

la Sambreilienne



Rapport de Gestion 2016



la Sambreilienne

Rapport de Gestion 2016

2016 en quelques chiffres

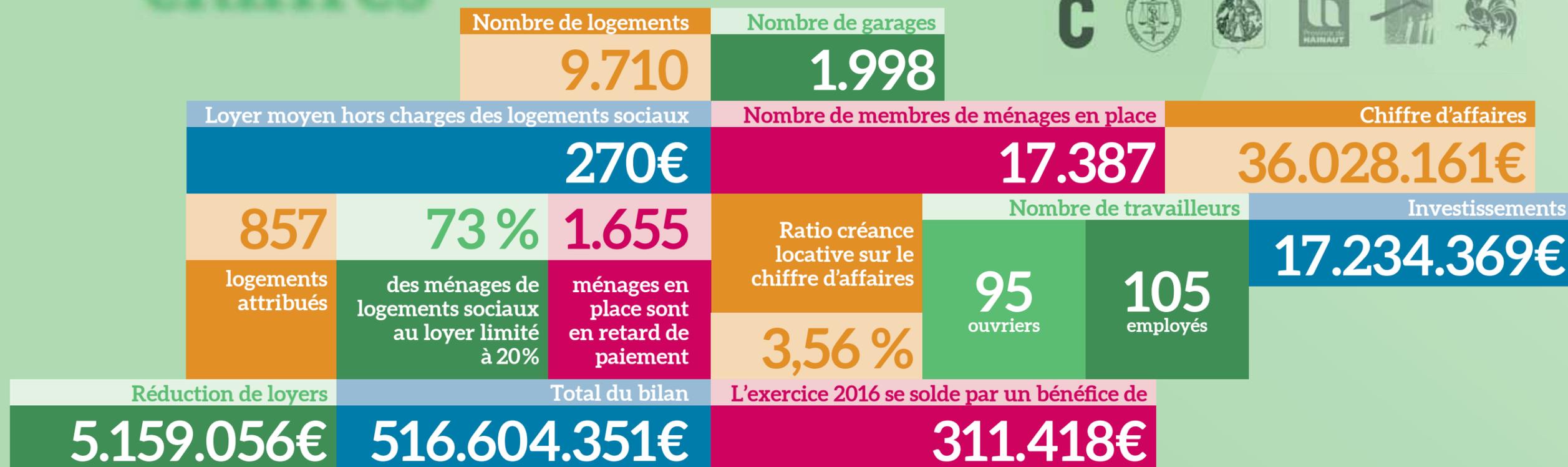
Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire du 13 juin 2017 couvrant la période comptable du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016.



6061 Charleroi - Rue Trieu Kaisin, 70
Société agréée par la Société Wallonne du Logement sous le numéro 5440
Société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée
Société inscrite au registre des Sociétés Civiles sous forme commerciale
BE0401.661.459 - RPM Charleroi

La société a été initialement constituée sous la dénomination « La Lodelinsartoise », aux termes d'un acte sous seing privé du 22 juin 1922, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-huit juin suivant, sous le numéro 7.281.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois lors de l'Assemblée Générale extraordinaire du 28 juin 2013 selon suivant procès-verbal dressé par le notaire Jean-Philippe MATAGNE, à Charleroi, publié au Moniteur Belge du 19 juillet 2013 suivant sous le numéro 13112233.



Introduction

Le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Gérant



Fadel AZZOUZI
Directeur Gérant

Hicham IMANE
Président du Conseil d'Administration

Comme chaque année, le temps est venu de coucher sur papier le bilan des réalisations de l'année écoulée. Et encore une fois, vu la quantité de travail accompli par l'ensemble du personnel, il n'aura pas été possible de toutes les renseigner. Le présent rapport de gestion relate, en plus des mentions légales imposées par le Code des Sociétés et le Code wallon du Logement et de l'Habitat Durable, les événements les plus marquants de 2016 répartis en sept volets :



Le Comité de Direction retiendra les événements suivants comme marquants pour l'année 2016 :

- Renouvellement des membres des organes de concertation sociale (Comité pour la Prévention et la Protection au Travail et Conseil d'Entreprise) suite aux **élections sociales** le 12 mai 2016 ;
- Poursuite de la **réorganisation de la Direction Immobilière** avec la création du service Solutech permettant de centraliser la gestion des plaintes techniques, de la police assurance incendie et des compteurs énergies notamment et la désignation par promotion interne de deux coordinateurs de service ;
- Edition de la première **brochure d'accueil destinée aux nouveaux locataires**. Remise en mains propres lors de la signature du contrat de bail, l'édition 2016 reprend notamment une présentation de la société et de ses services, des informations pratiques sur le paiement du loyer, l'entretien du logement, les droits et devoirs du locataire mais également une présentation détaillée de tous nos partenaires ;

- **D'importants marchés « stocks » ont été attribués** dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés et de l'amélioration des interventions au sein des espaces collectifs et des logements occupés :

- la maintenance des équipements collectifs ;
- la maintenance des équipements de lutte contre l'incendie d'une durée de 8 ans ;
- le remplacement complet et la maintenance full omnium des installations de détection incendie d'une durée de 10 ans ;

- Important développement des 4 axes de notre politique en matière de **référént social**, la pédagogie de l'habiter, la lutte contre les impayés, le ménage accompagné et l'aide au relogement tel que détaillé ci-après ;

- Remboursement des **surloyers pour chambre excédentaire** suite à l'arrêt rendu par le Conseil d'Etat du 10 décembre 2015 (2.300 ménages sont concernés pour un montant total à rembourser de 2,087 millions €) et application de l'ancienne législation ce qui conduit à une perte annuelle de chiffre d'affaires de près de 0,700 million d'€ ;

- Suite à la signature des conventions, cadre et particulière, de prise en gestion des logements de la Ville de Charleroi et de sa Régie Foncière, **64 nouveaux logements sont pris en charge par les équipes de La Sambrienne** conformément à l'article 131 du code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable (CWLHD) ;

- **88 actes de vente** de maisons inoccupées ont été signés pour un montant total de 6,519 millions € ;

- L'année 2016 se solde par un **bénéfice en compte de résultats de 311.418€** et une aggravation de 3.258.949 € trésorerie sur le compte courant ordinaire de la SWL.

Fadel AZZOUZI
Directeur Gérant

Hicham IMANE
Président du Conseil
d'Administration

Sauf mention contraire, les données présentées le sont à la date du 31 décembre 2016.

Table des matières

La Sambrienne	2	Patrimoine immobilier	48
2016 en quelques chiffres	2	Les événements marquants	48
Introduction	5	Le patrimoine immobilier	51
Table des matières	6	La sur/sous- occupation du patrimoine.....	54
Qui sommes-nous?	8	Les programmes d'entretien sécurité.....	55
Le plan stratégique.....	10	Le cadastre du patrimoine	56
Les organes de gestion	11	La remise en état locatif de logements vides.....	57
La gestion quotidienne	15	Les interventions en dépannages.....	58
Direction Générale	16	Le plan propreté.....	59
Les événements marquants	16	Le plan de rénovation	61
La recapitalisation par la Région wallonne.....	17	Le plan de construction.....	64
Les appels à projets	18	Le plan de vente.....	67
Les marchés publics.....	19	Finances	70
La communication	23	Les événements marquants	70
Ressources humaines	24	Le bilan.....	71
Les événements marquants.....	24	Le compte de résultats	82
Les statistiques RH.....	26	Proposition à l'Assemblée Générale.....	87
Les organes de concertation sociale	28	Les prévisions budgétaires 2017	87
Locatif	30	Divers	88
Les événements marquants	30	Les données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice	88
Les candidats locataires	33	Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité.....	88
Les attributions de logements	34	Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société	88
Les statistiques locatives	38	Recherche et développement	89
Le calcul des loyers	40	Collaboration professionnelle avec le commissaire-réviseur	89
Le contentieux locatif	42	Indications relatives à l'existence de succursale	89
Les ménages accompagnés.....	45	Risques et incertitudes	89
Le Comité des Locataires (CCLP)	46	Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers.....	90
La chambre de recours de la SWL.....	47	Honoraires du commissaire-réviseur	90
		Annexes	91
		Comptes annuels au format BNB	91
		Rapport du commissaire-réviseur	131

Qui sommes-nous?

La Sambrienne est une société de logements de service public (SLSP) agréée par la Société Wallonne du Logement (SWL) et née en juin 2013 de la fusion des cinq SLSP de Charleroi.

Avec un patrimoine qui approche les **10.000 logements** et 2.000 garages, elle représente 10 % des logements publics wallons et 10 % des logements de son territoire communal de Charleroi et Gerpennes.

La Sambrienne est un acteur de terrain incontournable de la politique communale du logement.

Elle occupe plus de **200 personnes au service de ses locataires et candidats-locataires.**

Mission, vision, valeurs

Dès sa naissance, La Sambrienne a pris le temps de définir sa mission, sa vision et ses valeurs.

Pour rappel, la mission représente sa raison d'être, ce qu'elle fait et comment elle le fait. Sa vision est une projection dans l'avenir de sa mission, ce qu'elle veut devenir. Les valeurs d'entreprise sont le résultat de l'histoire de l'entreprise et fondent son identité, sa culture. Les valeurs promues par l'entreprise peuvent cependant évoluer afin de tendre vers la vision établie.

Mission

Développer un service public de qualité en proposant un habitat durable résultant d'une politique immobilière et sociale ambitieuse

Vision

La Sambrienne, acteur proactif majeur, ambitionne de devenir un modèle d'excellence en matière d'habitat public

Valeurs

La Sambrienne porte et défend avec la même force les valeurs d'éthique, d'expertise, de respect, de solidarité et de tolérance

Notre mission

« Développer un service public de qualité »

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

« En proposant un habitat durable »

La Sambrienne met en évidence l'humain et son empreinte dans l'environnement, par opposition au « logement » et sa référence au bâti. La notion d'habitat durable doit être considérée dans son acception d'intégration durable des logements et de ses habitants dans le milieu urbain.

« Résultant d'une politique immobilière et sociale ambitieuse »

La Sambrienne réunit les notions d'immobilier et de social. Ces deux politiques menées de concert aboutissent à la création et la gestion de l'habitat durable sur sa zone de compétence. Les politiques se veulent également ambitieuses, tant en termes locatif que social.

Notre vision

« Acteur proactif majeur »

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

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

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

Nos valeurs

« Ethique, expertise, respect, solidarité et tolérance »

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

Le plan stratégique

Les organes de gestion

Afin de permettre aux équipes de La Sambrienne de prendre les décisions les plus adéquates, un plan stratégique a été établi. Il est orienté autour de trois axes principaux scindés en douze points :

Axe 1 - Développer un service public de qualité au bénéfice de nos locataires et candidats-locataires

- En simplifiant les démarches administratives
- En améliorant la qualité de l'accueil et de la communication externe
- En améliorant la qualité des services d'intervention
- En accompagnant le comité des locataires dans un partenariat actif

Axe 2 - Proposer un habitat durable et de qualité

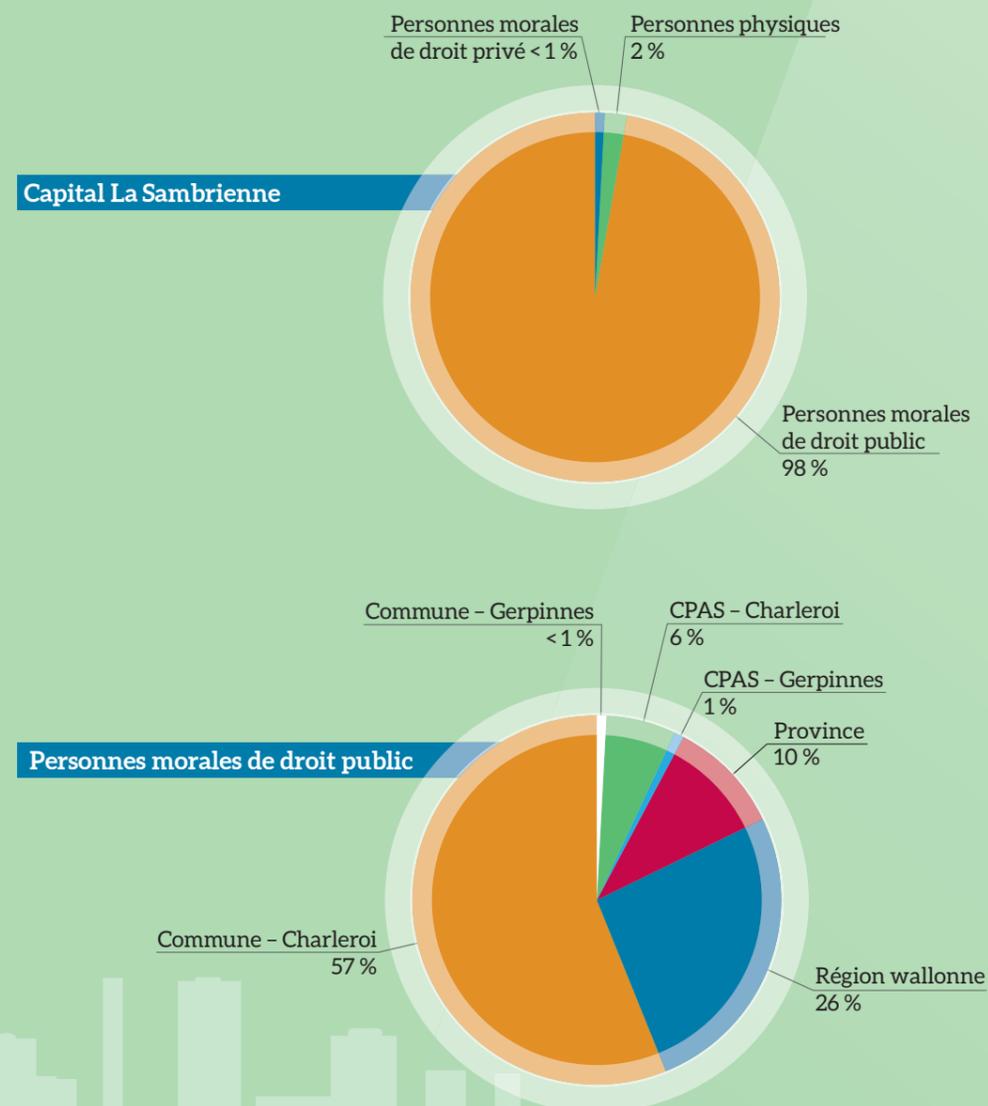
- En mettant en place une politique immobilière de qualité
- En développant les moyens d'accès à la propriété
- En tendant vers l'équilibre financier
- En développant l'accompagnement social

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

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

L'Assemblée Générale

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



Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est composé de membres représentant les associés et du 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, quelle que soient leur nature et leur importance, sauf ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée Générale.

Président	IMANE Hicham
Vice-Président	DELBEQUE Benoit
Administrateurs	AMORINI Luciano BARTOLINI Nadia (à partir du 25/10/16) CHACHKOFF Jean DEVAUX Olivier FOTIA Giuseppe HEMBISE Philippe KINANA Mehdi KINDT Françoise LAMBERT Jacques LECHAT Julien LORENT Stéphanie (jusqu'au 25/10/2016) MACCHIA Angelo MANOUVRIER Line PATTE Julie (jusqu'au 25/10/2016) RATY Hugues (à partir du 01/02/2016) REMACLE Maryse RINCHART Jean-Claude SIMEON Muriel (à partir du 25/10/16) TAYMANS Stéphanie TUTTOLOMONDO Jean-Louis VAN AELST Emile VANLAEKE Patrick VERCRUYSSÉ Roland VERHULST Sabine (jusqu'au 01/02/2016)

Le Comité de Gestion

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

Président	IMANE Hicham
Vice-Président	DELBEQUE Benoit
Administrateurs	DEVAUX Olivier LECHAT Julien (voix consultative) MACCHIA Angelo MANOUVRIER Line RATY Hugues VAN AELST Emile

Le comité d'attribution

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

Président	DELBEQUE Benoit
Membres	AMORINI Luciano BROGNEAUX Pascal DEGALAN Benoit (jusqu'au 01/02/16) DEPRYCK Christian FONTEYNE Sébastien GAILLY Bernard (à partir du 25/02/16) MABILLE Jacques MONNOYER Jacques (voix consultative) PEETERS André (à partir du 01/02/16) PETIT Evelyne (voix consultative) TRIGAUX Jérôme

Le Commissaire de la SWL

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

- de la régularité des procédures et des actes posés par la société,
- des procédures et des conditions d'attribution de logements,
- de l'engagement et de la vérification des dépenses visées à l'article 159bis du code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable (CWLHD),
- de la conformité des décisions des organes d'administration et de contrôle avec la loi, le décret, les arrêtés, les statuts, le règlement d'ordre intérieur et l'intérêt général.

Commissaire	POIVRE Bernard
--------------------	----------------

Les jetons de présences, émoluments et rémunérations

Les émoluments mensuels bruts du Président et du Vice-président du Conseil d'Administration s'élèvent à respectivement 1.914€ et à 957€.

Le montant brut par séance des jetons de présence s'élève à 143,78€ brut par séance.

En 2016, le total des émoluments versés est de 34.457€. Le total des jetons de présences est de 61.969€. Des frais de déplacements ont été remboursés aux administrateurs et membres du Comité d'Attribution pour un montant total de 292,14€.

La rémunération du Directeur Gérant est liée au niveau du barème A2 du Service public de Wallonie.

Evaluation des organes de gestion

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

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

Ci-après, quelques indicateurs intéressants.

	Conseil d'Administration	Comité de Gestion	Comité d'Attribution
Participation			
Nombre de séances	12	13	24
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	81 %	78 %	72 %
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 %
Efficience			
Nombre de points inscrits à l'ordre du jour, total (inclus points urgents)	203	120	184
Nombre de points inscrits à l'ordre du jour, pour décision	119	71	147
Pourcentage de points approuvés à l'unanimité	76 %	93 %	99 %
Nombre de points où le vote du Président a été prépondérant	0	0	1
Gestion des conflits			
Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêts des administrateurs	3	0	17
Nombre de situations de conflit d'intérêts ayant abouti à l'ajournement du point	0	0	0
Nombre de recours introduits par le Commissaire SWL	0	0	0

La gestion quotidienne

La gestion quotidienne de la société est placée sous la responsabilité du Directeur-Gérant et son Comité de Direction. Ensemble, ils travaillent avec l'encadrement direct et le personnel pour répondre aux besoins des locataires et candidats locataires.

Le Comité de direction

Le Comité de direction est composé des membres de la direction et agit conformément aux délégations de pouvoirs que lui accorde le Conseil d'Administration.

Membres	AZZOUZI Fadel COPMANS Olivier HOS Joëlle JACQMIN Fabrice VANHEMMESEEL Bernard
---------	---

L'organigramme

La Sambrienne est organisée autour de cinq directions regroupant chacune les différents métiers exercés par la société.



Les événements marquants 2016

en quelques chiffres

128.608

visiteurs sur internet

chiffres

110.000

appels téléphoniques

33

marchés publics

> 22.000€

attribués

Les faits suivants doivent être considérés comme marquants en matière de Direction Générale :

- Mise à jour du **plan de gestion 2014-2020** suite à l'enquête de satisfaction réalisée auprès des locataires et en collaboration avec le personnel qui aura eu l'occasion de prendre part à la fixation des 49 objectifs de services et des 265 actions à entreprendre.
- **Fin des travaux** aux 6^e et 7^e étages du boulevard Jacques Bertrand à Charleroi et aménagement par les services sociaux et contentieux de la Direction Locative et Sociale.
- Signature d'une convention d'occupation de locaux visant à regrouper les services de l'**AIS Charleroi Logement** sur le site de la Direction Locative et Sociale de La Sambrienne au boulevard Jacques Bertrand à Charleroi.
- Accord de principe pour le **déménagement des Service d'Activités Citoyennes (SAC)** de la Régie de Quartier de Dampremy et de Gosselies au sein de nos quartiers à Lodelinsart, rue Alfred Georges et Gilly, rue du Rambulant.
- Accord de principe pour la **mise en location d'un espace de co-accueil**, de 0 à 3 ans, rue du Cerisier à Mont-sur-Marchienne en collaboration avec l'Echevinat de la Famille et de l'Accueil de la petite enfance de la Ville de Charleroi.
- Introduction de la demande de projet pilote de **location-vente** des logements du site des Closières à Mont-sur-Marchienne auprès de la SWL.
- Désignation par l'association wallonne du logement des directeurs des SLSP (**AWAL**) pour une durée de quatre ans, de neuf nouveaux représentants au sein de son comité dont F. Azzouzi, Directeur Gérant, comme représentant effectif et F. Jacqmin, Directeur Immobilier, comme représentant suppléant.
- Introduction d'un recours contre la décision des Fonctionnaires Délégué et Technique de la Région wallonne d'octroi de permis unique introduite par la **SA CETB** à Monceau-sur-Sambre. Il s'agit de la demande d'extension de l'exploitation d'un Centre d'Enfouissement de classe 2 pour laquelle La Sambrienne s'était positionnée de manière défavorable lors de l'enquête publique.
- Dépôt de plainte contre x pour diffamation, calomnie et dénonciation calomnieuse avec constitution de partie civile auprès d'un juge d'instruction suite à la réception de plusieurs courriers anonymes.



Les Closières

La recapitalisation par la Région wallonne

Dans le cadre de l'opération de recapitalisation des sociétés les plus en difficultés, le Gouvernement a décidé en juillet 2013 de réserver 22 millions d'euros au bénéfice de La Sambrienne pour le financement des projets suivants :

- 7 millions d'euros de subvention non remboursable pour la construction d'environ 40 logements au sein du quartier solaire à Marcinelle,
- 15 millions d'euros d'avances remboursables après 5 ans et sans intérêt pour la construction de 77 logements et la rénovation de 12 autres. La localisation de ces projets devant encore faire l'objet d'une décision finale.

Les deux premières tranches ont été versées par la Région wallonne soit un montant total de 7 millions €.

Cette enveloppe financière est très appréciable pour nous permettre de tendre vers l'objectif de redressement financier mais elle est clairement insuffisante pour retrouver l'équilibre entre les charges et les produits.

En effet, des demandes de financement pour un montant de 100.735.703 € avaient été introduites pour la rénovation du parc de logements sociaux existant et la construction de 251 logements publics. Une demande d'augmentation du chiffre d'affaires pour un montant annuel récurrent de 966.904 € a également été introduite pour compenser les revenus plus faibles des locataires par rapport à la moyenne régionale.

Les appels à projets

Les marchés publics

Appels introduits

- **Fête des voisins**, pour renforcer les liens de proximité et développer un sentiment d'appartenance à un même quartier. Plusieurs projets ont été introduits en collaboration avec le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires (CCLP):
 - Montignies-sur-Sambre, Place des Porions via notre CCLP pour 2.500 €
 - Charleroi, Cité de l'Alouette via l'ASBL Beezou pour 750 €
 - Marchienne-au-Pont, Matadi (Europe, Spignat) via l'ASBL GIRB pour 2.550 €
 - Marcinelle, Cité Parc via l'ASBL Formidable pour 1.800 €
- **Été solidaire, je suis partenaire**, porté par la Ville de Charleroi. La Sambrienne est partenaire dans ce projet dont l'objectif principal est d'impliquer les jeunes dans la valorisation, l'amélioration et l'embellissement de leur quartier et de leur environnement ainsi qu'à développer le sens de la citoyenneté et de la solidarité vis-à-vis des personnes défavorisées ou en difficulté. Le projet a été introduit pour la création d'un potager collectif et d'un verger culturel au sein du quartier de la Cité Parc à Marcinelle en collaboration avec l'ASBL Formidable et la cellule des Jeunes Jugés Dérangeants de la Ville de Charleroi.

- **FAI-Re**, porté par l'ASBL Espace Environnement. La Sambrienne est partenaire dans ce projet du programme de coopération territoriale européenne Interreg France-Wallonie-Vlaanderen. FAI-Re pour Former, Accompagner, Inspirer, Rénovation efficace, met en place une approche intégrée dans le but d'améliorer le lien et la transversalité entre les différents métiers (conception, mise en œuvre et gestion du bâtiment). Les actions concernées par ce projet, qui porteront sur 4 ans (du 1^{er} avril 2016 au 31 mars 2020), visent principalement « l'accompagnement social » avec les possibilités suivantes :

- échanges transfrontaliers sur les bonnes pratiques mises en place ;
- modules de formations sur les questions de bonne gestion d'un logement (humidité, énergie, eau...);
- co-conception d'outils pouvant aider les accompagnants dans leurs missions auprès des locataires ;
- « facilitation » du dialogue entre services technique et social.

Appels retenus

- **Fête des voisins**. 1.596 € ont été alloués par la SWL comme subside pour participation aux frais d'organisation de la journée européenne de la fête des voisins, le 27 mai 2016.



Un marché public est la manière spécifique dont une « personne publique » au sens large commande des fournitures, des services ou des travaux.

En raison de ses responsabilités au regard de l'intérêt général, La Sambrienne doit respecter un certain nombre de règles lorsqu'elle noue des engagements contractuels onéreux.

Dans ce cadre, tous les employés du service des Marchés Publics ont signé en 2015 une **charte déontologique** afin d'éviter toute ambiguïté dans la nature des relations qu'ils entretiennent avec les fournisseurs ou de faire naître des situations de dépendance vis-à-vis de ces derniers.

