	-35.034.817
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

ETAT DES FRAIS DE CONSTITUTION, D'AUGMENTATION DE CAPITAL OU 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 capital ou 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)		
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	664.824
8022	41.154	
8032		
(+)/(-) 8042		
8052	705.978	
8122P	XXXXXXXXXX	514.117
8072	43.920	
8082		
8092		
8102		
(+)/(-) 8112		
8122	558.037	
211	147.941	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	569.221.944
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	11.748.464	
Cessions et désaffectations	8171	6.352.834	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8181	34.343.979	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	608.961.553	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	XXXXXXXXXX	203.008.853
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	16.750.671	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	2.710.220	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8311	-123.298	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	216.926.006	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	392.035.547	

INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	XXXXXXXXXX	101.302

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8162		
------	--	--

Cessions et désaffectations

8172		
------	--	--

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8182		
--------------	--	--

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8192	101.302	
------	---------	--

Plus-values au terme de l'exercice

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

Mutations de l'exercice

Actées

8212		
------	--	--

Acquises de tiers

8222		
------	--	--

Annulées

8232		
------	--	--

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8242		
--------------	--	--

Plus-values au terme de l'exercice

8252		
------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8322P	XXXXXXXXXX	98.498
-------	------------	--------

Mutations de l'exercice

Actés

8272	2.803	
------	-------	--

Repris

8282		
------	--	--

Acquis de tiers

8292		
------	--	--

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8302		
------	--	--

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8312		
--------------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8322	101.301	
------	---------	--

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(23)		<u>1</u>
------	--	----------

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8193P	XXXXXXXXXX	2.990.614

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8163 77.330

Cessions et désaffectations

8173 67.986

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8183 -53.144

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8193 **2.946.814**

Plus-values au terme de l'exercice

8253P **XXXXXXXXXX**

Mutations de l'exercice

Actées

8213

Acquises de tiers

8223

Annulées

8233

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8243

Plus-values au terme de l'exercice

8253

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8323P **XXXXXXXXXX**

2.486.686

Mutations de l'exercice

Actés

8273 159.256

Repris

8283

Acquis de tiers

8293

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8303 39.243

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8313 -81.000

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8323

2.525.699

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(24) **421.115**

LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8194P	XXXXXXXXXX	2.470.329

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8164	114.943	
------	---------	--

Cessions et désaffectations

8174	8.250	
------	-------	--

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8184		
------	--	--

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8194	2.577.022	
------	-----------	--

Plus-values au terme de l'exercice

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

Mutations de l'exercice

Actées

8214		
------	--	--

Acquises de tiers

8224		
------	--	--

Annulées

8234		
------	--	--

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8244		
------	--	--

Plus-values au terme de l'exercice

8254		
------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8324P	XXXXXXXXXX	986.032
-------	------------	---------

Mutations de l'exercice

Actés

8274	71.139	
------	--------	--

Repris

8284		
------	--	--

Acquis de tiers

8294		
------	--	--

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8304	4.912	
------	-------	--

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8314		
------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8324	1.052.259	
------	-----------	--

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(25)	<u>1.524.763</u>	
------	------------------	--

