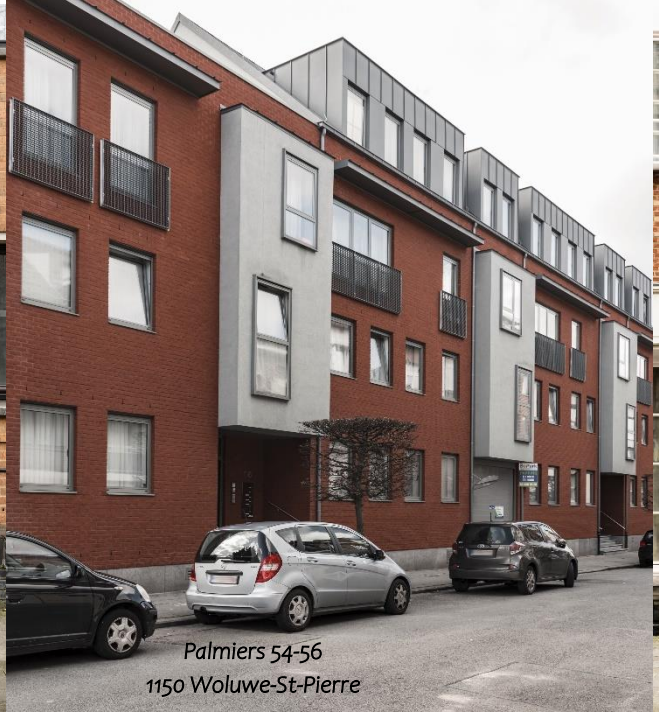
Marguerite Yourcenar 4
1050 Ixelles



Palmiers 54-56
1150 Woluwe-St-Pierre

Cuve 17
1050 Ixelles

Comensia
coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

SITE : LAVOISIER
ENTREPRISE ECODYNAMIQUE
BRUXELLES ENVIRONNEMENT
ECODYNAMISCHE ONDERNEMING
LEEFMILIEU BRUSSEL
11.2018

# RAPPORT ANNUEL 2019

Honoré Longtin 58-60
1090 Jette

Ch. de Mons
1070 Anderlecht

Rue de Koninckstraat 40/24 - Brussel 1080 Bruxelles • +32 (0)2 511 18 14 • info@comensia.be • www.comensia.be

# Table des matières


**1. Comensia, une coopérative de locataires bruxelloise 1**

1.1. Mission et valeurs de Comensia, coopérative de locataires ..... 1

*1.1.1. La mission de Comensia ..... 1*

*1.1.2. Les valeurs de Comensia ..... 1*

1.2. Le cadre légal ..... 3

1.3. Les contrats de gestion ..... 4

1.4. La stratégie de Comensia ..... 6

1.5. Les incertitudes, risques et circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de Comensia ..... 9

**2. La Gestion financière de Comensia 11**

2.1. Le résultat 2019 ..... 11

2.2. Graphique de l'évolution du résultat de Comensia de 2016 à 2019 ..... 11

2.3. Commentaires sur les rubriques du compte de résultat de l'exercice ..... 12

*2.3.1. Le résultat d'exploitation ..... 12*

*2.3.2. Le résultat financier ..... 15*

*2.3.3. Le résultat exceptionnel ..... 15*

*2.3.4. L'impôt ..... 16*

*2.3.5. Le prélèvement sur les réserves immunisées ..... 16*

2.4. L'évolution du compte de résultat depuis 2016 ..... 17

2.5. Commentaires sur quelques rubriques du bilan ..... 19

2.6. L'affectation du résultat ..... 19

2.7. Autres éléments du rapport financier ..... 20

*2.7.1. Les perspectives 2020 ..... 20*

*2.7.2. Evènements importants survenus après la clôture des comptes ..... 22*

*2.7.3. Circonstances susceptibles d'avoir une influence sur le développement de la société ..... 22*

*2.7.4. Activités en matière de recherche et développement ..... 24*

*2.7.5. Succursales ..... 24*

*2.7.6. Application des règles comptables de continuité ..... 24*

*2.7.7. Autres informations ..... 24*

**3. Le financement des investissements de Comensia 25**

3.1. Consommation des crédits budgétaires en 2019 ..... 25

3.2. Projets inscrits au plan quadriennal 2018-2021 ..... 29

3.3. Entretien des logements ..... 31

3.4. Lutte contre les logements inoccupés et inoccupables ..... 32

3.5. Le Plan d'Investissements ..... 32

3.6. Plan Régional du Logement et Alliance Habitat ..... 34

**4. La gestion locative 35**

4.1. Les candidats au logement social ..... 35

4.2. L'occupation des logements ..... 35

*4.2.1. L'attribution des logements ..... 35*

*4.2.2. Vacances locatives : maîtrise des inoccupés et inoccupables ..... 36*

4.3. Plans de mutation et relogement ..... 38

*4.3.1. Notions de mutation et transfert ..... 38*

*4.3.2. Mode d'attribution des logements ..... 38*

*4.3.3. Statistiques et pourcentage généraux ..... 38*

*4.3.4. Demandes de mutation et transfert ..... 40*

*4.3.5. Procédure d'attribution ..... 40*

*4.3.6. Plans de relogement* ... *41*
*4.3.7. Conclusions et perspectives* ... *41*
4.4. Gestion des garages par un opérateur externe ... 43
4.5. Contentieux locatif ... 44
*4.5.1. La gestion des arriérés* ... *44*
*4.5.2. Le résultat des arriérés au 31.12.2019* ... *44*
*4.5.3. La Procédure d'expulsion* ... *45*

**5. L' approche sociale intégrée de Comensia 46**
5.1. Accompagnement social individuel ... 46
5.2. Accompagnement social collectif ... 48
*5.2.1. Pôles de proximité* ... *49*
*5.2.2. Projets collectifs* ... *50*
*5.2.3. Appel à projets* ... *51*
*5.2.4. Organisation pratique des COGELO* ... *52*
*5.2.5. Gestion des salles communautaires* ... *52*
5.3. Accompagnement social communautaire ... 52
5.4. Concierges et nettoyeurs ... 53
5.5. Agents de prévention et de sécurité (APS) ... 53
5.6. Réunions interservices et COGELO ... 54
*5.6.1. Réunions interservices* ... *54*
*5.6.2. COGELO : Comité de Gestion Locale* ... *54*
5.7. COCOLO : COnseil COnsultatif des LOcataires ... 56

**6. Le Développement Durable au sein de Comensia 57**
6.1. Le Plan de développement durable ... 57
*6.1.1. La création d'un comité de pilotage* ... *57*
*6.1.2. L'établissement d'objectifs stratégiques* ... *57*
*6.1.3. La réalisation d'un inventaire des projets opérationnels* ... *57*
*6.1.4. L'élaboration et la mise en œuvre du plan d'action* ... *61*
*6.1.5. Plan de déplacements* ... *61*
*6.1.6. Le suivi, amélioration continue et évaluation* ... *61*
6.2. Le Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique (PLAGE) ... 62

**7. Les ressources humaines de Comensia 65**
7.1. L'Assemblée générale de Comensia ... 65
7.2. Le Conseil d'administration de Comensia ... 65
7.3. Le Comité de direction ... 66
7.4. Les collaboratrices et collaborateurs de Comensia ... 67
*7.4.1. Organigramme* ... *67*
*7.4.2. Gestion RH* ... *71*
7.5. Les services de prévention et protection au travail ... 72
7.6. Le Conseil d'entreprise (C.E.) ... 73

**8. Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) et application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD) 74**
8.1. Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) ... 74
8.2. Application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD) ... 74

**9. Les Annexes 79**
9.1. Les parts sociales de Comensia au 31-12-2019 ... 79
9.2. Bilan et comptes de résultats (format BNB) ... 80
9.3. Rapport du réviseur ... 119
9.4. Ordonnance du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois ... 124
9.5. Ordre du jour de l'AGO du 26 mai 2020 et approbations requises ... 133

# Éditorial du Président, du Directeur Général et du Directeur Général Adjoint

Chères coopératrices, Chers coopérateurs,
Mesdames, Messieurs,

En 2019, Comensia, coopérative de locataires constituée en septembre 2015, a mené un travail important d'approfondissement de son identité afin de clarifier la définition de ses missions et de ses valeurs. Ce travail s'est réalisé de manière participative avec nos collaboratrices et collaborateurs volontaires avant d'être présenté au Conseil d'administration. Vous découvrirez nos missions et nos valeurs dans ce rapport annuel.

Comensia a également effectué une réorganisation de ses services afin d'améliorer leur qualité et la satisfaction de ses coopérateurs-locataires tout en assurant de meilleures conditions d'organisation pour les collaborateurs.

Au niveau de la Branche Patrimoine, un poste de responsable de la Cellule Entretien et Maintenance a été créé afin de coordonner l'action du HelpDesk, des responsables de site et de la régie technique. L'objectif est de pouvoir répondre plus rapidement et plus efficacement aux demandes d'intervention technique dans les immeubles.

Au niveau de la Branche Sociale, un service « Proximité » a été créé en regroupant, redéfinissant et coordonnant l'action des pôles de proximité et des travailleurs sociaux collectifs. L'objectif est de pouvoir se rapprocher des coopérateurs-locataires dans leur lieu de vie et de les soutenir dans la mise en place d'actions permettant d'améliorer leur cadre de vie.

Par ailleurs, une coordinatrice a été engagée sur fonds propres pour le service d'accompagnement social individuel des coopérateurs-locataires.

Enfin, une cellule Communication a également été créée afin d'améliorer la communication interne et externe de Comensia. L'objectif est de pouvoir renforcer la transversalité et le partage d'informations entre services ainsi qu'avec les coopérateurs-locataires.

Sur proposition de la Direction Générale et du Comité de direction, le Conseil d'administration a approuvé cette vision stratégique en actualisant en juin 2019 le Plan Stratégique 2018-2023 remis à notre tutelle régionale, la SLRB. L'évaluation de la SLRB a été positive et nous avons reçu l'ensemble de nos incitants financiers.

Le service GECOFIBU (gestion comptabilité financière et budgétaire) a assuré le suivi de la gestion financière de Comensia. Les principaux indicateurs-clés de performance attestent de l'excellente santé patrimoniale et financière de Comensia : un patrimoine de 3.238 logements, 120 collaborateurs, un bilan très solide, un résultat bénéficiaire de 306.694€, une trésorerie nette de 7 646 637€ et des arriérés de loyer en repli sous le seuil de 2% du chiffre d'affaires (1,48%).

En 2019, l'équipe de la Branche Patrimoine a géré plusieurs dizaines de projets d'investissement afin de rénover nos immeubles sur le plan de la sécurisation, du confort et de l'amélioration des performances énergétiques.
Pour y parvenir, Comensia a obtenu 19.629.100 d'euros dans le cadre du Plan Quadriennal d'Investissement 2018-21 ainsi que des montants complémentaires pour améliorer la sécurité incendie de nos immeubles. Les équipes se sont également investies dans plusieurs projets d'extension du patrimoine dans le cadre du Plan régional du Logement, de l'Alliance Habitat et du dispositif « clés sur porte ». Comensia a ainsi signé deux compromis de vente en décembre 2019 pour l'acquisition de deux immeubles à Molenbeek et Forest et l'acquisition d'un terrain à Molenbeek Saint Jean (Indépendance) Ce sont ainsi près de 500 logements sociaux et moyens supplémentaires qui seront disponibles dans les prochaines années.
Relevons cependant que la complexité des dossiers administratifs et techniques ainsi que des procédures, comme l'octroi d'un permis d'urbanisme, mais aussi la législation relative aux marchés publics et la défaillance de certains entrepreneurs représentent des contraintes importantes pour l'engagement des différents chantiers et leur aboutissement.

Les équipes techniques chargées de l'entretien ont géré 4.399 demandes d'interventions techniques et ont rénové 72 logements tandis que 40 logements ont été rénovés par des entreprises externes soit un total de 112 logements

Par ailleurs, en 2019, la Branche Sociale a dû gérer tout à la fois la mobilité locative classique et plusieurs plans relogement dans le cadre d'opérations de rénovation du patrimoine. Concrètement, 189 attributions ont été réalisées dont 65 mutations.

De nombreux projets ont été menés par et pour les coopérateurs-locataires : accueil dans notre nouvel immeuble « Itterbeek », petits-déjeuners à Hunderenveld et Laeken, barbecues dans plusieurs sites, opération journée propreté sur le site Ruysdael et une fête d'Halloween à Laeken.

Au niveau des ressources humaines, un second teambuilding regroupant l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs de Comensia a permis de faire le point sur les projets internes lancés et a confirmé une dynamique collective et coopérative.
Un projet de classification et une objectivation des fonctions afin de tendre vers la meilleure équité salariale possible a également été lancé et doit aboutir en 2020.

Au niveau de l'informatique il est indispensable de s'assurer que l'accroissement du parc de logements et les complexités de fonctionnement de la société soient gérées le plus efficacement possible. Le Conseil d'administration a dès lors pris la décision de faire procéder à un audit externe de notre système informatique. Les résultats seront connus en juin 2020.

Consciente de sa responsabilité sociétale et tenant compte de son statut de Société de service public, Comensia a initié un Plan de Développement Durable dont les premiers effets se sont fait sentir dès 2018.

Nos efforts ont été récompensés par Bruxelles Environnement et par la Ministre de l'Environnement qui nous ont décerné le label « Entreprise Ecodynamique » avec deux étoiles. Nous continuerons à travailler sur la diminution de notre empreinte environnementale afin de répondre aux défis du développement durable, de l'environnement et de la qualité de l'air à Bruxelles.
En 2019, l'ensemble des installations de production renouvelable et de cogénération auront permis d'éviter l'émission de 31.423 kg de $CO_2$, ce qui correspond à l'émission d'une petite voiture parcourant 260.811 km (soit 6,5 fois la circonférence de la terre) ou aux émissions du chauffage de 11,4 ménages bruxellois moyens.

A l'heure d'écrire ces lignes, nous nous trouvons en plein confinement lié à la crise sanitaire du coronavirus-covid19. Cette crise aura certainement un impact à plusieurs niveaux sur la société en général et pour Comensia en particulier. Nous ne sommes pas encore en mesure d'appréhender toutes les conséquences qui seront entrainées par cette crise mais nous mettrons bien entendu tout en œuvre afin de répondre aux difficultés qui s'ensuivraient en continuant à offrir, autant que possible, des services de qualité à nos coopérateurs-locataires.

Nous tenons encore à remercier chaleureusement ici toutes nos collaboratrices et collaborateurs qui assurent, jour après jour, et dans un contexte parfois difficile, un service de qualité à nos coopérateurs-locataires.

Nous vous adressons, chers coopérateurs, chères coopératrices, nos remerciements pour votre confiance, votre apport et votre soutien dans nos projets et entreprises au service du logement social de notre Région.

**Cédric MAHIEU**

**Directeur Général Adjoint**

**Pierre HARGOT**

**Directeur Général**

**Vincent DOUMIER**

**Président**

# 1. Comensia, une coopérative de locataires bruxelloise

*« **Chacun a droit à un logement décent**. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment, école, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental. »*

**Article 3 du Code bruxellois du Logement.**

## 1.1. Mission et valeurs de Comensia, coopérative de locataires

Au terme d'un processus participatif ouvert à tous ses collaborateurs volontaires, Comensia a clarifié en 2019 la définition de sa mission et a choisi 6 valeurs à vivre au sein de l'entreprise.

### *1.1.1. La mission de Comensia*

*Nous sommes un acteur engagé dans l'amélioration du cadre de vie en Région Bruxelloise, en lien étroit avec les habitants, le tissu social et les partenaires locaux.*

*Nous construisons, entretenons et rénovons des logements publics de qualité et confortables. Nous ambitionnons de développer et de diversifier de manière continue notre patrimoine.*

*Nous louons nos logements à des conditions sociales adaptées à nos publics cibles. Nous les gérons de manière efficace et humaine, en veillant à dégager une vision à long terme inscrite dans une dynamique de développement durable, tout en maintenant l'équilibre financier.*

*Nous contribuons au bien-être de nos locataires au travers d'un accompagnement individuel et de proximité. Nous les invitons à s'impliquer dans l'amélioration de leur quartier, et plus largement en tant que coopérateurs citoyens.*

*Nous veillons à accueillir et à informer humainement les candidats locataires, et à leur attribuer un logement avec la plus grande équité possible.*

*Nous collaborons avec nos instances régionales, les tenons informées de notre activité et sommes pour elles une force de proposition et d'amélioration continue.*

*Nous offrons un cadre de travail épanouissant, respectueux et porteur de sens. Nous sommes attentifs au bien-être de nos collaborateurs, pour leur permettre de progresser, de se développer et de répondre aux défis futurs.*

### *1.1.2. Les valeurs de Comensia*

**Coopération**

Nous cultivons le « nous », un esprit d'équipe fort, pour aligner nos actions vers la réussite globale de Comensia. Nous faisons primer l'intérêt collectif sur les intérêts personnels.

Nous savons que les meilleures solutions adviennent quand nous travaillons et créons ensemble, lorsque les énergies individuelles se combinent dans un grand élan commun.

Nous partageons nos savoirs et nos talents et sommes solidaires l'un de l'autre pour faire progresser notre entreprise et apporter du bien-être à nos locataires.

## Confiance

Nous sommes honnêtes et droits, en toutes circonstances, et nous sommes intransigeants sur ce point.

Cette exigence personnelle génère naturellement de la confiance entre nous, parce que nous sommes fiables et que nous pouvons compter les uns sur les autres.

Nous osons la confiance en l'autre, préalable au déploiement du meilleur en chacun de nous.

## Respect

Nous voyons le respect comme le ciment indispensable de notre savoir-vivre ensemble. Il se traduit par le souci de chacun d'établir des liens professionnels fondés sur la considération, d'accueillir l'autre de manière positive, empathique et bienveillante.

Nous respectons nos locataires, nos collaborateurs et nos collègues comme nous aimons être respectés. Nous excluons de notre culture les rapports de force et l'agressivité.

Au-delà de l'humain, nous inscrivons le respect dans notre action au quotidien : respect de la parole donnée, respect des engagements, des consignes, des procédures et des moyens mis en œuvre.

## Epanouissement

L'humain est au centre de notre projet commun, dans toute sa richesse et sa diversité. Le bien-être de chacun est un facteur clé dans la prise de décision et l'action quotidienne.

Nous soutenons le développement personnel, vecteur d'épanouissement et de réalisation de soi.

Notre style de leadership encourage l'autonomie, l'initiative et l'implication personnelle.

## Ecoute

Nous veillons à garder en toute circonstance un esprit bien ouvert aux idées, suggestions, critiques constructives, changements et feedbacks.

Nous privilégions un management participatif, favorisant les échanges, et permettant à chaque collaborateur de ressentir que son avis et ses idées comptent vraiment.

Parce que notre voix est écoutée, nous exprimons ce que nous pensons le plus librement possible pour permettre des échanges riches et porteurs de progrès pour l'entreprise.

## Qualité

Nous avons la volonté de prendre la responsabilité de la bonne exécution de nos tâches, d'en assumer jusqu'au bout le bon accomplissement, même en situation difficile.

Nous démontrons la volonté de nous approprier notre rôle, d'agir en professionnels exigeants, et ainsi d'inspirer confiance.

Nous visons l'amélioration continue, pour le bien de nos locataires et pour ressentir la satisfaction de produire individuellement et ensemble un travail de qualité.

## 1.2. Le cadre légal

**Comensia, société coopérative à responsabilité limitée, est naturellement régie par bon nombre de dispositions générales dont le code des sociétés, le code des impôts sur les revenus ou encore le code civil.**

**Toutefois, comme Société Immobilière de Service Publique (S.I.S.P), Comensia – coopérative de locataires est également régie par les dispositions particulières suivantes :**

- **Code bruxellois du Logement**

  Outre le droit au logement, il fixe, notamment, le cadre de fonctionnement du secteur du logement social dont les compétences et les missions de la SLRB, les lignes directrices de la gestion des S.I.S.P. ou encore la procédure administrative de plainte.

- **Arrêté locatif (AGRBC du 26 septembre 1996, modifié dernièrement par l'arrêté du 13 juillet 2017)**

  Il concerne les candidats-locataires et les locataires de SISP. Il fixe, notamment, les conditions d'admission au logement social, les titres de priorité, les règles d'attribution des logements, le calcul des loyers de base et réels, ou encore la détermination des charges locatives.

- **Contrat type de bail à durée indéterminée (annexe 3 de l'AGRBC du 26 septembre 1996)**

  Ce contrat est applicable aux locataires dont le bail a pris effet avant le 1er janvier 2013 et qui changent de logement après le 1er janvier 2013. Ce contrat est également applicable aux locataires qui prennent en location un logement pour la première fois à partir du 1er janvier 2013 mais qui sont reconnus handicapés à 66% et/ou âgé de plus de 65 ans (ou un membre de leur ménage) à la date de prise d'effet du bail initial.

- **Contrat type de bail à durée déterminée (annexe 6 de l'AGRBC du 26 septembre 1996)**

  Ce contrat est applicable aux locataires dont le bail prend effet après le 1er janvier 2013 sauf pour les locataires dont la situation est régie par le bail à durée indéterminée repris à l'annexe 3 de l'AGRBC du 26 septembre 1996.

- **L'Arrêté Locatif a été modifié à plusieurs reprises par des arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale**

  - L'A.G.R.B.G du 13.03.1997 (M.B. 22/04/1997) abroge et remplace des certains points relatifs au mode de **calcul du loyer**
  - L'A.G.R.B.G du 09.12.1999 (M.B. 07/01/2000) modifie le taux de **dérogations aux règles d'attribution** dans le logement social (passage de 50 à 40%)
  - L'A.G.R.B.G du 20.09.2001 (M.B. 20/10/2001) instaure le système des **inscriptions multiples**
  - L'A.G.R.B.G du 19.02.2004 (M.B. 24/03/2004) modifie les **définitions** d'enfant à charge, de bail type et titres de priorité
  - L'A.G.R.B.G du 13.12.2012 (M.B. 28/12/2012) fixe les nouvelles dispositions relatives au **bail à durée déterminée**
  - L'A.G.R.B.G du 06.11.2014 (M.B. du 16/12/2014) modifie la notion de **logement adapté**
  - L'A.G.R.B.G du 17.09.2015 (M.B. du 24/09/2015) établi les nouvelles dispositions encadrant les **mutations** (proposition du pourcentage annuel)

Par ailleurs, les Arrêtés Ministériels du 7.12.2001 (M.B. 28/12/2001) déterminent certains points pratiques relatifs à la gestion des candidats-locataires au sein du système d'inscription multiple dont :

- les données relatives aux locataires et la **structure des fichiers** pour l'introduction d'une demande de logement social ;
- les documents justificatifs en matière de **revenus** pour l'introduction d'une demande de logement social ;
- le modèle de **formulaire** pour l'introduction d'une demande de logement social ;
- la **liste des documents** à transmettre lors de l'introduction d'une demande de logement social ;
- les **modalités de gestion, de contrôle et d'archivage du registre** des candidatures à un logement social ;
- les situations ouvrant le droit à des **titres de priorité** pour l'introduction d'une demande de logement social.

- **Règlementation CoCoLo**

L'Arrêté du Gouvernement CoCoLo (AGRBC du 12 mai 2016) concerne la règlementation relative aux conseils consultatifs des locataires institués auprès des sociétés immobilières de service public, leur composition, leur processus électif, leur fonctionnement et leur financement.