Principaux marchés attribués

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

- **D'importants marchés « stocks »** dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés et de l'amélioration des interventions au sein des espaces collectifs et des logements occupés :
 - la maintenance des équipements collectifs ;
 - la maintenance des équipements de lutte contre l'incendie d'une durée de 8 ans ;
 - le remplacement complet et la maintenance full omnium des installations de détection incendie d'une durée de 10 ans ;
- Le marché de services d'architecture visant la **construction de 60 logements « Aux Parcs »**, sur l'ancien site d'Apollo à Charleroi ;
- Deux marchés de **construction de 24 logements** :
 - pour 10 logements sociaux et 2 logements de transit à la rue Cueilleurs-Coupeurs à Gilly ;
 - pour 12 logements sociaux à la rue de la Raguette à Acoz ;

- Un marché de travaux pour l'installation d'une **chaufferie collective au pellet** pour 48 logements rue Tenret à Marchienne-au-Pont ;
- Le marché de service du nouveau **commissaire réviseur** pour les exercices 2016-2017-2018 ;
- Le marché de service pour la conception, l'impression et la distribution du **magazine** de la société et de diverses brochures ; Innovation pour ce marché, il a pris la forme d'une centrale d'achat et a ainsi permis à trois autres SLSP du bassin de vie de Charleroi, Le Foyer Fontainois, Mon Toit Fleurusien et Le Logis Montagnard ainsi qu'à la Régie de Quartier de Charleroi de bénéficier du marché et de collaborer ensemble ;
- Le marché de service pour le service externe de prévention et de protection au travail (**SEPPT**).

Recours

- Une plainte devant le Conseil d'Etat a été introduite par le soumissionnaire Sotrelco SA dans le cadre du marché de rénovation électrique de logements inoccupés.

Il sollicite la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision d'attribuer en 2015 le marché public de travaux ayant pour objet la rénovation électrique de logements inoccupés à la Hullbridge Associated.

Le Conseil d'Etat a décidé de rejeter cette demande.

- Dans le dossier du recours introduit par la SPRL DGST & Partners sur la décision d'attribuer en 2013 le marché de réviseur d'entreprise à la société Joiris-Rousseau & Co, une transaction à l'amiable est intervenue entre la SPRL DGST & Partners et La Sambrienne mettant ainsi fin, pour solde de tout compte, aux deux procédures engagées devant le tribunal de commerce et au Conseil d'Etat.

Liste des marchés publics attribués pour un montant supérieur à 22.000 € htva

Marché de services

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Réviseur	65.340,00 €	16/09/2016	3	Rewise
Télécommunication fixe et internet	106.843,42 €	16/06/2016	1	Proximus
Désignation d'un bureau de recrutement et de placement d'intérimaires	29.127,11 €	03/10/2016	1	Actief interim, Impact, Synergie interim
Magazine de la société et diverses brochures	244.215,24 €	08/11/2016	4	Imprimerie Bietlot
Géomètre Expert	240.608,50 €	11/05/2016	1	Belgatech
Gestion courriers collectifs et fourniture de papeterie imprimée	98.409,47 €	25/01/2016	1	Ipex
Location et entretien du matériel de lutte contre l'incendie	1.709.069,82 €	08/04/2016	8	Sicli
Maintenance des équipements collectifs Lot 1	71.294,41 €	29/06/2016	1	Jordan
Maintenance des équipements collectifs Lot 3	122.042,02 €	29/06/2016	1	Veolia
Désignation d'une agence immobilière (vente logements)	416.000 € (1,21 % de commission)	11/02/2016	2	Patrimoine et propriétés
Remplacement complet et maintenance full omnium des installations de détection incendie	276.305,53 €	07/07/2016	10	Gimi S.A
Mission de consultance en agro agriculture	30.000 €	09/05/2016	100 JO	Gembloux Agro-Bio-Tech
Contentieux Locatif (reconduction)	Prix unitaire	14/08/2016	1	Attout-Sciamana
Mission d'architecture - Régularisation Annexe	Prix unitaire	27/05/2016	4	A+11 Atelier Architecture
Maîtrise d'œuvre complète pour la construction de 155 logements	1.628.603,12 € TVAC	23/06/2016	4	Bob361
Architecture des projets Garypaul 12 et Francq 20 LOT 1	85.474,40 €	04/05/2016	Durée nécessaire à la réalisation de la mission	A+11 Atelier Architecture
Architecture des projets Garypaul 12 et Francq 20 LOT 2	163.032,98 €	04/05/2016	Durée nécessaire à la réalisation de la mission	Plan 7

Marché de fournitures

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Sandwiches, fruits, pâtisseries pour réunions	25.615,59 €	15/09/2016	4	Traiteur Cookies
Vêtements de travail	52.602,57 €	22/08/2016	4	Haloit
Vêtements de travail	62.038,22 €	22/08/2016	4	Initial Textiles
Consommables imprimantes	63.740,19 €	30/05/2016	3	ESI sprl
Fourniture de matériaux en PVC	78.443,21 €	13/04/2016	4	Plastic Wauters
Outillage électrique	60.554,99 €	16/11/2016	4	Outimex
Produits et matériel de peinture (reconduction)	Prix unitaire	14/07/2016	1	Lambert & FD
Vinyle (reconduction)	Prix unitaire	03/07/2016	1	PPG SIGMA COATING
Outillage à main et échelles (reconduction)	Prix unitaire	08/06/2016	1	Fernand Geroges
Fournitures Papiers (reconduction)	Prix unitaire	01/04/2016	1	Ricoh
Matériel de bureau (reconduction)	Prix unitaire	01/04/2016	1	Office dépôt

Marché de travaux

Description	Total attribution tvac	Notification	Délai en année	Adjudicataire
Installation d'une chaufferie collective au pellet pour 48 logements rue Tenret à Marchienne-au-Pont	369.781,00 €	15/02/2016	1	Jordan
Construction de 10 logements sociaux et 2 logements de transit (Gilly)	1.655.876,02 €	15/09/2016	262 JC	Druez
Construction de 12 logements sociaux (ACOZ)	1.538.634,79 €	02/02/2016	372 JC	Bemat

La communication

Etant donné la taille du parc locatif et la quantité d'informations à diffuser, une communication structurée et collective au bénéfice de nos locataires et candidats locataires est indispensable. Ainsi, les éléments suivants peuvent être soulignés :

- Le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires a officiellement rencontré la Direction de La Sambrienne à quatre reprises.
- Le **site Internet** a enregistré 128.608 visiteurs en 2016 soit une augmentation de 153 % par rapport à l'année 2015.



Toute l'actualité de la société y est présentée. Il regroupe également l'ensemble de nos formulaires papier et électroniques, les conditions d'accès aux logements publics, les droits et devoirs des locataires, etc.

2.213 personnes sont abonnées à la newsletter qui relaye les mises à jour.

- Un compte Twitter a été ouvert au nom de La Sambrienne. Celui-ci peine à rassembler du monde, ce qui s'expliquerait en partie par le public bien particulier de cette plate-forme, correspondant peu au public de la société.
- Quatre numéros du **magazine** ont été réalisés et distribués à l'ensemble de nos locataires et principaux partenaires. Complément papier indispensable au site Internet, il met plutôt l'accent sur les consignes de sécurité, les biens à vendre et la gestion des déchets. Le marché d'impression étant arrivé à échéance, un nouveau marché a été lancé désignant l'imprimerie Bietlot qui est chargée de la création, mise en pages et impression des 16 prochains numéros.
- Une première **brochure d'accueil** destinée aux nouveaux locataires a été éditée. Elle est remise en mains propres lors de la signature du contrat de bail. L'édition 2016 reprend notamment une présentation de la société et de ses services, des informations pratiques sur le paiement du loyer,

l'entretien du logement, les droits et devoirs du locataire mais également une présentation détaillée de tous nos partenaires.

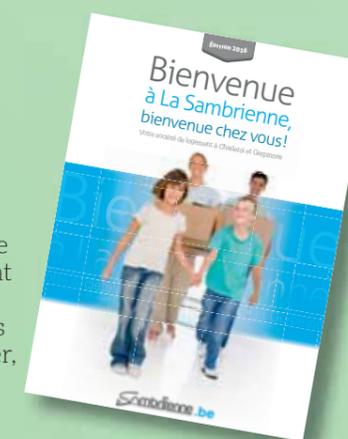
Au niveau des communications individuelles, et en plus de l'ouverture des bureaux au public, **la gestion des appels téléphoniques s'est nettement améliorée** grâce à la collaboration avec le spécialiste N-Allo. En effet, deux services de qualité ont été mis en place :



- transferts orientés des appels grâce à l'utilisation d'une grille d'analyse des besoins permettant immédiatement de joindre la bonne personne ;
- envoi de tickets informatisés pour les appels destinés au **service candidature** (nouveau rdv, changement d'adresse, etc.) ceci afin de permettre à nos équipes de mieux répondre aux attentes.

Communications téléphoniques reçues au service Candidatures	2016
Nouveaux tickets	8.701
Actions agent	10.489
Tickets résolus	8.887
65 % des tickets traités dans les 24 h	

110.000 appels téléphoniques ont été traités par nos équipes.



Les événements marquants 2016

en quelques
chiffres

193

ETP

ETP par direction :

Générale

11.80

Des Régies

108.46

Immobilière

24.60

Administrative et financière

12.80

Locative et sociale

35.88

19

entrées

19

sorties

16

accidents de travail

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

- Organisation des **élections sociales** le 12 mai 2016 pour le renouvellement des membres des organes de concertation sociale : le Comité pour la Prévention et la Protection au Travail et le Conseil d'Entreprise ;
- Poursuite de la **réorganisation de la Direction Immobilière** avec :
 - la création du service Solutech permettant de centraliser la gestion des plaintes techniques, de la police assurance incendie et des compteurs énergies notamment ;
 - la désignation par promotion interne de Sandy LELONG comme Responsable du service Contentieux Locatif, Nathalie SEGERS comme Coordinatrice du service Solutech et Cosimo CONTISSA comme Coordinateur du service Etats des lieux ;
- Ouverture des demandes de congés par voie électronique à l'ensemble des membres du personnel ;
- **Visite d'inspection** par le SPF Emploi, Travail et Concertation sociale de nos bureaux du boulevard Jacques Bertrand à Charleroi. Suite à cela, notre Comité pour la Prévention et la Protection au Travail a décidé de commander auprès du conseiller en prévention externe, SPMT-Arista, une analyse de risques psychosociaux de type quantitative portant sur l'ensemble du personnel. Suivant les résultats obtenus, SPMT-Arista aura la possibilité d'entamer une analyse qualitative sur un ou plusieurs groupes de travailleurs.

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

- **Indexation des rémunérations** au 01/07/16 (liquidées au taux de 1.6406 %). Les indices santé des mois de février, mars, avril et mai 2016 s'élèvent à 101,26 et dépassent l'indice pivot 101,02 ;
- Introduction d'une demande d'intervention psychosociale formelle pour harcèlement moral au travail par une employée de la Direction Locative et Sociale à l'encontre de sa direction ;
- Arrêt rendu par la Cour du travail de Mons dans le dossier du licenciement de l'ancienne Directrice Gérante du Val d'Heure confirmant le jugement prononcé par le Tribunal du travail de Charleroi : l'appel de La Sambrienne est donc non fondé et le motif du licenciement abusif ;
- Poursuite, en collaboration avec les représentants du personnel et le soutien du consultant spécialisé Hudson, du travail relatif aux descriptions de fonction, classification de fonctions, avantages et rémunérations, évaluation du personnel et plan de formation.

Les statistiques RH

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

Statut	Femme	Homme	Total
Ouvrier	22,00	73,00	95,00
Employé	45,00	41,00	86,00
Cadre	6,00	13,00	19,00
Total personnes physiques	73,00	127,00	200,00
Total ETP	67,49	126,05	193,54

Nombre de travailleurs ETP inscrits au registre du personnel par statut et par type de contrat

Statut	A durée indéterminée	A durée déterminée	De remplacement	Total	Dont bénéficiant points APE
Ouvrier	87,96	0,00	3,00	90,96	39,36
Employé	78,58	2,00	3,00	83,58	22,20
Cadre	19,00	0,00	0,00	19,00	0,00
Total	185,54	2,00	6,00	193,54	61,56

Nombre de travailleurs ETP par statut et par direction

Statut	Générale	Locative et Sociale	Immobilière	Des Régies	Administrative et Financière	Total
Ouvrier	1,00	0,00	1,00	88,96	0,00	90,96
Employé	5,80	30,88	20,60	16,50	9,80	83,58
Cadre	5,00	5,00	3,00	3,00	3,00	19,00
Total	11,80	35,88	24,60	108,46	12,80	193,54

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

Statut	Entrée	Sortie	Différence
Ouvrier	4,00	8,00	- 4,00
Employé	15,00	11,00	+ 4,00
Cadre	0,00	0,00	+ 0,00
Total	19,00	19,00	0,00

Détail des entrées au registre du personnel

Nom	Statut	Date	Contrat	Fonction
SEGERS ADELINE	E	26/10/2016	CDR	Gestionnaire candidatures
BOMBLET KEVIN	E	23/03/2016	CDD	Gestionnaire RH
CANINI THOMAS	E	15/03/2016	CDI	Gestionnaire du contentieux locatif
AMALFI ROBERTO	O	11/04/2016	CDR	Ouvrier de parachèvement
VURAL ALI	E	19/04/2016	CDI	Gestionnaire visites locataires
GILAIN CECILE	E	02/05/2016	CDI	Gestionnaire du contentieux locatif
ELLOT JORDAN	O	01/06/2016	CDI	Electricien
JORIS EDDY	O	13/07/2016	CDI	Ouvrier de propreté
LERMINIEAU MARIE-EVE	E	13/07/2016	CDI	Secrétaire solutech
VANDENDRIES LAETITIA	E	04/07/2016	CDI	Gestionnaire des achats (cellule mp)
CHARLES MANUEL	E	01/08/2016	CDI	Gestionnaire technique du bâtiment
FEKRIOUI KARIM	E	01/09/2016	CDI	Gestionnaire technique du bâtiment
BOMBLET KEVIN	E	17/10/2016	CDI	Gestionnaire RH
CHERUY MANON	E	26/10/2016	CDR	Gestionnaire du contentieux locatif
STEELS GREGORY	O	01/10/2016	CDI	Ouvrier de propreté
BOSSEAUX LAURENCE	E	16/11/2016	CDR	Gestionnaire de demandes d'intervention
BOURDEAUX CELINE	E	16/11/2016	CDD	Gestionnaire locatif
CONTE DAVID	E	07/11/2016	CDR	Référent social
LORRIGIOLA STEPHANIE	E	16/11/2016	CDD	Gestionnaire locatif

Détail des sorties au registre du personnel

Nom	Statut	Date	Contrat	Fonction	Motif
VURAL ALI	E	15/04/2016	CDR	Gestionnaire locatif	FIN CDR
BERRA MONICA	E	29/02/2016	CDD	Gestionnaire locatif	FIN CDD
BOMBLET KEVIN	E	22/03/2016	CDD	Gestionnaire RH	FIN CDD
ADRIAENS MELODY	E	29/04/2016	CDI	Comptable	AUTRE
DIERICKX CHRISTOPHE	O	18/04/2016	CDI	Ouvrier de propreté	AUTRE
STEELS JEAN-LUC	O	30/04/2016	CDI	Ouvrier de propreté	AUTRE
FRANC POL	O	06/05/2016	CDI	Sanitariste	AUTRE
VANDENDRIES LAETITIA	E	30/06/2016	CDD	Gestionnaire des achats (cellule MP)	FIN CDD
TONNEAUX NICOLAS	E	31/07/2016	CDI	Surveillant d'exécution MP	DEMISSION
BOMBLET KEVIN	E	30/09/2016	CDD	Gestionnaire RH	FIN CDD
DOBREME OLIVIER	O	30/09/2016	CDR	Menuisier	FIN CDR
RANIERI NADIA	O	30/09/2016	CDI	Agent d'entretien	PENSION
STEELS GREGORY	O	30/09/2016	CDR	Ouvrier de propreté	FIN CDR
CHERUY MANON	E	31/10/2016	CDR	Gestionnaire du contentieux locatif	FIN CDR
MASSEZ ALAIN	E	31/10/2016	CDI	Agent visites des logements à vendre	AUTRE
SEGERS ADELINE	E	14/11/2016	CDR	Gestionnaire candidatures	Fin CDR
LEMMENS JEAN PHILIPPE	O	05/12/2016	CDR	Ouvrier polyvalent	FIN CDR
LEROY JEAN-CLAUDE	O	05/12/2016	CDI	Chauffagiste	AUTRE
VANDENDRIES LAETITIA	E	14/12/2016	CDI	Gestionnaire des achats (cellule mp)	AUTRE

Les organes de Concertation sociale

Les élections sociales

Les élections sociales pour le renouvellement des membres des organes de concertation sociale ont eu lieu le 12 mai 2016. L'ensemble des membres du Comité pour la Prévention et la Protection au Travail et du Conseil d'Entreprise a ainsi été renouvelé.

Le comité pour la prévention et la protection au travail (CPPT)

Le 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 15 reprises dont 5 réunions extraordinaires organisées uniquement dans le cadre de la procédure des élections sociales.

16 accidents de travail ont été constatés dont 14 avec incapacité temporaire pour un total de 107 journées calendrier perdues.

Un point important à signaler est la visite d'inspection par le SPF Emploi, Travail et Concertation sociale de nos bureaux du boulevard Jacques Bertrand à Charleroi. Suite à cela, notre CPPT a décidé de commander auprès du conseiller en prévention externe, SPMT-Arista, une analyse de risques psychosociaux de type quantitative portant sur l'ensemble du personnel. Suivant les résultats obtenus, SPMT-Arista aura la possibilité d'entamer une analyse qualitative sur un ou plusieurs groupes de travailleurs.

D'autres mesures ont été prises pour promouvoir ou assurer la protection des travailleurs, comme :

- la mise en place du Service de Lutte Contre l'Incendie et réalisation des analyses de risques incendie sur les cinq sites d'exploitation ;
- la réalisation des plans d'évacuation ;
- un inventaire des éclairages de secours ;
- la formation des Equipiers de Première Intervention ;
- la formation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante ;
- la réalisation de nombreuses notes d'information (bouger au travail, travailler sur tablette, etc.) ;
- la réalisation d'exercice d'évacuation sur différents sites ;
- la sécurité lors de manipulation de devises, transferts de fonds,... ;
- la procédure d'accueil des nouveaux travailleurs ;
- une procédure relative aux manquements à la charte de sécurité par des tiers ;
- le changement de syndic pour le site de Charleroi.
- Suite aux nouvelles élections, le CPPT est composé comme suit :

Les membres effectifs représentant la Direction :

- F. Azzouzi, Directeur Gérant
- B. Vanhemeseel, Directeur Administratif et Financier
- N. Fontaine, Responsable des Ressources Humaines

Les membres effectifs représentant le personnel :

- H. Ait-Lahcen, employée
- C. Delfosse, employée
- M. Molitor, employée
- C. Bougenies, ouvrier
- V. Piccoli, ouvrier
- P. Vanbellinghen, ouvrier

Personne de confiance :

- Christine DELFOSSE nous a remis sa démission dans le cadre de son rôle de personne de confiance en interne.
- Le rôle de personne de confiance a donc été repris en externe, par SPMT-Arista.

Conseiller en prévention interne :

- A. Chaufoureau

Conseiller en prévention - médecin du travail :

- Y. Kerkeni (Arista)

Le Conseil d'Entreprise (CE)

Les compétences du 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 9 reprises durant l'année 2016.

Suite aux nouvelles élections, le CE est composé comme suit :

Les membres effectifs représentant la Direction :

- F. Azzouzi, Directeur Gérant
- B. Vanhemeseel, Directeur Administratif et Financier
- N. Fontaine, Responsable des Ressources Humaines

Les membres effectifs représentant le personnel :

- H. Ait-Lahcen, employée
- V. Liesse, employée
- M. Molitor, employée
- P. André, ouvrier
- C. Bougenies, ouvrier
- M. Fontaine, ouvrier

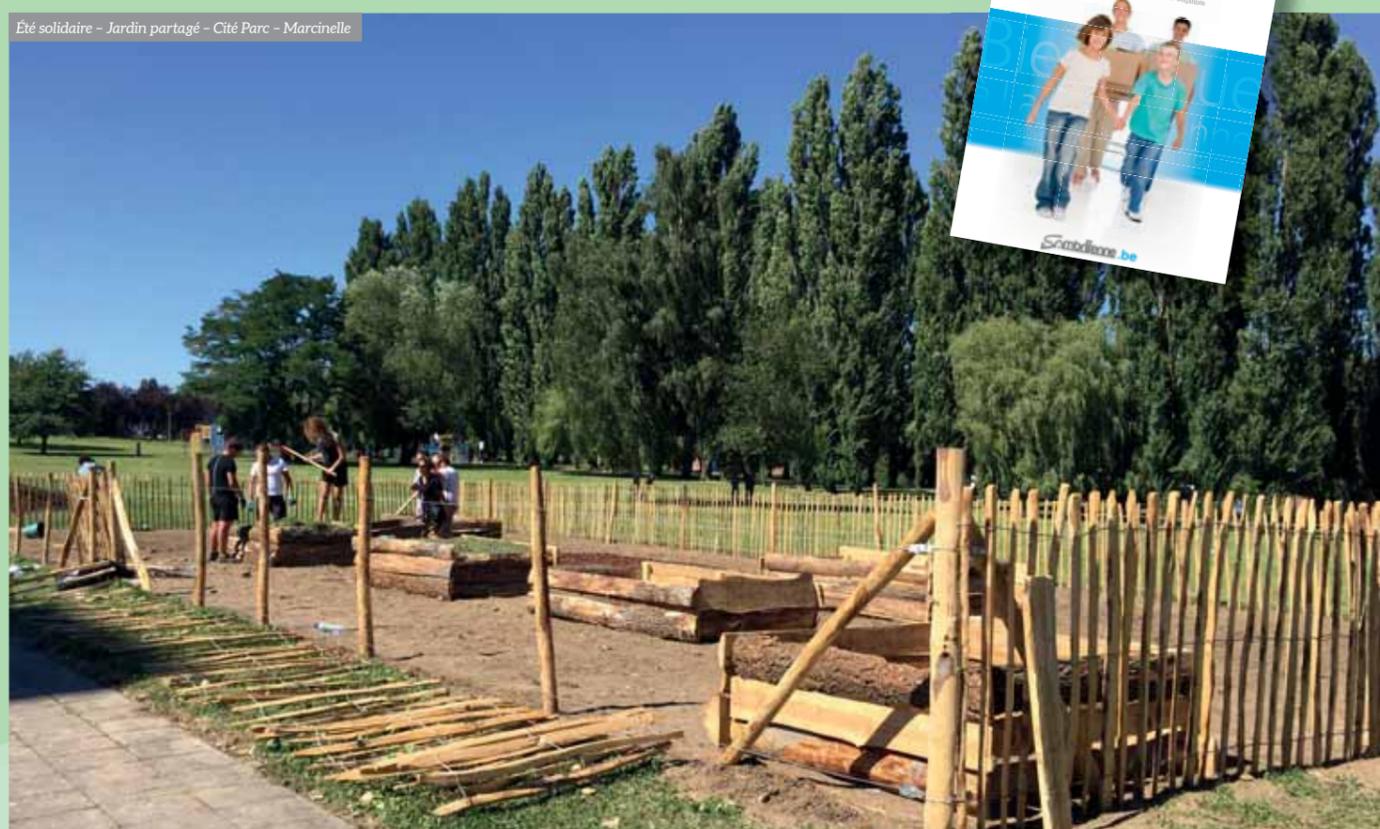
Les événements marquants 2016

en quelques chiffres



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

- Important développement des 4 axes de notre politique en matière de **référént social**, la pédagogie de l'habiter, la lutte contre les impayés, le ménage accompagné et l'aide au relogement tel que détaillé ci-dessous ;
- Implantation, dans le cadre de l'opération **été solidaire 2016**, d'un potager collectif et d'un verger culturel au cœur de la cité Parc par l'ASBL Formidable et en collaboration avec la cellule des Jeunes Jugés Dérangeants de la Ville de Charleroi. Outre la création d'un lieu de convivialité pour les habitants du quartier, l'objectif est de récolter différents légumes semés afin de les utiliser lors des activités de l'ASBL ;
- Edition de la première **brochure d'accueil destinée aux nouveaux locataires**. Remise en mains propres lors de la signature du contrat de bail, l'édition 2016 reprend notamment une présentation de la société et de ses services, des informations pratiques sur le paiement du loyer, l'entretien du logement, les droits et devoirs



du locataire mais également une présentation détaillée de tous nos partenaires ;

- Mise en gestion auprès du CPAS de Gerpinnes du logement social situé **Cité Pouleur 65 à Acoz**. La demande a été motivée par la politique communale d'accueil des familles de demandeurs d'asile et conformément à l'article 132 du CWLHD ;
- Remboursement des **surloyers pour chambre excédentaire** suite à l'arrêt rendu par le Conseil d'Etat du 10 décembre 2015 (2.300 ménages sont concernés pour un montant total à rembourser de 2,087 millions €) et application de l'ancienne législation ce qui conduit à une perte annuelle de chiffre d'affaires de près de 0,700 millions € ;
- Renouvellement des conventions-cadres pour les **ménages accompagnés** avec les Associations de Promotion du Logement (APL) « Relogeas » et « Comme chez nous » ;
- Augmentation significative des **attributions de logements** : 766 logements sociaux et 91 logements moyens, soit **plus de 3 par jour ouvrable** !