DONT

Terrains et constructions

250	1.524.763	
-----	-----------	--

Installations, machines et outillage

251		
-----	--	--

Mobilier et matériel roulant

252		
-----	--	--

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8195P	XXXXXXXXXX	162.374

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8165 142.858

Cessions et désaffectations

8175 53.144

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8185 53.144

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8195 305.232

Plus-values au terme de l'exercice

8255P XXXXXXXXXXXX

Mutations de l'exercice

Actées

8215

Acquises de tiers

8225

Annulées

8235

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8245

Plus-values au terme de l'exercice

8255

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8325P XXXXXXXXXXXX

162.371

Mutations de l'exercice

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 123.265

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8325 285.636

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(26) 19.596

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	XXXXXXXXXX	31.696.715

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8166 20.311.444

Cessions et désaffectations

8176

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8186 -36.089.313

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8196 **15.918.846**

Plus-values au terme de l'exercice

8256P XXXXXXXXXXXX

Mutations de l'exercice

Actées

8216

Acquises de tiers

8226

Annulées

8236

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8246

Plus-values au terme de l'exercice

8256

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8326P XXXXXXXXXXXX

Mutations de l'exercice

Actés

8276

Repris

8286

Acquis de tiers

8296

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8306

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8316

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8326

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(27) **15.918.846**

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Mutations de l'exercice

Additions

Remboursements

Réductions de valeur actées

Réductions de valeur reprises

Différences de change

Autres

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8393P	XXXXXXXXXX	14.458
8363		
8373		
(+)/(-) 8383		
8393	14.458	
8453P	XXXXXXXXXX	
8413		
8423		
8433		
(+)/(-) 8443		
8453		
8523P	XXXXXXXXXX	
8473		
8483		
8493		
8503		
(+)/(-) 8513		
8523		
8553P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8543		
8553		
(284)	<u>14.458</u>	
285/8P	XXXXXXXXXX	1.554
8583		
8593		
8603		
8613		
(+)/(-) 8623		
(+)/(-) 8633	-1.083	
(285/8)	<u>471</u>	
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 (assurances)

Stock mazout

Stock pellet

Rééchelonnement intérêts ex-SNL 2006

Produits acquis (CRAC & Rbt anticipé SWL)

Subsides à affecter

Exercice

490.169

807.722

101.725

3.999

943.867

376.128

64.897.356

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital

Capital souscrit au terme de l'exercice

Capital souscrit au terme de l'exercice

Modifications au cours de l'exercice

Remboursement de parts

Représentation du capital

Catégories d'actions

Actions nominatives

Actions dématérialisées

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P (100)	XXXXXXXXXX	

Codes	Montants	Nombre d'actions
	967	694
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

Capital non libéré

Capital non appelé

Capital appelé, non versé

Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé, non versé
(101)		XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	

Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

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

Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

N°	0401661459	C-cap 6.7.1
----	------------	-------------

EXPLICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'APPORT (Y COMPRIS L'APPORT EN INDUSTRIE)

Exercice

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	20.332.689
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	12.181
Etablissements de crédit	8841	20.320.508
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)	20.332.689

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

Dettes financières	8802	84.097.873
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	39.739
Etablissements de crédit	8842	82.157.549
Autres emprunts	8852	1.900.585
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	131.034
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	84.228.907

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	165.428.349
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	288.697
Etablissements de crédit	8843	159.810.374
Autres emprunts	8853	5.329.278
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	165.428.349

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

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

Codes	Exercice
8921	68.816.155
8931	
8941	
8951	
8961	68.816.155
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	68.816.155
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

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	420.194
450	1.933
9076	
9077	1.398.534

COMPTES 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
529.824
514.102
75.548.845

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

CHIFFRE D'AFFAIRES NET

Ventilation par catégorie d'activité

Loyers et provisions

Ventilation par marché géographique

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

CHARGES D'EXPLOITATION

Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

Codes	Exercice	Exercice précédent
	42.670.744	37.993.576
740	3.322.809	2.976.646
9086	174	181
9087	174	176
9088	235.491	233.744
620	8.873.729	8.096.980
621	2.364.811	2.225.593
622	710.974	864.195
623	396.478	398.702
624		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635		-371.872
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110	55.016	422.466
Reprises	9111	71.945	33.317
Sur créances commerciales			
Actées	9112	1.637.156	1.268.624
Reprises	9113	1.268.624	1.669.475
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	213.530	0
Utilisations et reprises	9116	1.174.134	5.066.470
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	4.725.314	4.439.081
Autres	641/8	1.363.978	1.673.847
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	7	10
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	2.682	17.002
Frais pour la société	617	115.511	239.595

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

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

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

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

Pénalités de retard

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	6.125.165	5.250.790
9126	2.776.860	3.061.907
754		
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		
	11.666	5.438
	369	588

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

PRODUITS NON RÉCURRENTS

Produits d'exploitation non récurrents

Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles

Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents

Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles

Autres produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières

Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents

Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières

Autres produits financiers non récurrents

CHARGES NON RÉCURRENTES

Charges d'exploitation non récurrentes

Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles

Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations)

Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles

Autres charges d'exploitation non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration

Charges financières non récurrentes

Réductions de valeur sur immobilisations financières

Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations)

Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières

Autres charges financières non récurrentes

Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration

Codes	Exercice	Exercice précédent
76	<u>3.217.153</u>	<u>4.092.492</u>
(76A)	3.217.153	4.092.492
760	1.405	3.462
7620		
7630	2.521.129	4.065.723
764/8	694.619	23.307
(76B)		
761		
7621		
7631		
769		
66	<u>4.229.579</u>	<u>727.050</u>
(66A)	4.229.579	727.050
660	3.908.317	653.705
(+)(-) 6620		
6630	870	28.176
664/7	320.392	45.169
(-) 6690		
(66B)		
661		
(+)(-) 6621		
6631		
668		
(-) 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