L'Arrêté Ministériel CoCoLo du 26 septembre 2016 fixe la publicité des élections des conseils consultatifs des locataires et les modalités de mise à disposition des locaux par les sociétés immobilières de service public.

**Notons que de nombreuses circulaires de la SLRB précisent et donnent les lignes d'interprétation de points sujets à discussion.**

## 1.3. Les contrats de gestion

**Contrat de gestion de premier niveau (G.R.B.C/S.L.R.B)**

Les articles 43 à 46 du Code bruxellois du Logement stipulent que la SLRB exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le contrat de gestion conclu entre elle et le Gouvernement.

Les missions définies dans ce contrat de gestion s'articulent autour de 4 axes :

1. Favoriser et accroître la dynamique de production de nouveaux logements sociaux, modérés et moyens, et diversifier l'offre dans une approche de quartiers durables, bien aménagés et intégrés.
2. Améliorer l'état, la conformité et les performances des logements sociaux, modérés et moyens, afin de favoriser la qualité de vie des locataires.
3. Veiller à toujours demeurer une administration au service de tous ses usagers.
4. Assurer le financement du secteur et sa soutenabilité à long terme.

**Contrat de gestion de second niveau (S.L.R.B/S.I.S.P)**

Les articles 47 et 48 du Code bruxellois du Logement stipulent que la SLRB peut conclure un contrat de gestion avec les SISP qui a pour objet de traduire les objectifs et les modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région. Il est conclu pour une durée de 5 ans et règle prioritairement les matières suivantes :

1. L'autonomie de la société immobilière de service public dans ses investissements,
2. La fixation des loyers dans les habitations sociales ;
3. Les règles de conduites vis-à-vis des usagers des prestations de services ;
4. Les diverses obligations financières des parties ;

5. Les mécanismes horizontaux de solidarité financières, en ce compris l'affectation de la cotisation de solidarité, les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public ;
6. Les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public ;
7. Les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale, ainsi qu'aux aspects urbanistiques, sociaux et architecturaux de tous les éléments affectant la mission service public de la SISP ;
8. Les critères d'évaluation des engagements des parties ;
9. Les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclus pour valoriser les prestations de service public à l'égard des usagers ;
10. Les incitants à la réalisation des objectifs fixés dans le Contrat de Gestion ;
11. Les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution par une partie de ses engagements ;
12. Les conditions de révision du contrat.

L'élaboration du contrat de gestion de niveau 2 a fait l'objet en 2016 d'une négociation entre la SLRB et les fédérations représentatives des SISP.

**Cela a abouti à la désignation de 6 objectifs stratégiques prioritaires :**

- **<u>1er objectif</u> - Contribuer à accroitre la dynamique de production de nouveaux logements dans une perspective d'intégration transversale concertée (articles 11 à 14) et consolider le plan régional du logement ;**
- **<u>2ème objectif</u> - Stimuler la rénovation et l'entretien du parc de manière à en améliorer l'état, la conformité et les performances énergétiques, à réduire les situations d'inoccupation et à faire progresser la qualité de vie des habitants (articles 15 à 22)** ;
- **<u>3ème objectif</u> - Assurer une gestion locative performante compte-tenu des spécificités socio-économiques (articles 23 à 29)** ;
- **<u>4ème objectif</u> - Développer des politiques d'actions sociales dans une visée d'amélioration de la qualité de vie des locataires (articles 30 à 38) ;**
- **<u>5ème objectif</u> - Garantir une gestion professionnelle et efficiente (articles 39 à 43) ;**
- **<u>6ème objectif</u> - Optimiser la gestion des flux financiers tant à l'échelle de la société que dans la perspective des équilibres sectoriels (articles 44 à 49) ;**

Le nouveau Contrat de Gestion 2017-2022 a été signé officiellement le 20 mars 2017 et est entré en application le 21 mars 2017.

## 1.4. La stratégie de Comensia

- **Le principe du Plan stratégique**

Le plan stratégique principal suit l'adoption du contrat de gestion. Le contenu du plan stratégique est fixé à l'article 76 du CG2 (3ème génération) selon un canevas commun. Il constitue un outil d'aide à la gestion et à la concertation, un instrument de responsabilisation et de professionnalisation.

En 2018, Comensia a remis un plan stratégique à 5 ans (2018-2023), reprenant la stratégie et les priorités de la société sur les 6 plans suivants :

1. l'investissement ;
2. l'entretien du patrimoine ;
3. la gestion locative (inclus plan de mutation et plan annuel de relogement) ;
4. l'action sociale ;
5. la gestion d'entreprise ;
6. le plan financier.

Chaque année, Comensia doit actualiser son Plan stratégique, notamment en regard des observations réalisées par la SLRB. En juin 2019, Comensia a actualisé son Plan stratégique 2018-2023, cette actualisation a été validée par la SLRB en novembre 2019.

- **Le Plan stratégique Comensia 2018-2023, actualisé en 2019**

Dans son Plan stratégique, Comensia a mis en avant son choix d'avoir adopté la **forme d'une coopérative de locataires** et son souhait, dans ce cadre, d'être précurseur dans l'évolution de ses pratiques professionnelles dans tous ses secteurs d'activité (patrimonial, social, RH, communication, informatique …) et, particulièrement, dans la participation des locataires et la coopération avec ceux-ci. Nos coopérateurs-locataires sont invités à être responsables de leur évolution personnelle et de celle de leur famille, ils sont reconnus comme un partenaire à part entière dans la gestion de leur environnement, de leur immeuble, de la vie sociale de leur quartier.

De manière générale, le Plan Stratégique vise les 5 objectifs transversaux suivants, fixés notamment suite à l'enquête interne du personnel menée en 2018 :

1. développer l'identité de Comensia, coopérative de locataires, avec une vision, une mission et des objectifs stratégiques harmonisés et partagés par l'ensemble des collaborateurs ;
2. travailler la transversalité entre les services ;
3. conserver la convivialité, importante dans notre culture d'entreprise, tout en professionnalisant nos pratiques et nos processus ;
4. développer les compétences des managers d'équipe ;
5. être précurseur et innovant en termes de pratiques au sein du secteur du logement social.

Un **plan de Développement durable transversal** est également implémenté avec la volonté d'être précurseurs dans cette dynamique. Comensia visait ainsi l'obtention du label « Entreprise Ecodynamique » délivré par Bruxelles-Environnement, obtenu en novembre 2018 !

Ensuite, le **premier teambuilding** de l'ensemble des équipes de Comensia a été organisé en septembre 2018. La matinée était consacrée à une présentation du Plan Stratégique à l'ensemble des équipes. Cette présentation a été suivie de cercles réflexifs composés de membres du personnel. Chaque cercle devait donner son sentiment suite à la présentation du Plan Stratégique et était amené à préparer une intervention pour exprimer ce qui lui paraissait prioritaire à mettre en œuvre afin d'atteindre les objectifs présentés.

Ce teambuilding a permis de faire apparaître certaines préoccupations déjà partagées dans l'enquête du personnel ainsi que de nouveaux chantiers.

Le Comité de direction et le Conseil d'administration ont décidé de travailler prioritairement sur 4 chantiers :

1. l'identité de Comensia-coopérative de locataires (missions et valeurs) ;
2. l'objectivation de la politique salariale ;
3. la communication ;
4. l'amélioration des relations interservices.

Les plans d'investissement et d'entretien actualisés montrent tout le dynamisme et le professionnalisme de la Branche Patrimoine **dont les effectifs ont encore été augmentés** afin de faire face à la charge de travail supplémentaire découlant, d'une part, de nos difficultés dues à la résiliation du chantier du Peterbos 3 et 16 et aux retards fréquents pris sur d'autres chantiers (Cubisme, Borne, …) ainsi que, d'autre part, du nouveau plan quadriennal 2018-2021 et du plan de lutte contre l'incendie.

La stratégie d'investissement vise d'abord :

1. la mise aux normes des installations et équipements techniques ainsi qu'à leur sécurisation.
2. la lutte contre les inoccupés et inoccupables ;
3. la protection contre l'humidité ;
4. la performance énergétique des enveloppes ;
5. l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
6. les travaux de proximité améliorant la qualité de vie des locataires au quotidien.

Les projets de rénovation ont été budgétés et priorisés dans le cadre des prochains quadriennaux.

**L'attention de la SLRB a été attirée sur le planning envisagé dans le cadre budgétaire actuel des quadriennaux et droits de tirage : les dernières rénovations nécessaires à la sécurisation et mise aux normes de confort de nos logements ne pourront être financées que dans le cadre du quadriennal 2030-33 ! Comensia plaide pour que de nouvelles solutions de financement puissent être trouvées afin de lui permettre d'offrir des logements de qualité et énergiquement performants à l'ensemble de ses locataires.**

Au niveau de l'entretien, des travaux d'entretien sont réalisés afin de maintenir le patrimoine aux normes actuelles et en bon état locatif tout en maitrisant les coûts. Chaque installation et/ou équipement des immeubles est entretenu en visant la prolongation de la durée de vie normale d'un immeuble/maison et de ses différents composants.

Les moyens d'action sont :

1. la régie interne (34 ouvriers)
2. l'intervention d'entreprises de maintenance pour les équipements spéciaux
3. l'intervention d'entreprises tierces pour les interventions ne pouvant être prises en charge par la régie interne.

Afin de mieux coordonner l'action des responsables de sites, de l'HelpDesk et de la régie, un poste de **responsable de la Cellule Maintenance et Entretien** a été créé et pourvu en 2019.

La **Branche Sociale** de Comensia est en fin de période de transition et a été réorganisée en partie. Une nouvelle Directrice de la Branche a été engagée en septembre 2018 et s'est attelée à cette réorganisation et redynamisation de la stratégie du travail social.

L'actualisation de notre plan d'action sociale illustre notre souhait de développer un travail social de proximité qui puisse être un levier à la participation citoyenne et à la prise de responsabilité de nos coopérateurs-locataires au sein de leurs immeubles et de leurs sites d'habitat. En effet, les services **« travail social collectif »** et **« pôles de proximité »** ont été regroupés au sein d'un **« service proximité »** et les agents des pôles de proximité ont été remplacés par des profils plus orientés sur le travail social que sur l'administratif.

Au niveau du travail social individuel, une nouvelle coordinatrice a été engagée et l'équipe des travailleurs sociaux détachés par le SASLS a été modifiée. Un travail est en cours afin de diminuer la charge administrative des travailleurs sociaux pour leur permettre de se concentrer sur le travail social.

Comme précisé dans différents chapitres du Plan Stratégique 2018-2023, la volonté est de **renforcer le travail transversal** entre les différents services de Comensia pour définir des stratégies d'action mieux coordonnées sur les sites de logements les plus importants de notre société.

Ce travail transversal veille par une bonne information à impliquer à leur mesure les coopérateurs-locataires dans l'amélioration de leur cadre de vie. Le lieu privilégié pour cette sensibilisation et mobilisation sont les **COGELOs** dont l'objectif est de renforcer la prise de responsabilité individuelle ou collective par les locataires eux-mêmes et à les associer comme partenaires dans les actions menées au sein des quartiers et immeubles. Le CoCoLo était associé à cette démarche tant qu'il était actif. Par manque de disponibilité des membres il est actuellement en suspens.

Au niveau de la gestion locative, les axes principaux sont la maitrise des arriérés locatifs (en dessous des 2% du Chiffre d'affaires), la maitrise des charges locatives et de consommations ainsi que la gestion des inoccupés et inoccupables. A ce sujet, un lourd tribut financier est payé par Comensia suite aux défaillances d'entreprises externes qui ont pour conséquence une inflation du nombre d'inoccupables. Par ailleurs, l'ambition en termes de rénovations de grande ampleur mène à la nécessité de reloger de nombreux locataires actuels. Une réduction de l'offre de logements pour les candidats locataires et mouvements de transferts et mutations s'ensuit par conséquence.

Comensia souhaite développer une approche orientée usagers notamment par la rédaction d'une **charte « SiSP orientée usagers »,** par le lancement d'une enquête de satisfaction des locataires en 2021, par l'amélioration de la veille technique et de la réponse apportée aux demandes d'interventions techniques.

La politique tarifaire des loyers est en voie d'uniformisation et un essai de gestion des garages par un opérateur externe a été tenté. Cette expérience se révélant positive, cette gestion externe est progressivement étendue à la gestion des parkings qui peuvent faire l'objet d'une telle gestion ainsi que des nouveaux parkings à construire.

Sur le **plan financier**, de nombreuses incertitudes existent : réforme du mode de calcul des loyers, incertitudes sur l'ARS qui en découle, uniformisation des pratiques travaillées dans les GT de la SLRB en cours, …

Sur base des règles en vigueur, le Plan stratégique financier prévoyait que les années 2019, 2020 et 2021 se soldent par des déficits qui sont conjoncturels et non structurels. En cause, principalement, les pertes de loyers (+ de 1.200.000€ !) dues aux rénovations globales créant des inoccupables ainsi qu'aux défaillances de certaines entreprises entrainant retards et résiliation des marchés publics. Également en cause, la mise en location de nouveaux immeubles, ceux-ci étant systématiquement déficitaires la 1ère année en raison de l'importance de la provision pour gros entretien à réaliser ainsi qu'au fait que l'ARS n'est versée que l'année suivante.

**Ces déficits conjoncturels seront comblés par le bénéfice cumulé et la trésorerie restera positive durant cette période.**

Les résultats financiers sont finalement positifs pour l'année 2019, le résultat ordinaire étant négatif mais le résultat exceptionnel mène à un résultat globalement positif avec un bénéfice de 306.693,94 EUR.
Dès 2022, Comensia retrouvera une bonne santé financière avec des bénéfices annuels systématiques et un bénéfice reporté largement positif.

Le choix a été réalisé d'assumer ces années difficiles avec une perte financière conjoncturelle afin de ne pas rogner sur la qualité du service réalisé à destination du locataire.

Néanmoins, Comensia reste attentive à sa gestion financière et les actualisations annuelles sont l'occasion d'actualiser les hypothèses financières, notamment au regard des nouvelles directives de la SLRB.

Enfin, les collaborateurs de Comensia ont été confrontés à une augmentation importante des cas d'agressivité de la part de locataires. Plusieurs groupes de travail ont été mis en place afin de travailler sur la prévention et la gestion de cette agressivité, tant en termes de processus internes permettant de répondre aux demandes légitimes des locataires, de gestion des ressources humaines que de communication interne et externe.

Ce Plan stratégique et ses actualisations sont approuvés par le Conseil d'entreprise et le Conseil d'administration avant d'être systématiquement présentés à l'ensemble des collaborateurs lors d'un teambuiding. Il est en effet fondamental que l'ensemble des composantes de Comensia, coopérative de locataires, soient mobilisées et s'engagent à atteindre ces objectifs.

## 1.5. Les incertitudes, risques et circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de Comensia

Conformément aux dispositions de l'article 3 :6 du Code des Sociétés, vous trouvez ci-dessous une description des principaux risques et incertitudes auxquels Comensia est confrontée, sans oublier les événements importants survenus après la clôture de l'exercice, ainsi que les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société pour autant qu'elles ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à la société.

- **Le nouveau contrat de gestion 2017-2022**

Le 20 mars 2017, le nouveau contrat de gestion 2017-2022 liant Comensia à la SLRB, dénommé CG2 (4ème génération) a été signé officiellement et est entré en application.
Ce contrat vise à la responsabilisation des acteurs, en vue d'atteindre six objectifs. Ce nouveau contrat a et aura une influence considérable sur le développement de Comensia. Le Conseil d'administration et le Comité de direction y sont et y seront très attentifs. Ils veilleront tout spécialement à l'atteinte des objectifs (quantifiés) dans le cadre du nouveau dispositif d'évaluation de gestion.

- **Le changement de direction générale**

Suite à l'admission à la retraite en septembre 2018 de Monsieur Jean-Louis Pirottin, Directeur Général honoraire, et en septembre 2020 de Monsieur Pierre Hargot, Directeur Général actuel, le Conseil d'administration a décidé le 15 juin 2017 de l'engagement de Monsieur Cédric Mahieu, amené à reprendre la Direction Générale en septembre 2020 et Directeur Général Adjoint actuellement.

Ce processus a été réalisé de manière la plus objective avec recours à un assessment externe et à un jury composé en partie de membres extérieurs à Comensia.

Ces changements constituent l'opportunité d'un renouveau dans la dynamique d'une gestion créative mais, comme tout changement, peuvent également induire certaines craintes ou incertitudes. Afin de minimiser celles-ci, le Conseil a préparé de longue date et avec soin le plus minutieux, cette succession notamment en ayant eu recours à un processus de recrutement objectif, en ayant proposé un parcours de formation et d'intégration au sein de Comensia ainsi qu'en ayant fait réaliser une enquête interne au personnel afin d'entendre les aspirations et souhaits de celui-ci.

- **Le programme quadriennal d'investissement 2018-2021**

Par son courrier du 23 mars 2018, la SLRB a avisé de l'approbation par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du programme quadriennal 2018-2021 d'investissement.

Comensia bénéficie hors droits de tirage, travaux urgents et % artistique de 19.021.600,00€, à majorer de 607.500 € déjà acquis, soit au total 19.629.100 € (8,18% du budget de 240 Mio alloué aux SISP), pour 12 projets axés sur la sécurité, la mise aux normes du Code du Logement et de manière plus large, sur la rénovation de son patrimoine.

Le Conseil d'administration et le Comité de Direction veilleront au respect des délais stricts d'exécution qui nous sont assignés par la tutelle régionale. Ce respect des délais constitue un véritable défi dont nous ne sous-estimons pas le niveau élevé d'exigence.

- ❖ Les logements inoccupés et inoccupables et les pertes locatives liées au non-respect des délais d'exécution des chantiers

Certaines opérations de rénovation reprises aux programmations budgétaires des quadriennaux 2014-2017 et 2018-2021 sont malheureusement considérablement perturbées -voire mises à l'arrêt- par le comportement d'adjudicataires des marchés de travaux qui ne respectent pas les délais d'exécution repris dans les contrats relatifs à l'attribution des marchés de travaux. Dans ce contexte, la perte locative pour inoccupation durant les travaux peut flamber et, donc, avoir un impact négatif important sur nos recettes.

Le Conseil d'administration de Comensia a donc été amené le 8 décembre 2017, à appliquer une mesure d'office qui consiste en la résiliation unilatérale du marché public de travaux relatif à la rénovation des façades (châssis et bardages) de la toiture du Parc Peterbos 16. Plus d'une vingtaine de logements demeure(ro)nt ainsi inoccupés.

Le Conseil d'administration de Comensia a également été amené à appliquer la résiliation unilatérale du marché public de travaux relatif à la rénovation de l'immeuble Parc Peterbos 3 entrainant également 24 logements inoccupés.

De la résiliation de ces marchés, découle notre décision d'acquérir de plein droit la totalité du cautionnement à titre de dommages et intérêts. Cette mesure, bien sûr contestée par l'adjudicataire, donne lieu à un procès dont nous pouvons espérer une fin heureuse, eu égard à la qualité de notre dossier.

Enfin, la résiliation de ces marchés nous oblige à recommencer les procédures d'attribution des marchés de travaux entrainant un nouveau retard dans ces chantiers mais également dans les autres chantiers qui auraient dû être pris en charge par nos gestionnaires de dossier.

Par ailleurs, d'autres évacuations ont eu lieu ou sont en cours. L'incertitude est réelle quant au respect des délais pour l'entame des chantiers et pour l'exécution proprement dite des travaux.

Le Conseil et le Comité de direction demeurent donc vigilants quant à cette problématique qui conduit de manière conjoncturelle à un affaiblissement de nos résultats comptables. Le plan financier 2018-2023 affiche des pertes, tenant compte de l'incidence défavorable de la croissance de la perte locative découlant des logements évacués pour les travaux de rénovation en cours ou planifiés.

- **Les litiges en cours**

Divers litiges sont en cours. Un jugement favorable a été rendu en février 2019 et la partie adverse a acquiescé. Aucun litige ne présente un risque financier élevé. Dans ce contexte, nous avons, à titre précautionneux, budgété 100.000€ en charges exceptionnelles pour anticiper les indemnisations éventuelles dues à des tiers.

- **La réforme du calcul des loyers**

Les SISP et leurs fédérations ont appris en mars 2018 que l'autorité régionale envisage concrètement une réforme du calcul des loyers réels des locataires pouvant entrer en vigueur en 2020 ou 2021.

Entretemps, la SLRB a pris les devants et des Groupes de travail SLRB/Fédérations de SISP se sont tenus afin de parvenir à un mémorandum commun s'accordant sur les grands principes sur base desquels une réforme devrait être réfléchie et adoptée. Ces principes sont la simplification du mode de calcul, les ressources disponibles du locataire et l'état objectif du logement. A charge du prochain Gouvernement régional de confirmer sa volonté de procéder à cette réforme du calcul du loyer. A ce stade, cette volonté n'est pas établie.

Les Fédérations de SISP, le Conseil d'administration et la Direction Générale resteront attentifs à être consultés dans ce débat à venir puisqu'une telle réforme aura un impact sur nos deux principales recettes : les loyers réellement perçus et l'Allocation régionale de solidarité (ARS) qui devra être déterminée autrement, de manière objective et en visant l'équilibre financier des SISP.

Informations complémentaires requises par l'article 96 § 1 du code des sociétés :

- Notre société ne dispose pas de succursale ;
- Notre société n'a pas d'activités en matière de recherche et développement ;
- Tous les actifs et passifs financiers sont comptabilisés au bilan, la société ne procède à aucune opération dite « de type spéculatif » et n'a pas matière à couvrir un risque de change ni aucun risque de perte sur des placements.

Pour le surplus en matière d'évènements importants survenus après la clôture de l'exercice, il est renvoyé aux points développés ci-dessus.