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

- Participation active au projet **Housing First**. Associée depuis le lancement du projet, La Sambrienne, en partenariat avec le Relais Social de Charleroi, a permis le logement de 8 personnes sans abri ;



Fort de cette expérience positive, notre Conseil d'Administration a donc décidé de prolonger notre partenariat et d'acter le principe d'une «*active*» de huit personnes accompagnées par le projet dans nos logements ;

- Suite à la fermeture de la **résidence privée Massimo** à Gosselies, la Ville de Charleroi nous a sollicité pour obtenir un hébergement urgent et temporaire à la Résidence Champeaux de la rue du Marais à Montignies-sur-Sambre. En termes de première nécessité, les repas, lits et literie, et frais médicaux ont été pris en charge par le CPAS de Charleroi. Outre la mise à disposition de 4 logements d'urgence, La Sambrienne s'est chargée du logement de 6 locataires au sein de notre parc de logements publics ;



- Participation dans l'organisation de 4 **fêtes des voisins** le 27 mai 2016. Les commandes avaient de nouveaux été laissées aux acteurs associatifs locaux afin de favoriser une meilleure cohésion de quartier et offrir une visibilité à nos partenaires faisant vivre nos cités.
- La principale activité s'est déroulée à la Cité des Porions à Montignies-sur-Sambre et grâce aux efforts fournis par le CCLP, il a été possible de multiplier les animations (châteaux gonflables, simulateur de conduite, grimage, clown, ...) et d'offrir une boisson à chaque personne présente. Cette fête a rassemblé plus de 250 personnes.
- Trois autres fêtes des voisins ont également été organisées par nos partenaires associatifs :
 - Par l'ASBL Beezou à Charleroi Nord, Cité de l'Alouette ;
 - Par l'ASBL Formidable à Marcinelle, Cité Parc ;
 - Par l'ASBL Girb à Marchienne-au-Pont, Matadi (Europe, Spignat).
- Bonne collaboration avec le CPAS de Charleroi dans le processus d'encadrement des expulsions pendant la **trêve hivernale** du 1^{er} novembre 2015 au 31 mars 2016. 48 locataires ont été invités à prendre un dernier plan d'apurement avant que nos services ne fassent procéder aux expulsions. 27 ont respecté leurs engagements, soit 42 %.

Fête des voisins



Les candidats locataires

Les candidats à un logement social ou moyen

Au 31 décembre 2016, 4.191 dossiers de candidature à un logement social ou moyen renseignent Charleroi ou Gerpinnes comme commune

souhaitée. 65 % se sont inscrits directement auprès des services de La Sambrienne, soit 2.723 ménages.

84 % de ces candidats locataires disposent de revenus précaires inférieurs à 13.700 €*.

Nombre de candidats-locataires à un logement social ou moyen par catégorie de revenu

	SLSP de référence			%
	La Sambrienne	Autres SLSP	Total	
revenus précaires	2.252	1.260	3.512	84 %
revenus modestes	447	201	648	15 %
revenus moyens	24	7	31	1 %
> revenus moyens	0	0	0	0 %
Total	2.723	1.468	4.191	100 %

Les candidats à un logement à loyer d'équilibre

26 dossiers de candidature pour un logement à loyer d'équilibre sont actifs dans le registre.

- l'imposition de la législation fixant le loyer hors charges à maximum 25 % des revenus imposables du ménage,

Ce faible nombre est expliqué par :

- le manque de visibilité de la société pour ces logements assez peu nombreux par rapport aux logements sociaux.

Nombre de candidats-locataires à un logement à loyer d'équilibre par catégorie de revenu

	SLSP de référence			%
	La Sambrienne	Autres SLSP	Total	
revenus précaires	3	0	3	12 %
revenus modestes	16	0	16	62 %
revenus moyens	7	0	7	27 %
> revenus moyens	0	0	0	0 %
Total	26	0	26	100 %

* Pour une personne seule sans enfant à charge.

Les attributions de logements

Les logements publics sont attribués en suivant une réglementation très stricte par le Comité d'Attribution.

Les logements sociaux

Sur l'année 2016, 766 logements sociaux ont été attribués, 553 au bénéfice de candidats externes, 213 au bénéfice de locataires en demande de mutation.

Respect des seuils d'attribution des logements sociaux (sur base des dates d'entrée des locataires) :

Tout le patrimoine	70 % maximum aux candidats externes	72 %
	30 % minimum aux mutations	28 %
Charleroi uniquement	50 % minimum aux revenus précaires	65 %
	17 % maximum aux revenus moyens	1 %
	5 % maximum de cohésion sociale	3 %
	10 % maximum d'urgence sociale	5 %
Gerpennes uniquement	50 % minimum aux revenus précaires	71 %
	0 % aux revenus moyens	0 %
	5 % maximum de cohésion sociale	0 %
	10 % maximum d'urgence sociale	0 %

18 candidats externes se sont vu attribuer un logement social dans le cadre d'une demande de dérogation du Bourgmestre motivée pour cas de force majeure conformément à l'article 23 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

65 % des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats bénéficiant de revenus précaires.

Seulement 1,14 % des attributions de logements sociaux à Charleroi ont été effectuées à des candidats à revenus moyens.

Les logements moyens et à loyer d'équilibre

91 logements moyens ont été attribués mais aucun logement à loyer d'équilibre.

Les statistiques d'attributions

Nombre d'attributions de logements par type

	Total	Sociaux	Moyens	A l'équilibre
janvier	56	52	4	0
février	62	59	3	0
mars	93	86	7	0
avril	80	74	6	0
mai	70	65	5	0
juin	79	56	23	0
juillet	82	77	5	0
août	65	64	1	0
septembre	51	49	2	0
octobre	72	67	5	0
novembre	83	54	29	0
décembre	64	63	1	0
Total	857	766	91	0

Nombre d'attributions de logements sociaux par type

	Total	Mutations	Candidats extérieurs
janvier	52	15	37
février	59	14	45
mars	86	34	52
avril	74	20	54
mai	65	14	51
juin	56	18	38
juillet	77	28	49
août	64	16	48
septembre	49	8	41
octobre	67	17	50
novembre	54	13	41
décembre	63	16	47
Total	766	213	553
%		28 %	72 %
Norme		Min. 30 %	Max 70 %

Nombre de mutations par type

	Total	Demandée logement trop petit	Demandée logement trop grand	Urg. Soc. - Coh. Soc. - Prob. Méd.	Demandée loc. avant 01/01/2008 3 ch et +	Pour convenance personnelle	+ 65 ans souhaitant 1 ch sup.	Autre
janvier	15	4	2	1	0	0	0	8
février	14	2	1	0	0	0	0	11
mars	34	13	3	0	0	1	0	17
avril	20	6	0	0	4	1	0	9
mai	14	6	0	0	0	1	0	7
juin	18	6	0	0	1	0	0	11
juillet	28	15	0	0	3	0	0	10
août	16	5	3	1	0	1	0	6
septembre	8	4	1	0	1	1	0	1
octobre	17	7	4	0	1	0	0	5
novembre	13	2	3	0	3	2	0	3
décembre	16	7	2	1	1	0	0	5
Total	213	77	19	3	14	7	0	93
	100%	36%	9%	1%	7%	3%	0%	44%

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

	Total	Points priorité - Précaires	Points priorité - Modestes	Cohésion sociale	Urgence sociale	Moyens
janvier	36	18	11	0	6	1
février	44	33	9	0	1	1
mars	51	35	11	4	1	0
avril	53	33	16	0	3	1
mai	49	34	12	0	2	1
juin	35	16	9	4	6	0
juillet	47	32	13	0	2	0
août	48	29	15	1	3	0
septembre	39	31	6	1	1	0
octobre	49	33	12	2	1	1
novembre	37	22	13	0	1	1
décembre	40	27	9	3	1	0
Total	528	343	136	15	28	6
%	100%	65%	26%	3%	5%	1%
Norme	-	> 50%	-	< 5%	< 10%	< 17%

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

	Total	Points priorité	Cohésion sociale	Urgence sociale	Art 23 Force majeure	Chambre de recours	Sans priorité et avec ancienneté
janvier	37	31	0	6	0	0	0
février	45	44	0	1	0	0	0
mars	52	47	4	1	0	0	0
avril	54	51	0	3	0	0	0
mai	51	49	0	2	0	0	0
juin	38	26	4	6	2	0	0
juillet	49	47	0	0	2	0	0
août	48	44	1	3	0	0	0
septembre	41	37	1	1	2	0	0
octobre	50	46	2	1	1	0	0
novembre	41	36	0	1	4	0	0
décembre	47	36	3	1	7	0	0
Total	553	494	15	26	18	0	0
%	100%	89%	3%	5%	3%	0%	0%

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

	Total	Points priorité - Précaires	Points priorité - Modestes	Cohésion sociale	Urgence sociale	Moyens
janvier	1	0	1	0	0	0
février	1	1	0	0	0	0
mars	1	1	0	0	0	0
avril	1	1	0	0	0	0
mai	2	2	0	0	0	0
juin	1	0	1	0	0	0
juillet	0	0	0	0	0	0
août	0	0	0	0	0	0
septembre	0	0	0	0	0	0
octobre	0	0	0	0	0	0
novembre	0	0	0	0	0	0
décembre	0	0	0	0	0	0
Total	7	5	2	0	0	0
%	100%	71%	29%	0%	0%	0%
Norme	-	> 50%	-	< 5%	< 10%	0%

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

Néant

Les statistiques locatives

Nombre de locataires par type de logement

	Total	Propriétés de La Sambrienne	Reçu en mandat de gestion
Social	8.163	8.120	43
Moyen	169	117	52
A l'équilibre	7	5	2
Commerces et locaux pour associations	48	48	0
Garage seul	162	162	0
Total général	8.549	8.452	97



95% de logements sociaux
5% d'autres types de logements

Nombre de locataires chefs de ménages par catégories socio-professionnelles

	Total	Inactif	Actif
Ouvrier(ère)	872		872
Employé(e)	345		345
Indépendant(e)	29		29
Pensionné ou pré-pensionné	2.850	2.850	
Sans emploi	1.349	1.349	
Assuré(e) maladie-invalidité	1.325	1.325	
Rev. intégration sociale	751	751	
Allocation d'handicapé(e)	349	349	
Etudiant	0	0	
Néant	244	244	
Total général	8.114	6.868	1.246



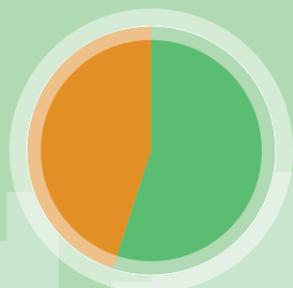
15% d'actifs
85% d'inactifs

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat de gestion

Nombre de ménages en place par catégories de revenu

	8.333	100 %
aucune donnée	223,00	3 %
revenus précaires	4.557,00	55 %
revenus modestes	3.112,00	37 %
revenus moyens	360,00	4 %
> revenus moyens	81,00	1 %

Tout type de logement hors magasin et conciergerie



55% de ménages avec revenus précaires
45% autres

Nombre de ménages en demande de mutation par motivation : 865

Convenances personnelles	521
Logement avec trop peu de chambres	154
Logement avec trop de chambres	68
> 65 ans souhaite 1 chambre en plus	32
Log. non prop., baux >= 1/1/2008, ch. act. >= 3	17
Log. non prop., baux < 1/1/2008, ch. act. >= 3	32
Rapport entre loyer et revenus	1
Autres	40

Nombre de personnes par ménage

1	3.729
2	1.983
3	989
4	702
5	460
6	176
7	52
8	14
9	6
10	2
11	1
Total	8.114

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat

Nombre de locataires chefs de ménages par tranche d'âge

moins de 25 ans	66
entre 25 et 34 ans	700
entre 35 et 44 ans	1.350
entre 45 et 54 ans	1.704
entre 55 et 64 ans	1.644
65 ans et plus	2.650
Total	8.114

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat



53% des chefs de ménage âgés de + 55 ans
47% autres

Nombre de membres de ménages en place : 17.387

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat

Revenu annuel moyen imposable brut : 17.784 €

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat en ne tenant pas compte des locataires au loyer sanction

Nombre de ménages disposant de revenus inférieurs à 15.000 € imposables bruts : 3.917

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat dont les revenus sont déclarés



51% des ménages disposent de revenus inférieurs à 15.000 € imposables bruts
49% autres

Le calcul des loyers

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 de proposer un propriétaire, en fonction des prix qui sont pratiqués sur le marché locatif ».

Au 31 décembre 2016, la valeur locative normale moyenne des logements sociaux de La Sambrienne s'élève à 427 €.

Moyenne des valeurs locatives moyennes

	Maison	Appartement	Moyenne
studio		314 €	314 €
1 chambre	351 €	356 €	355 €
2 chambres	412 €	420 €	419 €
3 chambres	469 €	454 €	464 €
4 chambres	515 €	463 €	508 €
5 chambres	575 €	459 €	567 €
Moyenne	459 €	408 €	427 €

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat

Le calcul du loyer

Le calcul du loyer des logements sociaux est **complexe mais équitable** car il tient compte des revenus du ménage, du nombre d'enfants à charge, du fait qu'un membre du ménage présente un handicap reconnu et de la valeur du logement.

Dans certains cas, le loyer peut être soit **limité**, à la valeur locative normale et/ou à 20 % des revenus du ménage, soit, au contraire, **augmenté**, au loyer minimum de 100 €, 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 minimum 25 € pour chambre dite excédentaire.

Le loyer moyen réclamé hors charges des logements sociaux est de 270 €.

Il n'augmente pas pour la première fois depuis 2013 dû aux changements de législation sur l'application des surloyers pour chambres excédentaires.

73 % des ménages de logements sociaux bénéficient d'un loyer limité à 20 % de leurs revenus.

8 % des ménages de logements sociaux bénéficient d'un loyer limité à la valeur locative normale.

Nombre de ménages en place

dont le loyer est limité	
à 20 % de leurs revenus	5818
à la VLN	668
à 20 % de leurs revenus et à la VLN	90
dont le loyer est augmenté	
au loyer sanction	143
à la VLN suite au déplafonnement	4
payant le loyer minimum	0
pour chambre excédentaire	702

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat

Détail des surloyers pour chambres excédentaires *

Montant du surloyer	Nombre de chambres excédentaires	Nombre de ménages concernés
25	1	619
50	2	33
60	2	48
100	3	2
150	4	0

Logements sociaux propriétés de La Sambrienne hors mandat

Les coefficients X1 et X2

Les coefficients X1 et X2 entrent en compte dans le calcul du loyer et garantissent à eux seuls la complexité de la matière.

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

* Ne tient pas compte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015 qui a prononcé l'annulation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 relatif aux surloyers appliqués pour chambres excédentaires.

Le contentieux locatif

Le solde débiteur des ménages en place et ayant quitté la société atteint respectivement 1.362.663 € et 2.874.647 €, soit une diminution globale de 412.433 € par rapport à 2015 !

Sur ces montants impayés, 3.068.799 € ont déjà été pris en charge comme provision, soit une couverture de 72 %.

2.273 ménages sont en retard de paiement au 31 décembre 2016, soit 27 % des locataires en place.

Suite à l'application des règles d'évaluation, 216 créances de locataires irrécouvrables ont été passées en « moins-values » pour un montant de 722.944,33 €. 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.

Par ailleurs, il faut souligner la bonne collaboration avec le CPAS de Charleroi dans le processus d'encadrement des expulsions pendant la **trêve hivernale (du 1^{er} novembre 2015 au 15 mars 2016)**. Une centaine de locataires se sont vu adresser le courrier susmentionné et **7 réunions** ont été organisées afin de les recevoir (17/11/2015 - 08/12/2015 - 15/12/2015 - 19/01/2016 - 02/02/2016 - 23/02/2016 - 08/03/2016).

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

48 locataires ont pris contact avec le CPAS de Charleroi, comme le prévoit la procédure.

■ **6 locataires** ne se sont pas présentés en commission dont :

- **1 locataire** ayant d'emblée rattrapé ses retards. Il a donc été décidé de surveiller les paiements, lesquels sont toujours bien effectués en temps et en heure ;

- **2 locataires** ayant apuré leur arriéré avant la date de la commission (l'un par apport personnel, l'autre via intervention du CPAS) ;
- **3 locataires** ne rentrant pas dans les conditions de la trêve hivernale (notamment en vertu du fait que le jugement ne prévoyait pas d'expulsion).

■ **42 locataires** se sont présentés en commission :

- **5 locataires** ont pris un engagement de règlement de la dette et ont apuré la totalité de leur arriéré (situation au 30/09/2016) ;
- **22 locataires** ont pris un engagement de règlement de la dette et le respectent au 30/09/2016 ;
- **9 locataires** ont pris un engagement de règlement de la dette et ne le respectent pas au 30/09/2016 (ceux-ci ont donc soit fait l'objet d'une expulsion, soit nous ont remis les clés de leur logement ou sont en voie d'expulsion) ;
- Pour **6 locataires**, aucun accord n'a pu être trouvé. Certains nous ont remis les clés de leur logement (2), d'autres ont fait l'objet d'une expulsion (3). Enfin, 1 locataire s'est vu désigné un administrateur des biens et une négociation est en cours pour le règlement de l'arriéré.

→ Nous pouvons donc constater que sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés, afin de bénéficier de la trêve hivernale, 64 % d'entre eux ont respecté les engagements pris.

Taux de réussite de la trêve hivernale : 64 %

137 expulsions de locataires ont dû être effectuées, soit une diminution de 28,27 % par rapport à l'exercice précédent expliqué principalement par une régularisation de nombreux dossiers et par une organisation plus optimale des équipes de terrain (huissier, déménageur, serrurier, Ville de Charleroi).

Indicateurs de contentieux locatif

% ménages en place en retard			ratio total solde débiteur divisé par chiffre d'affaires		
2016	25 %	+ 2 %	2016	14 %	+ 0,76 %
2015	27 %		2015	13,24 %	
Nombre d'expulsions			ratio total des créances nettes divisé par chiffre d'affaires		
2016	137	-28 %	2016	3,56 %	+0,19 %
2015	191		2015	3,37 %	

Locataires en place en retard de paiement : 1.655 pour 1.362.667 €

Type de retard	Montant	Nombre
< 250 €	57.712 €	616
> 250 € et <1.000 €	340.662 €	667
>1.000 €	964.289 €	372

Situation après application des règles d'évaluation & tout type de logement

Locataires partis en retard de paiement : 618 pour 2.874.656 €

Type de retard	Montant	Nombre
Partis depuis moins de 12 mois		
< 250 €	3.656 €	36
> 250 € et < 1.000 €	28.537 €	54
> 1.000 €	684.217 €	131
Partis depuis plus de 12 mois		
< 250 €	2.850 €	41
> 250 € et < 1.000 €	29.292 €	51
> 1.000 €	2.126.095 €	305

Situation après application des règles d'évaluation & tout type de logement

Répartition par catégories socio-professionnelles des chefs de ménage en retard de paiement

	En retard	Total	%
ALLOCATION HANDICAPE(E)	68	349	19 %
ASSURE(E) MALADIE-INVALIDITE	329	1.325	25 %
CHOMEUR(EUSE)	324	1.349	24 %
REVENU INTEGRATION SOCIALE	194	751	26 %
(PRE)PENSIONNE(E)	262	2.850	9 %
EMPLOYE(E)	69	345	20 %
INDEPENDANT(E)	8	29	28 %
OUVRIER(E)	216	872	25 %
SANS DONNEE SUR LES REVENUS	72	244	30 %
Total général	1.542	8.114	19 %

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

Expulsion de locataires

Nombre de requêtes et de citations introduites en justice de paix visant l'expulsion de locataires	329
Nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix	-
Nombre de jugements d'expulsion signifiés par huissiers de justice	170
Nombre de jugements d'expulsion exécutés par huissiers de justice	137

Trêve hivernale

Trêve hivernale 2015-2016 - Suivi au 4 ^e trimestre 2016	
Nombre de réunions organisées afin de recevoir les locataires concernés par la trêve hivernale	7
Nombre de locataires convoqués	100
Nombre de locataires qui ont pris contact en vue de participer aux réunions	48
Nombre de locataires qui se sont effectivement présentés aux réunions	42
Nombre de locataires qui ont pris un engagement de règlement de l'arriéré	36
Nombre de locataires pour lesquels aucun accord n'a pu intervenir	6
Nombre de locataires qui ont, à ce jour, respecté leur engagement	27
Pourcentage de réussite sur l'ensemble des locataires qui se sont présentés aux réunions	64 %

Les ménages accompagnés



25 ménages (pour 24 périodes d'accompagnement de 6 mois chacune) ont bénéficié en 2016 d'un accompagnement social spécifique dans le cadre du projet des « ménages accompagnés » visant à travailler sur les trois axes suivants :

- la « pédagogie de l'habiter » dans le logement mais également dans l'environnement de celui-ci ;
- la lutte contre les impayés ;
- l'aide au relogement comprise comme l'aide au relogement dans le cadre d'une mutation volontaire ou de l'accompagnement de ménages expulsés par une société.

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 et « Comme chez nous » ASBL, en partenariat avec le Service social de La Sambrienne.

Le Comité (CCLP) des Locataires

Le CCLP, est le relais officiel entre les locataires, les propriétaires et La Sambrienne. Ses membres sont élus directement par les locataires. Les prochaines élections sont prévues pour 2018.

Les événements marquants

- Le comité est composé de 22 membres et s'est réuni en interne à 10 reprises.
- Afin d'assurer au mieux son rôle de relais, sept antennes locales ont été aménagées pour permettre aux locataires des quartiers d'entrer en contact avec leurs représentants :
 - rue E. Yernaux 2/02 à 6061 Montignies-sur-Sambre
 - rue Chausteur 28/04 à 6042 Lodelinsart
 - rue des Démineurs 2/001 à 6041 Gosselies
 - rue des Biéreaux 2/001 à 6020 Dampremy
 - rue des Écoles, 31 à 6280 Acoz (locaux mis à disposition par le CPAS de Gerpennes)
 - avenue de l'Europe 4/15 à 6030 Marchienne-au-Pont
 - rue du Berceau 11/01 à 6001 Marcinelle

Par ailleurs, le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires a rencontré la Direction de La Sambrienne :

- à **quatre reprises** pour les réunions traitant de tous les sujets d'ordre social, locatif, financier et divers à l'exception des sujets techniques et d'entretien d'immeubles
- à **six reprises** pour les réunions « techniques » traitant des sujets relatifs à la gestion et à la résolution des problèmes techniques du ressort des Directions Immobilières et des Régies Ouvrières, ainsi que des problèmes d'hygiène ou de propreté

Au cours de l'année 2016, outre l'organisation de la fête des voisins sur le site des Porions à Montignies-sur-Sambre telle que mentionnée plus haut, le rapport d'activité du comité renseigne également :

- 172 permanences organisées dans les antennes locales,
- une présence toujours active au sein du comité de rédaction du magazine des locataires,
- une participation au colloque annuel de l'A.W.C.C.L.P., l'association wallonne des comités.

La situation en trésorerie du CCLP au 31 décembre 2016 affiche un compte créditeur de 28.550,74 €.

19.874 € ont été versés par La Sambrienne comme subside de fonctionnement et 22.129 € ont été dépensés par le comité.

Liste des membres

Président	DALOZE Michel
Vice-président	HERNALESTEEN Roger
Trésorière	CARESTIATO Denise
Secrétaires	LOSSIGNOL Serge JASMES Liliane
Représentants au Conseil d'Administration	REMACLE Maryse CHACHKOFF Jean
Membres	ALLARD Liliane DOYEN Fabrice SOQUET Maurice VANDENSTEN Lucienne BARBET Daniel CORNELIS Christian PICCOT Georgette SEMEDO AKUYO Fafa STEVENS Claudine VERMASSEN Bernard DUBISY Emilie TOGBEDJI Norbert VERSADET Yvon MAWUNYO Julienne TAGLIERI Giovanna

La chambre de recours de la SWL

Une chambre de recours est instituée au sein de la SWL. Elle est chargée d'instruire et de statuer sur les recours introduits par les candidats-locataires et les locataires, relatifs à la procédure de candidature, aux priorités d'accès et aux décisions d'attribution de logements, et à la fixation du montant du loyer.

En 2016, vingt-cinq recours ont été introduits par des candidats-locataires et des locataires de La Sambrienne. Douze ont été considérés irrecevables ou recevables mais non fondés ou sans objet. 13 recours ont été déclarés recevables et fondés et ont ainsi abouti en faveur du demandeur.