Codes	Exercice
9134	445
9135	445
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	

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 au 31/12/23

Codes	Exercice
9141	20.722.732
9142	20.722.732
9144	367.270
	367.270

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	32.560	7.598
9146	2.645.488	2.549.928
9147	1.948.355	1.770.166
9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par la société

Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société

Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société

GARANTIES RÉELLES

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

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

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

91612

Montant de l'inscription

91622

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

91632

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

91712

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

91722

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

91812

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91822

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

91912

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91922

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

92012

Le montant du prix non payé

92022

BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE LA SOCIÉTÉ, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN**ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS****ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS****MARCHÉ À TERME****Marchandises achetées (à recevoir)**

9213

Marchandises vendues (à livrer)

9214

Devises achetées (à recevoir)

9215

Devises vendues (à livrer)

9216

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

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Litiges fournisseurs

Exercice
25.000

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

Description succincte

Assurances-groupe payées en 2023

Mesures prises pour en couvrir la charge

Montants payés en 2023: 637.482€

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

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)	5.396.012
Caution fournisseur	2.955.089
Prêt pour plan de rénovation	46.565.760
Prêts non subsidiés	200.702.140
Bail emphytéotique: Jacqmain 118-120 - Fin 2096	0
Bail emphytéotique: Jacqmain 116 - Fin 2096	0
Bail emphytéotique: Astrid - Fin 2095	0
Bail emphytéotique: Montagne - Fin 2101	0
Bail emphytéotique: Gimard-Crèche - Fin 2057	0
Bail emphytéotique: St Eloi - Fin 2047	0
Bail emphytéotique: Gohyssart - Fin 2097	0
Bail emphytéotique: Decoux - Fin 2098	0
Bail emphytéotique: Cour Dejean - Fin 2057	0
Engagement Emprunt Pivert (partie non-subsidiée)	5.408

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	100.115
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	21.780
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-cap 6.19
----	------------	------------

RÈGLES D'ÉVALUATION

REGLES D'EVALUATION EN VIGUEUR A PARTIR DU 01/01/2023

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.

2.1.2.1 Méthode d'évaluation

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.

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 de l'indice ABEX.

2.1.2.2. Méthode de calcul de l'extourne de la valeur comptable en cas de remplacement avec plus-value

L'estimation de la valeur historique comptable de l'immobilisation d'origine est désormais calculée comme suit :

Valeur du nouvel investissement x (indice ABEX de l'acquisition du bien à l'origine / indice ABEX de l'année en cours d'acquisition de l'investissement concerné)

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 2.1.2), les dépenses concernées seront prises en charge directement par le compte de résultat. **Il s'agit en fait des dépenses d'entretien locatif.**

2.1.4. La déconstruction / démolition

Annulation complète de l'investissement.

2.2. Amortissement

2.2.1. Taux et durées d'amortissement

Terrains : non amortissables

Immeubles : linéaire 33,3 ans

Garages : linéaire 33,3 ans

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

2.2.2. La détermination de l'amortissement cumulé

Nb d'année d'amortissement x Taux d'amortissement x Estimation de la valeur historique comptable de l'investissement d'origine
%

La différenciation des amortissements cumulés devra se faire sur base des taux réellement utilisés (avant 2022 et après 2022).

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
- Matériel informatique : linéaire 5 ans mais un amortissement plus court peut être sollicité s'il s'agit de matériel sujet à une dépréciation plus rapide
- Matériel roulant neuf : linéaire 5 ans
- Matériel roulant d'occasion : en fonction de la durée probable d'utilisation
- Location-financement et droits similaires : linéaire 20 ans - 33 ans – 50 ans
- Location-financement et droits similaires : linéaire 65 ans sur valeur initiale et 50 ans sur rénovations, ou à la valeur du canon

4. Stock

4.1 Valorisation

Les stocks sont comptabilisés sur base de la méthode du **prix moyen pondéré**.

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.

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

5.1 Valorisation

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale.

5.2 Créance douteuse

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

5.3 Créance irrécouvrable

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

- Les créances nettes sur locataires partis depuis au moins 2 ans et pour lesquels plus aucun mouvement n'est enregistré depuis au moins 1 an ;

- Les créances nettes sur locataires partis depuis moins de 2 ans et pour lesquels un jugement ou un huissier a établi soit l'insolvabilité soit la "disparition" ;

- Les parties des créances sur locataires en place ayant fait l'objet d'une remise suite à une médiation de dette actée ;

- Les locataires partis depuis plus de 5 ans.