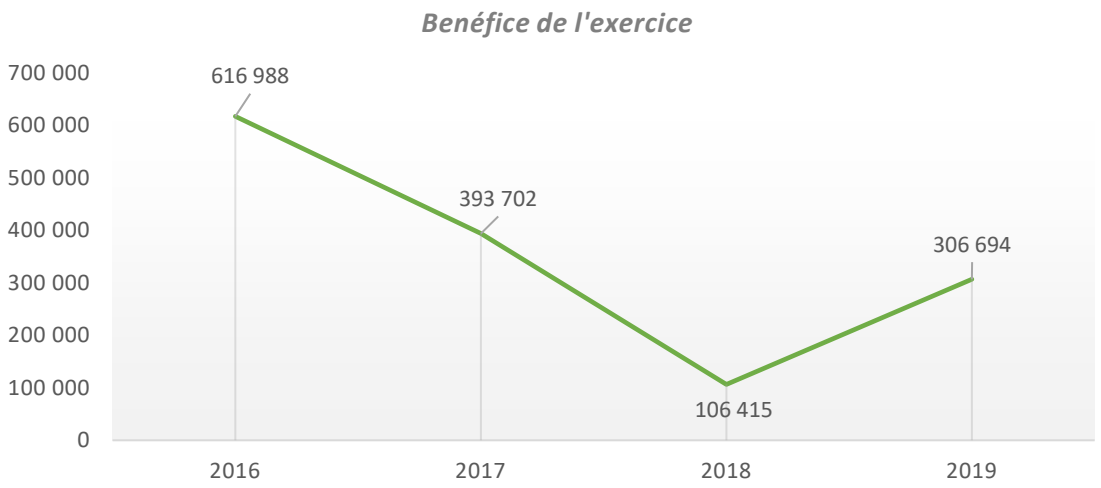
# 2. La Gestion financière de Comensia

## 2.1. Le résultat 2019

Pour l'exercice 2019 clôturé au 31/12/2019, Comensia a enregistré un bénéfice net de **306.693,94 €** contre 106.415,07 € en 2018.

| | ***2018*** | ***2019*** |
|---|---|---|
| Résultat d'exploitation (70/64) | -150.987,42 | -35.678,54 |
| Résultat financier (75/65) | -171.166,40 | -23.175,94 |
| Résultat exceptionnel (76/66) | 173.607,67 | 129.499,90 |
| Impôts (76/66) | -34.198,75 | -37.335,43 |
| Prélèvements sur les réserves immunisées (78/68) | 289.159,97 | 273.383,95 |
| **Résultat de l'exercice** | **106.415,07** | **306.693,94** |

## 2.2. Graphique de l'évolution du résultat de Comensia de 2016 à 2019



## 2.3. Commentaires sur les rubriques du compte de résultat de l'exercice

### *2.3.1. Le résultat d'exploitation*

Le résultat d'exploitation obtenu par différence entre les produits d'exploitation (les postes 70 à 74) et les charges d'exploitation (les postes 60 à 64) ne prend pas en compte les éléments financiers, exceptionnels ou l'impôt. Ce résultat permet d'apprécier la performance économique de la société uniquement sur base de son activité.

| **Les produits d'exploitation** | **2018** | **2019** | **% évolution** |
|---|---|---|---|
| **70. Le Chiffre d'affaires** | **17 170 297,47** | **17 396 625,08** | **1,32%** |
| Loyers de base des logements sociaux | 17 275 750,76 | 18 173 133,04 | |
| Loyers des magasins, garages et caves | 397 776,79 | 301 547,02 | |
| Pertes de loyer par inoccupation | -1 060 037,09 | -1 360 604,38 | |
| Réductions sociales nettes | -3 112 410,87 | -3 283 191,05 | |
| Charges locatives | 3 474 112,07 | 3 392 531,09 | |
| Cotisation de Solidarité | 195 105,81 | 173 209,36 | |
| **72. La production immobilisée** | **596 344,94** | **774 811,66** | **29,93%** |
| **73. L'allocation régionale de solidarité** | **2 412 150,05** | **2 334 308,15** | **-3,23%** |
| **74. Les autres produits d'exploitation** | **1 161 898,63** | **987 069,84** | **-15,05%** |
| **Total des produits d'exploitation** | **21 340 691,09** | **21 492 814,73** | **0,71%** |

| **Les charges d'exploitation** | **2018** | **2019** | **% évolution** |
|---|---|---|---|
| **60. Les approvisionnements et marchandises** | **619 741,32** | **680 116,59** | **9,74%** |
| **61. Les achats de biens et de services** | **5 453 321,06** | **5 236 068,80** | **-3,98%** |
| Frais d'administration générale | 705 434,11 | 788 037,94 | |
| Travaux à charge de la société | 1 304 467,43 | 1 121 558,52 | |
| Travaux à charge des locataires | 1 088 763,03 | 962 571,25 | |
| Consommations d'énergies | 1 866 090,58 | 1 839 636,44 | |
| Frais d'entret.et de rep machines et installation | 151 864,31 | 174 849,09 | |
| Frais d'assurances non relatifs au personnel | 162 892,68 | 153 599,14 | |
| Frais d'actes et de contentieux | 105 930,19 | 141 396,89 | |
| Frais divers | 46 209,53 | 27 353,25 | |
| Intérimaires | 0,00 | 4 981,04 | |
| Administrateurs | 21 669,20 | 22 085,24 | |
| **62. Les rémunérations et les charges salariales** | **6 637 954,48** | **6 695 923,74** | **0,87%** |
| **63. Amortis. reduct valeurs et provisions risques** | **6 836 264,33** | **6 984 429,82** | **2,17%** |
| Amortissements | 6 493 157,92 | 6 884 807,96 | |
| Réductions de valeur sur créances locatives | 24 766,50 | -100 292,84 | |
| Provision grosses réparations et gros entretiens | 318 339,91 | 199 914,70 | |
| Autres provisions | 0,00 | 0,00 | |
| **64. Les autres charges d'exploitation** | **1 944 397,32** | **1 931 954,32** | **-0,64%** |
| Précompte immobilier | 1 757 884,33 | 1 848 479,98 | |
| Autres charges d'exploitation | 186 512,99 | 83 474,34 | |
| **Total des charges d'exploitation** | **21 491 678,51** | **21 528 493,27** | **0,17%** |
| **Le résultat d'exploitation** | **-150 987,42** | **-35 678,54** | |

- ✓ **Le chiffre d'affaires** constitue 81% des produits d'exploitation. Il augmente de 1,32% par rapport à 2018 alors que l'indexation globale des loyers au 01/01/2019 était de 3,17 %. Cette différence de progression se justifie notamment par les pertes de loyer des logements évacués pour les travaux de rénovation en cours ou planifiés.

- ✓ **La production immobilisée** reprend la partie des travaux inscrits en immobilisés qui ont été réalisés par la régie technique de Comensia ainsi que la valorisation des prestations du service « études et investissements » pour leurs suivis des chantiers de rénovation. En 2019, la régie technique a rénové 65 logements dans le cadre du plan opérationnel de lutte contre les inoccupés et les inoccupables. Elle a également opéré des travaux de mise en conformité électrique dans les communs d'immeubles et dans plusieurs appartements.

- ✓ **L'allocation régionale de solidarité** est un subside octroyé par la Région. La législation en matière de calcul des loyers dans le secteur induit une perte de revenu pour les sisp. Cette perte de revenu – déficit social - est compensée par la Région à concurrence de 75%. Cette compensation se traduit par le versement d'une Allocation Régionale dont le montant annuel équivaut à 75% du déficit social de l'année précédente. Le déficit social 2018 était de 3.112.410,87 € ce qui permet à Comensia de bénéficier d'une ARS à 75% de ce montant soit 2.334.308,15 €.

- ✓ **Les autres produits d'exploitation** reprennent notamment les aides de la Région (au travers des subventions et des subsides d'exploitation versés) pour un montant non négligeable de 750.746,26 €.

- ✓ **Les approvisionnements et marchandises** progressent de 9,74 % par rapport à l'année dernière. Cette rubrique reprend l'achat du matériel nécessaire à la régie technique pour ses travaux de dépannage, de réparation et de remise en ordre des logements.

- ✓ **Les achats de biens et de services** constituent 24% du total des charges d'exploitation. Ils sont en régression globale de 3,98% par rapport à 2018. Ce recul se justifie essentiellement par une diminution des travaux de remise en état des logements par les entreprises extérieures et par la diminution des frais à charge des locataires (résiliation de contrats d'entretien dans les immeubles à rénover).

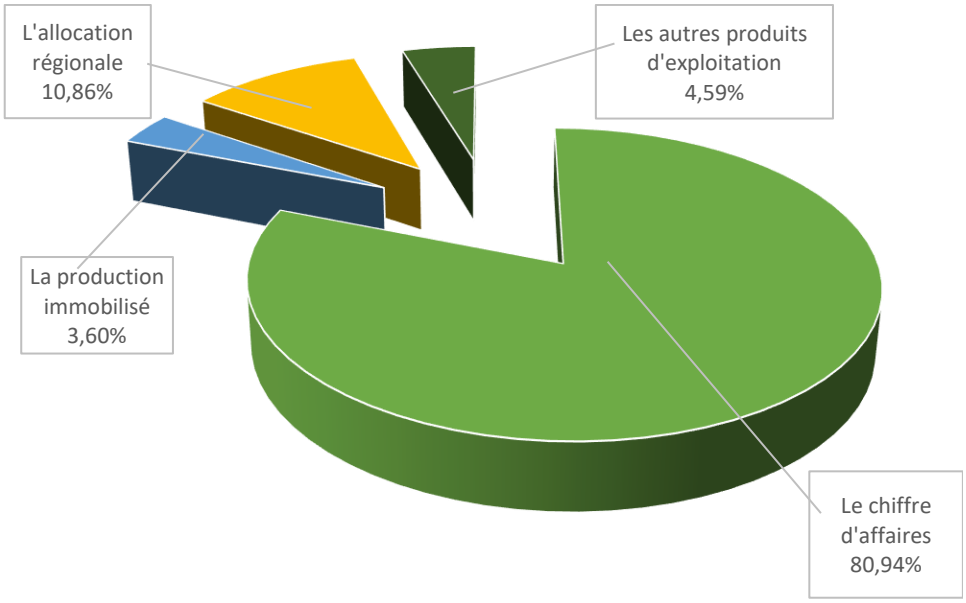
- ✓ **Les rémunérations et les charges salariales** concernent 119,7 travailleurs ETP (équivalent temps plein) au 31 décembre 2019. Ces frais incompressibles représentent 31% du total des charges d'exploitation. Ils intègrent les mouvements du personnel intervenus courant d'année (indexations, biennales, engagements, désengagements et démissions) mais n'intègrent pas les frais de personnel mis à disposition par le SASLS et par les CPAS (les articles 60).

- ✓ **Les Amortissements, les réductions de valeur et les provisions pour grosses réparations et gros entretiens :**
  - La société a porté en immobilisé pour 2019 un total de 5,4 millions €. Cette immobilisation justifie également l'accroissement de la dotation d'amortissement annuelle qui passe de 6,5 Mo € en 2018 à 6,9 Mo € en 2019. Cette charge d'amortissement représente 32% des charges d'exploitation.
  - La provision pour réductions de valeur sur créances commerciales est calculée sur base des arriérés de paiement des locataires dont la récupération devient incertaine. Depuis cette année, Comensia se base sur les normes minimales prescrites par les circulaires de la SLRB qui définissent les règles de calcul du montant maximum à atteindre pour cette provision.
  - L'utilisation et la dotation à la provision pour grosses réparations et gros entretiens est dorénavant calculée selon la nouvelle règle de la tutelle afin de se conformer aux critères normalisés tant économiques que fiscaux et comptables.

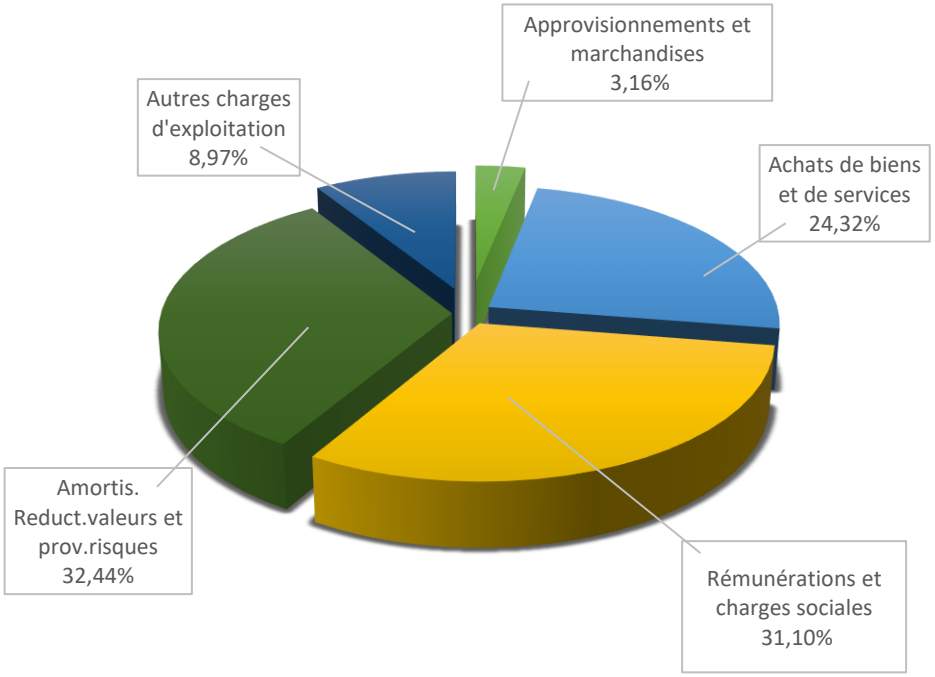
- ✓ **Les autres charges d'exploitation** comptabilisent entre autres le montant du précompte immobilier. Pour 2019, l'évolution de cette charge résulte, pour l'essentiel, uniquement de l'indexation des revenus cadastraux.

**Le résultat d'exploitation négatif s'explique par la stratégie dynamique de rénovation de Comensia : les logements vidés pour être rénovés génèrent des pertes importantes de loyer. Les recettes locatives de la société diminuent tandis que les dépenses pour la plupart incompressibles (charges salariales, fiscales, de réparations et d'entretiens…) doivent être couvertes. Ce résultat s'est néanmoins amélioré par rapport à l'année dernière. Comensia veille à maîtriser au mieux ses budgets en contrôlant ses dépenses et en optimalisant ses recettes.**

**Représentation graphique des produits d'exploitation par catégorie**




**Représentation graphique des charges d'exploitation par catégorie**



### 2.3.2. Le résultat financier

Le résultat financier correspond à la différence entre les produits financiers et les charges financières. Ce résultat découle principalement des financements des travaux de rénovation et d'investissement contractés auprès de la tutelle. Il se traduit par un solde négatif de -23.175,94 € contre -171.166,40 € en 2018.

| Les produits financiers | 2018 | 2019 | % évolution |
|---|---|---|---|
| ***75. Produits financiers*** | **1 640 497,26** | **1 874 051,20** | **14,24%** |
| Intérêts sur compte courant SLRB | 140 009,52 | 158 288,17 | |
| Autres produits financiers | 2 398,65 | 1 581,44 | |
| Les subsides en capital | 1 498 089,09 | 1 714 181,59 | |
| **Total des produits financiers** | **1 640 497,26** | **1 874 051,20** | **14,24%** |

| Les charges financières | 2018 | 2019 | % évolution |
|---|---|---|---|
| **65. Charges financières** | **1 811 663,66** | **1 897 227,14** | **4,72%** |
| Intérêts sur emprunts SLRB | 1 809 125,72 | 1 894 655,31 | |
| Intérêts sur C/C SLRB | 0,00 | 0,00 | |
| Autres charges financières | 2 537,94 | 2 571,83 | |
| **Total des charges financières** | **1 811 663,66** | **1 897 227,14** | **4,72%** |
| **Le résultat financier** | **-171 166,40** | **-23 175,94** | |

- ✓ **La progression** des avoirs en comptes courants auprès de la SLRB (7,3 Mo en 2019 contre 6,4 Mo en 2018) induit une augmentation des intérêts octroyés qui progressent de 13,06 % par rapport à l'année dernière.

- ✓ **Les produits financiers** fluctuent principalement en raison du montant des subsides en capital qui sont transférés en résultat au même rythme que l'amortissement des biens auxquels ils se rapportent**.** Cette prise en résultat s'élève en 2019 à 1,71 Mo et enregistre une progression de 14,42% par rapport à 2018.

- ✓ **Les charges financières** calculées sur les emprunts et avances contractés auprès de la SLRB dans le cadre des programmes d'investissement et de rénovation s'élèvent en 2019 à 1,89 Mo.

### 2.3.3. Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est la différence entre les produits et les charges dits exceptionnels. Ce résultat dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation normale et n'a pas vocation à s'inscrire durablement dans le temps.

| Le résultat exceptionnel | 2018 | 2019 | % évolution |
|---|---|---|---|
| **76. Les produits exceptionnels** | ***214 485,54*** | ***139 817,52*** | ***-34,81%*** |
| **66. Les charges exceptionnelles** | **40 877,87** | **10 317,62** | ***-74,76%*** |
| **Le résultat exceptionnel** | **173 607,67** | **129 499,90** | |

- ✓ **Le résultat exceptionnel** de 129.499,90 € provient essentiellement d'opérations de contrôle de nettoyage des soldes de comptes.

### *2.3.4. L'impôt*

- ✓ **Les sociétés de logements sociaux** sont soumises à l'impôt des sociétés et bénéficient d'un taux réduit de 5%. La charge fiscale estimée de 40.000,00 € se calcule sur le bénéfice comptable de l'année augmenté de la quote-part des charges rejetées partiellement ou totalement sur un plan fiscal.

### *2.3.5. Le prélèvement sur les réserves immunisées*

| | 2018 | 2019 |
|---|---|---|
| **68. Transfert aux réserves immunisées** | **0,00** | **0,00** |
| **78. Prélèvements s/ les réserves immunisées** | ***289 159,97*** | ***273 383,95*** |
| **Total des prélèvements et transferts** | **-289 159,97** | **-273 383,95** |

- ✓ **Cette rubrique** enregistre les prélèvements sur les impôts différés et les réserves immunisées.

- ✓ **Les réserves immunisées** ont été initialement mouvementées en 2015 par le transfert de la plus-value réalisée sur le transfert d'immeubles de Comensia à Lorebru (plus-value enregistrée de 5,7 Mo) afin de lui appliquer le régime de la taxation étalée et l'exonérer ainsi du paiement de la totalité de l'impôt sur l'année de la réalisation de cette plus-value. Cet étalement de la taxation n'est possible qu'à la condition de remploi de la valeur de réalisation en actif immobilisé. Le remploi s'est fait sur les 3 immeubles cédés par Lorebru à Comensia. Le prélèvement se fait annuellement à raison de 183.000 €.

## 2.4. L'évolution du compte de résultat depuis 2016

| Les comptes de charges | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| **60. Approvisionnements et marchandises** | **529 643,37** | **535 941,39** | **619 741,32** | **680 116,59** |
| **61. Achats de biens et de services** | **5 332 328,68** | **5 173 665,21** | **5 453 321,06** | **5 236 068,80** |
| Frais d'administration générale | 605 095,49 | 615 327,57 | 705 434,11 | 788 037,94 |
| Travaux à charge de la sisp | 1 046 000,45 | 1 205 514,19 | 1 304 467,43 | 1 121 558,52 |
| Travaux à charge locataires | 1 326 112,76 | 1 038 414,36 | 1 088 763,03 | 962 571,25 |
| Consommations | 1 859 024,88 | 1 772 236,73 | 1 866 090,58 | 1 839 636,44 |
| Frais d'entret.et de rep machines et installations | 128 839,13 | 149 202,29 | 151 864,31 | 174 849,09 |
| Frais d'assurances non relatifs au personnel | 213 705,55 | 235 846,99 | 162 892,68 | 153 599,14 |
| Frais d'actes et de contentieux | 111 871,00 | 106 951,56 | 105 930,19 | 141 396,89 |
| Frais divers | 12 300,82 | 22 472,92 | 46 209,53 | 27 353,25 |
| Intérimaires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4 981,04 |
| Administrateurs | 29 378,60 | 27 698,60 | 21 669,20 | 22 085,24 |
| **62. Rémunérations et charges sociales** | **5 680 753,01** | **6 318 945,04** | **6 637 954,48** | **6 695 923,74** |
| **63. Amortis. reduct valeurs et provisions risques** | **6 379 658,08** | **6 501 611,65** | **6 836 264,33** | **6 984 429,82** |
| Amortissements | 6 043 016,56 | 6 328 049,49 | 6 493 157,92 | 6 884 807,96 |
| Réductions valeurs sur créances commerciales | 41 420,23 | -43,93 | 24 766,50 | -100 292,84 |
| Provision grosses réparations et gros entretiens | 211 960,03 | 90 344,84 | 318 339,91 | 199 914,70 |
| Autres provisions | 83 261,26 | 83 261,25 | 0,00 | 0,00 |
| **64. Autres charges d'exploitation** | **1 678 314,70** | **1 730 491,08** | **1 944 397,32** | **1 931 954,32** |
| Précompte immobilier | 1 670 276,81 | 1 718 845,89 | 1 757 884,33 | 1 848 479,98 |
| Autres charges d'exploitation | 8 037,89 | 11 645,19 | 186 512,99 | 83 474,34 |
| **65. Charges financières** | **1 870 984,77** | **1 847 619,10** | **1 811 663,66** | **1 897 227,14** |
| Intérêts sur emprunts SLRB | 1 868 352,18 | 1 845 158,09 | 1 809 125,72 | 1 894 655,31 |
| Intérêts sur C/C SLRB | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Autres charges financières | 2 632,59 | 2 461,01 | 2 537,94 | 2 571,83 |
| **66. Charges exceptionnelles** | **123 213,43** | **416 513,59** | **40 877,87** | **10 317,62** |
| **67. Impôt sur le résultat** | **41 356,31** | **48 681,87** | **34 198,75** | **40 193,16** |
| **68.Transfert aux réserves immunisées** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **TOTAL DES CHARGES** | **21 636 252,35** | **22 573 468,93** | **23 378 418,79** | **23 476 231,19** |

| Les comptes de produits | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| **70. Chiffres d'affaires** | **16 704 961,42** | **16 858 357,30** | **17 170 297,47** | **17 396 625,08** |
| Loyers de base des logements sociaux | 16 086 146,46 | 16 726 162,86 | 17 275 750,76 | 18 173 133,04 |
| Loyers des magasins, garages et caves | 386 514,42 | 396 550,62 | 397 776,79 | 301 547,02 |
| Pertes de loyer par inoccupation | -596 358,65 | -708 697,08 | -1 060 037,09 | -1 360 604,38 |
| Réductions sociales nettes | -3 112 959,82 | -3 216 200,06 | -3 112 410,87 | -3 283 191,05 |
| Charges locatives | 3 763 209,55 | 3 507 982,12 | 3 474 112,07 | 3 392 531,09 |
| Ventes maisons | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Cotisation de solidarité | 178 409,46 | 152 558,84 | 195 105,81 | 173 209,36 |
| **72. La production immobilisée** | **498 037,29** | **554 754,62** | **596 344,94** | **774 811,66** |
| **73. Allocation régionale de solidarité** | **2 044 994,14** | **2 334 719,87** | **2 412 150,05** | **2 334 308,15** |
| **74. Autres produits d'exploitation** | **949 982,64** | **955 032,43** | **1 161 898,63** | **987 069,84** |
| **75. Produits financiers** | **1 415 382,92** | **1 574 367,46** | **1 640 497,26** | **1 874 051,20** |
| Intérêts sur compte courant SLRB | 103 799,52 | 127 564,82 | 140 009,52 | 158 288,17 |
| Autres produits financiers | 6 603,76 | 7 288,35 | 2 398,65 | 1 581,44 |
| Les subsides en capital | 1 304 979,64 | 1 439 514,29 | 1 498 089,09 | 1 714 181,59 |
| **76. Produits exceptionnels** | **386 155,27** | **437 652,19** | **214 485,54** | **139 817,52** |
| **77. Régularisation d'impôts** | **10 919,44** | **1 397,61** | **0,00** | **2 857,73** |
| **78. Prélèvements s/ les réserves immunisées** | **242 807,53** | **250 889,10** | **289 159,97** | **273 383,95** |
| **TOTAL DES PRODUITS** | **22 253 240,65** | **22 967 170,58** | **23 484 833,86** | **23 782 925,13** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **RESULTAT DE L'EXERCICE** | **616 988,30** | **393 701,65** | **106 415,07** | **306 693,94** |

## 2.5. Commentaires sur quelques rubriques du bilan

Les comptes de bilan sont repris dans les annexes du rapport sous la rubrique « bilan et comptes de résultat (format BNB) ».

- ✓ **Le total du patrimoine immobilisé** non financier s'élève à 166.836.975,53 € soit une augmentation de 7,3 Mo € par rapport à l'année dernière. Cette progression résulte de l'immobilisation des investissements et travaux de rénovation réalisés en 2019 pour un total de 14,2 Mo € diminué de la valeur des amortissements des biens pour 6,9 Mo €

- ✓ **Les autres créances à un an au plus** proviennent pour l'essentiel de la créance auprès de la Région pour les réductions enfants à charge et personnes majeures handicapées 2019. Il s'agit d'un montant total de 1,9 Mo €

- ✓ **Les valeurs disponibles** s'élèvent à 7.646.637,20 € soit une progression de 4,33 % par rapport à 2018. Cette trésorerie sert au paiement des charges courantes de la société. Les travaux d'investissements sont quant à eux financés par des emprunts et avances régionaux.