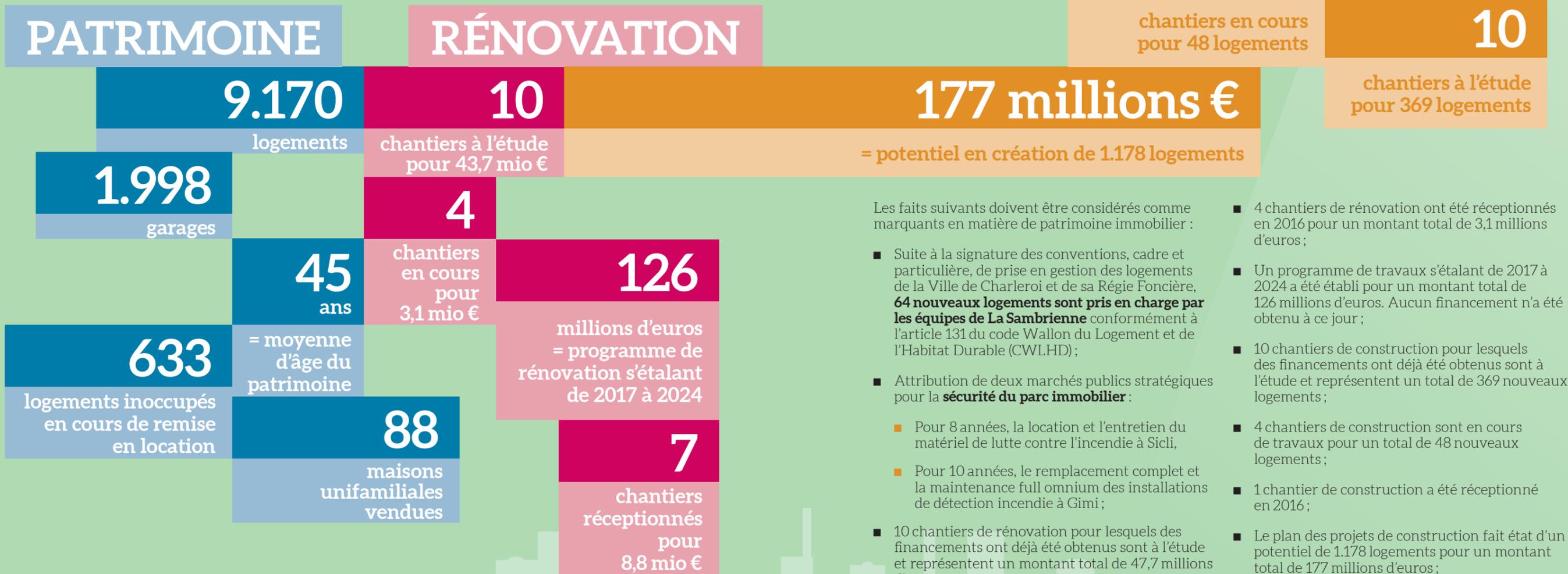
Introduits par des candidats-locataires	Recevable		Irrecevable	Sans objet
	fondé	non fondé		
Radiation suite aux deux refus d'attribution	7	5	1	1
Refus d'accéder à la demande de dérogation - article 23 (cohésion sociale)		1		
Refus d'accéder à la demande de dérogation en matière de chambres (1 à 2)	1			
Total	8	6	1	1

Introduits par des locataires dans le cadre d'une demande de Mutation	Recevable	
	fondé	non fondé
Radiation suite au refus d'attribution	1	2
Radiation suite aux deux refus d'attribution		1
Refus d'accéder à la demande de dérogation - article 23 (cohésion sociale)	2	
Refus d'accéder à la demande de dérogation en matière de chambres (1 --> 2)	1	
Total	4	3

Introduits par des locataires	Recevable	
	fondé	non fondé
Contestation des revenus pris en compte au 1 ^{er} janvier + contestation du montant des provisions		1
Non révision de loyer suite au refus de la régularisation de bail	1	
Total	1	1

Les événements marquants 2016

en quelques chiffres



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

- Suite à la signature des conventions, cadre et particulière, de prise en gestion des logements de la Ville de Charleroi et de sa Régie Foncière, **64 nouveaux logements sont pris en charge par les équipes de La Sambrienne** conformément à l'article 131 du code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable (CWLHD) ;
- Attribution de deux marchés publics stratégiques pour la **sécurité du parc immobilier** :
 - Pour 8 années, la location et l'entretien du matériel de lutte contre l'incendie à Sicli,
 - Pour 10 années, le remplacement complet et la maintenance full omnium des installations de détection incendie à Gimi ;
- 10 chantiers de rénovation pour lesquels des financements ont déjà été obtenus sont à l'étude et représentent un montant total de 47,7 millions d'euros ;
- 7 chantiers de rénovation sont en cours pour un montant total de 8,8 millions d'euros ;
- 4 chantiers de rénovation ont été réceptionnés en 2016 pour un montant total de 3,1 millions d'euros ;
- Un programme de travaux s'étalant de 2017 à 2024 a été établi pour un montant total de 126 millions d'euros. Aucun financement n'a été obtenu à ce jour ;
- 10 chantiers de construction pour lesquels des financements ont déjà été obtenus sont à l'étude et représentent un total de 369 nouveaux logements ;
- 4 chantiers de construction sont en cours de travaux pour un total de 48 nouveaux logements ;
- 1 chantier de construction a été réceptionné en 2016 ;
- Le plan des projets de construction fait état d'un potentiel de 1.178 logements pour un montant total de 177 millions d'euros ;
- **88 actes de vente** de maisons inoccupées ont été signés pour un montant total de 6,519 millions €.

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

- Participation à la 3^e édition du **forum immobilier de Charleroi Sud Hainaut**, un rendez-vous incontournable pour découvrir les potentialités d'investissements dans la région ;
- Un **partenariat a été mis en place avec l'Intercommunale de gestion des déchets**, l'ICDI, pour implémenter une collecte sélective des déchets ménagers organiques en sacs biodégradables et des déchets résiduels en conteneurs groupés dans nos quartiers de Warmonceau à Charleroi et de l'Égalité à Marchienne-Docherie ;
- **33 opérations « Cité Propre » ont été organisées** au bénéfice de 6.573 ménages. 900 en ont profité
- Pour limiter les déplacements et répondre plus rapidement aux demandes de nos locataires, des **stocks mobiles de pièces de rechanges** équipent désormais nos véhicules d'intervention ;
- Le service des dépannages et des urgences a traité 48.500 appels via son call-center technique et 7.900 appels via nos équipes de garde en dehors des heures de bureau pour 10.678 interventions internes ;
- Un immeuble de 2 appartements et 7 garages a été acquis rue de la Garenne 14 à 6000 Charleroi pour un montant de 210.000 €. Cette acquisition apporte un plus à notre projet de déploiement de nouveaux logements dans le quartier.

Le patrimoine immobilier

La Sambrienne gère un patrimoine de 9.710 logements dont 42 sont propriété de la SWL et 100 de la Ville de Charleroi. Suite à la signature des conventions, cadre et particulière, de prise en gestion des logements de la Ville de Charleroi et de sa Régie Foncière, 64 nouveaux logements sont pris en charge par les équipes de La Sambrienne

conformément à l'article 131 du code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable (CWLHD).

Sept logements sont également donnés en gestion conformément à l'article 132 du CWLHD. Un au CPAS de la Ville de Charleroi et quatre au CPAS de la Commune de Gerpennes.

Nombre de logements

	Patrimoine propriétés de La Sambrienne		Autre patrimoine pris en gestion	Total
	Gestion propre	Donné en gestion		
Maison	3.503	5	11	3.519
Appartement	6.003	1	131	6.135
Magasins et locaux associations	55	1	0	56
Total	9.561	7	142	9.710

Nombre de logements par type

	Maison	Appartement	Locaux	Total
Social	3.466	5.942	-	9.408
Moyen	52	159	-	211
A loyer équilibré	0	7	-	7
PMR	1	20	-	21
Concierge	0	7	-	7
Magasins et locaux associations	-	-	56	56
Total	3.519	6.135	56	9.710

Nombre de garages

	Patrimoine total	Inoccupés
Total	1.998	901

Avenue de la Ceca - Marcinelle



Nombre de logements par localité



Nombre de logements par nombre de chambres

	0	1	2	3	4	5	6	Total
Maison sociale	0	263	439	2385	337	42	0	3.466
Appartement social	33	1.718	2.965	1.176	47	3	0	5.942
Maison moyenne	0	0	11	37	2	1	1	52
Appartement moyen	2	44	88	23	1	1	0	159
Appartement loyer équilibré	0	2	1	3	1	0	0	7
Maison PMR	0	0	0	1	0	0	0	1
Appartement PMR	0	9	11	0	0	0	0	20
Appartement concierge	0	0	5	2	0	0	0	7
Magasin - local association	56	0	0	0	0	0	0	56
Total	91	2.036	3.520	3.627	388	47	1	9.710

Evaluation de l'âge moyen du patrimoine de la Société d'après l'année de construction : 45 ans

Année	Nombre	Age	Année	Nombre	Age	Année	Nombre	Age
1921	0	96	1953	83	64	1985	228	32
1922	0	95	1954	49	63	1986	51	31
1923	5	94	1955	289	62	1987	93	30
1924	5	93	1956	184	61	1988	12	29
1925	10	92	1957	256	60	1989	0	28
1926	17	91	1958	141	59	1990	0	27
1927	0	90	1959	204	58	1991	0	26
1928	0	89	1960	345	57	1992	1	25
1929	37	88	1961	58	56	1993	33	24
1930	24	87	1962	12	55	1994	69	23
1931	19	86	1963	67	54	1995	22	22
1932	37	85	1964	152	53	1996	16	21
1933	41	84	1965	270	52	1997	41	20
1934	0	83	1966	506	51	1998	53	19
1935	5	82	1967	412	50	1999	80	18
1936	6	81	1968	284	49	2000	46	17
1937	17	80	1969	61	48	2001	46	16
1938	4	79	1970	233	47	2002	97	15
1939	0	78	1971	42	46	2003	32	14
1940	0	77	1972	145	45	2004	8	13
1941	0	76	1973	178	44	2005	26	12
1942	0	75	1974	568	43	2006	44	11
1943	0	74	1975	222	42	2007	13	10
1944	0	73	1976	250	41	2008	125	9
1945	0	72	1977	202	40	2009	8	8
1946	0	71	1978	396	39	2010	8	7
1947	0	70	1979	221	38	2011	30	6
1948	49	69	1980	625	37	2012	0	5
1949	14	68	1981	145	36	2013	0	4
1950	194	67	1982	501	35	2014	105	3
1951	77	66	1983	361	34	2015	24	2
1952	169	65	1984	54	33	2016	11	1
						Total	9.568	

La sur/sous-occupation du patrimoine

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.

18 % des logements occupés sont trop petits en termes de nombre de chambres par rapport à la composition du ménage et en fonction de la législation actuelle.

31 % des logements occupés sont trop grands en termes de nombre de chambres par rapport à la composition du ménage et en fonction de la législation actuelle.

Nombre de chambres requis par rapport au nombre de chambres effectives *

Le ménage a droit à ...	Nombre de chambres du logement						Total
	Pas de chambre - studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et +	
1 chambre	17	897	631	420	24	4	1.993
2 chambres	4	735	1.938	1.232	98	7	4.014
3 chambres	1	19	251	1.151	94	7	1.523
4 chambres		3	29	325	100	7	464
5 chambres et plus			6	63	37	14	120
Total	22	1.654	2.855	3.191	353	39	8.114

Ménages en place occupant un logement social

Le logement est ...	Nombre de chambres du logement						Total
	studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres et +	
Trop petit	5	757	286	388	37	0	1.473
Proportionné	17	897	1.938	1.151	100	14	4.117
Trop grand	0	0	631	1.652	216	25	2.524
Total	22	1.654	2.855	3.191	353	39	8.114

Ménages en place occupant un logement social

* Ne tient pas compte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015 qui a prononcé l'annulation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 relatif aux surloyers appliqués pour chambres excédentaires.

Les programmes d'entretien sécurité

2.975	867			
extincteurs de tous types	sirènes			
1.716	342	309	25	
dévidoirs et hydrants	échelles et issues de secours	installations de désenfumage	groupes hydrophores	
70	243	238	183	35
chaudières collectives	centrales incendies	détections gaz	ascenseurs	adoucisseurs d'eau

Nos équipes internes travaillent principalement sur la remise en état locatif de logements vides, les interventions urgentes et la propreté des espaces communs. Les autres programmes d'entretien requièrent des compétences techniques ou nécessitent de telles mesures de sécurité qu'un appel au secteur privé est indispensable.

Un inventaire complet de nos installations techniques de sécurité a été réalisé. Il comprend plus de 7.000 équipements nécessitant des contrôles périodiques de conformité, des entretiens préventifs et des mesures particulières en cas de panne.

En 2016, les marchés suivants ont été attribués :

- Pour 8 années, la location et l'entretien du matériel de lutte contre l'incendie à Sicli,
- Pour 10 années, le remplacement complet et la maintenance full omnium des installations de détection incendie à Gimi,
- Pour 1 année, la maintenance des équipements collectifs à Jordan et Veolia.

Le cadastre du patrimoine

La SWL a décidé de ne plus financer le projet régional de cadastre du logement public à dater du 1^{er} septembre 2015. La Sambrienne a encodé et validé dans le logiciel Abyla 5.137 logements soit 54 % de son patrimoine.

Cependant, La Sambrienne a décidé de maintenir le service mais de réaffecter ses missions pour les besoins propres des équipes de la Société et notamment pour la mise en place d'un cadastre interne.

La remise en état locatif de logements vides

La non-occupation du patrimoine est une priorité absolue 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 de nos ouvriers et/ou de nos sous-traitants.

Pour ce faire, un important marché public de remise en état des logements inoccupés a été reconduit à Hullbridge Associated.



Avenue du Chili, 2 - Marcinelle



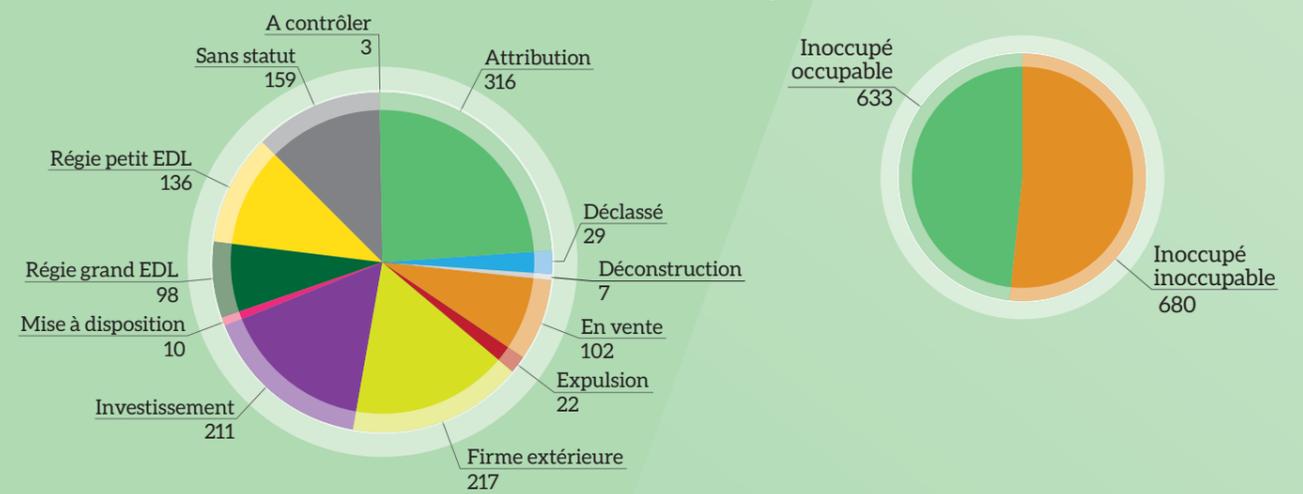
Rue des Sarts, 42 - Couillet



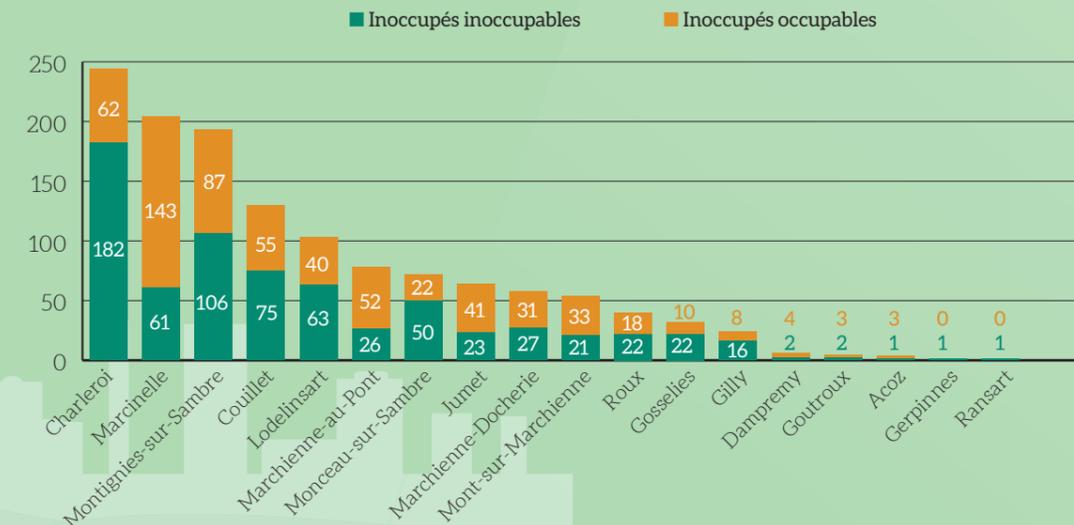
Centre 100 - Jumet



Rue Pont d'Arcole - Gilly



Localité et site



Les interventions en dépannages

Le service des dépannages et des urgences de La Sambrienne est composé de 45 techniciens qui s'engagent à assurer les réparations dues à l'usure normale, à la vétusté, au cas de force majeure ou au vice de l'immeuble.

Le service des dépannages et des urgences a traité **48.500 appels** via son call-center technique et **7.900 appels** via nos équipes de garde en dehors des heures de bureau.

Pour améliorer la communication avec nos locataires, un système de **prise de rendez-vous** informatisé et systématique a été mis en place. L'outil Info SMS s'est également généralisé et est

désormais utilisé à chaque fois qu'une panne collective (ascenseur, chaudière, etc) est signalée et en cours de réparation. Ainsi, plus de 160 Infos SMS ont été envoyés en 2016.



Pour limiter les déplacements et répondre plus rapidement aux demandes de nos locataires, des **stocks mobiles de pièces de rechanges** équipent désormais nos véhicules d'intervention.

Les équipes internes de remise en état des logements ont délivré 423 logements en 2016 avec un coût moyen de 2.660 €/logement.

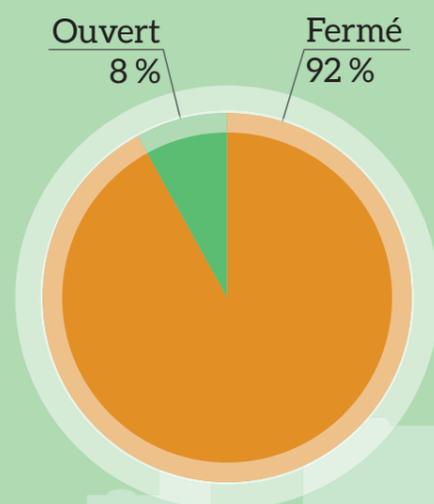
Nombre de bons d'interventions internes créés en 2016 : 10.678

Ouvert	Fermé	Total général
888	9.790	10.678

Le plan de gestion 2014-2020 a notamment fixé l'objectif de recentrer les activités techniques sur nos métiers de base, notamment en mettant en place des ouvriers de proximité dans nos ensembles denses d'immeubles à appartements pour l'entretien, le suivi social de première ligne et le nettoyage des espaces communs, en favorisant des transferts de personnel interne.

Les **techniciens de proximité** doivent pouvoir dépanner les locataires sur de petites interventions et faciliter la gestion des déchets. Ils devront, également, être les relais entre La Sambrienne et les occupants des ensembles d'immeubles dont ils s'occupent afin d'anticiper les problèmes techniques et éventuellement sociologiques (visant principalement à détecter les problèmes de mauvais comportements).

3 postes de techniciens de proximité ont été désignés en 2016. Cette formule est en test durant une année. Si l'expérience est concluante, les recrutements supplémentaires de 7 techniciens de proximité pourraient s'étaler d'ici à 2021.



Le plan propreté

Le Service Propreté de La Sambrienne, c'est 3 techniciens de proximité, 18 agents de nettoyage, 3 employés et 14 ouvriers propreté ainsi que de nombreux stagiaires en formation qui travaillent quotidiennement pour maintenir les espaces communs en bon état de propreté.

Dans le cadre de notre politique intégrée de gestion des déchets :

- **33 opérations « Cité Propre » ont été organisées** au bénéfice de 6.573 ménages. 900 en ont profité pour vider grenier, cave et débarras de leurs encombrants.

143 tonnes d'objets encombrants ont ainsi été récupérés par nos équipes avec un pourcentage de reprise par la Ressourcerie du Val de Sambre qui atteint 43%, soit plus de 61 tonnes.

Site	Nbre log.	Conteneur	Ressourcerie
		Q(T)	Q(T)
Cité Parc	836	1,56	1,96
Allée Verte	226	1,32	0,82
Hamendes	150	1,88	0,78
Charleroi Nord	373	1,96	0,14
Berceau	324	0,72	2,08
Cité Blanche	291	4,82	3,24
Harmegnies	229	2,22	4,32
Villers et Armée Française	466	2,96	2,70
Sarts	100	1,88	2,12
Hamendes, TM, Chausteur	199	1,66	2,00
Climbias	120	0,54	1,22
Accacias	166	2,36	2,20
Malghem	105	6,16	2,02
Tolaire	106	2,42	2,42
Delvaux	160	3,36	1,68
Egalité	194	5,08	2,58
Gayolle	134	8,16	2,68
La Lâche	333	3,82	3,08
Acoz	138	1,06	1,16
Anglo-Germain	129	0,32	1,04
Germinal	289	1,10	1,20
Cité Parc	836	4,78	0,44
Cité Blanche	291	2,28	1,50
Berceau	324	3,98	2,24
Yernaux	160	0,94	1,44
Europe	160	2,00	1,24
Spignat B9	138	2,74	0,40
Cecca	358	3,00	4,60
Moret	119	0,38	1,82
Moria	110	0,38	1,64
Renchon	162	1,46	1,64
	162	0,38	0,30
	139	2,64	2,70
		81,2	61,76

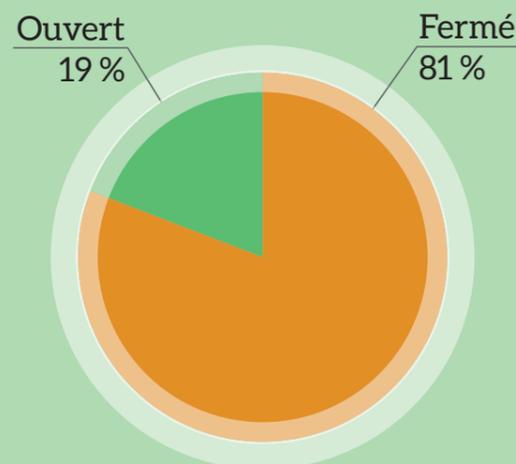
- Un partenariat a été mis en place avec l'Intercommunale de gestion des déchets, l'ICDI, pour implémenter une collecte sélective des déchets ménagers organiques en sacs biodégradables et des déchets résiduels en conteneurs groupés dans nos quartiers de Warmonceau à Charleroi et de l'Égalité à Marchienne-Docherie. Malheureusement le test opéré à Marchienne-Docherie ne fonctionne pas. De nouvelles pistes sont en réflexion pour sensibiliser nos locataires.



- Par ailleurs, le projet pilote d'installation de trois espaces de collecte de déchets (résiduels, PMC, encombrants, papier, verre) sur le site du Spignat à Marchienne-au-Pont a débuté. Diverses campagnes de sensibilisation vont être organisées avec la collaboration de la Régie de quartier.
- Nos équipes d'ouvriers propreté interviennent aussi lors des tournées de ramassage organisées, pour vider des logements lors d'expulsion de locataires ainsi que pour quelques travaux en espaces verts notamment. 1.479 interventions de ce type ont été initiées en 2016.

Nombre de bons d'interventions internes créés en 2016 : 1.479

Ouvert	Fermé	Total général
284	1.195	1479



Conteneurs résiduels groupés



Conteneur - Rue du Spignat - Marchienne-au-Pont

Le plan de rénovation

La Sambrienne s'est engagée dans l'établissement d'un plan de rénovation à moyen terme mais ne dispose de financements que pour quelques concrétisations à court terme.

Les chantiers de rénovation à l'étude

10 chantiers de rénovation pour lesquels des financements ont déjà été obtenus sont à l'étude et représentent un montant total de 43,7 millions d'euros.



Rue des Sarts, 46 - Couillet

Financement	Objet du marché de Travaux	Adresse	Nombre de logements	Montant du projet
Pivert 2	Rénovation complète	Rue des Sarts 48 et rue des Peupliers 2 à Couillet	40	2.288.251 €
Pivert 2 et solde Pivert 1	Rénovation complète	Cité du Centenaire 121 et 133 à Montignies-sur-Sambre	24	1.833.975 €
Équipement	Rénovation complète	Cité du Centenaire à Montignies-sur-Sambre : Voiries/Abords	-	832.395 €
Solde Pivert 1	Rénovation complète	Cité Belle-Vue 1 à 26 Jumet	26	953.887 €
Pivert 2 et Avance SWL	Rénovation complète	Avenue du Chili n° 4, 6, 8, 12 à Marcinelle	324	12.812.305 €
Pivert 2 et Avance SWL	Rénovation complète	Rue de Lodelinsart 90, 92 et 94, 96 et rue Caréna 5 et 7 à Charleroi	213	13.118.057 €
Avance FRCE	Rénovation châssis	Cité Renchon à Mont-sur-Marchienne, Cité Malghem, Jacmin et Grand Trieu à Monceau-sur-Sambre	74	485.254 €
Pivert 2	Rénovation énergétique	Cité Moria ; rue Champs Charbonnières et rue Bergerie	48/51	2.083.228 €
Avance SWL	Rénovation	Multi sites : sécurisation - salubrité	-	5.950.965 €
Avance SWL et prime Sowaer	Rénovation énergétique et sécurisation	Cité de la Lâche à Roux	239	3.352.562 €
			988	43.710.879 €



Rue des Peupliers, 2 - Couillet

Les chantiers de rénovation en cours

7 chantiers de rénovation sont en cours pour un montant total de 8,8 millions d'euros.