La créance sur un locataire en place ne bénéficiant pas d'une médiation ne peut jamais être considérée comme irrécouvrable.

En cas de réduction de créances suite par exemple à un jugement (perte de jouissance), un traitement comptable différent devra être appliqué.

5.4 Réduction de valeur

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

Catégorie 2 :

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

- Si arrangement non respecté ou absence d'arrangement et solde débiteur \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 :

- Locataires partis $<$ 1 an : 90% ;

- 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.

La provision pour Risques & Charges relatives aux entretiens et grosses réparations est comptabilisée en fonction de la temporalité sur les priorités de travaux à réaliser sur les logements.

Cette provision est comptabilisée de la manière suivante :

Dotations : les dotations sur base du coût réel annuel des remises en état locatives par les services internes telles que comptabilisées au 31/12/N ; Elles seront indexées à l'indice de révision de l'année N et actualisée sur base d'un taux d'actualisation sur la durée du programme de remise en état.

Utilisation : l'utilisation sera déterminée sur base du coût réel annuel des remises en état locatives telles que comptabilisées au 31/12 /N.

7. Subsidés en capital

L'amortissement des subsidés en capital suit le même rythme d'amortissement que le l'investissement y correspondant.

Lors de la déconstruction de logements ou d'un site, le subside y relatif est annulé.

8. Une date limite de comptabilisation des factures et documents a été fixé à la mi-mars. Celle-ci est donc la date de basculement pour la clôture de l'exercice.

**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	163	113	50
1002	15	6	9
1003	174	117	57
1011	222.822	152.862	69.960
1012	12.669	5.080	7.589
1013	235.491	157.942	77.549
1021	11.648.382	7.785.038	3.863.346
1022	697.609	255.502	442.107
1023	12.345.992	8.040.540	4.305.452
1033	212.426	140.550	71.876

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	169	113	56
1013	231.156	152.612	78.544
1023	8.770.140	5.814.615	2.955.525
1033	205.778	133.450	72.328

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
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	163	11	171
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	152	11	160
Contrat à durée déterminée	111	3	0	3
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0
Contrat de remplacement	113	8	0	8
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	113	3	115
de niveau primaire	1200	16	0	16
de niveau secondaire	1201	65	2	66
de niveau supérieur non universitaire	1202	23	1	24
de niveau universitaire	1203	9	0	9
Femmes	121	50	8	56
de niveau primaire	1210	1	2	2
de niveau secondaire	1211	19	2	20
de niveau supérieur non universitaire	1212	20	3	23
de niveau universitaire	1213	10	1	11
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	18	1	19
Employés	134	77	6	82
Ouvriers	132	68	4	70
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
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150	1,3	5,7
Nombre d'heures effectivement prestées	151	2.682	9.993
Frais pour la société	152	75.899	23.673

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	36	0	36
210	1	0	1
211	22	0	22
212	0	0	0
213	13	0	13

SORTIES

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

Par type de contrat de travail

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

Par motif de fin de contrat

- Pension
- Chômage avec complément d'entreprise
- Licenciement
- Autre motif

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	41	2	42
310	8	2	9
311	21	0	21
312	0	0	0
313	12	0	12
340	4	2	5
341	0	0	0
342	3	0	3
343	34	0	34
350	0	0	0

Rapport du commissaire

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SRL
« LA SAMBRIENNE » POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

SRL "Joiris, Rousseaux & Co – Réviseurs d'Entreprises Associés"

Représentée par
Bernard ROUSSEAUX
Actionnaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SRL « LA SAMBRIENNE » POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la SRL « 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 14 juin 2022, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise 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 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant 2 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 2023, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 626.734.716 € et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice à affecter de 1.754.697 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2023, 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.

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 que 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, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et 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, 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 comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. 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, §1er, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, 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.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.
- Nous avons évalué les conséquences patrimoniales de la décision prise en conflit d'intérêt par l'organe d'administration le 10/10/2023 telles que décrites dans le rapport de gestion en page 16 et nous n'avons rien à vous signaler.

- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'autre opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations. Toutefois, la procédure complète prévue par l'article 5:143 du Code des Sociétés et des Associations n'a pas été respectée. Il est à préciser que le remboursement de coopérateurs s'élevait à 967 euros.

Mons, le 13 mai 2024

La SRL "Joiris - Rousseaux & Co - Réviseurs d'entreprises associés"
Représentée par

Bernard ROUSSEUX
Réviseur d'entreprises actionnaire