- ✓ **Les capitaux propres** de la société connaissent une progression de 1,4Mo grâce aux subsides octroyés par la Région et à l'affectation du résultat.

- ✓ **Les dettes à plus d'un an** s'élèvent à fin 2019 à 108,3 Mo €. Ces dettes trouvent leur origine dans les prêts à long terme accordés par la Région dans le cadre des programmes de rénovations et d'investissements. L'utilisation en 2019 des lignes de crédit s'élève à 9,9 Mo €. Le remboursement du capital au travers de l'annuité s'élève à 3,9 Mo €.

- ✓ **La dette à plus d'un an échéant dans l'année** reprend le montant de la dette d'emprunt dont le remboursement échoit en 2020. Il s'agit de 3,99 Mo €.

- ✓ **Les dettes fournisseurs** s'élèvent à 3,06 Mo € dont 1,7 Mo € seront financés par les crédits régionaux.

- ✓ **La dette d'impôt** reprend essentiellement le montant du précompte immobilier à payer pour l'enrôlement 2019 et dont l'échéance est fixée en 2020. Il s'agit d'un montant de 1,65 Mo €.

## 2.6. L'affectation du résultat

L'exercice comptable 2019 se solde par un bénéfice à affecter de 306.693,94 €. Les bénéfices reportés des exercices antérieurs s'élèvent à 2.811.115,09 €.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'affecter le résultat de la manière suivante :

- ✓ 164.548,49 €, soit 95% du montant de la cotisation de solidarité, sont affectés en réserves disponibles conformément aux directives de la tutelle ;

- ✓ Le solde soit 142.145,45 € est cumulé aux bénéfices reportés des années antérieures. Ce solde porte le bénéfice total à reporter à 2.953.260,14 €.

## 2.7. Autres éléments du rapport financier

### *2.7.1. Les perspectives 2020*

| Les comptes de charges | Les Comptes 2019 | % du C.A | Le Budget 2020 | % du C.A | % Evolution 2020/2019 | Le Plan 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **60. Approvisionnements et marchandises** | **680 116,59** | **3,91%** | **655 000,00** | **3,68%** | **-3,69%** | **668 100,00** |
| **61. Achats de biens et de services** | **5 236 068,80** | **30,10%** | **5 480 000,00** | **30,77%** | **4,66%** | **5 571 298,00** |
| Frais d' administation générale | 788 037,94 | 4,53% | 795 000,00 | 4,46% | 0,88% | 678 300,00 |
| Travaux à charge de la sisp | 1 121 558,52 | 6,45% | 1 230 000,00 | 6,91% | 9,67% | 1 254 600,00 |
| Travaux à charge locataires | 962 571,25 | 5,53% | 985 000,00 | 5,53% | 2,33% | 1 166 650,00 |
| Consom. à charge des locataires | 1 839 636,44 | 10,57% | 1 880 000,00 | 10,56% | 2,19% | 1 944 450,00 |
| Frais d'entret.et de rep machines et installation | 174 849,09 | 1,01% | 210 000,00 | 1,18% | 20,10% | 193 300,00 |
| Frais d'assurances non relatifs au personnel | 153 599,14 | 0,88% | 160 000,00 | 0,90% | 4,17% | 161 098,00 |
| Frais d'actes et de contentieux | 141 396,89 | 0,81% | 140 000,00 | 0,79% | -0,99% | 127 500,00 |
| Frais divers | 27 353,25 | 0,16% | 55 000,00 | 0,31% | 101,07% | 20 400,00 |
| Intérimaires | 4 981,04 | 0,03% | 0,00 | 0,00% | -100,00% | 0,00 |
| Administrateurs | 22 085,24 | 0,13% | 25 000,00 | 0,14% | 13,20% | 25 000,00 |
| **62. Rémunérations + charges** | **6 695 923,74** | **38,49%** | **7 600 000,00** | **42,68%** | **13,50%** | **7 468 311,00** |
| **63. Amortis. réduct valeurs et provisions risques** | **6 984 429,82** | **40,15%** | **7 435 000,00** | **41,75%** | **6,45%** | **8 348 995,00** |
| Amortissements | 6 884 807,96 | 39,58% | 7 255 000,00 | 40,74% | 5,38% | 8 108 995,00 |
| Réd. Valeurs stocks/créances | -100 292,84 | -0,58% | 40 000,00 | 0,22% | -139,88% | 40 000,00 |
| Provision grosses réparations et gros entretiens | 199 914,70 | 1,15% | 140 000,00 | 0,79% | -29,97% | 200 000,00 |
| Autres provisions | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00 |
| **64. Autres charges d'exploitation** | **1 931 954,32** | **11,11%** | **1 990 000,00** | **11,18%** | **3,00%** | **1 999 925,00** |
| Précomptes immobiliers | 1 848 479,98 | 10,63% | 1 910 000,00 | 10,73% | 3,33% | 1 923 425,00 |
| Autres charges d'exploitation | 83 474,34 | 0,48% | 80 000,00 | 0,45% | -4,16% | 76 500,00 |
| **65. Charges financières** | **1 897 227,14** | **10,91%** | **1 878 000,00** | **10,55%** | **-1,01%** | **2 071 300,00** |
| Intérêts sur emprunts SLRB | 1 894 655,31 | 10,89% | 1 875 000,00 | 10,53% | -1,04% | 2 068 700,00 |
| Int.sur C/C SLRB | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00 |
| Autres charges financières | 2 571,83 | 0,01% | 3 000,00 | 0,02% | 16,65% | 2 600,00 |
| **66. Charges exceptionnelles** | **10 317,62** | **0,06%** | **30 000,00** | **0,17%** | **190,76%** | **100 000,00** |
| **67. Impôt sur le résultat** | **40 193,16** | **0,23%** | **0,00** | **0,00%** | **-100,00%** | **0,00** |
| **68. Trft aux réserves immunisées** | **0,00** | **0,00%** | **0,00** | **0,00%** | **0,00%** | **0,00** |
| **TOTAL DES CHARGES** | **23 476 231,19** | **134,95%** | **25 068 000,00** | **140,77%** | **6,78%** | **26 227 929,00** |

| Les comptes de produits | Les Comptes 2019 | % du C.A | Le Budget 2020 | % du C.A | % Evolution 2020/2019 | Le Plan 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **70. Chiffres d'affaires** | **17 396 625,08** | **100,00%** | **17 807 232,36** | **100,00%** | **2,36%** | **18 614 849,00** |
| Loyers de base des logements sociaux | 18 173 133,04 | 104,46% | 18 597 232,36 | 104,44% | 2,33% | 19 160 946,00 |
| Loyers des magasins, garages et caves | 301 547,02 | 1,73% | 313 000,00 | 1,76% | 3,80% | 474 000,00 |
| Pertes de loyer par inoccupation | -1 360 604,38 | -7,82% | -1 573 000,00 | -8,83% | 15,61% | -1 457 403,00 |
| Réductions sociales nettes | -3 283 191,05 | -18,87% | -3 160 000,00 | -17,75% | -3,75% | -3 455 037,00 |
| Charges locatives | 3 392 531,09 | 19,50% | 3 460 000,00 | 19,43% | 1,99% | 3 701 700,00 |
| Ventes maisons | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00 |
| Cotisation de Solidarité | 173 209,36 | 1,00% | 170 000,00 | 0,95% | -1,85% | 190 643,00 |
| **72. La production immobilisée** | **774 811,66** | **4,45%** | **750 000,00** | **4,21%** | **-3,20%** | **842 193,00** |
| **73. Allocation régionale de solidarité** | **2 334 308,15** | **13,42%** | **2 462 393,29** | **13,83%** | **5,49%** | **2 448 750,00** |
| **74. Autres produits d'exploitation** | **987 069,84** | **5,67%** | **935 000,00** | **5,25%** | **-5,28%** | **902 700,00** |
| **75. Produits financiers** | **1 874 051,20** | **10,77%** | **1 970 000,00** | **11,06%** | **5,12%** | **2 187 817,00** |
| Intérêts sur compte courant SLRB | 158 288,17 | 0,91% | 145 000,00 | 0,81% | -8,39% | 140 000,00 |
| Autres produits financiers | 1 581,44 | 0,01% | 0,00 | 0,00% | -100,00% | 1 000,00 |
| Les subsides en capital | 1 714 181,59 | 9,85% | 1 825 000,00 | 10,25% | 6,46% | 2 046 817,00 |
| **76. Produits exceptionnels** | **139 817,52** | **0,80%** | **25 000,00** | **0,14%** | **-82,12%** | **50 000,00** |
| **77. Régularisation d'impôts** | **2 857,73** | **0,02%** | **0,00** | **0,00%** | **-100,00%** | **1 000,00** |
| **78. Prélèvements s/ les réserves immunisées** | **273 383,95** | **1,57%** | **275 000,00** | **1,54%** | **0,59%** | **284 043,00** |
| **TOTAL DES PRODUITS** | **23 782 925,13** | **136,71%** | **24 224 625,65** | **136,04%** | **1,86%** | **25 331 352,00** |
| **RESULTAT DE L'EXERCICE** | **306 693,94** | **1,76%** | **-843 374,35** | **-4,74%** | **-374,99%** | **-896 577,00** |

Comensia prévoit pour l'exercice 2020 :

- Des dépenses pour un total de 25.068.000,00 €
- Des produits pour un total de 24.224.626,00 €

Soit une perte de 843.374,00 €.

Il est bon de rappeler que Comensia enregistre des pertes par inoccupation de plus de 1 million d'euros eu égard à sa stratégie dynamique de rénovation développée ces dernières années. C'est donc autant de recettes en moins pour couvrir les dépenses utiles pour mener à bien sa mission de service public.

Comensia veille à maitriser au mieux ses budgets en contrôlant ses dépenses. Néanmoins, elle reste attentive à ses besoins en matière de fonctionnement de la société, de personnel et de travaux de préservation du patrimoine. Elle a également pour mission d'optimaliser ses recettes par un financement correct des programmes quadriennaux, par un suivi des subsidiations, et par une activation systématique de la production immobilisée (exécution des travaux par la régie technique et imputation des frais d'études en interne).

Le plan financier du plan stratégique 2018-2021 prévoyait une perte de 896.000,00 € pour l'année 2020. De manière globale, nous restons donc sur une même tendance.

**Cette situation déficitaire conjoncturelle n'altèrera en rien la situation financière structurelle de Comensia qui demeurera saine eu égard aux bénéfices reportés des années antérieures (2.950.000,00 €) et aux relocations des logements rénovés qui interviendront endéans les 2 ans. Ces relocations permettront de résorber la majeure partie des pertes de loyer et procureront à la société, à nouveau, des revenus pour faire face aux dépenses courantes.**

### 2.7.2. Evènements importants survenus après la clôture des comptes

La société n'a pas connaissance d'évènements importants survenus après la clôture de l'exercice et susceptible d'influencer le résultat ni même le patrimoine de la société.

### 2.7.3. Circonstances susceptibles d'avoir une influence sur le développement de la société

Rappel de l'information reprise au rapport annuel sous le point 1.5 à savoir :

Conformément aux dispositions de l'article 3 :6 du Code des Sociétés, vous trouvez ci-dessous une description des principaux risques et incertitudes auxquels Comensia est confrontée, sans oublier les événements importants survenus après la clôture de l'exercice, ainsi que les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société pour autant qu'elles ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à la société.

- Le nouveau contrat de gestion 2017-2022

Le 20 mars 2017, le nouveau contrat de gestion 2017-2022 liant Comensia à la SLRB, dénommé CG2 (4ème génération) a été signé officiellement et est entré en application. Ce contrat vise à la responsabilisation des acteurs, en vue d'atteindre six objectifs. Ce nouveau contrat a et aura une influence considérable sur le développement de Comensia. Le Conseil d'administration et le Comité de direction y sont et y seront très attentifs. Ils veilleront tout spécialement à l'atteinte des objectifs (quantifiés) dans le cadre du nouveau dispositif d'évaluation de gestion.

- Le changement de direction générale

Suite à l'admission à la retraite en septembre 2018 de Monsieur Jean-Louis Pirottin, Directeur Général honoraire, et en septembre 2020 de Monsieur Pierre Hargot, Directeur Général actuel, le Conseil d'administration a décidé le 15 juin 2017 de l'engagement de Monsieur Cédric Mahieu, amené à reprendre la Direction Générale en septembre 2020 et Directeur Général Adjoint actuellement.

Ce processus a été réalisé de manière la plus objective avec recours à un assessment externe et à un jury composé en partie de membres extérieurs à Comensia.

Ces changements constituent l'opportunité d'un renouveau dans la dynamique d'une gestion créative mais, comme tout changement, peuvent également induire certaines craintes ou incertitudes. Afin de minimiser celles-ci, le Conseil a préparé de longue date et avec soin le plus minutieux, cette succession notamment en ayant eu recours à un processus de recrutement objectif, en ayant proposé un parcours de formation et d'intégration au sein de Comensia ainsi qu'en ayant fait réaliser une enquête interne au personnel afin d'entendre les aspirations et souhaits de celui-ci.

- Le programme quadriennal d'investissement 2018-2021

Par son courrier du 23 mars 2018, la SLRB a avisé de l'approbation par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du programme quadriennal 2018-2021 d'investissement.

Comensia bénéficie hors droits de tirage, travaux urgents et % artistique de 19.021.600,00€, à majorer de 607.500 € déjà acquis, soit au total 19.629.100 € (8,18% du budget de 240 Mio alloué aux SISP), pour 12 projets axés sur la sécurité, la mise aux normes du Code du Logement et de manière plus large, sur la rénovation de son patrimoine.

Le Conseil d'administration et le Comité de Direction veilleront au respect des délais stricts d'exécution qui nous sont assignés par la tutelle régionale. Ce respect des délais constitue un véritable défi dont nous ne sous-estimons pas le niveau élevé d'exigence.

- Les logements inoccupés et inoccupables et les pertes locatives liées au non-respect des délais d'exécution des chantiers

Certaines opérations de rénovation reprises aux programmations budgétaires des quadriennaux 2014-2017 et 2018-2021 sont malheureusement considérablement perturbées -voire mises à l'arrêt- par le comportement d'adjudicataires des marchés de travaux qui ne respectent pas les délais d'exécution repris dans les contrats relatifs à l'attribution des marchés de travaux. Dans ce contexte, la perte locative pour inoccupation durant les travaux peut flamber et, donc, avoir un impact négatif important sur nos recettes.

Le Conseil d'administration de Comensia a donc été amené le 8 décembre 2017, à appliquer une mesure d'office qui consiste en la résiliation unilatérale du marché public de travaux relatif à la rénovation des façades (châssis et bardages) de la toiture du Parc Peterbos 16. Plus d'une vingtaine de logements demeure(ro)nt ainsi inoccupés.

Le Conseil d'administration de Comensia a également été amené à appliquer la résiliation unilatérale du marché public de travaux relatif à la rénovation de l'immeuble Parc Peterbos 3 entrainant également 24 logements inoccupés.

De la résiliation de ces marchés, découle notre décision d'acquérir de plein droit la totalité du cautionnement à titre de dommages et intérêts. Cette mesure, bien sûr contestée par l'adjudicataire, donne lieu à un procès dont nous pouvons espérer une fin heureuse, eu égard à la qualité de notre dossier.

Enfin, la résiliation de ces marchés nous oblige à recommencer les procédures d'attribution des marchés de travaux entrainant un nouveau retard dans ces chantiers mais également dans les autres chantiers qui auraient dû être pris en charge par nos gestionnaires de dossier.

Par ailleurs, d'autres évacuations ont eu lieu ou sont en cours. L'incertitude est réelle quant au respect des délais pour l'entame des chantiers et pour l'exécution proprement dite des travaux.

Le Conseil et le Comité de direction demeurent donc vigilants quant à cette problématique qui conduit de manière conjoncturelle à un affaiblissement de nos résultats comptables. Le plan financier 2018-2023 affiche des pertes, tenant compte de l'incidence défavorable de la croissance de la perte locative découlant des logements évacués pour les travaux de rénovation en cours ou planifiés.

- Les litiges en cours

Divers litiges sont en cours. Un jugement favorable a été rendu en février 2019 et la partie adverse a acquiescé. Aucun litige ne présente un risque financier élevé. Dans ce contexte, nous avons, à titre précautionneux, budgété 30.000€ en charges exceptionnelles pour anticiper les indemnisations éventuelles dues à des tiers.

- La réforme du calcul des loyers

Les SISP et leurs fédérations ont appris en mars 2018 que l'autorité régionale envisage concrètement une réforme du calcul des loyers réels des locataires pouvant entrer en vigueur en 2020 ou 2021.

Entretemps, la SLRB a pris les devants et des Groupes de travail SLRB/Fédérations de SISP se sont tenus afin de parvenir à un mémorandum commun s'accordant sur les grands principes sur base desquels une réforme devrait être réfléchie et adoptée. Ces principes sont la simplification du mode de calcul, les ressources disponibles du locataire et l'état objectif du logement. A charge du prochain Gouvernement régional de confirmer sa volonté de procéder à cette réforme du calcul du loyer. A ce stade, cette volonté n'est pas établie.

Les Fédérations de SISP, le Conseil d'administration et la Direction Générale resteront attentifs à être consultés dans ce débat à venir puisqu'une telle réforme aura un impact sur nos deux principales recettes : les loyers réellement perçus et l'Allocation régionale de solidarité (ARS) qui devra être déterminée autrement, de manière objective et en visant l'équilibre financier des SISP.

### *2.7.4. Activités en matière de recherche et développement*

La société n’a pas d’activités en matière de recherche et développement.

### *2.7.5. Succursales*

La société ne dispose pas de succursales.

### *2.7.6. Application des règles comptables de continuité*

La société n’est pas concernée.

### *2.7.7. Autres informations*

Néant.

# 3. Le financement des investissements de Comensia

Comensia finance essentiellement ses investissements de rénovation et la réhabilitation par les programmes quadriennaux d'investissement adoptés par le Gouvernement Bruxellois sur proposition de la SLRB. 80% de l'enveloppe budgétaire régionale y est consacré. Des enveloppes spécifiques sont également accordées par le système du droit de tirage (15%) réparti entre les sisps selon l'importance de leur patrimoine mais également pour les travaux urgents (4%) ou encore pour l'intégration d'œuvres d'art (1%) sur les sites de logement via le « 101 ème % artistique ».

Les sommes allouées aux SISP se font sous la forme d'avances remboursable en 33 ou 20 annuités constantes, exonérées d'intérêts, avec des frais de chargement maintenus à 0,15% du montant du crédit alloué.

Depuis 2002, une partie des crédits d'investissements alloués aux SISP le sont sous la forme de subsides à un taux de 25% des investissements, qui ne doivent donc pas être remboursés. Ce régime a été étendu en 2016 à un taux de 50%.

Chaque SISP transmet à la SLRB un plan d'affectation correspondant aux objectifs à prendre en considération de façon prioritaires : les travaux urgents, les travaux liés à la sécurité et les travaux permettant de respecter les normes minimales de salubrité et de confort.

La liquidation de leurs droits de tirage est également conditionnée à la réalisation, par les SISP, de leurs missions au niveau du développement du cadastre technique, outil de gestion prévisionnel qui permet de suivre l'état des logements sociaux bruxellois sous tous les paramètres : isolation, chaufferie, châssis, etc.

## 3.1. Consommation des crédits budgétaires en 2019

- **Avances remboursables et subsides**

Comensia a investi dans une trentaine de projets et chantiers pour lesquels des crédits budgétaires ont été liquidés en 2019 pour un total de **6.006.760,99 €** sous la forme d'avances remboursables et de subsides.

| Projets et chantiers | Avances remboursables | + | Subsides | = | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Rénovation de la chaufferie et placement d'un système de cogénération-<br><br>Parc du Peterbos 10 à 18 à Anderlecht (491 logements) | 368.693,25 | | 283.674,27 | | **652.367,92** |
| 2. Remplacement des décharges d'eaux usées et désamiantage<br><br>Parc du Peterbos 2-3-6-8 à Anderlecht (195 logements) | 0,00 | | 18.673,83 | | **18.673,83** |
| 3. Rénovation de l'enveloppe (façade et toiture) de l'immeuble<br><br>Parc du Peterbos 16 à Anderlecht (118 logements) | 81.550,91 | | 156.911,58 | | **238.462,49** |
| 4. Rénovation et transformation de 12 logements<br><br>Rue du Temple 9-13 à Bruxelles | 118.855,19 | | 88.182,83 | | **207.038,02** |
| 5. Rénovation de 76 logements dont 50 pour la phase I et II<br><br>Square Albert 1er à Anderlecht | 1.085.746,32 | | 134.360,33 | | **1.220.106,65** |
| 6. Œuvres d'art<br>Dans le quartier Destrier à Evere | 0,00 | | 24.038,16 | | **24.038,16** |
| 7. Projet Peterfoot | 0,00 | | 1.754,50 | | **1.754,50** |
| 8. Rénovation installations de chauffage et ECS<br><br>Val Maria et Tornooiveld à Neder-Over-Hembeeck (345 maisons) | 164.076,32 | | 292.065,44 | | **456.141,76** |
| 9. Installation du chauffage central collectif<br><br>Rue Longtin 58/60 | 59.855,01 | | 90.406,04 | | **150.261,05** |
| 10. Rénovation complète de l'enveloppe<br><br>Parc Peterbos 10 et 11 à Anderlecht | 76.991,16 | | 0 | | **76.991,16** |
| 11. Rénovation des Toitures Plates<br><br>Peterbos 17/17A | 0 | | 113.086,69 | | **113.086,69** |
| 12. Rénovation des installations techniques<br><br>Chée Romaine, rue du Lotus et rue des Magnolias à Laeken (5 logements) | 47.417,05 | | 24.971,60 | | **72.388,65** |
| 13. Rénovation de 20 chaufferies<br><br>Complexe Verregat | 612.811,96 | | 509.180,90 | | **1.121.992,86** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 14. Rénovation de 12 en 10 logements<br><br>Rue du Cubisme à Koekelberg | 7.529,83 | 11.457,31 | **18.987,14** |
| 15. Rénovation de 4 en 2 logements<br><br>Bovenhuizen et rue de la Fondation à Berchem-Sainte-Agathe | 0 | 33.132,80 | **33.132,80** |
| 16. Rénovation des toitures<br><br>Rue de la Cité Moderne et rue de l'Entraide à Berchem-Sainte-Agathe | 122.428,89 | 0 | **122.428,89** |
| 17. Rénovation des toitures<br><br>Rue Longtin 58/60 à Jette | 1.074,48 | 653,40 | **1.727,88** |
| 18. Rénovation de 20 logements<br><br>Rue de la Borne (32 logts) à Molenbeek | 40.114,21 | 149.401,83 | **189.516,04** |
| 19. Rénovation des toitures<br><br>Avenue Masoin à Jette | 348,48 | 895,40 | **1.243,88** |
| 20. Rénovation des chassis<br><br>Avenue Masoin à Jette | 22.380,14 | 0 | **22.380,14** |
| 21. Rénovation des installations de chauffage<br><br>Ancienne Cité à Berchem-Sainte-Agathe (275 logements) | 163.851,67 | 291.891,73 | **455.743,40** |
| 22. Sécurisation des halls d'entrée<br><br>Rue Ruysdael à Anderlecht | 73.012,27 | 0 | **73.012,27** |
| 23. Placement de portes résistantes au feu<br><br>Avenue Masoin à Jette et Chaussée de Forest 222+286 | 44.724,42 | 42.652,28 | **87.376,70** |
| 24. Rénovation des logements Peterbos dans le cadre du « Marché Stock » | 0 | 88.948,09 | **88.948,09** |
| 25. Rénovation des menuiseries extérieures<br><br>Ancienne Cité | 2.554,31 | 26.569,57 | **29.123,88** |
| 26. Mise en conformité électrique<br><br>Hunderenveld 1 à 8 | 328.050,00 | 144.009,20 | **472.059,20** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 27. Rénovation de 45 logements<br><br>Place de l'Initiative 1-2-3-4-5 à Berchem | 7.260,00 | 50.516,14 | **57.776,94** |
| TOTAL COMENSIA INVESTISSEMENTS<br>PROGRAMMES QUADRIENNAUX ET BIS | 3.441.201,50<br>(57,29 %) | 2.565.559,49<br>(42,71 %) | **6.006.760,99**<br>**(100 %)** |

- **Plan Régional du Logement, Alliance Habitat et prêt à terme**

  Au droit de tirage et plans d'investissement régionaux, il convient d'ajouter les prêts et subsides accordés dans le cadre du Plan régional du logement (PRL) et de l'Alliance-Habitat (AH).