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	Valeur d'acquisition TFC (25%)
121266	EQUI 2013	Voiries	Rue J. Loriaux à Jumet	-	582.034 €
123086	Réseau chaleur & avance SWL	Installation d'une chaudière collective à pellets	Cité Tenret à Marchienne-au-Pont	48	436.062 €
122813	Avance SWL	Rénovation des ascenseurs ex-Carolo	Charleroi, Lodelinsart, Couillet	-	3.945.137 €
122813	Avance SWL	Rénovation des ascenseurs ex-logis	Monceau, Roux, Goutroux, Jumet, etc	-	942.062 €
123247	Recapitalisation	Etude pour la déconstruction	Site de la Broucheterre à Charleroi	-	1.057.381 €
123167	Pivert 2	Rénovation énergétique/bardage - Electricité	rue Champs Charbonnières n°66-68-70 à Mont-sur-Marchienne	3/51	39.358 €
123170	Pivert 2	Rénovation énergétique	Cité du Centenaire 129-131 à Montignies/sambre	24	1.841.149 €
				75	8.843.183 €

Les chantiers de rénovation réceptionnés

4 chantiers de rénovation ont été réceptionnés en 2016 pour un montant total de 3,1 millions d'euros.

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	Valeur d'acquisition
123169	Pivert 2	Rénovation énergétique de 40 logements	Rue des Sarts 44-46 à Couillet	40	1.929.749 €
122602	PEI	Déconstruction Apollo et Wauters	Rue J. Wauters et rue Motte à Charleroi	-	1.197.323 €
123167	Pivert 2	Rénovation énergétique/ LOT 4 Menuiseries extérieures	Rue Champs Charbonnières n°66-68-70 à Mont-sur-Marchienne	3	16.126 €
123167	Pivert 2	Rénovation énergétique/ LOT 2 HVAC	Rue Champs Charbonnières n°66-68-70 à Mont-sur-Marchienne	3	16.420 €
				46	3.159.618 €

L'utilisation des financements obtenus

Intitulé du programme	Nombre de logements	Montant programmé	Montant engagé	Montant liquidé
PEI	11.222	155.475.644 €	120.829.109 €	118.923.437 €
Pivert 1	298	9.584.804 €	7.830.820 €	7.370.758 €
Pivert 2	743	26.490.000 €	26.490.000 €	6.891.029 €
Autres	1.127	28.201.056 €	24.812.680 €	23.898.758 €
		219.751.504 €	179.962.609 €	157.083.982 €

Source : LTF SWL

Les besoins en rénovation

La gestion d'un parc immobilier de près de 10.000 logements implique des besoins en rénovation constants et importants.

Outre les travaux de remise en salubrité de logements, La Sambrienne doit continuer à

améliorer la performance énergétique de ces bâtiments.

Un programme de travaux s'étalant de 2017 à 2024 a été établi pour un montant total de 126 millions d'euros. Aucun financement n'a été obtenu à ce jour.



Chassis à rénover



Cité de l'Enfance - Marcinelle



Cité de l'Enfance - Marcinelle



Cité Paulus - Charleroi



Cité du Moriat - Mont-sur-Marchienne



Route de Beaumont - Marchienne



Rue Belle-Vue - Jumet



Cité de l'Europe - Montignies-sur-Sambre



Rue de Jumet - Marchienne Docherie



Rue Bouleau-Pastur - Couillet



Rue Warmonceau - Charleroi



Rue du Tunnel - Couillet



Rue Vandervelde - Lodelinsart



Voiries de la rue Chausteur - Lodelinsart



Le plan de construction



La Sambrienne s'est engagée dans l'établissement d'un plan de construction à moyen terme mais ne dispose de financements que pour quelques concrétisations à court terme.

La Ville de Charleroi et La Sambrienne se sont entendues pour que notre Direction Immobilière reprenne des **subsidés non-utilisés par la Ville dans le cadre des financements « ancrage communal »** années 2007, 2010 et 2013 pour 9 logements et un montant de 1,1 million d'euros. Sept logements moyens et deux logements de transit ont ainsi été réaffectés respectivement sur nos projets Cité parc - Eixample XII à Marcinelle et rue Pierre Paulus à Charleroi. Cette demande de changement d'opérateur est en attente d'approbation auprès de la DG04, de la région wallonne.



Ruelle Docherie - Dampremy



Aux Parcs - Charleroi



Les chantiers de construction à l'étude

10 chantiers de construction pour lesquels des financements ont déjà été obtenus sont à l'étude et représentent un total de 369 nouveaux logements.

Adresse	Localité	Nombre de logements	Type de logements			
			Transit	Sociaux	Moyens	Autres
Site de l'Armée Française et site Place de la Queue	Couillet	20			20	
Place Garibaldi rue Jonet/Bayemont et rue de Lodelinsart	Marcinelle et Charleroi	12	12			
5 ^e Élément (Quartier de La Brouchettere)	Charleroi	80	2	55	23	
Cité du Centenaire 121-133	Montignies-sur-Sambre	12		12		
Rue du Dessus du Bois	Gerpennes	5				5
SOLAIRE - Cité Parc	Marcinelle	117	20	77	20	
SOLAIRE - Cité Parc	Marcinelle	42			7	35
SOLAIRE - Cité Parc	Marcinelle	9			9	
Aux Parcs - rue J. Wauters et rue Motte	Charleroi	60	4	44	12	
Rue Cueilleurs-Coupeurs	Gilly-Jumet	12		12		
		369	38	200	91	40

Les chantiers de construction en cours

4 chantiers de construction sont en cours de travaux pour un total de 48 nouveaux logements.

N° SWL	Adresse	Localité	Logements	Montant de la commande hors taxes	Début du chantier
121146	Site des Closières	Mont-sur-Marchienne	16	2.443.795,08 €	01/2014
122429	Rue de la Raguette	Gerpennes	12	1.451.542,25 €	04/2016
122449	Ruelle de la Docherie	Dampremy	8	533.086,04 €	05/2016
122683	Rue Cueilleurs-Coupeurs	Gilly	12	1.537.984,55 €	11/2016
			48	5.966.407,92 €	



Le plan de vente

Les chantiers de construction réceptionnés

1 chantier de construction a été réceptionné en 2016.

N° SWL	Financement	Objet du marché	Adresse	Nombre de logements	Valeur d'acquisition
120311	AC2010	Construction de 12 logements moyens	Rue du Centenaire 123 à Montignies/Sambre	12	1.617.497,44 €

L'utilisation des financements obtenus

Intitulé du programme	Nombre de logements	Montant programmé	Montant engagé	Montant liquidé
Ancrage 2009-2010	165	20.275.000 €	15.213.910 €	14.799.937 €
Ancrage 2012-2013	80	6.977.000 €	1.126.248 €	763.587 €
Ancrage 2014-2016	161	14.268.000 €	989.525 €	77.971 €
Quartier en transition	35	5.011.111 €	- €	- €
Recapitalisation	40	7.000.000 €	- €	- €
Autres	114	5.712.000 €	5.712.000 €	5.647.260 €
		59.243.111 €	23.041.683 €	21.288.755 €

Source : LTF SWL

Les projets de construction

Le plan des projets de construction fait état d'un potentiel de 1.178 logements pour un montant total de 177 millions d'euros.

Localité	Site	Logements	Montant du projet
Charleroi	Apollo	95	14.524.000 €
Couillet	Parentville	200	30.538.400 €
Couillet	Wauters / Capucines	148	21.667.144 €
Couillet	Ferrer / Côte / des Ecoles	89	13.010.839 €
Couillet	Parentville	10	1.690.282 €
Couillet	Hauchies	56	5.600.000 €
Gilly	du Fayt	60	9.300.000 €
Goutroux	rue des Genévriers	50	7.500.000 €
Marcinelle	Cité Parc	50	6.750.000 €
Marcinelle	Chèvrefeuille	24	3.720.000 €
Monceau	Hameau	100	15.500.000 €
Mont-sur-Marchienne	Les Closières	146	24.935.347 €
Ransart	Pre pouillet	60	9.300.000 €
Roux	de la Chapelle	40	5.952.000 €
Roux	des Prés	50	7.500.000 €
		1.178	177.488.012 €

Le plan de vente ne doit pas être considéré individuellement mais en complément des plans de rénovation et de construction. Il fait partie intégrante de la politique immobilière de La Sambrienne.

Il vise à accomplir deux objectifs :
développer les moyens d'accès à la propriété et tendre vers l'équilibre financier.

La première phase du plan de vente se focalise sur les maisons tant occupées qu'inoccupées.

Un inventaire des maisons a été réalisé et celles répondant aux deux conditions suivantes ont été proposées à la vente :

1. Le ratio « coût total des travaux de remise en conformité (ensemble des travaux assurant la salubrité du bien) divisé par le produit annuel brut des loyers basé sur la valeur locative normale » est supérieur à 7;
2. Les maisons ne sont pas inscrites, faute de financement régional ou interne, dans un programme de rénovation, ni à court, ni à moyen terme;

Cette première phase a été activée en 2015 et réellement mise en œuvre en 2016.

La deuxième phase du plan de vente se focalisera dès 2017 sur les terrains, les garages et les immeubles à appartements.



Les ventes de maisons

Au 1^{er} janvier 2016, 802 maisons unifamiliales étaient inscrites au plan de vente. Aucune n'a été ajoutée en cours d'année.

Maisons inoccupées

88 actes de vente de maisons inoccupées ont été signés pour un montant total de 6,519 millions €.

32 autres compromis de vente de maisons inoccupées ont été conclus pour lesquels les actes seront signés en 2017 pour un montant total de 2,429 millions €.

LOCALITE	ADRESSE	PRIX DE VENTE	CAT
CHARLEROI	RUE ALOUETTE 11	72.000 €	3
CHARLEROI	RUE ALOUETTE 46	50.000 €	1
CHARLEROI	RUE ALOUETTE 48	50.000 €	2
CHARLEROI	RUE ALOUETTE 50	50.000 €	1
CHARLEROI	RUE CAYAUDERIE 288	32.000 €	6
CHARLEROI	RUE GURGEAT 18	73.000 €	1
CHARLEROI	RUE JOSEPH WAUTERS 141	64.800 €	2
CHARLEROI	RUE MOTTE 53	60.000 €	6
CHARLEROI	RUE TERRIL 3	73.000 €	1
CHARLEROI	RUE VERRERIES 72	70.000 €	4
CHARLEROI	RUE VERRERIES 86	70.000 €	6
COUILLET	RUE 22 AOUT 1	106.000 €	1
COUILLET	RUE 22 AOUT 16	80.000 €	1
COUILLET	RUE 22 AOUT 6	80.000 €	1
COUILLET	RUE ARMEE FRANÇAISE 55	75.000 €	2
COUILLET	RUE CARRIERES 104	79.500 €	2
COUILLET	RUE CARRIERES 107	55.000 €	6
COUILLET	RUE CARRIERES 110	82.500 €	1
COUILLET	RUE CARRIERES 118	80.000 €	1
COUILLET	RUE CARRIERES 148	106.000 €	1
COUILLET	RUE CARRIERES 149	72.900 €	2
COUILLET	RUE CARRIERES 156	96.000 €	1
COUILLET	RUE CARRIERES 158	76.000 €	1
COUILLET	RUE CARRIERES 182	80.000 €	1
COUILLET	RUE CARRIERES 202	103.000 €	1
COUILLET	RUE CARRIERES 216	64.000 €	1
COUILLET	RUE CARRIERES 218	86.000 €	1
COUILLET	RUE CARRIERES 65	54.000 €	6
COUILLET	RUE CARRIERES 83	36.800 €	2
COUILLET	RUE CARRIERES 95	50.400 €	6
COUILLET	RUE VILLERS 166	41.000 €	6
DAMPREMY	RUE MORET 20	70.000 €	1
DAMPREMY	RUE MORET 21	80.000 €	1
DAMPREMY	RUE MORET 40	90.000 €	6
DAMPREMY	RUE MORET 6	78.000 €	6
DAMPREMY	RUE MORET 69	70.000 €	2
GOUTROUX	RUE BARGIBANT 17	95.000 €	6
GOUTROUX	RUE CAPOUILLET 68	96.000 €	1
GOUTROUX	RUE CAPOUILLET 74	87.000 €	6
GOUTROUX	RUE COQUELICOTS 35	54.000 €	1
GOUTROUX	RUE FINET 15	73.000 €	1
GOUTROUX	RUE FINET 3	89.000 €	1

LOCALITE	ADRESSE	PRIX DE VENTE	CAT
JUMET	RUE AURORE 43	70.000 €	6
JUMET	RUE DETERVILLE 11	85.500 €	6
JUMET	RUE JACQUES LION 51	75.000 €	6
JUMET	RUE OCTAVE GERMAIN 21	80.000 €	6
JUMET	RUE UNION 52	73.000 €	1
JUMET	RUE UNION 56	90.000 €	2
LODELINSART	RUE RANSART 217	60.000 €	6
MARCHIENNE-DOCHERIE	RUE CERISIERS 19	57.000 €	2
MARCHIENNE-DOCHERIE	RUE CERISIERS 25	60.000 €	6
MARCHIENNE-DOCHERIE	RUE JEAN JAURES 13	57.000 €	6
MARCINELLE	RUE BOULEAUX 69	88.000 €	1
MARCINELLE	RUE CHAMPS 23	107.000 €	1
MARCINELLE	RUE MINEURS 47	110.000 €	1
MARCINELLE	RUE RAYMOND JACQUES 4	40.000 €	6
MARCINELLE	RUE ROSES 2	88.000 €	1
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE CORBIER 21	72.500 €	1
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE CORBIER 36	75.000 €	2
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE CORBIER 65	75.000 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE EUROPE 13	78.000 €	2
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE EUROPE 22	72.500 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE EUROPE 32	70.000 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE EUROPE 39	75.000 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE LEBURTON 32	77.000 €	1
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE LEBURTON 44	72.500 €	2
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE PAUL PASTUR 28	73.500 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	AVENUE PAUL PASTUR 92	77.500 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ CARLIER 111	70.000 €	1
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ HAMEAU 9	75.000 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ JACMIN 10	70.000 €	1
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ JACMIN 16	72.500 €	2
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ JACMIN 31	82.000 €	2
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ JACMIN 40	103.000 €	1
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ MALGHEM 11	67.500 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ MALGHEM 19	75.000 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ MALGHEM 24	80.000 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ MALGHEM 25	70.000 €	2
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ MALGHEM 39	75.000 €	4
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ MALGHEM 5	70.000 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ MALGHEM 59	67.500 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ MALGHEM 62	70.000 €	2
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ MALGHEM 9	72.500 €	6
MONCEAU-SUR-SAMBRE	CITÉ SCAPE 7	65.000 €	1
MONCEAU-SUR-SAMBRE	RUE ROUX 130	82.000 €	1
MONCEAU-SUR-SAMBRE	RUE ROUX 152	91.000 €	1
MONT-SUR-MARCHIENNE	RUE HERBERT HOOVER 14	78.500 €	2
ROUX	RUE JEAN FRIOT 27	73.000 €	6

Maisons occupées

Près de 700 locataires se sont vu proposer l'acquisition du logement qu'ils louent actuellement. 84 ont marqué un intérêt pour continuer la procédure d'achat et 50 ont introduit une demande de mutation et préféré un transfert dans un autre logement. Ainsi, 27 ménages ont été transférés en 2016.

Aucun acte de vente de logements occupés n'a été signé en 2016.

8 compromis de vente ont été conclus pour lesquels les actes seront signés en 2017 pour un montant total de 0,633 millions €.

Les ventes de terrain

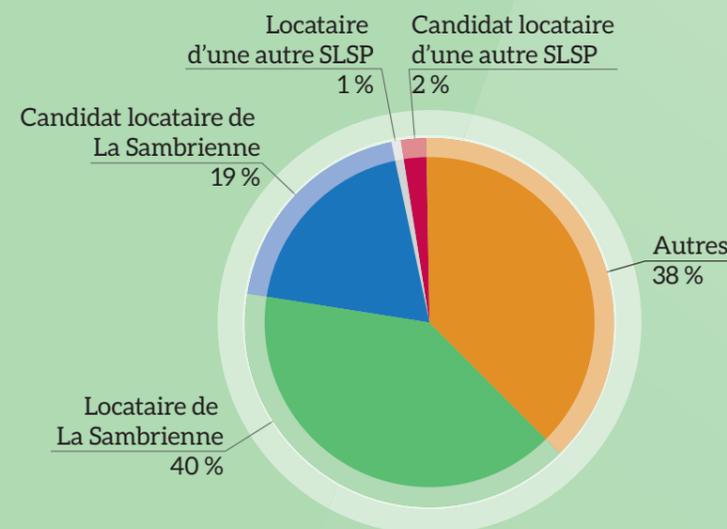
Une parcelle de terrain a été vendue en 2016. Il s'agit d'un fond de jardin situé rue des Hamendes 178 à Jumet pour un montant de 3.000 €.

Les acquisitions

Un immeuble de 2 appartements et 7 garages a été acquis rue de la Garenne 14 à 6000 Charleroi pour un montant de 210.000 €. Cette acquisition apporte un plus à notre projet de déploiement de nouveaux logements dans le quartier.



Rue de la Garenne - Charleroi



62 % des maisons inoccupées sont vendues à des locataires ou des candidats locataires de La Sambrienne ou d'une autre SLSP.

Catégorie d'acquéreur :
 1 - locataire de La Sambrienne
 2 - candidat locataire de La Sambrienne
 3 - locataire d'une autre SLSP
 4 - candidat locataire autre SLSP
 6 - autre

Les événements marquants 2016 en quelques chiffres

75 %

des ménages de logements sociaux bénéficient d'un loyer limité

L'exercice 2016 se solde par un bénéfice de

Réduction de loyers

5.159.056 €

311.418 €

Total du bilan

516.604.351 €

Investissement

17.234.369 €

Chiffre d'affaires

36.028.161 €

L'année 2016 se solde par un **bénéfice de 311.418 €** expliqué principalement par :

- des **plus-values sur vente logement s'élevant à 4.559.288 €** contre 2.248.667 € en 2015 ;
- une **reprise de provision pour gros entretiens et réparations s'élevant à 1.925.749 €** ;
- des **moins-values sur créances locataires s'élevant à 614.532 €** contre 1.414.349 € en 2015 ;
- une **reprise de réduction de valeur sur créances locataires s'élevant à 398.908 €** ;
- des **amortissements exceptionnels/désaffectations s'élevant à 4.446.929 €** ;

Il peut également être fait mention de :

- une diminution de 6 % des ventes et prestations, soit 2.451.986 €, expliqués par :
 - une augmentation de 278.276 € des limitations de loyers, à 20 % des revenus et à la valeur locative normale ;
 - une diminution de 535.604 € des surloyers perçus pour chambres excédentaires ;
 - une diminution de 1.090.027 € des provisions réclamées pour charges et consommations auprès des locataires ;
- une provision pour différents litiges s'élevant à 1.227.357 € ;
- une augmentation de l'allocation de solidarité de 45.111 € ;

- un résultat financier négatif de 2.190.498 € où les charges financières représentent un poids important qui ne facilitent pas le redressement financier de la société ; ce poste est lié à d'importantes avances génératrices de charges financières dues à un problème structurel de sous-financement du secteur (cf. Risques et incertitudes).

Avant toute chose, il est souligné que les règles d'évaluation sont complétées pour la première fois depuis 2013.

L'exercice 2016, soit du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016, se solde par un bénéfice de 311.418 € contre une perte de 7.717.155 € pour l'exercice précédent, soit une différence de 8.028.573 €.

Le bilan

Au 31 décembre 2016, le total du bilan s'élève à 516.604.350 €.

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Total de l'actif	516.604.351	523.104.839	-6.500.488
Actifs immobilisés	367.333.759	366.300.811	1.032.948
Frais d'établissement	71.403	117.887	-46.484
Immobilisations incorporelles	71.863	88.441	-16.578
Immobilisations corporelles	367.183.981	366.087.971	1.096.010
Immobilisations financières	6.512	6.512	0
Actifs circulants	149.270.592	156.804.028	-7.533.436
Créances à plus d'un an	98.742.226	128.067.049	-29.324.823
Stocks et commandes en cours d'exécution	9.477.136	8.208.368	1.268.768
Créance à un an au plus	11.027.160	11.298.642	-271.482
Valeurs disponibles	4.759.599	6.410.752	-1.651.153
Comptes de régularisation	25.264.471	2.819.217	22.445.254

Frais d'établissement

Les frais d'établissement s'élèvent à 71.403 €, ce qui se justifie par :

- les dotations aux amortissements pour 46.484 €.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles ont diminué de 16.578 € par rapport à 2015, ce qui se justifie par :

- des achats de licences informatiques ont été effectués en 2016 pour 13.625 € ;
- les dotations aux amortissements pour 30.203 €.

Immobilisations corporelles

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16 '15
Immobilisations corporelles	367.183.981	366.087.971	1.096.010
Terrains et constructions	356.337.138	355.708.026	629.112
IMO	70.633	12.930	57.703
Mobilier et matériel roulant	909.153	971.118	-61.965
Immobilisations en leasing	1.647.339	1.692.804	-45.465
Autres immobilisations	2.361.071	2.405.102	-44.031
Immobilisations en cours	5.858.647	5.297.991	560.656

Les immobilisations corporelles ont augmenté de 1.096.010 € par rapport à l'exercice 2015.

Cette variation se justifie principalement par :

- l'avancement de nombreux chantiers PEI en cours (immobilisation en cours) ;
- l'activation des chantiers suivants (réception provisoire) pour un montant total de 4.933.699 € :

Dossier	Description	€
120311	Construction de 12 logements passifs - Centenaire 123 à Montignies-sur-Sambre	1.776.678 €
123169	Rénovation énergétique de 40 logements - Sarts 44-46 à Couillet	1.929.749 €
122602	Déconstruction du site Apollo/Wauters à Charleroi	1.227.273 €

- l'activation de la fin de plusieurs chantiers de rénovation en réception définitive : 285.942 € :

Dossier	Description	€
118447	Rénovation semi-lourde sécurisation électricité - Rue Terre Al Danse, 55 à Charleroi	64.243 €
119172	Rénovation décharges et ventilation - Rue Warmonceau 300 et 302 à Charleroi	48.552 €
119910	Rénovation de 173 maisons - Rue des Capucins, Joncquilles, Muguets, Sarts, Peupliers, Bois des Cloches, Fonds Jacques, Chant des Oiseaux & Genets à Couillet	28.056 €
119911	Remplacement des Châssis - Rue des Sarts 44-46-48 et Peupliers 2 à Couillet	- 72.745 €
120311	Rénovation énergétique 24 logements - Rue du Centenaire 125-127 à Montignies-sur-Sambre	664 €
120364	Etude Opération PPP - 300 maison(s) à Marcinelle	48.551 €
120521	Construction neuve de 7 logements - rue Courtil Marchand à Gerpinnes	2.152 €
120625	Construction neuve Résidence Service - Rue J. Durant à Monceau-Sur-Sambre	- 3.572 €
120626	Construction neuve de 39 logements - Rue Loriaux à Jumet	8.858 €
120725	Rénovation des abords sur 8 sites - Rue A. Georges, Warmonceau, Caréna, Terry Mouchon, ... à Charleroi	2.549 €
120844	Equipement espaces communs - Allée Verte à Jumet	108.190 €
120863	Accessibilité des pompiers via cage d'escalier externe- Rue du Spignat 85, 87, 89, 91, 93 et 95 à Marchienne-au-Pont	- 532.577 €
121085	Rénovation légère - 76 appartement(s) - Avenue de Wallonie blocs 29 et 31 et Avenue de l'Europe blocs 46 à 56 à Roux	269.267 €
121092	Construction neuve - Avenue de Brouckère, Renard, rue F. Hubinon à Marcinelle	10.725 €
121265	Construction neuve - Rue du Prince et de la Chapelle à Roux	11.573 €
121313	Construction neuve de 36 logements - rue Courtil Marchand à Gerpinnes	6.744 €
121450	Construction neuve de 22 logements - rue des Hamendes à Lodelinsart	36.156 €
121453	Rénovation chauffage - différentes cité du parc de Versant EST - Montignies-sur-Sambre - Gilly	77.328 €
121469	Restructuration de 4 appartements - Rue Jacqmain à Jumet	78.363 €
121720	Rénovation divers sites, sécurisation sas entrée - Bd Mayence, rue Ferrer, A. Georges, Villers, Terry Mouchon à Charleroi	4.205 €
121945	Rénovation enveloppe extérieure, sanitaire et électricité - Rue des Sarts n° 42 à Couillet	59.543 €
122061	Panneaux Photovoltaïques - Boulevard J. Bertrand, 48 à Charleroi	21.961 €
122155	Rénovation chauffage, électricité, ... - Grand Trieux à Monceau-sur-Sambre	25.736 €
122156	Remplacement menuiseries extérieures 20 logements - Rue du Blé à Monceau-sur-Sambre	- 33.828 €
122219	Rénovation énergétique - Avenue du Chili n°14 à Marcinelle	1.123 €
122236	Rénovation de toitures - Cité de la Lâche à roux	5.773 €
119040	Conservation - 47 maisons - cité de la Paix à Roux (Charleroi)	- 8.279 €
120305	Remplacement revêtement sols communs et escaliers - Cité Poffé rue E. Yernaux 1-2 et Hoyat 3 à Montignies-sur-Sambre	- 31.339 €
120805	Rénovation légère - 263 appartements - rue des Sarts, rues Tourette, Cascade, Alfred Georges à Charleroi	5.655 €
121467	Audit Energétique - 47 maison(s) - Diverses rues à Monceau-sur-Sambre	12.124 €
121749	Audit Résidence Gaston Hercot à Lodelinsart	4.792 €
121749	Audit Rue Warmonceau et Alouette à Charleroi	1.452 €
121749	Audit Boulevard Mayence à Charleroi	1.210 €
121751	Porte palière - Sarts 46 à Couillet	16.792 €
121467	Remplacement châssis cité Hameau	5.943 €

- l'acquisition de logements et garages pour le développement du site « le 5^e Elément » pour un total de 214.244 € frais compris, qui constituera le futur siège social de la société ;
- les rénovations de certains de nos logements sur fonds propres ou avances pour 8.084.046 € ;
- l'aménagement des bureaux administratifs pour la somme de 467.417 € ;
- l'installation de chauffages et chaudières sur fonds propres ou avances pour la somme de 757.991 € ;
- l'installation de chauffe-bains, chauffe-eau sur fonds propres ou avances pour la somme de 205.390 € ;
- l'installation de conteneurs à déchets sur fonds propres ou avances pour la somme de 62.789 € ;
- l'achat de mobiliers de bureau pour 21.460 €, l'achat de matériel informatique pour 16.943 € ;
- l'achat de véhicules utilitaires et de services pour 174.118 € et la vente de véhicules pour un total de valeur d'acquisition s'élevant à 88.093 €.

L'application des règles d'évaluation concernant les amortissements, suivant la répartition suivante en ce qui concerne les dotations aux amortissements 2016 :

Frais de fusion	46.484 €
Logiciels	30.203 €
Logements moyens	356.860 €
Logements sociaux	8.351.712 €
Garages	69.330 €
Bâtiments administratifs	294.415 €
Ateliers	34.098 €
Autres bâtiments	42.386 €
Installation Chauffage	526.391 €
Ascenseurs	159.086 €
Chauffe-bain, chauffe-eau	119.198 €
Protection incendie	4.445 €
Equipements	4.929 €
Espaces verts, abords	97.460 €
Autres droits réels	32.982 €
Autres	382.847 €

Les chantiers réceptionnés seront incorporés à la valeur des logements, ce qui influence directement les loyers de base.

Il convient également de rappeler que, pour les dépenses portées en immobilisations corporelles

jusqu'au 31 décembre 2009, les règles d'évaluation, conformes aux règles préconisées par la SWL, étaient de 66 ans pour les rénovations d'avant 1994 et 50 ans pour celles d'après 1994.

Etant donné la fusion et que les durées d'amortissement susmentionnées sont difficilement justifiables économiquement, le Conseil d'Administration de La Sambrienne a jugé opportun de les adapter dès l'exercice 2013 (cfr règles d'évaluation).

En ce qui concerne les immobilisations en cours, il s'agit principalement des montants engagés dans le cadre des plans de rénovation et de construction de logements. Lors de la réception provisoire, ces investissements sont transférés en constructions et amortis comme tels.

Immobilisations financières

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Immobilisations financières	6.512	6.512	0

Ce poste est composé principalement des parts détenues dans la SCRL Aigles pour 4.958 €, et d'autres cautions diverses.

Créances à plus d'un an

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Créances à plus d'un an	98.742.226	128.067.049	-29.324.823

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 : 86.040.177 € ;
- Subside Pivert : 9.577.790 € ;
- Subside CRAC : 1.724.336 €.

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

En 2016, aucune notification n'a été reçue.

Pour rappel, la somme de 2.790.975 € avait été activée en 2014 dont 1.320.996 € en rubrique Autres droits réels (bail emphytéotique d'une durée de 30 ans) et 1.469.979 € en rubrique Créances à long terme envers le CPAS de Charleroi relatif au dossier 120.625 Construction neuve de 24 logements - **Résidence Services** à Monceau - Rue J. Durant - Monceau. Ce montant comptabilisé en Créances à long terme diminue chaque année de la partie à reclasser vers le poste à court terme.

Stocks et commandes en cours d'exécution

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Stocks et commandes en cours d'exécution	9.477.136	8.208.368	1.268.768

D'un côté, le poste 'stocks' augmente de 96.715 € et atteint 564.141 € au 31 décembre 2016 contre 467.425 € au 31 décembre 2015. Cette augmentation est expliquée par la mise en place de stocks mobiles dans les véhicules de nos ouvriers pour un montant total de 52.049 €.

Conformément aux règles d'évaluation, une réduction de valeur a été comptabilisée pour 46.327 € sur les précédents stocks ne tournant plus depuis plus de deux ans.

Un inventaire physique a été réalisé au 31/12/2016 sur les différents sites :

- Montignies-sur-Sambre : -1,11 %, soit 1.749 €
- Marcinelle : -2,15 %, soit 6.803 €
- Stock mobiles : -0,8 %, soit 416 €

D'autre part, le dossier 121.146 Les Closières - Constructions - Ventes est toujours en cours de réalisation. Ce dossier comporte la construction de 51 logements, dont 35 maisons et 16 appartements. La phase relative à la construction des 35 maisons a été réceptionnée en 2015 pour un montant total de 5.172.608 €, dont une partie des travaux avait déjà été réalisée l'année précédente.

L'augmentation du poste est également justifiée par l'avancement de la construction des 16 appartements pour 2.715.213 €, réceptionné fin 2016.

Concernant ce projet relatif à la réalisation d'un programme de 197 logements en partenariat avec d'autres acteurs, une réduction de valeur sur les coûts des différentes études et prestations de services a été comptabilisée pour 209.651 €. L'un des partenaires présente certaines difficultés.

Créances à un an au plus

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Créances à un an au plus	11.027.160	11.298.642	-271.482

- Créances commerciales : 1.676.276 €

Conformément aux règles d'évaluation, il a été acté 614.532 € contre 1.414.349 € en 2015 de moins-values sur créances locataires (pertes définitives). Cette écriture correspond aux créances nettes sur locataires partis depuis au moins 2 ans et pour lesquels plus aucun mouvement financier n'a été enregistré depuis au moins 1 an, aux locataires partis depuis au moins 5 ans et aux locataires pour lesquels une attestation d'irrécouvrabilité a été reçue.

Il a été acté une provision pour réductions de valeur de 3.068.799 € contre 3.467.707 € en 2015. 66 % des créances locatives sont ainsi provisionnées.

Les autres réductions de valeurs sont maintenues (T.M.C., Garanties SWL, Coreva et Ecrin).

- Autres créances : 9.248.015 €

Ce poste couvre essentiellement :

- des subsides de la SWL à recevoir à court terme (7.609.366 €) ;
- les créances sur réductions pour personnes à charges (533.175 €) ;
- l'allocation de déménagement et loyers ADEL (248.517 €) ;
- un poste Créances diverses (161.959 €) comprenant notamment des éléments restants ouverts relatifs à l'ex-Versant Est pour 254.782 € sur lequel une réduction de valeur a été comptabilisée pour le même montant ;
- une créance sur le CPAS pour le projet de la résidence services à Monceau pour 32.008 € ;
- une créance sur la Ville de Charleroi pour les logements donnés en gestion s'élevant à 21.628 € ;
- une TVA à régulariser de 4.943 € ;
- les plus-values sur ventes de maisons dont le compromis a été signé en 2016 pour 659.192 € et divers autres produits à recevoir pour 140.291 €.

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 2017.

Valeurs disponibles

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Valeurs disponibles	4.759.599	6.410.752	-1.651.153

L'évolution de ce poste est liée à la volonté de la société de respecter au mieux les règles de détention de trésorerie hors compte courant SWL. Le non-respect de ces règles établies par la tutelle entraîne l'application d'amendes financières à charge de la SLSP.

Ce poste comprend, outre les comptes bancaires classiques, le compte courant CAN (13.220 €) et le compte courant CPI (3.464.385 €) de la SWL.

Le compte courant ordinaire n'est pas comptabilisé dans nos valeurs disponibles et affiche au 31/12/2016 un solde négatif de 19.635.808 € contre 16.376.859 € au 31/12/2015, soit une aggravation de 3.258.949 €.

Comptes de régularisation

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Comptes de régularisation	25.264.471	2.819.217	22.445.254

Les variations de ce compte s'expliquent essentiellement par :

- la comptabilisation des stocks de mazout de nos chaudières collectives pour 121.724 € ;
- la comptabilisation des charges à reporter pour 2.181.939 € (dont le rééchelonnement des intérêts ex-SNL pour 943.867 € et les intérêts sur majoration pour 1.156.535 €) ;
- la comptabilisation de produits acquis pour 197.827 € (dont notamment des remboursements d'assurances pour 7.566 €, les mensualités relatives au CRAC pour 153.749 € et 27.350 € de régularisation de coût d'énergie gaz).
- La comptabilisation des subsides non encore affectés et non encore liquidés :
 - PEI - financement : 1.352.552 € ;
 - PIVERT - financement : 15.044.275 € ;
 - Art.58 - financement : 64.740 € ;
 - Art.54 - financement : 16.088 € ;
 - Ancrage communal : 1.274.215 € ;
 - Quartier en transition : 5.011.111 €.

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Total du passif	516.604.351	523.104.839	-6.500.488
Capitaux propres	121.717.508	119.027.742	2.689.766
Capital	116.585	116.631	-46
Primes d'émission	134.157	134.157	0
Réserves	27.626.978	27.626.978	0
Pertes reportées	-39.853.852	-40.165.270	311.418
Subsides en capital	133.693.641	131.315.246	2.378.395
Provisions et impôts différés	15.505.972	17.240.429	-1.734.457
Dettes	379.380.871	386.836.668	-7.455.797
Dettes à plus d'un an	299.758.837	307.739.831	-7.980.994
Dettes à un an au plus	48.735.660	46.752.994	1.982.666
Comptes de régularisation	30.886.374	32.343.843	-1.457.469

Capital

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

Nous comptabilisons au 31 décembre 2016 un capital de 231.838 €.

Les variations s'expliquent par un remboursement de 88 parts, soit 123 €.

Réserves

Ce poste ne varie pas par rapport à l'année précédente et s'élève donc à 27.626.978 € principalement constituées de réserves indisponibles.

Pertes reportées

Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2015 de 40.165.270 €, et si l'Assemblée générale décide de reporter le résultat de 311.418 € comme demandé plus loin dans ce rapport, la perte à reporter s'élèvera au 31 décembre 2016 à -39.853.852 €.

Compte tenu de l'importance des réserves et de la hauteur des subsides en capital, il n'y a pas application de l'article 431 du Code des Sociétés.

Subsides en capital

L'évolution de ce poste s'explique par la hauteur des subsides notifiés à ce jour. (cf. le point Créances à un an au plus). Ces subsides sont, conformément à la loi comptable, amortis au même rythme que les investissements auxquels ils se rattachent.

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

Il est souligné que les capitaux propres s'élevant à 124.485.154 € contiennent un montant de subsides de 133.693.641 €.

Les subsides PEI restant à consommer au 31 décembre 2016 (cf. comptes de régularisation passif) sont identifiés et s'élèvent à :

- PEI - financement : 1.352.552 € ;
- PIVERT - financement : 15.044.275 € ;
- Art.58 - financement : 64.740 € ;
- Art.54 - financement : 16.088 € ;
- Ancrage communal : 1.274.215 € ;
- Autres subsides : 15.921 € ;
- Subside de recapitalisation : 7.000.000 € ;
- Subside Equipement Equi : 629.790 € ;
- Quartier en transition : 5.011.111 €.

La partie des subsides non utilisée correspondant aux droits de tirage qui restent à exercer à court terme est comptabilisée en comptes de régularisation de passif. Seule la partie des subsides réellement consommée est comptabilisée en subsides en capital. Cette méthode permet d'afficher un équilibre plus conforme à la réalité en termes d'actif et passif long terme et de se rendre compte des possibilités d'utilisation de subsides disponibles en fin de période.

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

Provisions pour risques et charges

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Provisions et impôts différés	15.505.972	17.240.429	-1.734.457

Conformément aux règles d'évaluation, la provision pour gros entretiens et réparations s'élève à 13.960.200 € contre 12.562.026 € en 2015, ce qui se traduit par un complément de provision de 1.398.174 € et une utilisation de provision s'élevant à 4.871.161 €.

Une reprise de provision relative aux prépensions a été actée pour 67.820 € et la provision s'élève ainsi à 75.413 €. Ce montant estimé a été provisionné pour toutes les personnes bénéficiant d'une prépension et ce jusqu'à l'âge de leur pension.

Le poste Provisions est détaillé comme suit :

- Litige fournisseurs (Energie) : 241.922 € ;
- Provision pour pensions : 75.413 € ;
- Provision litige locataire pour travaux : 1.079 € ;
- Provision litiges fournisseurs travaux : 1.227.357 € ;
- Provision pour gros entretien et réparations : 13.960.200 €.
 - Celle-ci se base d'une part sur un programme de rénovation des logements d'une durée de 11 ans estimée à 3.099 € par logement contre 2.310 € en 2015 tenant compte des attributions de logements durant l'année et des travaux d'entretien effectués en 2016 pour un montant de 14.146.861 €. Il a également été tenu compte d'un taux d'actualisation sur la durée du programme ainsi que d'un taux de révision sur les travaux ;
 - et d'autre part, sur la remise en état d'inoccupés inoccupables dont le programme court sur la durée du marché. Les montants ont été déterminés sur base du nombre de logements réellement rénovés en 2016 ainsi que le nombre de logements restants à rénover sur l'année 2017 :
 - Dotation au 31/12/2016 : 4.684.500 €
 - Utilisation au 31/12/2016 : -4.871.161 €

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 depuis l'exercice précédent.

Dettes à plus d'un an

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Dettes à plus d'un an	299.758.837	307.739.831	-7.980.994

Les dettes comptabilisées au 31/12/2016 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, se composent comme suit :

- les montants de crédits PEI s'élèvent à 83.374.884 € au 31/12/2016 contre 88.970.867 € au 31/12/2015 ;
- les montants de crédits PIVERT s'élèvent à 12.770.496 € au 31/12/2016 contre 10.056.409 € au 31/12/2015 ;
- les montants de crédits CRAC s'élèvent à 7.426.825 € au 31/12/2016 contre 6.241.099 € au 31/12/2015 ;

Le montant des autres crédits SWL s'élève à 188.394.021 € au 31 décembre 2016 contre 194.384.232 € au 31 décembre 2015.

Le montant des avances AAFS augmente à 6.999.253 € au 31 décembre 2016 contre 7.274.878 € au 31 décembre 2015.

Abstraction faite de ces nouveaux crédits SWL, nous constatons une diminution de la dette à long terme de la société due aux remboursements, et ce, malgré l'augmentation des emprunts CRAC, qui croissent de 1.620.000 € lié au dossier 121.450 Construction neuve 22 appartement(s) - rue des Hamendes et du Charniat à LODELINSART (CHARLEROI).

D'autre part, les emprunts SWL - Avances spéciales s'élèvent à 23.338.597 € au 31/12/2016 contre 23.594.636 € au 31/12/2015. Il s'agit des chantiers suivants :

101375	NL-Acquisition/Réhabilitation - 5 appartements - Chemin particulier 12 - LODELINSART (CHARLEROI)	16.709 €
102353	Conservation - 8 appartements - Impasse des Eglantines - COUILLET (CHARLEROI)	974 €
102388	Amélioration - 13 maisons - rue du Centenaire du Tilleul et Montég - MONT-SUR-MARCHIENNE (CHARLEROI)	7.236 €
116254	Conservation - 15 maisons - Rue Dunant - MONT-SUR-MARCHIENNE (CHARLEROI)	1.287 €
116260	Conservation - 40 appartements - Rue de Jumet - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	11.022 €
116686	Conservation - 26 appartements - Rue J. Wauters - CHARLEROI (CHARLEROI)	2.358 €
116908	Conservation - 15 maisons - Rue des Acacias - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	326 €
116955	Conservation - 6 maisons - Rue V. Hachez - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	2.699 €
117027	Conservation - 38 appartements - Boulevard Mayence - CHARLEROI (CHARLEROI)	31.403 €
117083	Conservation - 104 appartements - Cité Sélestat - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	5.937 €
118285	Conservation - 24 appartements - Rue des Bieraux - DAMPREMY (CHARLEROI)	62.928 €
118286	Conservation - 60 appartements - Allée Champ Gernevaux - MONT-SUR-MARCHIENNE (CHARLEROI)	30.396 €
118407	NL-Acquisition/Restructuration - 11 appartements - Chaussée de Fleurus - GILLY (CHARLEROI)	225.925 €
118447	Conservation - 62 appartements - rue Al danse 55 - CHARLEROI (CHARLEROI)	52.817 €
118693	Conservation - rue Motte - CHARLEROI (CHARLEROI)	798.115 €
118725	Conservation - 5 maisons - Cité Germinal - GILLY (CHARLEROI) (CHARLEROI)	135.020 €
118814	Conservation - 16 appartements - rue des Carrières - COUILLET (CHARLEROI)	3.322 €
118816	Conservation - rue Ferrer - CHARLEROI (CHARLEROI)	102.785 €
118969	Conservation - 120 appartements - cité Sélestat - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	733.498 €
118970	Conservation - 131 appartements - cité Decooman - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	1.417.379 €

118971	NL-Construction Neuve-Log Soc - 30 maisons - rue de la Crèche - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	626.862 €
119000	Amélioration - 48 appartements - rue du Spignat - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	310.691 €
119040	Conservation - 47 maisons - cité de la Paix - ROUX (CHARLEROI)	551.265 €
119093	Amélioration - 119 appartements - Avenue Ceca - MARCINELLE (CHARLEROI)	1.793.319 €
119165	Conservation - 86 maisons - 16 appartements - Armée Française- Ethiopie-22 Août- Ville - COUILLET (CHARLEROI)	1.243.832 €
119170	Conservation - 60 appartements - Rue Warmonceau et Wauters - CHARLEROI (CHARLEROI)	210.273 €
119171	Conservation - 94 maisons - Rues Wauters, Warmonceau, Terril, Alouet - CHARLEROI (CHARLEROI)	75.893 €
119231	Conservation - 46 appartements - Rue Spignat - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	32.887 €
119531	Conservation - 55 maisons - 64 appartements - Rue des Gayolles n°s 26 à 29-41 à 45-57 à 63 (appartements) et 1 à 25-30 à 40-46 à 56-64 à 71 (maisons) (Cité des Gayolles) - GILLY (CHARLEROI)	1.938.837 €
119532	Conservation - 82 maisons - 24 appartements - rue des Roitelets, rue Tayant, rue Pré-Pouillet (Cité Tollaie) - RANSART (CHARLEROI)	968.264 €
119601	Conservation - 64 appartements - rue Chausteur 28-34 - LODELINSART (CHARLEROI)	163.981 €
119602	Conservation - 81 appartements - rue des Hamendes 11 à 29 - LODELINSART (CHARLEROI)	260.771 €
119603	Conservation - 64 maisons - 44 appartements - rue Ethiopie, Cascades 1A-1B et Cité Thone - COUILLET (CHARLEROI)	1.114 €
119622	Conservation - 27 appartements - rue des Cerisiers - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	42.909 €
119635	NL-Acquisition/Réhabilitation - 2 appartements - rue ferrer 40 - MARCINELLE (CHARLEROI)	126.204 €
119785	Conservation - 60 maisons - diverses rues - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	816.197 €
119909	Conservation - 15 maisons - 20 appartements - rues Ethiopie et de Loverval - COUILLET (CHARLEROI)	121.896 €
119912	Conservation - 28 maisons - 20 appartements - rues Wauters 136-138, Motte 33 à 60, Lodelinsart, de Ransart et Caluwaert - CHARLEROI (CHARLEROI)	69.166 €
120058	Conservation - 33 maisons - rue Yernaux n°s 1 à 33 - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	331.606 €
120181	Rénovation légère (-30.000 €/log) - 1 maison - Avenue de la Cité Parc - MARCINELLE (CHARLEROI)	64.076 €
120286	Rénovation lourde (+30.000 €/log) - 36 maisons - rues de Jumet et Acacias - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	292.420 €
120305	Rénov. légère (-22.000€/Log.) - 208 appartements - rue Edmond Yernaux n° 1 et 2 et rue Fernand Hotyat n° 3 et 4 - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	4.356.345 €
120456	Rénovation légère (-30.000 €/log) - 60 maisons - divers sites - GOSSELIES (CHARLEROI)	947.214 €
120725	Rénov. légère (-22.000 €/Log.) - 14 maisons - 669 appartements - Divers sites - CHARLEROI (CHARLEROI)	37.234 €
120805	Rénov. légère (-22.000 €/Log.) - 263 appartements - rue des Sarts, rues Tourette, Cascade, Alfred Georges - CHARLEROI (CHARLEROI)	101.887 €

120863	Rénov. légère (-22.000 €/Log.) - 144 appartements - rue du Spignat 85, 87, 89, 91, 93 et 95 - MARCHIENNE-AU-PONT (CHARLEROI)	116.198 €
121155	Rénovation légère (-30.000 €/log) - 216 appartements - Cité de l'Europe, Lefrèvre et Trieu Kaisin - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	574.794 €
121164	Rénov. légère (-22.000 €/Log.) - Diverses rues - MARCINELLE (CHARLEROI)	310.366 €
121170	Rénovation légère (-30.000 €/log) - 256 appartements - Rue Paul Janson et Place des Porions (Cité de l'Europe et Cité Delvaux) - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	9.076 €
121171	Équipement Non Intégré - 131 appartements - Rue Decooman 12-14-16-18-20 - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	37.430 €
121199	Construction/Bureaux/Comm/Garage - rue des Hauchies (Ancien site SWDE) - COUILLET (CHARLEROI)	425.973 €
121254	Rénovation légère (-30.000 €/log) - 168 appartements - Cités Paul Pastur, Paul Janson et Trieu kaisin - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	65.917 €
121450	NL-Construct. Neuve-Log. Moy. - 22 appartements - rue des Hamendes et du Charniat - LODELINSART (CHARLEROI)	104.983 €
121453	Rénov. légère (-22.000 €/Log.) - Différentes Cité du parc de Versant Est - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	581.782 €
121568	Rénovation légère (-22000€/log) - Cité Delvaux - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	10.349 €
121623	Rénov. légère (-22.000 €/Log.) - 2 appartements - Rue Pont d'Arcole 363-365 - GILLY (CHARLEROI)	58.616 €
121799	Rénov. légère (-22.000 €/Log.) - 208 appartements - Rue Yernaux - Rue Hotyat - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	115.723 €
121900	Rénov. légère (-22.000 €/Log.) - Avenue du Chili - MARCINELLE (CHARLEROI)	680.574 €
121945	Rénov. légère (-22.000 €/Log.) - 20 appartement(s) - Rue des Sarts 42 - COUILLET (CHARLEROI)	568.067 €
122018	Rénov. légère (-22.000 €/Log.) - 80 appartements - Rues Paul Janson et Pastur - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	292.491 €
122236	Rénov. légère (-22.000 €/Log.) - 48 maison(s) - Cité de la Lâche - ROUX (CHARLEROI)	165.583 €
122363	Rénov. légère (-22.000 €/Log.) - 69 appartements - Cité des Gayolles - GILLY (CHARLEROI)	93.396 €

En outre, 7 nouveaux financements ont été contractés auprès de banques pour l'achat de nouveaux véhicules utilitaires pour un montant total de 134.368 €.

Dettes à un an au plus

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Dettes à un an au plus	48.735.660	46.752.994	1.982.666

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 -19.640.328 € au 31 décembre 2016 contre -16.376.859 € au 31 décembre 2015.

Ce poste inclut également le solde du compte vis-à-vis de Belfius pour le CRAC pour un montant de 0 € au 31/12/2016 contre 191.944 € au 31/12/2015, ainsi que le transfert des montants non engagés sur des dossiers PEI et PIVERT pour un montant de 2.937.310 €.

89 actes notariés et 20 compromis ont été signés concernant les ventes de maisons, appartements, garages et terrains en 2016.

89 actes notariés et 20 compromis ont été signés concernant les ventes de maisons, appartements, garages et terrains en 2016.

Seuls 63 actes et 12 compromis ont impactés le résultat de 2016 pour un montant total de 5.551.200 €, dont 409.300 € de remboursement de

solde restant dû auprès de la SWL. Les autres actes ayant impacté l'exercice précédent.

L'évolution de la trésorerie reste donc un point d'attention majeur pour la société dans l'avenir. La société n'a pas respecté l'obligation de verser à la SWL le minimum pour l'année 2016 :

- montant à verser : 12.182.684 € ;
- montant versé (y inclus les ventes maisons) : 11.117.236 € ;
- différence négative : 1.065.448 €.

Le poste Dettes à plus d'un an échéant dans l'année correspond à la partie en capital des dettes à plus d'un an et qui doivent être remboursées en 2017, et ce poste s'élève à 13.588.735 € contre 12.847.723 € en 2016.

Le poste dettes commerciales/fournisseurs a diminué, suite aux paiements de ces dettes l'année suivante, et ce, grâce à un suivi plus rigoureux des échéances de paiements (6.761.302 € au 31 décembre 2016 contre 8.557.566 € au 31 décembre 2015).

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

- TVA à payer : 10.528 € ;
- Impôts et précomptes : 3.372 € ;
- ONSS, Rémunérations et provisions pour pécules de vacances : 1.055.182 €.

Les autres dettes comprennent principalement le trop perçu de charges locatives 2015 et 2016 des locataires (2.775.350 €), les réductions de précompte immobilier à rembourser aux locataires (43.267 €) et les locataires en avance (1.050.779 €).

Il a été également comptabilisé une provision à court terme pour le fond de roulement APE (70.576 €) du fait que les premières tranches versées correspondent à un mois de fonds de roulement.

Dans cette rubrique, apparaît également la dette envers la SWL et la Ville de Charleroi concernant la gestion d'immeubles, propriétaires de ceux-ci pour 233.610 €, ainsi qu'une dette TVA à rembourser à la SWL lié au dossier 120.626 Les Closières (429.479 €).