  En 2019, Comensia a ainsi investi **6.887.172,58 €** dans les projets complémentaires suivants :

| Projets et chantiers | Avances remboursables | + | Subsides | = | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| **29. Transformation d'un entrepôt en 13 logements**<br>Rue Raphael à Anderlecht | 0 | | 83.449,74 | | **83.449,74** |
| **30. Acquisition d'un bien**<br>Rue Delaunoy 58 à Molenbeek | 4.057.426,83 | | 0 | | **4.057.426,83** |
| **31. Acquisition clés sur porte**<br>Acquisition de 39 logements dans le projet « Les Sources » à Forest | 1.081.094,00 | | 0 | | **1.081.094,00** |
| **32. Acquisition clés sur porte**<br>Acquisition de logements dans le projet « Emaillerie » à Molenbeek | 978.539,00 | | 0 | | **978.539,00** |
| **TOTAL PRL, Alliance Habitat et prêts** | **6.460.391,33**<br>**(93,80%)** | | **426.781,25**<br>**(6,20%)** | | **6.887.172,58**<br>**(100%)** |

## 3.2. Projets inscrits au plan quadriennal 2018-2021

**Le gouvernement bruxellois a approuvé le plan quadriennal 2018-2021 pour le secteur du logement social. Un budget de 300 millions a été alloué pour la rénovation et la mise en conformité de logements sociaux. Comensia s'est vu attribuer un montant de 18.594.100,00 € répartis dans les dossiers suivants :**

| | | |
|---|---|---|
| Rénovation complète des 75 Logts (Opération tiroir - 3° phase de 1x25app.) | Sq Albert,32-35 à Anderlecht | 1.200.000,00 € |
| Remplacement des colonnes de décharges d'eaux usées - Rénovation complète des appartements -PHASE II | Peterbos 2-3-6 -8 à 1070 Anderlecht | 2.000.000,00 € |
| Rénovation complète (PHASE I) | Place de l'initiative 1-2-3 à 1082 Berchem-St-Agathe | 2.700.000,00 € |
| Rénovation complète (PHASE II) | Place de l'initiative 4-5 à 1082 Berchem-St-Agathe | 1.800.000,00 € |
| Remplacement des châssis et rénovation de la chaufferie (ECS centralisée) - passage au gaz (LOT I) | Ens. Jean-Christophe 1-3-5-7 à 1082 Berchem-Ste-Agathe | |
| Dépolution du sol - enlévement citerne à mazout (LOT II) | | 950.000,00 € |
| Rénovation de 20 logements par adjudication stock - Maison | Complexe Verregat - Heideken - Ancienne Cité à 1020 Laeken 1083 Ganshoren 1082 Berchem St. -Agathe | 900.000,00 € |
| Remplacement des châssis et passage au gaz | Hunderendveld 1-2 à 1082 Berchem-St-Agathe | 2.500.000,00 € |
| Rénovation des façades - châssis (PB10-10A) | Parc du Peterbos, 10-10A à 1070 Anderlecht | 2.930.000,00 € |
| Rénovation des façades - châssis (PB11-11A) | Parc du Peterbos, 11-11A à 1070 Anderlecht | 2.700.000,00 € |
| Rénovation installation éléctrique des maisons unifamiliales | Complexe Verregat - Heideken - Ancienne Cité à 1020 Laeken 1083 Ganshoren 1082 Berchem St. -Agathe | 800.000,00 € |
| Rénovation maison compléte / Code Log. (VA185)(VA193)(CL9)(CL10) | Rue Valduc, 185 - 193 / Rue Ch. Lechat, 9-10 à 1160 Auderghem | 114.100,00 € |

**Dans le cadre de la sécurisation incendie en général et, plus particulièrement, pour les bâtiments élevés (25m et >), un budget de 1.336.500,00€ a été alloué pour la mise en conformité de logements sociaux au niveau de la sécurisation incendie et du compartimentage, répartis dans les dossiers suivants :**

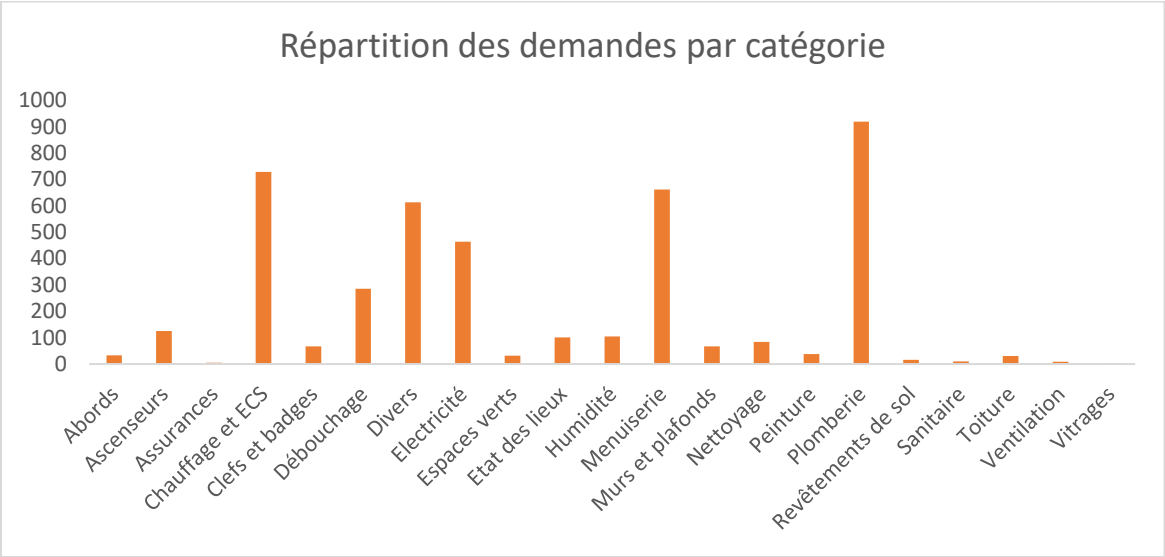
| | | |
|---|---|---|
| **Placements des hydrants dans les cages d'escaliers / compartimentage cave** | **Sq Albert,32-35 à Anderlecht** | **81.000,00 €** |
| **Remise en état des cages d'escalier de secours / éclairage de secours / compartimentage / suppression / portes RF appartements** | **Parc du Peterbos, 10-10A à 1070 Anderlecht** | **405.000,00 €** |
| **Remise en état des cages d'escalier de secours / éclairage de secours / compartimentage / suppression / portes RF appartements** | **Parc du Peterbos, 11-11A à 1070 Anderlecht** | **405.000,00 €** |
| **Remise en état des cages d'escalier de secours / éclairage de secours / compartimentage / suppression / portes RF appartements** | **Parc du Peterbos, 17-17A à 1070 Anderlecht** | **270.000,00 €** |
| **Remise en état des cages d'escalier de secours – sécurisation / éclairage de secours / colonne sèche / mise en conformité RF trémies** | **Parc du Peterbos 2 à 1070 Anderlecht** | **162.000,00 €** |
| **Remise en état des cages d'escalier de secours – sécurisation** | **Parc du Peterbos 8 à 1070 Anderlecht** | **13.500,00 €** |

## 3.3. Entretien des logements

L'entretien des logements est primordial afin de maintenir le parc locatif en bon état.

En 2019, Comensia a réorganisé la Branche Patrimoine en créant une Cellule Entretien et Maintenance regroupant les Responsables de Sites, le Help Desk Technique et la Régie des Travaux et en engageant un Responsable pour coordonner et superviser cette cellule.

Comensia a reçu, en 2019, 4.399 demandes d'interventions techniques concernant l'ensemble de son patrimoine. Chaque demande est enregistrée et est analysée par le responsable de site concerné. Les travaux d'entretien, de maintenance et de dépannage sont soit confiés à notre régie de travaux (2.395 bons de travaux générés en 2019), soit externalisés si cette dernière ne peut les prendre en charge.



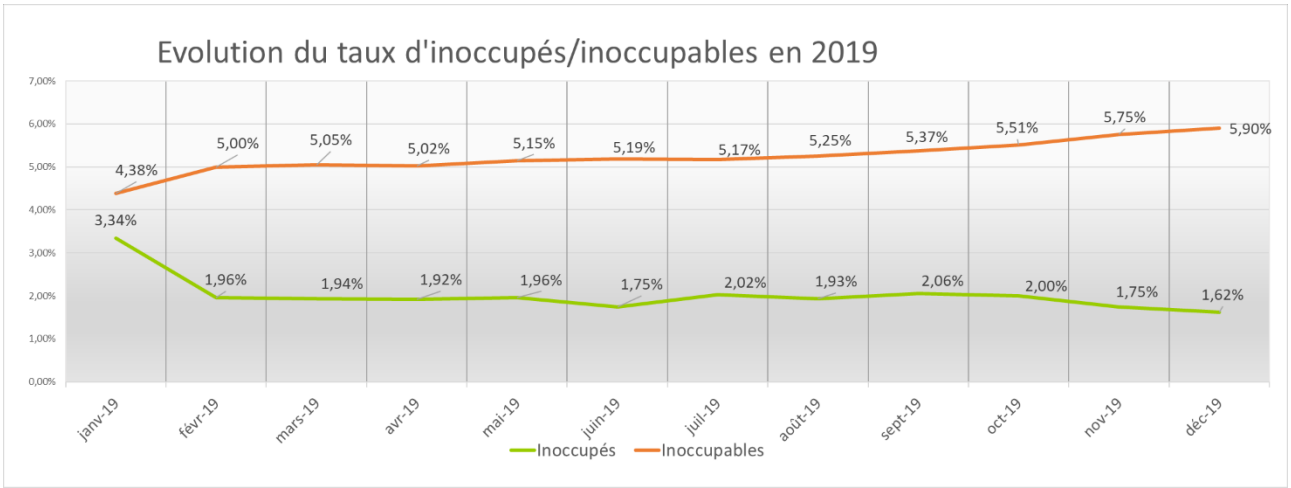
## 3.4. Lutte contre les logements inoccupés et inoccupables

Un autre objectif principal de Comensia est la lutte contre les logements inoccupés et inoccupables. En 2019, Comensia a procédé à la remise en état de 112 logements entre deux locations :

- 72 réalisés par la Régie des travaux de Comensia
- 34 réalisés par des entreprises extérieures
- 6 réalisés dans le cadre du Marché stock

Ce qui a permis de maintenir en moyenne pour 2019 le taux des inoccupés à 2 %.

Par contre, le taux d'inoccupables, de par les différents projets d'investissement en cours (Peterbos 16, Square Albert 34, Borne, Peterbos 2, Destrier), a atteint 5,90 % en décembre 2019.




## 3.5. Le Plan d'Investissements

Comensia agit comme responsable de l'exécution de ces programmes et endosse le rôle de maître de l'ouvrage pour l'ensemble des chantiers de rénovation de son patrimoine. **En 2019, Comensia a géré près de 60 chantiers dans le cadre des programmes régionaux d'investissement.**

Quelques exemples de chantiers récemment exécutés ou en cours :

| Chantiers | Objectif et nature des travaux effectués | Nbr logements rénovés | Montants des crédits obtenus | Etat d'avancement des travaux |
|---|---|---|---|---|
| Rue de la Borne 54-64 à Molenbeek | Rénovation intérieure des logements et des installations techniques | 20 | 1.215.000,00 € | Chantier en trois phases en cours. Réception Phase I: mars 2018 Phase II: novembre 2018 Phase III: en cours 2019 |
| Square Albert I à Anderlecht | Rénovation intérieure des logements et des installations techniques | 75 | 4.600.000,00 € | Chantier en trois phases en cours. Réception Phase I : février 2019 Phase II : en cours |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Parc du Peterbos, 16 à Anderlecht | Rénovation enveloppe complète | 116 | 5.626.054,45€ | Chantier en cours 2019 |
| Parc du Peterbos, 16 (10-10A-11-11A-17-17A-18-18A) à Anderlecht | Rénovation de la chaufferie et des sous-stations et installation d'une Cogénération (2°phase) | 461 | 561.226,84€ | Réception des travaux : 15 juin 2019 |
| Parc du Peterbos, 2 à Anderlecht | Remplacement des colonnes de décharge d'eaux usées, désamiantage et amélioration équipement de cuisine et rénovation (complète) des logements. | 105 | 3.141.528,93€ | Chantier en cours 2019 |
| Rue Ruysdael, 8-24 à Anderlecht | Sécurisation des portes d'entrée et remplacement des boîtes aux lettres | 87 | 66.399,50€ | Réception des travaux : 01 août 2019 |
| Ancien cité à 1082 Berchem-Ste-Agathe | Rénovation des installations de chauffage et ECS | 143 | 854.131,63€€ | Chantier en cours 2019 |
| Complexe Verregat à 1020 Laeken | Rénovation des installations techniques (chauffage / ventilation) | 126 | 1.584.651,86€ | Chantier en cours 2019 |
| Complexes du Tornooiveld à Evere & du Val Maria à Neder-Over-Heembeek | Lutte contre le CO : rénovation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire | 345 | 2.632.910,41€ | Phase I Evere : terminée<br>Phase II : NOH en cours |
| Parc du Peterbos 17-17A à Anderelecht | Rénovation complète de la toiture | / | 211.386,25€ | Chantier en cours 2019 |
| Rue Longtin, 58-60 à Jette | Installation du chauffage central collectif + ECS en lieu et place des chaudières individuelles + cogénération. | 38 | 221.675,89€ | Réception des travaux : 20 décembre 2019 |
| AV. Masoin, 19-23 à Jette | Rénovation des toitures. | 77 | 386.807,63€ | Chantier en cours 2019 |
| Rue du Temple, 9-13 à Bruxelles | Rénovation complète de l'immeuble de 12 appartements. | 12 | 2.038.915,13€ | Chantier en cours en 2019 |
| AV. Baeck/Delaunoy /Savonnerie – Molenbeek/Ens J. Christophe/Combattant – Berchem-Ste-Agathe | Placement des portes résistantes au feu. | 176 | 131.455,00€ | Phase II : Chantier en cours 2019 |

## 3.6. Plan Régional du Logement et Alliance Habitat

Le Pan Régional du Logement (en abrégé « PRL ») élaboré par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale vise à répondre à la crise du logement en Région de Bruxelles-Capitale via la production de 5000 logements dont 3500 logements sociaux et 1500 logements moyens.

Dans le cadre des projets du PRL, il est fait appel aux partenaires publics et privés afin qu'ils confient à la SLRB leurs terrains disponibles en vue de la construction de nouveaux logements dont la gestion future sera déléguée aux SISP ou aux Communes.

L'Alliance Habitat assure la continuité du PRL via un objectif de production de 6.500 logements publics dont 4.000 logements par la SLRB – 3.000 logements sociaux et 1.000 logements moyens- et 2.500 par d'autres acteurs publics.

Pour accélérer le processus de production de logements sociaux et moyens dans le cadre du projet régional Alliance Habitat, le Gouvernement bruxellois a chargé la SLRB d'acquérir des projets « clef sur porte », avec cession ultérieure.

Le financement de ces projets est assuré par des crédits régionaux dont une partie est accordée sous forme de subsides.

Comensia participe activement dans ce processus via les différents projets en cours :

- **Projet Destrier (phase 1)** : construction de **75** logements dont 45 logements sociaux et 30 logements moyens, y compris 50 emplacements de parking et une maison de quartier sur un terrain situé entre la chaussée de Louvain et l'avenue du Destrier 1-7 à Evere.

- **Projet Destrier (phase 2)** : démolition et reconstruction de **55** logements à Evere
  Travaux prévus début 2020

- **Projet Val Marie** : construction de **46** logements à Neder-Over-Heembeek – stade avant-projet.

- **Projet Raphael** : réhabilitation d'un entrepôt en **13** logements sociaux, 5 emplacements de parking et 1 espace collectif à Anderlecht. Permis d'urbanisme accordé – travaux désamiantage exécuté en 2019 - début travaux : début 2020

- **Projets Hunderenveld**: construction de +/- 75 logements sociaux et moyens et équipements récréatifs à Berchem-Sainte-Agathe : stade étude de faisabilité.

- Projets **Azur** : construction de 26 logements sociaux à Berchem-Sainte-Agathe : stade étude de faisabilité.

- **Projet Indépendance** : construction de +/-130 logements sociaux et moyens, crèche communale et équipements collectif sportif à Molenbeek : stade étude de faisabilité.

Dans le cadre des acquisitions de logements « clefs sur porte », Comensia a signé deux compromis de vente en décembre 2019 :

- Rue Verheyden à Molenbeek: 39 logements et 42 emplacements de parking (réception prévue en décembre 2020).
- Rue de la Source à Forest : 39 logements et 39 emplacements de parking (réception prévue en mars 2021).

Comensia est également en cours de discussion pour un 3ème projet :

- Rue du Corbeau à Schaerbeek : 18 logements et 20 emplacements de parking (réception prévue en octobre 2020).

# 4. La gestion locative

## 4.1. Les candidats au logement social

Depuis 2002, le candidat locataire a la possibilité de s'inscrire par une procédure unique dans plusieurs SISP de son choix. C'est la SISP auprès de laquelle il s'inscrit qui devra se charger de son inscription auprès des autres sociétés de son choix.

La SISP choisie pour gérer le dossier est la société-mère, tandis que les autres SISP choisies par le candidat sont les sociétés-filles.

**Au 31.12.2019, Comensia gère 1703 dossiers comme société-mère et 27 257 dossiers comme société-fille, soit un total de 28 960 dossiers.**

## 4.2. L'occupation des logements

### *4.2.1. L'attribution des logements*

Le candidat locataire se voit attribuer un logement *adapté* à sa composition de ménage lorsqu'il réunit le plus grand nombre de points de priorités, ceux-ci étant fonction de caractéristiques prédéfinies propres au ménage et de la date d'inscription au registre des candidats.

Durant l'exercice 2019, Comensia a attribué **189 logements** qui se répartissent comme suit :

| | 2018 | **2019** |
|---|---|---|
| Candidats liste | 48 | **72** |
| Dérogations sociales | 3 | **2** |
| Convention CPAS Anderlecht | 2 | **2** |
| Convention CPAS Berchem | 2 | **2** |
| Convention Maisons d'Accueil | 4 | **4** |
| Convention ASBL Lhiving | 1 | **1** |
| Mutation Plan relogement | 36 | **31** |
| Transfert Plan relogement | 23 | **34** |
| Mutations | 11 | **34** |
| Transferts | 5 | **7** |
| Total | 135 | **189** |

### *4.2.2. Vacances locatives : maîtrise des inoccupés et inoccupables*

Comensia lutte pour la maintenance permanente de logement de qualité de manière dynamique mais aussi prospective. Comensia veut ainsi anticiper de manière raisonnable l'obsolescence progressive de certains groupes de logements occupés et, plus particulièrement, l'obsolescence des logements proprement dits.

- **Objectifs et moyens**

Les inoccupés (vides locatifs) concernent les logements vacants pouvant être remis en location soit directement après leur libération soit moyennant une remise en état par notre Régie ou par une entreprise extérieure.
Les inoccupables concernent :

- les logements dégradés qui nécessitent une rénovation ne permettant dès lors pas de les remettre en location immédiatement et dont le financement est assuré ou non ;
- les groupes de logements vides dans le cadre d'une rénovation lourde.

Comensia poursuit les objectifs suivants :

- limiter le taux d'inoccupés des logements à 2%
- réduire les inoccupables au minimum

Afin d'atteindre ces objectifs, un groupe de travail opérationnel « Lutte contre les inoccupés » a été mis en place afin de coordonner l'action des différents services. La remise en état est réalisée soit par la régie des travaux, soit par des entreprises externes, soit par le marché-stock de rénovation de logements.

- **Bilan 2019– Evaluation du plan opérationnel**

- La **régie** est intervenue dans 65 logements, pour un total de **857.505,68 €.** Outre ces 65 logements remis en état par la régie, 7 logements ont pu être reloués sans travaux.

| | Nbre de logts | Montant travaux | Montant par logt | Montant immobilisé |
|---|---|---|---|---|
| **Plan 2019** | **85** | **935.000,00 €** | **11.000,00€** | **280.500,00 €** |
| **Exécution 2019** | **65 (+7)** | **857.505,68 €** | **11.909,80 €** | **294.160,49 €** |

- Les **entreprises extérieures** sont intervenues pour les remises en état dans 34 logements, pour un montant total de **595.419,45 €** dont 185.848,50 € pour 11 maisons et 409.570,95 € pour 23 appartements.

| | Nbre de logts | Montant travaux | Montant par logt | Montant immobilisé |
|---|---|---|---|---|
| **Plan 2019 (1)**<br>**Exécution 2019** | 20 maisons<br>11 maisons | 480.000,00€<br>185.848,50 | 20.000,00€<br>16.895,32 € | -<br>69.439,54 € |
| **Plan 2019 (2)**<br>**Exécution 2019** | 25 appartements<br>23 appartements | 325.000,00 €<br>409.570,95 € | 13.000,00 €<br>17.807,43 € | -<br>145.417,92 € |
| **(1) + (2) = (3)** | | | | |
| **Plan 2019 (3)**<br>**Exécution 2019** | 45 logements<br><br>34 logements | 805.000,00€<br><br>**595.419,45 €** | 17.888,89 €<br><br>17.512,34 € | 257.600,00€<br>(32,00%)<br>214.857,46 €<br>(36,08 %) |

**<u>Par ailleurs, Comensia se doit d'intervenir préventivement pour éviter les inoccupables.</u>**
**Il s'agit d'opérations et/ou de poursuites d'opérations déjà entamées ou inscrites dans la programmation budgétaire 2018-2021.**

De manière assez exhaustive, il convient de citer les projets suivants de rénovation ou de démolition/reconstruction :

- Borne (20 logements) :
  - Phase I & II : 2018 – 12 logements
  - Phase III : 2019 – 8 logements

- Square Albert Ier (75 logts) :
  - Phase I : 2019 – 30 logements
  - Phase II : 2020 – 20 logements
  - Phase II : 2021 – 25 logements

- Peterbos 2 (105 logts) :
  - Phase I : 2020 – 60 logements
  - Phase II : 2021 – 45 logements

- Peterbos 3 (24 logements) : 2020

- Fondation (4 logts) : 2020

- Temple (12 logts) : 2021

- Destrier 43/55 logements : 2022

## 4.3. Plans de mutation et relogement

### *4.3.1. Notions de mutation et transfert*

La mutation est une opération visant à déménager un ménage qui occupe un logement inadapté à sa composition de ménage. Cette opération peut se faire à la demande du locataire ou suite à une mutation obligatoire lorsque le ménage occupe un logement sur-adapté, c'est-à-dire comportant au moins deux chambres excédentaires.