Comptes de régularisation

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Comptes de régularisation	30.886.374	32.343.843	-1.457.469

Les subsides PEI et autres restant à consommer au 31 décembre 2016 sont identifiés et s'élèvent à :

- PEI - financement : 1.352.552 € ;
- PIVERT - financement : 15.044.275 € ;
- Art.58 - financement : 64.740 € ;
- Art.54 - financement : 16.088 € ;
- Ancrage communal : 1.274.215 € ;
- Autres subsides : 15.921 € ;
- Subside de recapitalisation : 7.000.000 € ;
- Subside Equipement Equi : 629.790 € ;
- Quartier en transition : 5.011.111 €.
- la comptabilisation de produits à reporter pour 45.771 €, principalement constitués des produits liés aux antennes GSM ;
- la comptabilisation de charges à imputer pour 431.910 €, principalement représentées par les estimations de factures d'énergie.

Le compte de résultats

L'exercice 2016 se solde par un bénéfice de 311.418 € contre une perte de 7.717.155 € l'année précédente :

Voici un aperçu du compte de résultats au 31/12/2016, comparé à la situation arrêtée au 31/12/2015.

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Total des produits	48.042.344	52.283.510	-4.241.166
Ventes et prestations	36.028.161	38.480.147	-2.451.986
Produits financiers	7.426.446	7.385.860	40.586
Produits exceptionnels	4.587.737	6.417.503	-1.829.766
Total des charges	47.730.926	61.434.024	-13.703.098
Coût des ventes et prestations	33.666.242	42.277.577	-8.611.335
Charges financières	9.616.944	10.011.239	-394.295
Charges exceptionnelles	4.446.929	9.144.690	-4.697.761
Impôts sur le résultat	811	518	293
Prélèvement sur les impôts différés	0	69.412	-69.412
Prélèvement sur les réserves immunisées	0	1.363.947	-1.363.947
Bénéfice/Perte de l'exercice	311.418	-7.717.155	8.028.573

Ventes et prestations

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Ventes et prestations	36.028.161	38.480.147	-2.451.986
Loyers	36.989.773	37.547.200	-557.427
Adaptation et réduction de loyers	-8.107.866	-7.961.830	-146.036
Provisions	3.566.422	4.656.449	-1.090.027
Frais récupérés	801.603	869.319	-67.716
Production immobilisée	67.150	449.566	-382.416
Autres produits d'exploitation	2.711.078	2.919.443	-208.365
Coût des ventes et prestations	33.666.242	42.277.577	-8.611.335
Résultat d'exploitation	2.361.919	-3.797.430	6.159.349

Le total des ventes et prestations (36.028.161 €) connaît une diminution de 2.451.986 € par rapport à l'exercice précédent. Les mouvements suivants doivent être soulignés :

- Le loyer relatif à la part liée au logement s'élève à 17.790.586 € contre 17.777.422 € au 31/12/2015. La faible augmentation de 13.164 € est due à la vente de nombreux logements en 2016 malgré l'intégration des rénovations dans le prix de revient des logements au 01/01/2016 - cfr. Dettes à un an au plus ;
- Le loyer relatif à la part liée aux revenus s'élève à 16.744.132 € contre 16.729.097 € au 31/12/2015. L'augmentation de 15.035 € est liée à la faible augmentation des revenus des locataires en 2016 ;

- Le montant du surloyer pour chambre excédentaire s'élève à 354.836 € contre 890.440 € au 31/12/2015. La diminution de 535.604 € s'explique par un nouveau mode de calcul. Pour rappel, suite à l'annulation de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 9 janvier 2014, par le Conseil d'Etat, les locataires ont été remboursés ;
- Le loyer théorique relatif à la location des logements moyens s'élève à 888.303 € contre 908.122 € au 31/12/2015. La diminution de 19.819 € est liée à l'adaptation des loyers suivant le prix de revient des logements des 50 logements de Marcinelle et des 22 logements rue Hamendes à Lodelinsart suite à la réception provisoire de ces chantiers ;
- Quant aux limitations de loyers, il est constaté que la limitation aux 20 % des revenus augmente de 83.579 € pour atteindre 3.957.683 € contre 3.874.104 € au 31/12/2015, et la limitation à la VLN (valeur locative normale) augmente de 194.697 € pour un total de 1.201.373 € contre 1.006.675 € au 31/12/2015. Les VLN n'ayant pas subi de variation en 2016 et les revenus des locataires ayant eu une tendance à augmenter, ces limites de loyers sont plus vite atteintes ;
- Quant aux inoccupés, les logements et garages inoccupés représentent une diminution du chiffre d'affaires théorique de 2.899.336 € dont 1.286.986 € de logements vides par manque de commodité. Ce chiffre est en diminution de 131.547 € par rapport au 31/12/2015. Les logements sociaux inoccupés atteignent 2.298.927 € contre 2.102.810 € au 31/12/2015, les logements moyens inoccupés atteignent 201.624 € contre 506.464 € au 31/12/2015, et les garages inoccupés représentent 353.194 € contre 365.240 € au 31/12/2015 ;
- Provisions : les provisions réclamées pour les charges et les consommations diminuent de 1.090.027 € ; l'estimation du décompte de charges locatives 2016 se solde par un montant

de 2.560.245 € en faveur des locataires, sans tenir compte des remboursements de précompte immobilier. Les provisions liées à l'énergie ont été calculées en 2016 sur base de la consommation réelle des locataires. Il subsiste également un impact lié au décompte de charges de l'année 2015 pour un montant de 568.004 € ;

- La récupération de frais de justice est en diminution de 219.157 € par rapport à l'année 2015, cette diminution est à mettre en corrélation avec la diminution des frais de justice huissiers en Services & Biens divers ;
- La production immobilisée a diminué de 382.416 € pour un montant de 67.150 € au 31/12/2016 contre 449.566 € au 31/12/2015. Il s'agit des frais administratifs et de surveillance comptabilisés suivant les règles de la tutelle s'élevant à 67.150 € au 31/12/2016 contre 449.566 € au 31/12/2015. La différence s'explique par la diminution du nombre de chantiers réceptionnés en 2016 ;
- L'augmentation de l'allocation du fonds de solidarité SWL de 45.111 € (1.257.113 € au 31/12/2016 contre 1.212.001 € au 31/12/2015) ;
- les autres produits d'exploitation sont principalement constitués des subventions APE pour 837.893 € qui diminuent de 47.884 € par rapport au 31/12/2015 ; il faut également souligner la diminution des remboursements de sinistres assurances de 74.984 €, ainsi que des subsides d'exploitation qui diminuent de 29.684 €. En effet, concernant ceux-ci, le subside Référent social et Ménages accompagnés s'élève à 153.844 € au 31/12/2016 contre 150.464 € au 31/12/2015 et un remboursement du subside 2015 a dû être constaté pour 105.539 €.

Pour rappel, les règles de calcul des loyers font supporter à La Sambrienne la différence entre le loyer économique (nécessaires pour atteindre l'équilibre financier) et le loyer social.

Coût des ventes et prestations

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Ventes et prestations	36.028.161	38.480.147	-2.451.986
Coût des ventes et prestations	33.666.242	42.277.577	-8.611.335
Matériaux et fournitures	785.166	799.265	-14.099
Services et biens divers	9.796.601	9.872.480	-75.879
Rémunérations et charges sociales	9.644.287	9.200.065	444.222
Amortissements, Réd. de val. provisions	7.961.289	16.219.673	-8.258.384
Autres charges d'exploitation	5.478.900	6.186.094	-707.194
Résultat d'exploitation	2.361.919	-3.797.430	6.159.349

Le total du coût des ventes et prestations (33.666.242 €) présente une diminution de 8.611.335 € qui peut être expliquée par :

- Services et biens divers : la variation de ce poste est principalement expliquée par :
 - Une augmentation des frais d'administration générale, tels que notamment :
 - Les frais de poste qui augmentent de 19.510 € ;
 - Les frais du secrétariat social augmentent de 2.360 € ;
 - Le leasing de véhicules qui augmente de 13.587 € ;
 - L'apport financier accordé à la Régie de quartier augmente de 62.790 € pour atteindre 165.000 € ;
 - Un nouveau subside « Ménages accompagnés » pour un montant de 20.400 € récupéré dans les autres produits d'exploitation ;
 - Les certifications PEB augmentent de 13.258 € liées à l'augmentation du nombre de vente maison ;
 - Les frais engendrés par la consultance juridique sociale à hauteur de 46.797 € ;
 - Les frais de remise en état des logements augmentent de 339.940 € ;
 - Le poste Entretien & Maintenance outillages et matériel roulant augmente de 30.312 € ;

- Les consommations à charge de la société dont les inoccupés augmentent de 60.484 € ;
 - Les frais de parking, de déplacement et aux frais de publicité pour les vente maison augmentent de 15.739 € ;
 - Les frais de personnel Article 60 augmente 11.242 €.
- A contrario, certaines rubriques diminuent telles que :
 - Les frais divers d'administration qui diminuent de 41.481 €. En effet, une enquête de satisfaction avait été réalisée en 2015 ;
 - Les consommations à charge des locataires diminuent de 429.590 € ;
 - Le poste Intérim diminue de 15.465 € ;
 - Les frais de restaurant et de représentation divers diminuent de 2.968 € ;
 - Les frais du Commissaire-réviseur qui diminuent de 19.164 €.
- Le poste « rémunérations et charges sociales » (9.644.287 € contre 9.200.065 € en 2015) est en augmentation de 441.254 € par rapport à l'année précédente, suite à :
 - L'indexation des rémunérations ;
 - Les évolutions barémiques ;
 - Le coût du licenciement de l'ancienne directrice du Val d'Heure (219.194 €) ;
- Amortissements, provisions et RV : dotations aux amortissements de 10.552.826 € contre 11.482.700 € au 31/12/2015 ; dotation aux réductions de valeurs sur créances locatives pour 3.068.799 € et une reprise de 3.467.707 € ; une dotation aux réductions de valeur sur stock pour 255.978 € ainsi qu'une reprise de provision de 2015 pour 522.248 € lié au projet Les Closières ; dotation complémentaire pour provision pour gros entretiens et réparations pour un montant de 15.650.525 € contre une reprise et utilisation de provision pour 17.508.454 € (cf. rubrique Provisions) ;
- Autres charges d'exploitation : moins-value sur créances locatives de 614.532 € au 31/12/2016 contre 1.414.349 € au 31/12/2015 comme détaillé au point sur les créances à un an au plus et le poste du précompte immobilier qui s'élève à 3.885.432 € dont des réductions à rembourser aux locataires pour 885.223 € ; la cotisation forfaitaire s'élève à 532.560 € et la cotisation pour fonds de solidarité à 351.870 € ; les cotisations de mandataires publics s'élèvent à 19.205 €.

Produits financiers

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Produits financiers	7.426.446	7.385.860	40.586
Intérêts sur compte courant	0	3	-3
Subsides en capital et en intérêts	5.104.704	5.090.683	14.021
Subsides en capital PEI	2.267.021	2.236.449	30.572
Autres produits financiers	54.721	58.725	-4.004
Charges financières	9.616.944	10.011.239	-394.295
Intérêts sur compte courant	70.416	82.908	-12.492
Intérêts sur emprunts	9.524.767	9.658.594	-133.827
Réduct. de valeur sur actifs circulants autres que stocks	-5.263	260.044	-265.307
Autres charges financières	27.024	9.693	17.331
Résultat financier	-2.190.498	-2.625.379	434.881

L'augmentation des produits financiers s'explique d'une part, par l'accroissement du nombre de subsides ouverts relatifs aux différents programmes d'investissements tels que par exemple le programme exceptionnel d'investissement (PEI), le programme PIVERT, et d'autre part, par l'amortissement du subside à concurrence de la règle d'évaluation s'élevant à 2%. Pour rappel, la charge financière de ces crédits PEI programmés est couverte à 100 %, mais pas entièrement pour les autres programmes (PIVERT, CRAC).

Ce poste se décompose principalement comme suit :

Intérêts Subsides PEI :	3.821.345 €
Intérêts Subsides PIVERT :	293.265 €
Intérêts Subsides CPIVERT :	912 €
Intérêts CPIVERT non subsidiée :	926 €
Intérêts CRAC :	110.927 €
Intérêts CRAC - Comm. réservation :	1.715 €
Int. CRAC - Fr.banque non subs. :	161.869 €
Intérêts ZIP :	43.389 €
Intérêts Art.54 :	321.511 €
Intérêts logements moyens :	49.377 €
Intérêts Feder :	11.657 €
Intérêts Subsides PEI - capital :	2.267.021 €
Intérêts Subsides PIVERT - capital :	96.710 €
Intérêts CRAC - capital :	66.960 €
Intérêts - divers :	91.737 €
Intérêts subsides EQUI :	32.403 €
Intérêts sur créances CPAS :	48.674 €
Intérêts - divers :	6.047 €

Charges financières

Les charges financières diminuent. Ce poste est composé comme suit :

Intérêts ex-SNL :	2.973.706 €
Intérêts sur avances SWL :	133.045 €
Intérêts sur prêts SWL :	1.367.685 €
Intérêts PEI :	3.821.345 €
Intérêts PIVERT - partie subsidiée :	294.178 €
Intérêts PIVERT - partie non subsidiée :	98.059 €
Intérêts sur prêts SWL - LMOC :	135.301 €
Intérêts sur prêts SWL - A54 :	16.199 €
Intérêts amortissement s/majoration :	193.720 €
Intérêts sur prêts SWL - avance :	0 €
Intérêts sur compte courant SWL :	70.416 €
Intérêts leasing :	11.919 €
Intérêts CRAC - partie subsidiée :	110.927 €
Intérêts CRAC - Frais de banque :	1.715 €
Int. CRAC - partie non subsidiée :	161.869 €
Int. CRAC - partie non subs. interv :	192.904 €
Intérêts - autres :	12.162 €

Les intérêts sur compte courant SWL diminuent de 12.492 € dû au faible taux d'intérêt appliqué. Pour rappel, le compte courant SWL atteint le solde de -19.640.328 € contre -16.376.859 € au 31/12/2015.

Comme stipulé ci-dessus dans la partie des Dettes à un au plus, aucune sanction financière n'a été portée en compte par la tutelle au 31/12/2016 du fait des arguments invoqués par La Sambrienne.

Ces charges représentent un poids important et ne facilitent pas le redressement financier de la société.

Il faut savoir que la société cherche à connaître le détail de ses emprunts et avances auprès de la Société Wallonne du Logement.

Aucune réduction de valeur sur actifs n'a été comptabilisée en 2016 contre 260.044 € au 31/12/2015.

Produits exceptionnels

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Produits exceptionnels	4.587.737	6.417.503	-1.829.766
Reprises d'amortissements, provisions	0	272.015	-272.015
Reprise prov. pour risques et charges	0	3.648.946	-3.648.946
PV sur vente maison	4.562.553	2.264.878	2.297.675
Autres produits exceptionnels	25.184	231.664	-206.480
Charges exceptionnelles	4.446.929	9.144.691	-4.697.761
Désaffectations	4.036.405	4.342.654	-306.249
Provisions pour risques et charges except.	191.292	4.408.547	-4.217.255
Autres charges exceptionnelles	219.233	393.490	-174.256
Résultat exceptionnel	140.808	-2.727.188	2.867.995

Les produits exceptionnels s'expliquent en majeure partie par les plus-values actées sur les ventes 2016 pour 4.562.553 € contre 2.264.878 € au 31/12/2015.

La diminution des produits exceptionnels s'explique par le fait qu'aucune correction de dotation aux amortissements n'a dû être pratiquée, ainsi qu'aucune reprise de provisions pour risques et

charges n'a été comptabilisée, comme l'année précédente.

Une plus-value sur réalisation d'actifs (vente maison) a été actée pour un montant de 4.559.288 € en 2016 (63 actes et 12 compromis), ainsi qu'une plus-value sur réalisation d'actifs (vente matériel roulant et informatique) pour 3.264 €.

Le poste Autres produits exceptionnels correspond principalement à diverses opérations dont notamment 15.400 € d'indemnités de procédure.

Charges exceptionnelles

Ces 4.446.929 € de charges exceptionnelles s'expliquent par :

- des amortissements exceptionnels pour 4.036.405 € sur les désaffectations d'investissements suite à l'activation des chantiers réceptionnés (2.809.133 €) et à la désaffectation du chantier Apollo/Wauters suite à la réception du chantier (1.227.272 €) ;
- une provision s'élevant à 259.000 € pour la non-exploitation du site Loriaux, ainsi qu'une reprise de provision suite à la fin d'un litige pour un montant de 67.708 € ;
- le poste Autres charges exceptionnelles correspond principalement à diverses opérations dont notamment l'annulation d'amortissement sur désaffectation pour 4.404 € et à des indemnités payées à un entrepreneur pour l'allongement d'un chantier pour 190.067 € ;
- des réductions de loyers pour 4.037 € accordées pour trouble de jouissance suite à des décisions de justice et indemnités de procédure.

Prélèvements sur impôts différés, Impôts sur le résultat et prélèvement sur les réserves immunisées

	31/12/2016	31/12/2015	Ecart '16'15
Prélèvements sur réserves et Impôts	-811	1.433.006	-1.433.817

La situation fiscale de la société (pertes fiscales) permet de justifier la diminution de ce poste pour le ramener à zéro. En effet, depuis 2015, plus aucune taxation étalée ni impôts différés ne sont plus comptabilisés.

Proposition à l'Assemblée Générale

Il est proposé à l'Assemblée Générale de voter le résultat de 311.418 € en résultat reporté. Compte tenu de la perte reportée de l'exercice 2015, -40.165.270 €, la perte à reporter s'élèvera à -39.853.852 €.

Les prévisions budgétaires 2017

Ventes et prestations	37.576.971 €
Chiffre d'affaires	34.262.142 €
Production immobilisée	440.000 €
Allocation de solidarité	1.253.829 €
Autres produits d'exploitation	1.621.000 €
Charges d'exploitation	39.276.916 €
Achats de marchandises	940.000 €
Services et biens divers	9.925.305 €
Rémunérations	9.975.023 €
Amortissements	11.509.212 €
Précompte immobilier	3.975.830 €
Réductions de valeur	56.278 €
Provisions	100.000 €
Autres charges d'exploitation	2.795.268 €
Résultat d'exploitation	- 1.699.945 €
Produits financiers	8.414.011 €
Charges financières	11.218.376 €
Résultat courant avant impôt	- 4.504.310 €
Produits exceptionnels	3.781.000 €
Charges exceptionnelles	4.052.753 €
Résultat de l'exercice	- 4.776.063 €
Transfert aux réserves	- €
Résultat à affecter	- 4.776.063 €
Résultat à affecter	- 4.776.063 €

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

Deux événements importants sont survenus après le 31 décembre 2016.

Premièrement, la décision du Conseil d'Administration de mettre fin au contrat de travail de la Directrice Locative et Sociale, Joëlle HOS et la mise en place d'un organigramme temporaire. Les services Contentieux et Social passent sous la responsabilité du Directeur Administratif et Financier. Les services Location, Candidature, le secrétariat de Direction et les référents sociaux passent sous la responsabilité du Directeur Gérant.

Deuxièmement, les informations relatives au projet de réforme du Code wallon du logement et de l'habitat durable et plus particulièrement les enveloppes financières très réduites du nouveau mécanisme de financement : le Fonds d'investissement pour le Logement public. L'état du patrimoine et la situation financière de La Sambrienne, tels que mentionnés sous le point « risques et incertitudes », ne se verraient pas améliorés.

Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité

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

- la société s'est engagée notamment dans un processus de réduction des coûts hors éléments exceptionnels et d'amélioration des encaissements des loyers, qui devrait continuer en 2017 ;
- l'appui financier de l'Autorité publique, principal bailleur de fonds de la société, ainsi que l'octroi de nouveaux subsides.

Circonstances susceptibles d'influencer le développement de la société

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

Recherche et développement

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

Collaboration professionnelle avec le commissaire-réviseur

Au cours de l'exercice comptable qui s'est clôturé le 31 décembre 2016, la société n'a pas fait appel aux services de sociétés avec lesquelles le commissaire entretient des relations professionnelles pour des services autres que de contrôle et des services en conseils fiscaux.

Indications relatives à l'existence de succursale

La société n'a pas de succursale.

Risques et incertitudes

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

- **L'état du patrimoine** tant à court terme qu'à moyen et long terme.

L'état des logements construits mais non rénovés par les plans d'investissements récents (PEI et PiVert principalement) est préoccupant.

En effet, l'absence de financements pour notre politique de rénovation à moyen et long terme ne nous permet pas de programmer la mise en œuvre des travaux pourtant indispensables de mise en conformité électrique, incendie et gaz d'une part, et d'amélioration d'étanchéité, de stabilité, d'équipements et de performance énergétique d'autre part. Seul le plan de rénovation à court terme est actuellement garanti car financé. Le programme de travaux de rénovation s'étalant de 2017 à 2024 a été établi pour un montant total de 126 millions d'euros.

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

L'enveloppe financière prévue par le Gouvernement wallon pour la recapitalisation est très appréciable pour nous permettre de tendre vers l'objectif de redressement financier mais est clairement insuffisante pour retrouver l'équilibre entre les charges et les produits.

De plus, étant donné la réglementation en vigueur sur le calcul des loyers, le retour à l'ancienne législation relative aux surloyers appliqués pour chambres excédentaires, l'absence de capacité d'autofinancement de La Sambrienne, le non-financement des programmes d'entretien (remise en état locatif par exemple) et le sous-financement des programmes de rénovation et de construction actuels, d'importantes avances génératrices de charges financières doivent régulièrement être sollicitées auprès de la Société wallonne du Logement. Ces opérations, indispensables pour remettre en conformité le patrimoine immobilier concerné ou même pour financer nos projets de nouvelles constructions aggravent considérablement le ratio « charges financières / chiffres d'affaires ».

Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers

Communication concernant l'utilisation d'instruments financiers par la société pour autant que cela soit pertinent pour l'évolution de son actif, de son passif, de sa situation financière et de ses pertes ou profits.

La société n'utilise pas de tels instruments financiers.

Pour le Comité de direction,

F. Azzouzi
Directeur Gérant

Honoraires du commissaire-réviseur

Pour sa mission légale, les honoraires du commissaire-réviseur Audicia Audit & Conseil, Réviseurs d'entreprises Associés se sont élevés à 21.780 €.

Pour le Conseil d'Administration,

H. Imane
Président

Annexes

Comptes annuels au format BNB

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**
DONNÉES D'IDENTIFICATION

 Dénomination: **LA SAMBRIENNE**

Forme juridique: Société coopérative à responsabilité limitée

Adresse: Rue Trieu Kaisin N°: 70 Boîte:

Code postal: 6061 Commune: Montignies-sur-Sambre

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de Mons-Charleroi, division Charleroi

Adresse Internet:

 Numéro d'entreprise **BE 0401.661.459**

 Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. **06-02-2014**

 COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du **13-06-2017**

 et relatifs à l'exercice couvrant la période du **01-01-2016** au **31-12-2016**

 Exercice précédent du **01-01-2015** au **31-12-2015**

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 6.2.1, C 6.2.2, C 6.2.4, C 6.2.5, C 6.4.1, C 6.4.2, C 6.5.1, C 6.5.2, C 6.15, C 6.17, C 6.18.1, C 6.18.2, C 6.20, C 7, C 8, C 9

 N° **BE 0401.661.459**

C 2.1

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET
COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE
MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT
COMPLÉMENTAIRE**
LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

AMORINI Luciano			
Tienne des Forges 16 6032 Mont-sur-Marchienne BELGIQUE			
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019		Administrateur
CHACHKOFF Jean			
Rue du Berceau 3/61 6001 Marcinelle BELGIQUE			
Début de mandat: 18-11-2013	Fin de mandat: 27-06-2019		Administrateur
DELBEQUE Benoît			
Avenue des Genêts 8 6001 Marcinelle BELGIQUE			
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019		Vice-président du Conseil d'Administration
DEVAUX Olivier			
Rue du Colnet 22 6040 Jumet (Charleroi) BELGIQUE			
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019		Administrateur
FOTIA Giuseppe			
Rue Sart les Moulins 79 6044 Roux BELGIQUE			
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019		Administrateur
HEMBISE Philippe			
Rue de L'Institut Dognieux 56 6040 Jumet (Charleroi) BELGIQUE			
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019		Administrateur
IMANE Hicham			
Route de Philippeville 180 6010 Couillet BELGIQUE			
Début de mandat: 28-06-2013	Fin de mandat: 27-06-2019		Président du Conseil d'Administration
KINDT Françoise			
Avenue du Vieux Frêne 1			

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

Début de mandat: 01-02-2016 Fin de mandat: 27-06-2019 Administrateur

SPRL AUDICIA (B00939) (20)

BE 0667.912.009
Rue de Bomerée 89
6534 Gozée
BELGIQUE

Début de mandat: 14-06-2016 Fin de mandat: 11-06-2019 Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

BERIOT Philippe (A02023)
Réviseur d'entreprises
Rue de Bomerée 89
6534 Gozée
BELGIQUE

N°	BE 0401.661.459	C 2.2
----	-----------------	-------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

- A. La tenue des comptes de l'entreprise*,
- 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.