La réglementation en vigueur stipule que la société est tenue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles à la location, de les attribuer :

1. Prioritairement à ses locataires de logements sur-adaptés (comportant au moins deux chambres excédentaires) ;
2. Ensuite, à ses locataires de logements sous-adaptés pour autant qu'ils en aient fait la demande (dont il manque au moins une chambre par rapport à la composition du ménage) ;
3. Enfin, à ses locataires de logements sous-occupés (comportant une chambre excédentaire).

La notion de « transfert » n'est quant à elle pas définie dans la législation. Les transferts de logement accordés sont ceux pour lesquels un maintien dans le logement actuel a des conséquences extrêmes sur le bien-être du ménage.

### *4.3.2. Mode d'attribution des logements*

En 2019, le pourcentage de mutations et transferts s'élève respectivement à 35% et à 21% du total des attributions réalisées au sein de Comensia.

**Le pourcentage total de 30,00% de mutation (plan relogement compris) prévu pour l'année 2019 a donc été atteint et même un peu dépassé, comme c'était le cas en 2018.**

### *4.3.3. Statistiques et pourcentage généraux*

Inventaire des logements inadaptés suivant les écarts de chambres

| | Sur-occupé | | | | Adapté | Sous-occupé | Sur adapté | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre de chambres** | **-4** | **-3** | **-2** | **-1** | **0** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **Total général** |
| 0 | | | | | 47 | | | | | | |
| 1 | | 1 | 2 | 44 | 671 | | | | | | 1337 |
| 2 | 1 | 3 | 21 | 162 | 426 | 281 | | | | | 634 |
| 3 | 2 | 8 | 55 | 182 | 329 | 185 | 204 | | | | 513 |
| 4 | | 2 | 9 | 32 | 67 | 36 | 36 | 32 | | | 288 |
| 5 | | 1 | 2 | 8 | 23 | 15 | 11 | 10 | 3 | | 116 |
| 6 | | | 1 | | 3 | 1 | 3 | 1 | | | 30 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | | | | 1 | | | | 1 | | | 8 |
| 8 | | | | | 4 | 1 | | 1 | 2 | 2 | 6 |
| **Total général** | **3** | **15** | **90** | **429** | **1570** | **519** | **254** | **45** | **5** | **2** | **2932** |

Le tableau ci-dessus illustre :

- Le nombre de logement adaptés, soit 1570 (54%) (1580 en 2017 et 1493 en 2018) ;
- Le nombre de logements inadaptés, soit 1362 (46%) (1420 en 2017 et 1511 en 2018) ventilés par écart de chambres, dont
  - **825 (28%) en sous-occupations**
    - Dont **306 logements sont suradaptés**, soit 10% des logements occupés.
  - **537 (18%) en sur-occupations.**

<u>Protection par type d'adaptabilité</u>

| | **-4** | **-3** | **-2** | **-1** | **0** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **Total** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sans demande mutation protégé** | 0 | 0 | 6 | 16 | 392 | 155 | 101 | 15 | 1 | **1** | **687** |
| **Demande mutation protégé** | 2 | 0 | 4 | 10 | 5 | 42 | 47 | 11 | 2 | | **123** |
| **Total protégé** | 2 | 0 | 10 | 26 | 397 | 197 | 148 | 26 | 3 | **1** | **810** |

Les tableaux ci-dessus illustrent que parmi les 825 ménages en sous-occupation de logements, **375 ménages (soit 13%) sont protégés.**

A titre indicatif, 306 ménages (soit 10%) occupent un logement sur-adaptés dont 178 ménages sont protégés (soit 6 %). Remarquons également que **parmi ces 178 ménages protégés, 60 ménages ont introduit une demande de mutation.**

### 4.3.4. Demandes de mutation et transfert

Le tableau ci-dessous détaille le nombre de familles qui ont introduit une demande de mutation ou de transfert :

Pourcentage de locataires en demande de mutation : 20%, soit 582 demandes (576 en 2018).

Pourcentage de locataires en demande de transfert acceptée : 0.01%, soit 32 demandes (39 en 2018).

| | -4 | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sans demande de mutation ni transfert | 0 | 5 | 38 | 227 | 1521 | 372 | 134 | 19 | 1 | 1 | 2318 |
| En demande de mutation | 3 | 10 | 52 | 202 | 17 | 147 | 120 | 26 | 4 | 1 | 582 |
| Demande de transfert | | | | | 32 | | | | | | 32 |

**Concrètement, 582 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 1362 logements inadaptés, soit 48%.**

- 298 demandes de mutation pour sous-occupation du logement, dont 151 demandes pour suradaptation du logement ;
- 267 demandes de mutation pour sur-occupation du logement.

Concernant les logements adaptés, nous retrouvons 17 ménages en demande de mutation**.** Ceci est dû à une modification de composition de ménage qui rend le logement adapté à la nouvelle situation familiale. Ces familles seront informées dans le courant du mois de janvier de l'annulation de leur demande de mutation étant donné que leur logement est devenu adapté.

### 4.3.5. Procédure d'attribution

La règlementation en vigueur met l'accent sur les mutations obligatoires.

Ainsi, les ménages qui occupent un logement sur-adapté, comportant au moins deux chambres excédentaires, qu'ils aient introduit ou non une demande de mutation, sont contraints à déménager lorsqu'une attribution d'un logement adapté (de confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) leur est proposée.

La procédure de mutation de Comensia prévoit donc comme critères d'attribution prioritaires :

1) le différentiel entre de nombre de chambres actuelles et le nombre de chambres légales ;
2) l'âge du membre le plus âgé du ménage ;
3) l'ancienneté de la demande, si elle existe.

A noter que Comensia sensibilise ses locataires à la nécessité « sociale » d'occuper un logement adapté à la composition de ménage pour permettre à des familles nombreuses d'accéder plus rapidement à l'occupation de grands logements.

Comensia fait signer aux locataires entrants dans un logement de deux chambres au moins une charte morale. Comensia invite également les ménages protégés à introduire une demande de mutation vers un logement plus petit.

### *4.3.6. Plans de relogement*

Cette année 2019, Comensia a réalisé la libération des logements dans le cadre des différents plans de relogement qui étaient prévus. Au total, **64 logements** ont été libérés.

Au cours de l'année 2019, Comensia a donc réalisé ou finalisé 5 plans de relogement :

- Rue de la Borne 58 – 5 logements ;
- Parc du Peterbos 2 (1ère phase) – 39 logements (14 attributions prévues en 2019 principalement vers les nouveaux logements à Itterbeek) ;
- Rue du temple 9 et 13 – 5 logements (2 attributions prévues en 2019) ;
- Square Albert 34 (16 logements) ;
- Destrier 3-5-7 (40 logements) (encore 6 attributions prévues en 2020)

Au cours de l'année 2020, Comensia prévoit de commencer les déménagements pour le plan de relogement situé au Square Albert 33 (20 logements) et Peterbos 2 (2ème phase comprenant 31 logements).

Ces déménagements permettront d'adapter un certain nombre de logements en fonction de la situation familiale des ménages.

### *4.3.7. Conclusions et perspectives*

**Un nombre important de locataires en demande de mutation est relevé. En effet, 582 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 1362 logements inadaptés, soit 43%.**

Les services de la société s'attèlent à y répondre, tenant compte de différents paramètres :

- Le délai d'attente des candidats et les situations individuelles préoccupantes ;
- Le maintien de l'équilibre financier de la société et le taux de logements inoccupés ;
- Les moyens techniques et humains face à la croissance du nombre de logements nécessitant une remise en état voire une rénovation lourde (vétusté de logements anciens ou dégradation par les anciens occupants) et augmentant le délai de remise en location ;
- Le non-respect des obligations locatives par certains locataires en attente d'une mutation ;
- Le taux d'attribution des logements dans le cadre des différentes conventions ;
- Les déménagements qui ont lieu dans le cadre des plans de relogement ;
- Le nombre de refus de propositions de logement dans le cadre des mutations forcées.

Pour tenter de diminuer le taux de logements inadaptés et d'améliorer la qualité de vie de nos locataires, plusieurs mesures sont prises :

- **La poursuite et le renforcement de la politique de récupération des appartements en sous-occupation et tout particulièrement en suradaptation.** Ce travail de récupération est réalisé par la sensibilisation et l'accompagnement des locataires concernés et, le cas échéant, le recours (désormais rendu obligatoire dans

la nouvelle réglementation en matière de suradaptation) au renon pour les personnes non protégées qui refusent le logement adapté qui leur est attribué.

Concernant les personnes protégées, la limitation du loyer à 20%/22% des revenus sera supprimée en cas de refus d'un logement adapté et restera supprimée au cas où le ménage réintroduirait une demande de mutation.
Comensia espère que ces actions de sensibilisations et d'informations permettront de diminuer le nombre de refus via une meilleure information quant au choix de commune souhaitée par les locataires et leurs différents problèmes de santé qui justifient l'attribution de logement spécifique (ascenseurs accessibles pour les personnes à mobilité réduites...).

- **La signature de la charte morale lors de la signature du bail pour un appartement de plus d'une chambre afin de faciliter la récupération des grands logements lors du départ des enfants.** Cela permettra de rappeler aux gens, signature à l'appui, qu'ils ont été aidés par le logement social lorsqu'ils en avaient besoin et que maintenant, d'autres ont besoin de leur logement, devenu trop grand, pour élever leurs enfants dignement comme ils ont pu le faire.

- **Le recours à des firmes extérieures pour la réalisation de certaines rénovations lourdes** afin de rénover au plus vite les logements entre 2 attributions.

- **En raison de la réorganisation notamment au sein de la branche patrimoine, les visites techniques préalables à la mutation et au transfert avant l'attribution définitive du logement** ont été suspendues. Il sera cependant indispensable de les remettre en place dès que possible. En effet, outre la vérification du respect par le locataire de ses obligations locatives, cette mesure permet de réduire le vide locatif et d'optimaliser la gestion locative et technique qui suit une mutation de par la connaissance de l'état et des spécificités du logement.

- **Jusqu'en 2018, les demandes de transfert d'un studio vers un logement de type 1 chambre étaient toujours acceptées**. Constatant que toutes ses demandes ne peuvent être satisfaites à court terme mais aussi en raison des nombreux plans de relogements, Comensia est contrainte de revoir cette position.

  **Sauf cas urgent, les demandes de transfert de ce type ne seront plus acceptées.**

- **Réflexion sur l'imposition d'un nombre minimum de choix de communes pour les demandes de mutation des ménages en logement suradapté**. En effet, étant bloqués par le choix restreint (une seule commune) de certains ménages pour leur attribuer un logement adapté, Comensia prévoit d'étudier cette problématique et d'identifier éventuellement un nombre de choix de communes minimum.

## 4.4. Gestion des garages par un opérateur externe

En 2019, Comensia a continué son processus de transfert de la gestion de plusieurs garages à l'opérateur externe **Be Park.** Cette nouvelle collaboration permet d'améliorer la sécurisation des parkings et des immeubles ainsi que la commercialisation des emplacements. Be Park étant une société spécialisée dans la gestion des parkings, elle a plus de connaissance et de moyens à disposition pour garantir une gestion optimale et sécurisée des lieux. Concrètement, 11 parkings ont été repris, ce qui représente en tout 527 emplacements. Un montant forfaitaire social de 60 euros TVAC a été fixé pour un accès aux parking 24h/24 pour tous nos locataires. En fonction de la disponibilité restante, Be Park commercialise des abonnements à des personnes ou organisations extérieures afin d'utiliser les parkings au maximum de leur capacité. En fonction de la rentabilité et de qualité de la collaboration, la gestion d'autres parkings pourrait également être encore concédée à l'avenir.

Les parkings gérés par BePark au 31 décembre 2019 sont :

- **Aulne/Hôpital Militaire : 148 places dont 48 appartenant à Comensia**
- **Armand Campenhout 77: 11 places**
- **Scherdemael 1 : 24 places**
- **Palmiers 54 : 16 places**
- **Rempart des Moines : 22 places**
- **Hunderenveld : + 200 places**
- **Goffart 44 : 13 places**
- **Reine : 16 places**
- **Soldats : 18 places**
- **Palais : 12 places**
- **Dunant : 41 places de voitures et 6 places motos**

## 4.5. Contentieux locatif

### *4.5.1. La gestion des arriérés*

COMENSIA est dotée d'un service juridique et contentieux. Ce service a notamment pour mission la lutte contre les arriérés locatifs tout en évitant, dans la mesure du possible, les expulsions avec pour objectif le maintien d'un pourcentage d'arriérés inférieur à 2 % du chiffre d'affaire annuel.

Le service juridique et contentieux mène de concert une stratégie de créancier fort et une politique dynamique d'accompagnement social en collaboration avec le service social.

Pour réaliser cette mission, le service juridique et contentieux dispose de nombreux moyens d'actions :

- **L'action sociale** visant notamment, les appels téléphoniques, les contacts avec les organismes sociaux (cpas, services sociaux communaux, mutuelles, hôpitaux, O.N.E, caisses d'allocations, etc.) ou encore les visites à domiciles des travailleurs sociaux. Elle est effectuée en collaboration avec le service social.

- **L'action coercitive** visant notamment :

  - l'envoi de lettres de rappel de paiement et de mises en demeure de paiement ;
  - les demandes d'intervention auprès de l'avocat chargé d'appeler le locataire débiteur par voie de requête devant la Justice de Paix compétente en vue d'une comparution et éventuellement d'une conciliation entre parties aux fins d'obtenir la condamnation du locataire au paiement de la dette et la résolution éventuelle du bail et ;
  - le cas échéant, l'exécution du jugement, la fixation d'une date d'expulsion par l'huissier de justice et la récupération des sommes dues par voie de saisie.

En 2019, le service juridique et contentieux a confié à son avocat plus d'une centaine de dossiers de récupération des sommes dues par voie judiciaire.

### *4.5.2. Le résultat des arriérés au 31.12.2019*

| | **Arriérés de loyers au 31.12.2018** | **Arriérés de loyers au 31.12.2019** |
|---|---|---|
| Locataires présents | **328.271,13 €**<br>**(1,88%)** | **254.952,52 €**<br>**(1,48%)** |
| Locataires sortis | **62.733,83 €**<br>**(0,36%)** | **79.099,04 €**<br>**(0,46%)** |
| Total | **391.004,97 €** | **334.051,56 €** |

Les résultats obtenus pour l'exercice 2019 vont au-delà des prévisions fixées et dépassent largement ceux de 2017 en locataires présents. En effet, pour 2019, il a été budgétisé pour les locataires présents 350.000,00€ (et 75.000,00€ pour les locataires sortis).

**Comensia se situe ainsi sous le seuil des 2% du chiffre d'affaire pour les arriérés des locataires présents et sous le seuil des 1% du chiffre d'affaire pour les arriérés des locataires sortis.**

La situation contentieuse est donc sous contrôle et cela grâce à l'action ferme et soutenue du service contentieux et l'intervention préventive du service social qui ont permis de maintenir les montants des arriérés.

Le bilan 2019 en matière de lutte contre les arriérés locatifs est donc plus que positif. Comensia parvient à maintenir son équilibre et poursuivra cet objectif tout au long de 2020 !

### *4.5.3. La Procédure d'expulsion*

COMENSIA assure sa mission sociale en évitant un maximum d'expulser. Les cas d'expulsion restent donc exceptionnels. En 2019, COMENSIA n'a expulsé que 1 locataire !

Ce résultat atteste de la continuité des efforts accomplis par nos différents services pour n'expulser un locataire qu'au terme d'une procédure tant interne que juridique actant malheureusement la volonté persistante de non-exécution des obligations et/ou des infractions graves aux dispositions du bail et/ou de la législation en général.

# 5. L' approche sociale intégrée de Comensia

Comensia met en avant le bien-être des coopérateurs-locataires et le développement de leur responsabilisation à travers la compréhension et l'appropriation de leur statut de coopérateurs. Différents axes sont développés pour permettre leur investissement dans l'amélioration de leur quotidien et de leur cadre de vie.

Pour Comensia - coopérative de locataires, un des principaux objectifs de nos travailleurs sociaux est d'impulser une dynamique participative et citoyenne chez nos locataires ainsi de leurs associations.

Les collaborateurs en charge de l'accompagnement social interviennent tant sur le plan individuel que collectif et communautaire.

Leur travail s'inscrit aussi dans une action transversale menée en interne, entre les différents services de Comensia, et en externe avec des associations et services sociaux partenaires.

## 5.1. Accompagnement social individuel

Le service social de Comensia se compose de 6 travailleurs sociaux chargés de l'accompagnement social individuel des locataires, 5 sont détachés du SASLS (Service d'Accompagnement Social des Locataires Sociaux) (4,1 ETP) et le 6ème est engagé sur « fonds propres » par Comensia. Ce dernier assure également le rôle de coordination du service en concertation avec la directrice de la Branche Sociale.

Par convention entre Comensia et le SASLS les travailleurs sociaux détachés se voient confier 8 missions de base :

1. **La prévention et la tentative de désamorçage des conflits de voisinage** dans le respect du contrat de bail avec, si nécessaire, une réorientation auprès des services de médiation ou une réorientation vers la Justice de Paix avec explication de la procédure en conciliation.

2. **Les enquêtes de précarité** faisant suite aux demandes de réductions sociales spécifiques

3. **L'accompagnement dans les démarches sociales des locataires, y compris l'aide aux démarches administratives** :
   - Propres à la SISP
   - Propres à la sécurité sociale et aux autres démarches sociales

4. **Le surendettement et les arriérés locatifs**

5. **La guidance pédagogique relative au respect du contrat de bail et du Règlement d'Ordre Intérieur et à l'entretien du logement,** dont l'accompagnement du locataire dans le cadre de cohabitation non déclarée, de sous-location ou de non-occupation effective du logement, de problèmes liés à la sécurité ou à l'hygiène du logement, …

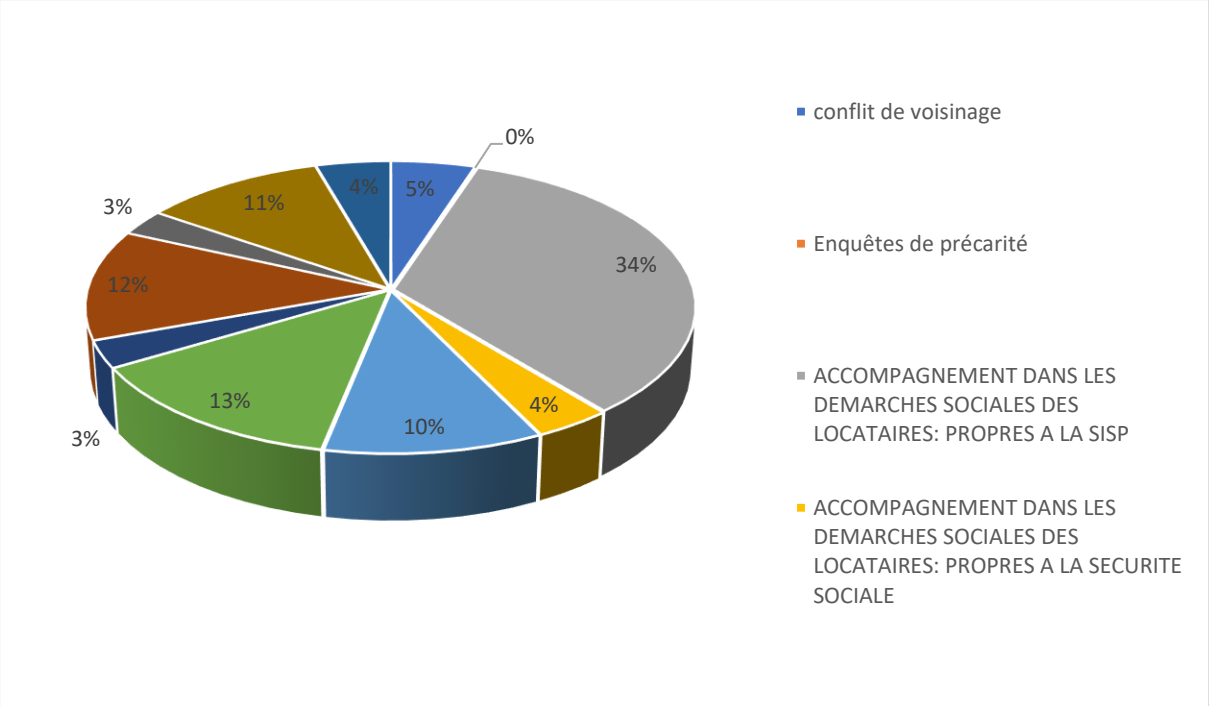
6. **L'aide à la récolte de documents dans le cadre de la révision annuelle des loyers.**

7. **L'accueil de première ligne et la réorientation des locataires vers les services ad hoc** dans le cadre de problèmes liés à la jeunesse, au 3ème âge, à la santé, la santé mentale, l'assuétude, les difficultés conjugales ou encore le droit social.

8. **Le développement d'un réseau de partenariat autour de Comensia ou le renforcement du réseau existant.**

**La source des données est le SASLS (Service d'accompagnement social aux locataires sociaux)**

| | | |
|---|---|---|
| conflit de voisinage | 5% | 78 |
| Enquêtes de précarité | 0% | 1 |
| ACCOMPAGNEMENT DANS LES DEMARCHES SOCIALES DES LOCATAIRES: PROPRES A LA SISP | 34% | 488 |
| ACCOMPAGNEMENT DANS LES DEMARCHES SOCIALES DES LOCATAIRES: PROPRES A LA SECURITE SOCIALE | 4% | 53 |
| ECOUTE ET SOUTIEN | 10% | 150 |
| SURENDETTEMENT & ARRIERES LOCATIFS | 13% | 191 |
| GUIDANCE PEDAGOGIQUE | 3% | 43 |
| AIDE A LA RECOLTE DE DOCUMENTS DANS LE CADRE DE LA REVISION ANNUELLE DES LOYERS | 12% | 177 |
| PREMIER ACCUEIL | 3% | 41 |
| REORIENTATION | 11% | 157 |
| AUTRES - Candidats potentiels, candidats locataires, pré-attributions | 4% | 64 |
| | 100% | 1443 |



Outre ces 8 missions, la réalité du terrain et du travail en SISP induit, comme évoqué ci-dessus, une collaboration transversale avec les autres services de Comensia ainsi que les partenaires de notre société. Toujours au stade des négociations, l'avenir du SASLS (Plan Horizon) vise la redéfinition et l'élargissement des missions des travailleurs sociaux entre autres au travail social collectif. Comensia reste aussi attentif au maintien du nombre actuel de travailleurs sociaux détachés du SASLS. Une diminution éventuelle du nombre de collaborateurs imposerait à notre société l'engagement sur fonds propres de travailleurs sociaux supplémentaires, la demande ne fléchissant pas bien au contraire.

En 2019, le service a subi de grande mutation avec le départ de certains travailleurs et l'engagement d'une nouvelle coordinatrice en fonds propres. L'équipe a cependant continué d'offrir un accompagnement à l'ensemble des locataires malgré de longues périodes en sous-effectif. Une réflexion a également été menée sur l'articulation du service social avec les autres services de Comensia dans le respect de leur mission. Plusieurs adaptations dans l'organisation du travail et dans la description de leurs tâches ont été effectuées pour leur permettre de concentrer leur travail sur leurs missions principales. Enfin, les nombreux plans relogements toujours en cours à Comensia ont constitué une grande charge de travail pour les assistants sociaux.

## 5.2. Accompagnement social collectif

Dans le courant de l'année 2019, Comensia a entamé une grande mutation au niveau de son approche sociale et de proximité. L'ensemble de ses actions sociales collectives ont été rassemblées et réorganisées dans un nouveau service, le Service Proximité.

Différents objectifs ont été définis :

**Envers les locataires**

- Renforcer le lien avec les locataires, les informer et les responsabiliser entre autre à leur statut de coopérateur
- Renforcer le sentiment d'appartenance des locataires à la société coopérative
- Accueillir les nouveaux locataires et les aider à s'intégrer dans leur nouveau lieu de vie
- Proposer aux locataires un accueil et un suivi personnalisé
- Sensibiliser et informer les locataires aux différentes démarches et cadres légaux dans le logement social et plus particulièrement à Comensia
- Favoriser la mise en projet de groupe de locataires afin de rendre l'habitant acteur de son environnement

**Envers les services de Comensia**

- Favoriser la communication et l'information entre les services et les locataires
- Renforcer l'accessibilité des locataires envers les services de Comensia
- Filtrer les demandes des locataires et les dispatcher dans les services adéquats
- Théoriser le travail social collectif pour permettre une bonne compréhension par les autres services
- Défendre la notion de proximité et la plus-value auprès des autres services de Comensia

**Envers le réseau**

- Créer du réseau afin de le faire connaitre auprès de nos locataires et développer des collaborations pour les actions avec les locataires
- Faire remonter auprès des acteurs les besoins d'action des locataires
- Vis-à-vis des partenaires Communaux :
    - Faire remonter les réalités des locataires et orienter les actions communales en fonction des besoins
    - Sensibilisation à l'importance de faire avec et pas pour

Le cadre de travail et les missions des travailleurs ont également été redéfinis et les équipes ont été renforcées ou recréées avec des profils de travailleurs correspondant à ces missions. Une nouvelle travailleuse a été recrutée pour compléter l'équipe qui mène les projets collectifs et deux nouveaux assistants sociaux ont également été engagés pour mener le travail au sein des pôles de proximité. Enfin, une coordinatrice a été désignée au sein de l'équipe pour encadrer ce nouveau service.

En 2019, le service comptait dès lors 5 travailleurs (4,5ETP) dont un détaché à Evere pour mener des actions collectives au sein de la Maison Coopérative Destrier dans le cadre du PCS Evere.

Les actions menées sont articulées autour de cinq axes : les pôles de proximité, la mise en place de projets collectifs dans les quartiers où il n'y a pas de pôle, la mise en œuvre de l'appel à projet, l'organisation des COGELO, Comité de Gestion Locale et la gestion des salles communautaires.

### *5.2.1. Pôles de proximité*

Les objectifs et orientations du travail dans les pôles de proximités sont tournés vers un travail social de proximité. Ils ont pour nouvelles finalités la création de structure avec un ancrage local fort, point de rencontre entre les locataires mais également avec les associations locales des quartiers et les différents services de Comensia. Un travail d'accompagnement social individuel et collectif y est développé par deux assistants sociaux nouvellement engagés.

Les missions des pôles de proximité nouvellement définies sont :

a. A travers la mise en place de permanences, être un relais administratif qui fait le pont entre les locataires et Comensia. Malgré un patrimoine très éclaté, les permanences permettent aux locataires d'avoir à leur disposition un bureau décentralisé pour répondre à leur questions/demandes et éventuellement déposer et/ou aller chercher des documents.

b. Donner accès à une information complète aux locataires à travers l'organisation de séances d'informations sur les préoccupations quotidiennes des locataires : décompte des charges, révision des loyers, rôle de coopérateur, être administrateur, …

c. Communiquer aux locataires quels sont les différents services de Comensia et ce qu'ils font.

d. Détecter les problématiques collectives des locataires et les faire remonter aux travailleurs sociaux collectifs pour mener ensemble une action locale.

e. Collaborer avec les associations locales et les inviter à utiliser les pôles pour donner de l'information aux locataires.

f. Rassembler les locataires du quartier pour leur permettre de construire des projets pour améliorer leur cadre de vie : appel à projet ou autre.

Cinq pôles sont implantés dans différents quartiers de Comensia et des permanences sont organisées toutes les semaines :

- *à Neder-Over-Heembeek : site du Clos du Craetbos (½ jour par semaine).*
- *à Laeken (Verregat) : rue du Romarin 16 (½ jour par semaine).*
- *à Evere (Destrier) : avenue Henry Dunant 14 (1 journées de permanence)*
- *à Berchem-Sainte-Agathe: Hunderenveld bloc 1-2 (½ journée de permanence)*
- *à Berchem-Sainte- Agathe: Place des Coopérateurs 21*

En plus de ces permanences, différentes actions collectives ont été menées en 2019. Pour une approche plus conviviale, les locataires coopérateurs ont été réunis autour de festivités dans leurs quartiers :

- 3 petits déjeuners sur Hunderenveld
- 1 petit déjeuner à Laeken
- 1 fête d'Haloween à Laeken avec verre de l'amitié et gourmandise
- 1 Barbecue à l'Ancienne Cité

### *5.2.2. Projets collectifs*

Dans les quartiers où il n'y a pas de pôle, des projets collectifs sont menés et ont pour but de :

- Responsabiliser et autonomiser les locataires,
- Sensibiliser à la notion de « coopérateur »,
- Promouvoir la participation citoyenne et développer des interactions avec les pouvoirs communaux,
- Favoriser à la réappropriation de leur milieu de vie et le vivre ensemble,
- Développer des échanges, des entraides et de la solidarité,
- Favoriser la mixité sociale, culturelle et interculturelle sur sites.
- Sensibiliser et encourager la prise de responsabilité des coopérateurs-locataires dans la structure de gestion (Assemblée générale et Conseil d'administration)

En 2019, la majorité des projets collectifs ont été organisés dans le cadre de l'appel à projet. Les travailleurs sociaux ont accompagné les locataires dans leurs différentes démarches.

Voici un petit aperçu des projets collectifs, hors appel à projet, organisé en 2019 :

***« Bienvenue à Itterbeek »***

*Suite à l'inauguration d'un nouveau bâtiment à l'avenue d'Itterbeek , le Service Proximité a organisé un évènement pour accueillir nos nouveaux coopérateurs-locataires comme il se doit . Petits sandwichs, boissons, gourmandises et kit de bienvenue étaient au programme, accompagnés bien sur de petits conseils et astuces sur la vie d'un coopérateur-locataire chez Comensia et la gestion d'un logement basse énergie.*

***« #Trashtagchallenge au Peterbos »***

*Ce challenge qui a beaucoup tournée sur les réseaux sociaux en 2019, consiste à nettoyer un quartier de ses déchets qui encombrent les espaces communs. Pendant les vacances de Pâques, les petits débrouillards de l'ASBL D'broej, avec qui le serveur collabore, ont nettoyé la plaine de jeux et les espaces près du terrain de foot du Peterbos.*

*Pendant ce temps, un groupe de bénévoles de Samenlevingsopbouw avaient les mains dans la pâte à gaufre, pour récompenser les enfants. Ils préparaient des bonnes gaufres bien chaudes pour se réchauffer.*

*Ce challenge était aussi l'occasion pour Comensia de collaborer avec l'autre SISP du Peterbos, le Foyer Anderlechtois, mais surtout avec des ASBL de terrain.*

***« Le Barbecue de Destrier »***

*Pour que le départ soit plus doux, les coopérateurs-locataires de Destrier qui, suite à la destruction/reconstruction de leur immeuble, ont dû être relogés dans d'autres appartements, ont pu partager un bon barbecue. En plus des petits pains brochettes et sauce andalouse, un grand conteneur était mis à disposition pour qu'ils puissent se débarrasser de leurs encombrants.*

### *5.2.3. Appel à projets*

**En janvier 2017, le Conseil d'Administration de Comensia a décidé de lancer « un appel à projets » auprès des locataires et de leurs associations en vue de leur octroyer un soutien financier. Un montant de 24 690,41 EUR y est réservé pour 2019.**

**Les projets introduits doivent répondre aux conditions suivantes :**

- Faire preuve de transparence tant au niveau du budget que de l'organisation,
- Inscrire le projet dans une dynamique de long terme,
- Respecter une totale neutralité politique et/ou religieuse,
- Ne pas s'inscrire dans une perspective commerciale,
- Promouvoir l'activité auprès d'un large public.

**Plusieurs projets ont été organisés avec le soutien des travailleurs du service proximité et/ou des PCS et/ou d'autres éventuelles associations actives sur le terrain :**

Pilotés par le service proximité :

- ✓ Le projet « Un quartier presque parfait » du Collectif de locataires de Ruysdael
- ✓ Sortie pédagogique à Itterbeek
- ✓ Le projet « fête de quartier » à Masoin
- ✓ Le Projet « Les Zinnopinnés » pour les locataires d'Hunderenveld

Pilotés par les PCS :

- ✓ Projet « les Midis Citoyens » piloté par le Pcs VVM et la maison des Jeunes NOH
- ✓ Le projet « fête de quartier » à cognassier sera reporté en 2020
- ✓ Construction d'un Poulailler dans le cadre du quartier durable
- ✓ Le Projet « Kot », dans le cadre du quartier durable « L'Uni-Vert ». Réaffectation de deux locaux inexploités en espace atelier et stockage
- ✓ Subside pour la clean team 1140 pour l'achat de matériels.
- ✓ L'Accompagnement des Maraichers du Mail

Pilotés par d'autres asbl

- ✓ Projet de Balade Artistique pilotée par la Coordination sociale Heembeek-Mutsaard pour les locataires du Val-Marie.
- ✓ Projet de l'ASBL Versailles Beauty création d'atelier de produits écologique pour les locataires du Val Marie.
- ✓ Pour les divers projets de l'ASBL D'Broej du Peterbos, un subside général a été octroyé.

### *5.2.4. Organisation pratique des COGELO*

Les COGELO, Comité de Gestion locale, sont des lieux de gestions décentralisées essentiels dans le fonctionnement de la Coopérative Comensia. Leurs enjeux et fonctionnements seront plus développés dans le point 6.4.
L'organisation de ces réunions ainsi que le suivi en termes d'actions collectives sont assurées par les membres du Service Proximité.

### *5.2.5. Gestion des salles communautaires*

L'équipe sociale collective gère également la location et mise à disposition de nos nombreuses salles communautaires.

Ces infrastructures sont indispensables et deviennent incontournables pour le développement d'initiatives citoyennes et participatives et de la vie associative dans les quartiers et immeubles. Une société de logements sociaux ne peut faire l'impasse sur ces équipements, ces lieux, qui participent à l'amélioration de la cohésion sociale dans les quartiers et qui devraient toujours davantage être investis par les locataires et leurs associations.

## 5.3. Accompagnement social communautaire

**Comensia est signataire de 4 conventions-cadre « 2015 -2019 » relatives aux Projets de Cohésion Sociale (PCS). Elle s'appuie sur le partenariat de 4 équipes de travailleurs sociaux sur les sites du Peterbos, Hunderenveld, Val Marie-Craetbos et Destrier. Sur trois de ces sites, Comensia est cosignataire de la convention avec une autre SISP, un opérateur associatif (asbl) et la commune. Pour Hunderenveld-Ancienne Cité, Comensia est la seule SISP signataire.**

Les projets menés dans ce cadre constituent une valeur ajoutée à la cohabitation et au mieux vivre ensemble. Ils ont pour finalités :

- Placer les locataires de logements sociaux au centre des projets et des actions menées ;
- Améliorer la qualité de vie des habitants ;
- Favoriser la cohabitation et la communication entre habitants y compris d'appartenances culturelles et générationnelles différentes ;
- Favoriser la dynamique participative au sein des quartiers ;
- Promouvoir des valeurs démocratiques, la participation citoyenne et le mieux vivre ensemble et ce, dans le respect des principes des droits de l'homme, sans prosélytisme de quelque nature qu'il soit ;
- Promouvoir la cohésion sociale au sein du quartier ;
    - Favoriser le dialogue et la concertation entre les locataires ainsi qu'entre les locataires et la SISP.

**Le montant total du financement accordé par la Région de Bruxelles Capitale au travers de la SLRB pour les PCS dont Comensia est partenaire s'élève à 420 497,04 EUR pour 2019.**

2019 était donc la dernière année de cette convention-cadre. Des évaluations du dispositifs ont été organisées par la SLRB.

Comensia a décidé de ne pas renouveler le partenariat avec l'ALMK pour le projet de cohésion sociale Hunderenveld. Un nouveau partenariat sera donc envisagé dans le cadre de ce projet pour les années à venir.

Dans le courant de la fin de l'année 2019, la SLRB a décidé de revoir le processus de constitution des partenariats dans le cadre des conventions PCS. Afin de pouvoir préparer cette évolution qui répondra aux exigences de mise en concurrence des marchés publics, une année de transition sera mise en place en 2020. Seul un avenant d'un an sera signé entre les partenaires demandeurs de renouveler le partenariat. Comensia va signer cet avenant avec les mêmes partenaires pour les PCS Val Marie, Peterbos et Evere. Un autre partenaire sera recherché pour le PCS Hunderenveld.

## 5.4. Concierges et nettoyeurs

Les concierges et nettoyeurs sont des agents de proximité de première ligne. Comensia reconnait cette mission en installant des postes de concierges sur les sites et dans les immeubles importants.

Les concierges et nettoyeurs sont donc présents au quotidien sur les sites de logements. Outre leurs missions spécifiques relatives à l'entretien des immeubles et à la gestion des poubelles, ils assurent l'interface avec les gestionnaires de site, les travailleurs sociaux, les pôles de proximité et le siège de Comensia pour signaler tout problème technique ou autre. De même, ils communiquent aux locataires les informations, courriers et circulaires émanant du siège. C'est aussi eux qui accueillent les nouveaux locataires en leur faisant visiter les logements attribués par le service location.

Ces équipes sont très sollicitées par le manque de respect et la détérioration de l'environnement causé par certains locataires, parfois aussi par des propos et attitudes agressives. A plus d'une occasion, elles pourraient se décourager. Soulignons l'engagement de leur superviseuse qui n'hésite pas à se rendre sur place pour soutenir ses collaborateurs et à « s'y mettre » avec eux dans les coups durs.

## 5.5. Agents de prévention et de sécurité (APS)

Comensia bénéficie de quatre Agents de Prévention et de Sécurité (APS) qui agissent principalement sur le site du Parc du Peterbos et nos sites de Berchem Ste Agathe mais aussi sur le site de Ruysdael à Anderlecht. De manière ponctuelle, l'équipe des APS intervient aussi sur d'autres sites de Comensia. (PHOTO 9)

Sous la responsabilité de leur superviseur, ils sillonnent les immeubles et les quartiers à la fois pour en assurer la surveillance, identifier et signaler des problèmes ou troubles, mais surtout pour entrer en relation avec les locataires et contribuer ainsi au bien-vivre ensemble.

Avant de parler de sécurité, leur mission est surtout préventive. C'est dans les relations avec les habitants, adultes, jeunes et enfants, dans les nombreux échanges qu'ils ont au jour le jour sur le terrain qu'ils contribuent à rapprocher Comensia de ses locataires et les locataires entre eux. Cette mission est parfois inconfortable et mal comprise par les habitants et principalement les jeunes. Cependant l'expérience professionnelle de nos collègues permet de briser les aprioris.

Comme les concierges et nettoyeurs, ils assurent aussi en aller-retour les échanges d'informations entre Comensia et les locataires.

En 2019, les APS ont été invités, par la Commune d'Anderlecht, à participer à un nouveau projet intitulé "coopération et échange d'informations" entre agents de la sécurité et de la prévention amenés à intervenir sur le quartier du Peterbos. L'objectif visé est de dynamiser les échanges et les collaborations entre les agents de terrain qui travaillent sur ce site et de créer un cadre de coopération propice au développement de la qualité de vie et de la sécurisé des habitants. Des réunions régulières ont été organisées depuis le mois de juin où étaient conviés :

- les gardiens de la paix
- les agents constatateurs
- les policiers de quartier et leurs responsables hiérarchiques
- les APS du Foyer Anderlechtois et de Comensia

Une procédure « SPOC » a été mise en place et permet la transmission d'informations entre ces différents acteurs.

A Berchem-Sainte-Agathe, un projet d'implémentation d'une antenne de sécurité intégrée au niveau local, Antenne LISA, est également en cours de création. L'objectif est de rassembler différents acteurs « sécurité » dans un espace commun ouvert au public, rue de la Gérance, dans les anciens bureaux de la Cité Moderne. Des permanences seront organisées par les différents intervenants (Police, Gardiens de la Paix, APS) ainsi que par les acteurs associatifs agissant dans le quartier (Cohésion sociale de Berchem-Sainte-Agathe, PCS Hunderenveld, …)
Ce projet est en cours de développement et devrait voir le jour dans le courant de l'année 2020.

## 5.6. Réunions interservices et COGELO

### *5.6.1. Réunions interservices*

Des réunions interservices décentralisées dans les sites de de logements importants (Peterbos, Hunderenveld, Ruysdael, Ixelles, Evere, Neder-Over-Heembeek) se tiennent selon les nécessités.

Elles rassemblent les différents collaborateurs de Comensia concernés : la direction générale, les concierges et nettoyeurs, les APS, les responsables de site, les travailleurs sociaux, les pôles de proximité ainsi que les associations partenaires locales comme le PCS. Il s'agit donc d'une réunion interne des services et collaborateurs de Comensia dont l'objectif est d'évaluer l'évolution de la situation et des difficultés rencontrées dans le complexe tout en améliorant la concertation entre les collaborateurs de Comensia et la mise en place d'une stratégie commune et complémentaire.

Ces réunions sont organisées avant les réunions COGELO pour pouvoir faire le point sur la situation du quartier avant de rencontrer les locataires.

### *5.6.2. COGELO : Comité de Gestion Locale*

Le COGELO est un dispositif qui permet de promouvoir une dynamique coopérative locale dans l'ensemble du patrimoine de Comensia réparti sur 15 communes. Des réunions sont organisées deux fois par an localement dans les quartiers. L'ensemble des locataires-coopérateurs sont invités à y participer pour rencontrer des membres du personnel de Comensia actifs sur le site ainsi que des représentants de la Direction et faire remonter leurs expertises et observations en vue d'améliorer leur cadre de vie.

Des associations extérieures à Comensia, mais qui interviennent dans le quartier, peuvent également y être invitées. Dans un devoir de discrétion, elles ne peuvent toutefois pas participer à l'entièreté du COGELO.

En pratique, les COGELO sont des espaces d'échanges où les coopérateurs-locataires et les travailleurs de Comensia trouvent ensemble des solutions communes à des problématiques collectives.

Ces solutions sont menées soit par les équipes de Comensia (pour les questions techniques, locatives, …) soit à travers la mise en place d'initiatives locales qui seront menées par les locataires avec l'aide du service de proximité de Comensia. Ces solutions et/ou initiatives sont ensuite soumise à la Direction et/ou au CA.

Si le COGELO a pour objectif principal l'amélioration du cadre de vie par la résolution de problématiques collectives, il permet également au coopérateur-locataire :

- De devenir un acteur actif qui se réapproprie son lieu de vie ;
- De favoriser les synergies et la dynamique participative ;
- De vivre une expérience citoyenne ;
- D'améliorer les relations de bon voisinage ;
- D'améliorer la communication et la relation de confiance avec Comensia ;
- De ne pas se sentir abandonné et isolé dans la nouvelle structure beaucoup plus étendue depuis la fusion.

Pour atteindre ces objectifs, il doit :

- Être un espace de transparence où Comensia communique de façon claire et sans détour ;
- Permettre une liberté de parole pour le COOPÉRATEURS-LOCATAIRES ;
- Déboucher sur des actions concrètes à court et moyen termes.

**Pour conclure, les COGELO font partie d'un ensemble de processus que met en place Comensia pour transmettre sa vision de coopérative.**
**Ils sont donc des lieux de gestion participative décentralisés au cours desquels les locataires identifient les différents problèmes collectifs de leur quartier, ouvrent le débat et analysent avec les collaborateurs présents les éventuelles pistes de solutions pour améliorer le cadre de vie de chacun.**
**C'est un dialogue instauré avec les locataires où des solutions équitables sont élaborées, où un contrôle qualitatif de la SISP est effectué, où les éventuelles erreurs de la SISP sont reconnues et le souci permanent de s'améliorer est recherché**

Des réunions COGELO se sont organisées sur les sites

- Evere
- Neder-Over-Heembeek
- Laeken (Verregat et Reine)
- Berchem (Hunderenveld et Ancienne Cité)
- Bruxelles-Villes (Rempart des Moines)
- Anderlecht (Peterbos et Ruysdael).

Remarquons que les COGELO ne se substituent en aucun cas au Conseil d'Administration et ne s'arrogent aucune de ses compétences. Les membres du COGELO sont, d'une part, des locataires volontaires et, d'autre part, les délégués COCOLO, un administrateur-locataire qui réside sur le site, le responsable du pôle de proximité, un représentant de la Direction Générale accompagné si nécessaire de représentants des Services Social ou Technique.

## 5.7. COCOLO : COnseil COnsultatif des LOcataires

Il s'agit de **locataires sociaux élus** par des locataires sociaux pour les représenter auprès de la société de logement social. Il permet une **participation** des locataires à la vie et à la gestion de la société de logement dans le but d'améliorer la vie des locataires, y compris leur relation au bailleur.

Le CoCoLo est un lieu qui traite des questions collectives c'est à dire qui concerne plusieurs locataires. Il n'est pas compétent pour traiter des problèmes individuels des locataires.

Le COCOLO doit être consulté par la SISP pour les questions suivantes :

- Les projets de travaux de rénovation et d'entretien ;
- Le programme des activités et d'animation au sein des sites de logements sociaux ;
- Les modifications de législation ayant un impact sur les locataires ;
- Les modifications du règlement d'ordre intérieur ;
- Tous points que 5 % des locataires demandent à inscrire à l'ordre du jour.

Les élections du 25 mars 2017 ont permis le renouvellement du CoCoLo par la désignation de 11 délégués issus de plusieurs quartiers de Comensia. **Cependant, lors de l'AG statutaire de Comensia qui s'est déroulée le 29 mai 2018, de nouveaux locataires ont été élus administrateurs de notre Société. Plusieurs d'entre eux étaient représentants COCOLO. La réglementation interdisant le cumul de ces mandats, trois délégués ont été contraints de quitter le COCOLO.**

En 2019, l'activité des COCOLOS a été suspendue en raison de grandes difficultés au sein du groupe. Seulement 4 représentants sont encore sous mandat mais aucun d'entre eux ne désirent assumer les responsabilités du bureau (Président, secrétaire, trésorier) le CoCoLo est donc actuellement en incapacité d'assumer ses missions.