N°	BE 0401.661.459	C 3.1
----	-----------------	-------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF			
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT			
6.1	20	71.403	117.887
ACTIFS IMMOBILISÉS			
Immobilisations incorporelles			
6.2	21	71.863	88.441
Immobilisations corporelles			
6.3	22/27	367.183.981	366.087.971
	22	356.337.138	355.708.025
	23	70.633	12.930
	24	909.153	971.117
	25	1.647.339	1.692.804
	26	2.361.071	2.405.104
	27	5.858.647	5.297.991
Immobilisations financières			
6.4/6.5.1	28	6.513	6.513
6.15	280/1		
	280		
	281		
6.15	282/3		
	282		
	283		
	284/8	6.513	6.513
	284	4.958	4.958
	285/8	1.555	1.555
ACTIFS CIRCULANTS			
Créances à plus d'un an			
	29	98.742.226	128.067.049
	290		
	291	98.742.226	128.067.049
Stocks et commandes en cours d'exécution			
	3	9.477.136	8.208.368
	30/36	9.477.136	8.208.368
	30/31	517.813	459.713
	32	1.071.502	2.640.480
	33		
	34		
	35	7.887.821	5.108.175
	36		
	37		
Créances à un an au plus			
	40/41	11.027.159	11.298.642
	40	1.676.276	1.389.232
	41	9.350.883	9.909.410
Placements de trésorerie			
6.5.1/6.6	50/53		
	50		
	51/53		
Valeurs disponibles			
	54/58	4.759.599	6.410.752
Comptes de régularisation			
6.6	490/1	25.264.471	2.819.216
TOTAL DE L'ACTIF			
	20/58	516.604.351	523.104.839

N°	BE 0401.661.459	C 3.2
----	-----------------	-------

PASSIF

CAPITAUX PROPRES

Capital

Capital souscrit
Capital non appelé

Primes d'émission

Plus-values de réévaluation

Réserves

Réserve légale
Réserves indisponibles
Pour actions propres
Autres
Réserves immunisées
Réserves disponibles

Bénéfice (Perte) reporté(e)

(+)/(-)

Subsides en capital

Avance aux associés sur répartition de l'actif net

PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

Provisions pour risques et charges

Pensions et obligations similaires
Charges fiscales
Grosses réparations et gros entretien
Obligations environnementales
Autres risques et charges

Impôts différés

DETTES

Dettes à plus d'un an

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 reçus sur commandes
Autres dettes

Dettes à un an au plus

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année
Dettes financières
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes reçus sur commandes
Dettes fiscales, salariales et sociales
Impôts
Rémunérations et charges sociales
Autres dettes

Comptes de régularisation

TOTAL DU PASSIF

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	10/15	121.717.508	119.027.742
6.7.1	10	116.585	116.631
	100	231.838	231.960
	101	115.253	115.329
	11	134.157	134.157
	12		
	13	27.626.977	27.626.978
	130	62.428	62.428
	131	12.484.285	12.484.286
	1310		
	1311	12.484.285	12.484.286
	132	15.080.264	15.080.264
	133		
	14	-39.853.852	-40.165.270
	15	133.693.641	131.315.246
	19		
	16	15.505.972	17.240.429
	160/5	15.505.972	17.240.429
	160	75.413	143.233
	161		
	162	13.960.200	12.562.026
	163		
6.8	164/5	1.470.359	4.535.170
	168		
	17/49	379.380.871	386.836.668
6.9	17	299.758.838	307.739.831
	170/4	299.700.663	307.691.597
	170		
	171		
	172	398.002	421.819
	173	291.546.611	300.686.386
	174	7.756.050	6.583.392
	175		
	1750		
	1751		
	176		
	178/9	58.175	48.234
6.9	42/48	48.735.659	46.752.994
	42	13.588.734	12.847.723
	43	22.577.638	18.859.102
	430/8	22.577.638	18.859.102
	439		
	44	6.772.192	8.557.566
	440/4	6.772.192	8.557.566
	441		
	46		
6.9	45	1.069.081	1.043.170
	450/3	13.899	87.662
	454/9	1.055.182	955.508
	47/48	4.728.014	5.445.433
6.9	492/3	30.886.374	32.343.843
	10/49	516.604.351	523.104.839

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

COMPTE DE RÉSULTATS

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	70/76A	40.615.898	44.897.650
	Ventes et prestations		
	Chiffre d'affaires	33.249.933	35.111.138
	En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		
	71		
	Production immobilisée	67.150	449.566
	72		
	Autres produits d'exploitation	2.711.078	2.919.443
	6.10 74		
	Produits d'exploitation non récurrents	4.587.737	6.417.503
	6.12 76A		
	Coût des ventes et des prestations	38.113.172	51.422.267
	60/66A		
	Approvisionnements et marchandises	785.166	799.265
	60		
	Achats	881.881	838.935
	600/8		
	Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)	-96.715	-39.670
	609		
	Services et biens divers	9.796.601	9.872.479
	61		
	Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	9.644.287	9.200.065
	6.10 62		
	Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		
	630	10.552.826	11.482.700
	Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	-665.787	-372.631
	6.10 631/4		
	Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	-1.925.749	5.109.605
	6.10 635/8		
	Autres charges d'exploitation	5.478.900	6.186.093
	6.10 640/8		
	Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		
	649		
	Charges d'exploitation non récurrentes	4.446.928	9.144.691
	6.12 66A		
	Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)	2.502.726	-6.524.617
	9901		
	Produits financiers	7.426.446	7.385.860
	75/76B		
	Produits financiers récurrents	7.426.446	7.385.860
	75		
	Produits des immobilisations financières		
	750		
	Produits des actifs circulants	0	3
	751		
	Autres produits financiers	7.426.446	7.385.857
	6.11 752/9		
	Produits financiers non récurrents		
	6.12 76B		
	Charges financières	9.616.943	10.011.239
	65/66B		
	Charges financières récurrentes	9.616.943	10.011.239
	6.11 65		
	Charges des dettes	9.595.183	9.741.502
	650		
	Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	-5.263	260.044
	6.11 651		
	Autres charges financières	27.023	9.693
	6.12 652/9		
	Charges financières non récurrentes		
	66B		
	Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)	312.229	-9.149.996
	9903		
	Prélèvements sur les impôts différés		69.412
	780		
	Transfert aux impôts différés		
	680		
	Impôts sur le résultat (+)/(-)	811	518
	6.13 67/77		
	Impôts	811	518
	670/3		
	Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		
	77		
	Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)	311.418	-9.081.102
	9904		
	Prélèvements sur les réserves immunisées		1.363.947
	789		
	Transfert aux réserves immunisées		
	689		
	Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)	311.418	-7.717.155
	9905		

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

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-39.853.852	-40.165.270
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	311.418	-7.717.155
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-40.165.270	-32.448.115
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
sur le capital et les primes d'émission		791		
sur les réserves		792		
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	-39.853.852	-40.165.270
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

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

**ANNEXE
ETAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	20P	XXXXXXXXXX	117.887
Mutations de l'exercice			
Nouveaux frais engagés	8002		
Amortissements	8003	46.484	
Autres	8004		
	(+)/(-)		
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	20	71.403	
Dont			
Frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement	200/2		
Frais de restructuration	204		

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

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052P	XXXXXXXXXX	415.630
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	13.625	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre	8042		
	(+)/(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	429.255	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122P	XXXXXXXXXX	327.189
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	30.203	
Repris	8082		
Acquis de tiers	8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8102		
Transférés d'une rubrique à une autre	8112		
	(+)/(-)		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122	357.392	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	71.863	

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

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	506.330.749
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	10.445.304	
Cessions et désaffectations	8171	7.120.254	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8181	4.551.253	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	514.207.052	
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	150.622.722
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	14.129.696	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	6.882.504	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	157.869.914	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22	356.337.138	

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXX	385.428
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	69.052	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	454.480	
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	372.498
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	11.349	
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	383.847	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	23	70.633	

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXX	3.108.209
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	220.036	
Cessions et désaffectations	8173	91.243	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	3.237.002	
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	2.137.092
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	282.001	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	91.244	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	2.327.849	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	24	909.153	

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194P	XXXXXXXXXX	2.391.171
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164		
Cessions et désaffectations	8174		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8184		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194	2.391.171	
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	698.367
Mutations de l'exercice			
Actés	8274	45.465	
Repris	8284		
Acquis de tiers	8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8304		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8314		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324	743.832	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	25	1.647.339	
DONT			
Terrains et constructions	250	1.647.339	
Installations, machines et outillage	251		
Mobilier et matériel roulant	252		

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	XXXXXXXXXX	2.637.980
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165		
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre	8185	3.151	
	(+)/(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	2.641.131	
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre	8245		
	(+)/(-)		
Plus-values au terme de l'exercice	8255		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325P	XXXXXXXXXX	232.876
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	44.033	
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre	8315	3.151	
	(+)/(-)		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	280.060	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	26	2.361.071	

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	XXXXXXXXXX	5.297.991
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	6.486.352	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre	8186	-5.925.696	
	(+)/(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	5.858.647	
Plus-values au terme de l'exercice	8256P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre	8246		
	(+)/(-)		
Plus-values au terme de l'exercice	8256		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actés	8276		
Repris	8286		
Acquis de tiers	8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8306		
Transférés d'une rubrique à une autre	8316		
	(+)/(-)		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	27	5.858.647	

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

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXX	4.958
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393	4.958	
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	284	4.958	
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	XXXXXXXXXX	1.555
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)/(-) 8623		
Autres	(+)/(-) 8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8	1.555	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

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

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PLACEMENTS DE TRÉSORERIE - AUTRES PLACEMENTS			
Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe			
Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé	51		
Actions et parts - Montant non appelé	8681		
Métaux précieux et œuvres d'art	8682		
	8683		
Titres à revenu fixe			
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	52		
	8684		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit			
Avec une durée résiduelle ou de préavis	53		
d'un mois au plus	8686		
de plus d'un mois à un an au plus	8687		
de plus d'un an	8688		
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	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			1.156.535
Charges à reporter			81.537
Rééchelonnement intérêts			943.867
Produits acquis			197.827
Subsides à affecter			22.762.981
Stock Mazout			121.724

N°	BE 0401.661.459	C 6.7.1
----	-----------------	---------

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice
Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXX	231.960
100	231.838	

Modifications au cours de l'exercice
Remboursement de parts

Codes	Montants	Nombre d'actions
	123	88
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

Représentation du capital
Catégories d'actions

Actions nominatives
Actions dématérialisées

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
101	115.253	XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	

Capital non libéré

Capital non appelé
Capital appelé, non versé
Actionnaires redevables de libération

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

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

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

Parts non représentatives du capital

Répartition
Nombre de parts
Nombre de voix qui y sont attachées
Ventilation par actionnaire
Nombre de parts détenues par la société elle-même
Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

N°	BE 0401.661.459	C 6.7.2
----	-----------------	---------

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

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise en vertu du Code des sociétés, art. 631 §2 dernier alinéa et art. 632 §2 dernier alinéa; de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, art. 14 alinéa 4; de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation, art. 5.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège statutaire pour les personnes morales) et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			%
	Nature	Nombre de droits de vote		
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
Commune de Charleroi	Parts sociales	92.620		
Commune de Gerpinnes	Parts sociales	97		
CPAS de Charleroi	Parts sociales	9.829		
CPAS de Gerpinnes	Parts sociales	943		
Province du Hainaut	Parts sociales	16.094		
Région Wallonne	Parts sociales	43.232		

N°	BE 0401.661.459	C 6.7.2		
Solvay SA				
	Parts sociales	576		
Personnes Physiques				
	Parts sociales	2.920		

N°	BE 0401.661.459	C 6.8
----	-----------------	-------

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

- Litiges fournisseurs
- Litiges fournisseurs Travaux
- Site Loriaux - Dépollution et non exploitation
- Litige locataire
- Cité Poffe Litiges

Exercice	
	241.922
	599.451
	628.727
	1.079
	322.165

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

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

- 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 reçus sur commandes
- Autres dettes

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

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

- Dettes financières
- 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 reçus sur commandes
- Autres dettes

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

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

- Dettes financières
- 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 reçus sur commandes
- Autres dettes

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

Codes	Exercice
8801	13.588.734
8811	
8821	
8831	19.124
8841	13.569.610
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
42	13.588.734
8802	57.364.658
8812	
8822	
8832	39.766
8842	55.524.317
8852	1.800.575
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	58.175
8912	57.422.833
8803	242.336.005
8813	
8823	
8833	358.236
8843	236.022.294
8853	5.955.475
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	242.336.005

DETTES GARANTIES

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 reçus 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 l'entreprise

- Dettes financières
- Emprunts subordonnés

Codes	Exercice
8921	101.827.418
8931	
8941	
8951	
8961	101.827.418
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	101.827.418
8922	
8932	

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

- Emprunts obligataires non subordonnés
- Dettes de location-financement et dettes assimilées
- Etablissements de crédit
- Autres emprunts
- Dettes commerciales
- Fournisseurs
- Effets à payer
- Acomptes reçus 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 l'entreprise

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts

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

Rémunérations et charges sociales

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

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

- Subsides non encore affectés et non liquidés
- Charges à imputer
- Produits à reporter

Codes	Exercice
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

Codes	Exercice
9072	
9073	13.899
450	
9076	24.257
9077	1.030.925

Exercice
30.408.692
431.910
45.771

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Loyers et redevances		33.249.933	35.111.138
Ventilation par marché géographique			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	2.711.078	2.385.060
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	200	192
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	194,6	190,2
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	259.362	259.276
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	7.192.095	6.807.019
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	1.672.580	1.680.890
Primes patronales pour assurances extralégales	622	366.681	379.201
Autres frais de personnel	623	334.783	258.336
Pensions de retraite et de survie	624	78.148	74.619
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635	-67.820	67.364
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110	255.978	522.248
Reprises	9111	522.248	
Sur créances commerciales			
Actées	9112	3.227.652	3.505.061
Reprises	9113	3.627.169	4.399.940
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	15.650.525	6.999.364
Utilisations et reprises	9116	17.576.274	1.889.759
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	3.899.571	3.863.379
Autres	641/8	1.579.329	2.322.714
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	50,4	1
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	45.780	1.299
Frais pour l'entreprise	617	27.310	42.774

N°	BE 0401.661.459	C 6.11
----	-----------------	--------

RÉSULTATS FINANCIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	2.980.765	2.928.069
Subsides en intérêts	9126	4.390.960	4.399.064
Ventilation des autres produits financiers			
Intérêts créditeurs		3	3
Intérêts moratoires sur dégrevement fiscal		892	3.910
Autres		40	19
Intérêts sur créances CPAS		48.674	54.794
Intérêts sur créances locataire voir Lemal		5.112	
CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES			
Amortissement des frais d'émission d'emprunts			
	6501		
Intérêts portés à l'actif			
Réductions de valeur sur actifs circulants			
Actées	6510		260.044
Reprises	6511	5.263	
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances	653		
Provisions à caractère financier			
Dotations	6560		
Utilisations et reprises	6561		
Ventilation des autres charges financières			
Intérêts de retard fournisseurs		22.068	4.560
Pénalité financière			0
autres - Frais de bancontact-Coda et autres		4.711	5.133

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

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	4.587.737	6.417.503
Produits d'exploitation non récurrents	76A	4.587.737	6.417.503
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		272.015
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnelles	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	4.562.553	
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	25.184	
Produits financiers non récurrents	76B		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnelles	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	4.446.928	9.144.691
Charges d'exploitation non récurrentes	66A	4.446.928	9.144.691
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	4.036.405	4.342.654
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnelles: dotations (utilisations)	(+)/(-) 6620	191.291	
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7	219.232	
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6690		
Charges financières non récurrentes	66B		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnelles - dotations (utilisations)	(+)/(-) 6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6691		

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

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Impôts sur le résultat de l'exercice

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

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

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

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

Codes	Exercice
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	811
9139	811
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
Déduction pour capital à risque

Latences passives
Ventilation des latences passives
Dépenses non admises

Codes	Exercice
9141	302.706
9142	8.832.195
	302.706
9144	397.683
	397.683

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A l'entreprise (déductibles)
Par l'entreprise

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel
Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	639.676	1
9146	1.643.769	1.482.127
9147	1.590.975	1.598.589
9148		

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

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

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

GARANTIES RÉELLES

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise

- Hypothèques
 - Valeur comptable des immeubles grevés
 - Montant de l'inscription
- Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription
- Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés
- Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

- Hypothèques
 - Valeur comptable des immeubles grevés
 - Montant de l'inscription
- Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription
- Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés
- Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN

ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

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

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

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

- Litiges fournisseurs
- Litiges locataires
- Litige Poffe

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

Exercice

Exercice
518.387
1.079
322.165

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

Litige Loriaux

Exercice
628.727

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

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

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées
Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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

Exercice

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

Exercice

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

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

Exercice

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

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

Exercice
4.880.287
5.014.758
7.000.000
15.000.000
1.358.455
211.520.153

N°	BE 0401.661.459	C 6.16
----	-----------------	--------

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable

Aux administrateurs et gérants
Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	96.718
9504	

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

Emoluments du (des) commissaire(s)

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

Autres missions d'attestation
Missions de conseils fiscaux
Autres missions extérieures à la mission 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	18.000
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés

N°	BE 0401.661.459	C 6.19
----	-----------------	--------

Règles d'évaluation

Règles d'évaluation

1. Immobilisations incorporelles

1.1. Activation

Activation à 100 % de la totalité des dépenses.

1.2. Amortissement

Logiciels et software : linéaire 5 ans

2. Immobilisations corporelles - terrains et constructions

2.1. Activation

Les immobilisations sont évaluées à leur valeur d'acquisition.

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

2.1.1. Le nouvel investissement

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

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

2.1.2. Le remplacement avec plus-value apportée au logement

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

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

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

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

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

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

2.1.4. La déconstruction / démolition

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

2.2 Amortissement

Terrains : non amortissables

Immeubles : linéaire 50 ans

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

Chauffage et ascenseur : linéaire 20 ans

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

Bâtiment administratif: linéaire 33 ans

Bâtiment commerciaux et atelier : linéaire 20 ans

3.0 Immobilisations corporelles - autres

3.1. Activation

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

3.2 Amortissement

Installations, machines et outillages : linéaire 5 ans

Mobilier : linéaire 10 ans

Matériel de bureau : linéaire 10 ans - 20 ans

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

Matériel roulant neuf : linéaire 5 ans

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

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

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

4.0 Stock

4.1 Valorisation

Les stocks sont comptabilisés sur base de la méthode FIFO.

4.2 Réduction de valeur

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

5.0 Créances commerciales

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

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

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

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

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

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

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

Pa arrangement non respecté, il faut entendre un arrangement où au minimum un défaut de paiement 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

N°	BE 0401.661.459	C 6.19
----	-----------------	--------

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

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

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

5.4 Réduction de valeur

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

Catégorie 2 :

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

Catégorie 3 :

- si médiation de dette : voir catégorie 2 ;
- si arrangement respecté et durée <= 24 mois : 90% ;
- si arrangement non respecté ou absence d'arrangement ou durée > 24 mois :
 - o locataires partis < 1 an : 90% ;
 - o locataires partis >= 1 an : 90% ;

6. Provisions pour grosses réparations et gros entretiens

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

Cette provision est comptabilisée de la manière suivante :

- o d'une part basé sur un programme de rénovation des logements d'une durée déterminée sur base des attributions de logements et des travaux d'entretien effectués pendant l'année en tenant compte d'un taux d'actualisation sur la durée du programme ainsi que d'un taux de révision pour les travaux ;
- o d'autre part, basé sur la remise en état de logements inoccupés inoccupables dont le programme de rénovation se calque sur la durée des marchés publics de rénovations.

7. Subsidés en capital

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

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

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 339

Etat des personnes occupées

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

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Au cours de l'exercice				
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	177,3	123,1	54,2
Temps partiel	1002	24	4,8	19,2
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	194,6	126,8	67,8
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	238.215	167.674	70.541
Temps partiel	1012	21.147	4.661	16.486
Total	1013	259.362	172.335	87.027
Frais de personnel				
Temps plein	1021	7.588.197	5.081.462	2.506.735
Temps partiel	1022	579.425	149.281	430.144
Total	1023	8.167.622	5.230.743	2.936.879
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	207.677	132.136	75.541

Au cours de l'exercice précédent

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	190,2	122,3	67,9
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	259.276	167.772	91.504
Frais de personnel	1023	9.125.446	5.800.053	3.325.393
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	207.677	132.136	75.541

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

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel (suite)

A la date de clôture de l'exercice

Nombre de travailleurs

Par type de contrat de travail

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

Par sexe et niveau d'études

- Hommes
 - de niveau primaire
 - de niveau secondaire
 - de niveau supérieur non universitaire
 - de niveau universitaire
- Femmes
 - de niveau primaire
 - de niveau secondaire
 - de niveau supérieur non universitaire
 - de niveau universitaire

Par catégorie professionnelle

- Personnel de direction
- Employés
- Ouvriers
- Autres

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
105	177	23	193,9
110	169	23	185,9
111	2	0	2
112	0	0	0
113	6	0	6
120	121	5	125,1
1200	22	0	
1201	73	4	
1202	18	1	
1203	8	0	
121	56	18	68,8
1210	6	7	
1211	19	9	
1212	19	0	
1213	12	2	
130	19	0	19
134	77	9	83,6
132	81	14	91,3
133	0	0	0

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

Au cours de l'exercice

- Nombre moyen de personnes occupées
- Nombre d'heures effectivement prestées
- Frais pour l'entreprise

Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
150	0,4	50
151	685	45.095
152	27.310	59.333

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

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

Entrées

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	33	0	33
210	11	0	11
211	17	0	17
212	0	0	0
213	5	0	5

Sorties

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

Par type de contrat de travail

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

Par motif de fin de contrat

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	32	1	32,5
310	8	1	8,5
311	17	0	17
312	0	0	0
313	7	0	7
340	4	1	4,5
341	0	0	0
342	4	0	4
343	24	0	24
350			

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

Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	74	5811	41
Nombre d'heures de formation suivies	5802	918	5812	553
Coût net pour l'entreprise	5803	23.590	5813	15.349
dont coût brut directement lié aux formations	58031	21.462	58131	14.996
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	2.128	58132	1.143
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033	0	58133	790
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	

Rapport du commissaire-réviseur



CHARLEROI (HQ):
Rue de Bomerée 89
6534 Gozée
Belgique
☎ +32 (0) 71 70 08 48
☎ +32 (0) 71 70 33 41
✉ charleroi@audicia.be

GENAPPE (BW):
Rue des écoles 19
1456 Houtain-le-Val
Belgique
☎ +32 (0) 67 28 74 71
☎ +32 (0) 67 28 74 77
✉ genappe@audicia.be



« LA SAMBRIENNE » SCRL
Rue Trieu Kaisin, 70 – 6061 Montignies-sur-Sambre

Exercice clos le
31 décembre 2016

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale des Coopérateurs

Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale des Coopérateurs de la Société Coopérative à Responsabilité Limitée « LA SAMBRIENNE » pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2016, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et l'annexe, ainsi que les déclarations complémentaires requises.

Rapport sur les Comptes Annuels – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de la société LA SAMBRIENNE pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à € 516.604.351 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 311.418.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des Comptes Annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de Comptes Annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Comptes Annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces Comptes Annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing – « ISA's ») telles qu'adoptées en Belgique. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les Comptes Annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de l'entité relatif à l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des



estimations comptables faites par l'organe de gestion, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre contrôle.

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

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société « LA SAMBRIENNE » au 31 décembre 2016, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Paragraphes d'observations

Sans remettre en cause notre opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les annexes aux comptes annuels C.6.8 et C.6.14 ainsi que sur le rapport de gestion qui mentionnent de nombreux litiges dans lesquels la société est défenderesse. Tant bien même des provisions ont été constituées, eu égard à la longueur des procédures judiciaires et des recours introduits, il existe des incertitudes relatives à l'issue de ces procès engagés à l'encontre de la société. Il s'en suit que des ajustements négatifs ou positifs aux montants provisionnés pourraient s'avérer nécessaires impactant à due concurrence les fonds propres.

Malgré des pertes reportées significatives et des pertes récurrentes à travers le compte de résultats qui affectent la situation financière de la société, les comptes annuels sont établis en supposant la poursuite des activités de l'entreprise. Cette hypothèse n'est justifiée que dans la mesure où la société continue à recevoir le soutien financier de la Société Wallonne du Logement à travers son compte courant (dettes à un an au plus), qui a connu aggravation sur l'exercice. Nous attirons l'attention sur le rapport de gestion et sur l'annexe C.7, où selon les exigences de la loi belge, le conseil d'administration justifie l'application des règles d'évaluation appropriées à la perspective de continuité d'exploitation. Les comptes annuels n'ont pas fait l'objet d'ajustements touchant l'évaluation et la classification de certaines rubriques du bilan qui pourraient s'avérer nécessaires si la société n'est plus en mesure de poursuivre ses activités.



Paraphes relatifs à d'autres points

Nous estimons utile d'attirer l'attention sur la part significative que représentent les subsides en capital (134 millions d'EUR) dans les fonds propres (122 millions d'EUR). Il convient également de mettre en exergue le régime dérogatoire de comptabilisation des subsides en capital adopté par la société et guidé par le principe de prudence : à savoir que les subsides non encore affectés et non liquidés sont comptabilisés en compte de régularisation de passif plutôt qu'en fonds propres. Dans un but de symétrie, pour la première fois au court de l'exercice 2016, les créances (subsides à recevoir) liées aux subsides dito ont également été comptabilisées en compte de régularisation d'actif plutôt qu'en créances long terme.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la société.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels :

- Le rapport de gestion, établi conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés et à déposer conformément à l'article 100 du Code des sociétés, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par la loi, concorde avec les comptes annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives et ce par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Le bilan social, à déposer conformément à l'article 100 du Code des sociétés, traite tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par la loi et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans notre dossier de contrôle.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.



- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés.

Gozée, le 6 mai 2017

« AUDICIA » ScPRL
Commissaire
Représentée par

Philippe BERIOT
Réviseur d'entreprises associé

Rapport de Gestion 2016

la Sambrienne .be

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

Éd. responsable : Fadel AZZOUZI