# 6. Le Développement Durable au sein de Comensia

COMENSIA est dotée d'une « Cellule Energie-Environnement » qui déploie son action sur base de deux plans :

**Le Plan de Développement Durable (PDD)**

**Le Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique (PLAGE)**

## 6.1. Le Plan de développement durable

**Comensia a mis en place un plan de Développement Durable qui a commencé à être opérationnel depuis 2018.**

En tant que coopérative de locataires, Comensia ne se contente pas uniquement de fournir un logement de qualité à ses coopérateurs mais veut également offrir un cadre de vie sain, agréable et durable à tous les usagers des sites qu'elle supervise et gère au quotidien.

Dans ce cadre, la démarche entreprise est basée sur une série d'étapes.

### *6.1.1. La création d'un comité de pilotage*

**Le Comité de pilotage est constitué de :**

- ✓ Claude Simonis**, représentant le Conseil d'administration ;**
- ✓ Pierre Hargot et Cédric Mahieu, **représentant la Direction Générale ;**
- ✓ Kris Willocx et Corinne Etienne, **représentant la Branche Patrimoine ;**
- ✓ Roland Rixen et David Lemin (qui remplace Grégoire De Muylder)**, représentant la Cellule Energie-Environnement ;**
- ✓ Bastien Herickx**, représentant du personnel ;**
- ✓ Le comité de pilotage est à la recherche d'un **représentant du COCOLO.**

### *6.1.2. L'établissement d'objectifs stratégiques*

Les objectifs stratégiques fixés sont les 17 objectifs de développement durable approuvés par l'ONU en 2015 afin d'éradiquer la pauvreté, protéger la planète et garantir la prospérité pour tous dans le cadre d'un nouvel agenda de développement durable**.**

### *6.1.3. La réalisation d'un inventaire des projets opérationnels*

**Dans cet inventaire sont recensés les différents projets existants ainsi que ceux à mettre en œuvre.**

- ✓ **Le Label « Entreprise écodynamique »**

  **Le label « Entreprise écodynamique » est une reconnaissance officielle en Région de Bruxelles-Capitale pour les organismes bruxellois qui mettent en place une gestion environnementale en interne.**

**Comensia a obtenu deux étoiles en novembre 2018 grâce à un score de 67%. Cette démarche de labélisation se veut emblématique et fédératrice pour l'ensemble du personnel de Comensia.**

**Comensia s'engage fortement dans des nouvelles actions et vise l'obtention à moyen terme de la troisième étoile.**

✓ **Gestion de l'Energie / PLAGE**

Réduire sa consommation d'énergie et produire de l'énergie renouvelable sont des actions incontournables pour améliorer la qualité de notre environnement et limiter le réchauffement climatique.

**a) Production d'énergie renouvelable et cogénération**

Depuis 2009, Comensia a déjà procédé à l'installation de 452 m² de panneaux solaires thermiques répartis sur huit sites différents afin de préchauffer l'eau chaude sanitaire et ainsi réduire les consommations de combustibles fossiles. Ces installations ont fait l'objet d'un audit approfondi en 2018 afin d'évaluer leur fonctionnement et améliorer leurs performances.

| Solaire Thermique | | |
|---|---|---|
| **Site** | **Année de pose** | **Surface (m²)** |
| Craetbos | 2009 | 72 |
| Palmiers | 2010 | 33 |
| Ruysdael | 2012 | 163 |
| Charlent | 2012 | 8 |
| Gérance | 2012 | 31 |
| Termonde | 2012 | 22 |
| Saint-Joseph | 2015 | 39 |
| Optimisme | 2015 | 84 |
| Baeck | 2018 | 42 |

Plus récemment, Comensia a également procédé à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques afin de produire de l'électricité verte. Cette électricité verte est en partie autoconsommée par les communs des immeubles (éclairage des communs et ascenseurs), l'autre partie étant réinjectée sur le réseau. Des certificats verts sont obtenus pour l'électricité verte produite par les panneaux et sont revendu régulièrement. D'autres projets sont en cours d'études en collaboration avec la SLRB.

| Solaire Photovoltaïque | | | |
|---|---|---|---|
| **Site** | **Année de pose** | **Surface (m²)** | **Puissance Crète (kW)** |
| Reine 252-1 | 2015 | 17,67 | 2,18 |
| Reine 252-2 | 2015 | 17,67 | 2,18 |
| Reine 252-3 | 2015 | 17,67 | 2,18 |
| Reine 276 | 2015 | 14 | 1,76 |
| Dunant 12 | 2017 | 32,6 | 5,5 |
| Dunant 14 | 2017 | 32,6 | 5,5 |

La première **cogénération** de Comensia, installée fin 2018 sur le site Itterbeek a donné de très bons résultats pour sa première année de fonctionnement avec plus de 5.000 kg de $CO_2$ évités. Une seconde cogénération démarrera en mars 2020 à Longtin 58. Deux sites sont toujours à l'étude : Peterbos 16 et Raphael. La cogénération de Itterbeek a rapporté ses premiers certificats verts en 2019.

| Cogénération | | | |
|---|---|---|---|
| **Site** | **Année de pose** | **Puissance Electrique** | **Puissance calorifique** |
| Itterbeek | 2019 | 9 kW / 23,6 kW | 23,6 kW |
| Longtin | 2020 | 15 kW / 34,2 kW | 34,2 kW |
| Peterbos 16 | 2021 | à l'étude | à l'étude |
| Raphaël | A déterminer | A déterminer | A déterminer |

En 2019, l'ensemble des installations de production renouvelable et de cogénération ont permis d'éviter l'émission de **31.423 kg de CO2**, ce qui correspond à l'émission d'une petite voiture parcourant **260.811 km (soit 6,5 fois la circonférence de la terre**) ou aux émissions du **chauffage de 11,4 ménages bruxellois moyens**.

### b) Plan Local d'Action pour la Gestion de l'Energie (PLAGE)

Le PLAGE est d'application chez Comensia depuis 2012. Il permet déjà de maîtriser les coûts de l'énergie, d'améliorer le confort des habitants et de diminuer l'impact environnemental des activités, dans un processus d'amélioration continue. Plus d'informations au point B. PLAGE.

### c) Newsletter ECO-MENSIA

Une newsletter « ECO-MENSIA » est publiée périodiquement par la Cellule Energie-Environnement et envoyée à tous les collaborateurs de Comensia ainsi qu'au Conseil d'administration et aux membres du COCOLO. Le contenu de cette newsletter de 3 pages est basé sur les réalisations énergétiques et durables de Comensia. Des « conseils verts » y sont aussi également prodigués.

- ✓ **Gestion des espaces verts et de l'eau de pluie**

La protection de la biodiversité est un des enjeux majeurs de notre époque et différentes actions sont menées par Comensia pour y parvenir.

- ✓ **La gestion différentiée des espaces verts**

La gestion différentiée des espaces verts permet de valoriser les potentialités écologiques et la biodiversité de chaque espace vert en accord avec ses autres fonctions (récréatives, esthétiques, etc) et se combine très bien avec l'implantation de ruches ou d'hôtels à insectes permettant de favoriser le développement des insectes polinisateurs. Ce type de gestion est déjà appliqué sur le site de *Val Maria* à Neder-Over-Heembeek.

- ✓ **Potagers collectifs et composts de quartier**

Les potagers collectifs, souvent associés aux composts de quartier, stimulent la solidarité intergénérationnelle et contribuent à la convivialité du quartier. Des parcelles potagères et des composts collectifs existent déjà sur le site *Destrier* à Evere ainsi que sur le site du *Craetbos* et du *Val Maria* à Neder-Over-Heembeek.

L'objectif poursuivi par Comensia est la multiplication des potagers et des composts collectifs.

Deux sites sont à l'étude et pourraient être aménagés à moyen terme :

1) La parcelle ***Cognassie**r* à Berchem-Ste-Agathe (1.195m²). Projet mené en collaboration avec Bruxelles Environnement. Une zone humide est également prévue pour gérer au mieux l'écoulement des eaux pluviales.

2) La parcelle ***Gérance/Jean-Christophe*** à Berchem-Ste-Agathe (1.076m²). Projet mené en collaboration avec l'administration communale de Berchem-Sainte-Agathe.

- ✓ **Récupération et percolation de l'eau de pluie**

Comensia possède dans son patrimoine plus de quatre cents citernes de récupération d'eau de pluie réparties sur 10 sites différents afin de réduire la consommation d'eau de ville de ses locataires.

En 2019, COMENSIA a également collaboré avec la commune de Berchem-Sainte-Agathe et Vivaqua, pour la réalisation d'un bassin de récupération d'eau de pluie sur le site Cognassier en amont d'un maillage pluie de la commune.

### 6.1.4. L'élaboration et la mise en œuvre du plan d'action

Toutes les actions ne sont pas à mettre en œuvre en même temps ni avec la même priorité. COMENSIA privilégie les actions qui auront un impact important à l'égard des objectifs visés et celles qui sont susceptibles de créer un effet d'entrainement et de susciter un effet d'engagement parmi le public.

On distinguera les actions d'exemplarité, les actions techniques et les actions participatives.

**Actions d'exemplarité (E)** :

Ces actions servent à montrer l'exemple. Il s'agit notamment des actions liées à l'obtention du Label « Entreprise éco-dynamique ».

**Actions techniques (T)** :

Il s'agit des actions nécessitant plus de ressources et moins d'implication des occupants et du personnel. Il s'agit par exemples des actions telles que la production d'énergie renouvelable, l'installation de citernes d'eau de pluie, la gestion différentiée des espaces verts, etc.

**Actions participatives (P)** :

Il s'agit des actions nécessitant moins de ressources et plus d'implication des occupants et du personnel. Il s'agit par exemple des actions telles que la création de potagers et de composts collectifs, la sensibilisation aux économies d'énergie et au tri des déchets, etc.

### 6.1.5. Plan de déplacements

Consciente de l'impact des déplacements professionnels et domicile-travail sur la pollution et la qualité de l'air à Bruxelles, Comensia a adopté en 2019, sur base volontaire, un plan de déplacements.

Celui-ci prévoit, pour les trajets domicile-travail, de rembourser intégralement les abonnements de transport en commun ainsi que la possibilité pour chaque collaborateur de bénéficier d'un vélo électrique de société. Le Directeur Général a ainsi renoncé à sa voiture de société pour utiliser un vélo électrique de société.

Pour les trajets professionnels, l'utilisation de Cambio ou d'une voiture partagée est encouragé et le véhicule nécessaire aux déplacements des Agents de prévention (APS) a été remplacé par un véhicule électrique. Trois vélos électriques de service sont également disponibles.

Un système de pointage à distance sur smartphone pour les ouvriers chargés de la rénovation des logements a également été mis en place afin de leur permettre de rejoindre directement leur lieu de travail. Le nombre de camionnettes de la régie pourra ainsi être diminué de moitié. A terme, ces camionnettes seront remplacées par des véhicules électriques ou, à tout le moins, le moins polluant possible.

### 6.1.6. Le suivi, amélioration continue et évaluation

La mise en œuvre des actions et leur amélioration continue sont suivies par le gestionnaire du projet. Un compte-rendu de l'évolution des différents projets en cours est présenté devant le Conseil d'administration deux fois par an et porte sur les thématiques suivantes :

- Gestion « écodynamique » de la société ;
- Réduction des consommations énergétiques et production d'énergie renouvelable ;
- Gestion durable des espaces verts et des eaux pluviales

Les évaluations ont lieu chaque année et donnent des indications sur les actions à améliorer, à poursuivre ou à interrompre.

## 6.2. Le Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique (PLAGE)

- **LE PLAGE AU SEIN DES SISP BRUXELLOISES**

Lancé par Bruxelles Environnement, le Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique (PLAGE) est une démarche d'efficacité énergétique qui permet à toute organisation gérant des bâtiments de réaliser d'importantes économies d'énergie sans devoir faire des investissements importants par une utilisation rationnelle de l'énergie tout en privilégiant un retour sur investissement de moins de 5 ans.

Depuis 2012, Comensia est active dans le projet PLAGE et a pu engager un Responsable énergie pour le piloter et être garant de la démarche visant à maîtriser les coûts de l'énergie, à améliorer le confort des habitants et à diminuer l'impact environnemental de nos activités, dans un processus d'amélioration continue.

- **LE PLAGE DE COMENSIA : bâtiments prioritaires et mise en œuvre**

A partir d'une analyse détaillée des acteurs, des bâtiments, des usages et des consommations énergétiques, la démarche PLAGE précise les actions à mettre en œuvre et en suit les résultats, grâce à une comptabilité énergétique.

Chez Comensia, les bâtiments prioritairement ciblés dans le cadre du projet PLAGE sont les immeubles du Peterbos ainsi que des bâtiments moyens en termes de taille et de consommation : Avenue Baeck 60-66, Hunderenveld 1-2, 3-4 et 7-8, Avenue Henri Dunant 12-14, Chaussée de Forest 282 et les 27 immeubles du Quartier du Verregat.

Le site du Peterbos 16 se détache logiquement avec son immense chaufferie qui dessert 464 logements même si sa consommation est raisonnable en termes de kWh/m². Le Peterbos 16, est un ensemble de 5 bâtiments dont la chaufferie a été entièrement rénovée en 2019 et qui reste un enjeu crucial pour la consommation globale de COMENSIA.

| Sites | Coordonnées | Nbr de chaufferies | Nbr bâtiments | Nbr Logements | Surface chauffée | kWh/m² | kWh²/m² | ref 2014-2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 PET - 16 | Parc du Peterbos 16, 1070 Anderlecht | 1 | 5 | 464 | 38.987 | 121 | 570.357.796 | 4.715.564 |
| 02 HUND 1-2 | Hunderenveld 1-2, 1082 Berchem-Sainte-A | 1 | 1 | 106 | 9.790 | 113 | 124.810.904 | 1.105.395 |
| 03 HUND 3-4 | Hunderenveld 3-4, 1082 Berchem-Sainte-A | 1 | 1 | 106 | 9.790 | 113 | 125.712.245 | 1.109.380 |
| 04 HUND 7-8 | Hunderenveld 7-8, 1082 Berchem-Sainte-A | 1 | 1 | 106 | 9.790 | 111 | 121.140.211 | 1.089.019 |
| 05 BAECK | Rue J. Baeck 60-66, 1080 Molenbeeck | 1 | 3 | 67 | 5.292 | 191 | 193.607.844 | 1.012.212 |
| 06 DUNANT 14 | Avenue H. Dunant 12-14, 1140 Evere | 1 | 2 | 61 | 6.886 | 111 | 85.060.608 | 765.328 |
| 07 EJCH | Ensemble Jean Christophe, 1082 Berchem | 1 | 5 | 87 | 4.067 | 147 | 87.529.704 | 596.633 |
| 08 FOREST 282 | Chaussée de Forest 282, 1190 Forest | 1 | 1 | 44 | 7.081 | 79 | 44.467.083 | 561.144 |
| 09 SAVO - 21 | Rue de la Savonnerie 21, 1080 Molenbeek | 1 | 2 | 20 | 1.765 | 141 | 35.326.722 | 249.703 |
| 10 GOF - 44 | Rue Goffart 44 1050 Ixelles | 1 | 1 | 15 | 1.654 | 122 | 24.590.095 | 201.673 |
| 11 BOS - 92 | Rue de Bosnie 92 1190 Forest | 1 | 1 | 11 | 1.593 | 103 | 16.770.390 | 163.422 |
| 12 CAMP | Rue Campenhout 1050 Ixelles | 1 | 1 | 20 | 1.020 | 175 | 31.226.491 | 178.469 |
| 13 Quart VERR | Rue du Verregat 22, 1020 Laeken | 27 | 27 | 174 | 14.254 | 215 | 656.182.386 | 3.058.304 |
| **TOTAL** | | **39** | **51** | **1.281** | **111.969** | **132** | | **14.806.245** |

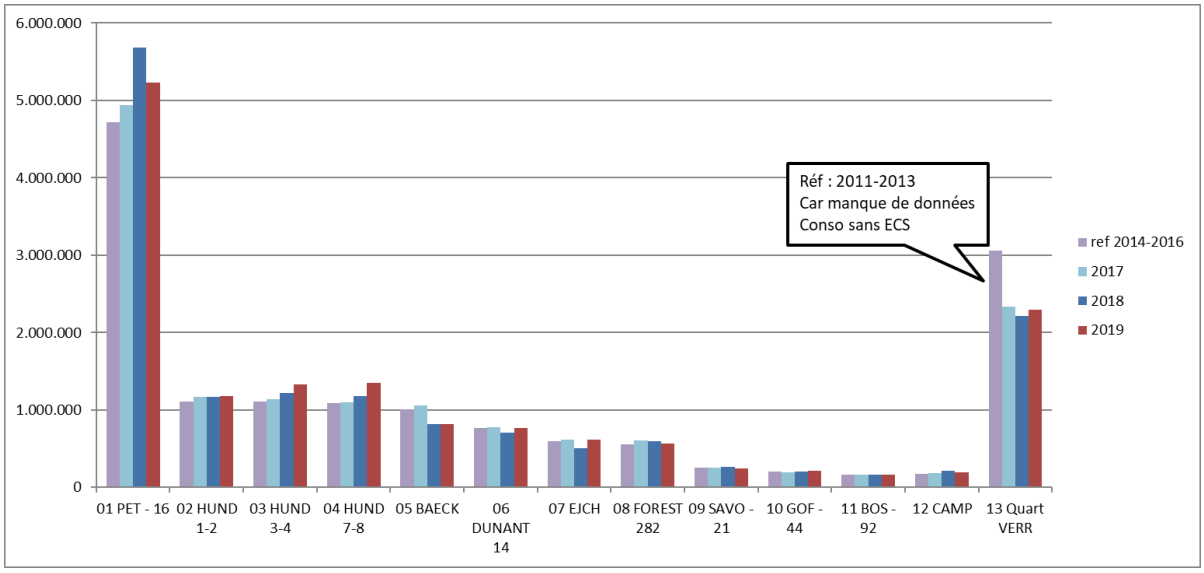
**L'ensemble des sites prioritaires choisis représente près de 112.000 m², 15.000.000 kWh normalisés soit 450.000€ (0,03€/kWh) ou plus de 3.200 Tonnes de $CO^2$ émises annuellement pour 1.281 logements concernés.**

Pour plusieurs sites, des plans d'action visant à diminuer la consommation de combustibles (gaz et mazout) des chaufferies collectives sont à mettre en œuvre ou sont déjà en cours : rénovations des chaufferies, isolation du bâtiment, régulation, etc..

| site | travaux | investissement | type invest | date travaux |
|---|---|---|---|---|
| Forest 282 | rénovation chaufferie | € 80.000 | fond propre | 2021 |
| Dunant | rénovation chaufferie | € 100.000 | fond propre | 2020 |
| Goffart | rénovation chaufferie | € 60.000 | fond propre | |
| Savonnerie | rénovation chaufferie | € 70.000 | fond propre | 2020 |
| Campenhout | rénovation chaufferie | € 85.000 | fond propre | 2020 |
| Bosnie | rénovation chaufferie | € 60.000 | fond propre | 2020 |
| EJC | rénovation chaufferie | € 185.000 | quadriennal 2018-2022 | 2022 |
| PB 16 | rénovation chaufferie | € 900.000 | quadriennal 2013-2017 | 2019 |
| Baeck | rénovation chaufferie | € 250.000 | quadriennal 2013-2017 | 2017 |
| Verregat | rénovation chaufferie | € 2.000.000 | quadriennal 2013-2017 | 2019-2020 |

**Il est ainsi envisagé pour l'ensemble des sites prioritaires une diminution de 20% de la consommation normalisée, soit une économie annuelle de 3.000.000 kWh, ce qui représente 90.000€ (à 0,03€/kWh) de charges économisées par les locataires, ou 600 Tonnes de $CO^2$ qui ne seront pas émises dans l'atmosphère bruxelloise.**

Voici les consommations des sites prioritaires pour 2019




Nous constatons que plusieurs sites voient leurs consommations augmenter. On peut noter la forte augmentation du **Peterbos 16** dont la tendance retrouve la baisse cette année suite à la rénovation complète de la chaufferie et des sous-stations. Les travaux en cours sur l'enveloppe interrompus, laissant le bâtiment dénudé pendant 2 ans, ont repris et se termineront début 2021.

**Baeck** confirme la baisse de consommation **de 20%** grâce à la rénovation de la chaufferie et au placement de panneaux solaires thermiques. Les audits réalisés se sont également avérés importants pour corriger certaines erreurs de régulation. La poursuite du suivi de cette chaufferie et quelques mesures correctrices devraient pouvoir nous permettre d'atteindre notre objectif de -30%.

Pour le **Quartier Verregat**, on observe une diminution **de 25%** de la consommation normalisée. Ceci s'explique par la rénovation de 7 chaufferies sur les 27, dont les consommations baissent de 44%. En 2019 a débuté le remplacement des 20 chaufferies restantes, le résultat de ces travaux sera visible dans les consommations de 2020.

Cette année encore nous avons une stagnation par rapport à la moyenne des années de référence 2014-2016. **Ceci nous éloigne de notre objectif de diminution de 20% des consommations**. Ces résultats contrastés s'expliquent par des disparités entre les mauvais résultats des sites Hunderenveld et du Peterbos16 dont les chantiers étaient en cours d'exécution et les bons résultats de l'immeuble Baeck et ceux du quartier Verregat.

**L'espoir est permis cependant puisque 2020 verra aboutir les principaux chantiers entamés : les 3 immeubles de Hunderenveld, le PB16, et le reste des immeubles du quartier Verregat.**

# 7. Les ressources humaines de Comensia

Comensia est une coopérative de locataires et la personne dans toute sa richesse et sa diversité est au centre du projet d'entreprise. Le bien-être de chacun est un facteur clé dans la prise de décision et l'action quotidienne.

Nous privilégions un management participatif, favorisant les échanges et contributions en permettant à chaque collaborateur de ressentir que son avis et ses idées comptent vraiment. Nous soutenons le développement personnel, vecteur d'épanouissement et de réalisation de soi. Notre style de leadership encourage l'autonomie, l'initiative et l'implication personnelle.

## 7.1. L'Assemblée générale de Comensia

L'assemblée générale de Comensia est composée de l'ensemble des coopérateurs : nos locataires mais aussi des pouvoirs publics (Région et Communes), des associés-particuliers et des membres du personnel. L'assemblée générale élit les membres du Conseil d'administration.

## 7.2. Le Conseil d'administration de Comensia

Au cours de l'exercice 2019, le Conseil d'administration de Comensia s'est réuni à 23 reprises dont 11 sous la forme du Comité d'attribution, conformément à l'article 34.3 des statuts.

Le Comité d'attribution est chargé de l'attribution des logements, de l'admission et de la démission des associés-locataires, des radiations au registre des candidatures et des plaintes introduites dans le cadre de l'article 76 du Code du Logement.

Le Conseil d'administration, quant à lui, exerce la gestion de Comensia et est compétent pour l'ensemble des matières qui n'ont pas fait l'objet d'une délégation au Comité de Direction.

Au 31 décembre 2019, le Conseil d'administration se composait comme suit :

**PRESIDENT**

Monsieur Vincent Doumier

**VICE-PRESIDENTE**

Madame Elisabeth Bastin

**ADMINISTRATEURS(-RICES)**

Comte Amaury de Liedekerke
Madame Carine Coppieters
Monsieur Claude Simonis
Comte Jean-Michel d'Ursel
Monsieur Lotfi Mostefa – représentant la Commune d'Anderlecht
Madame Fathia Rezki – représentant la Commune de Berchem-Sainte-Agathe
Monsieur Raul Toro Arturo

Monsieur Yves Hendrickx
Monsieur Christian Bansenga
Monsieur Mohamed Oudadda

**COCOLO**

Eliane Challe (jusqu'au 28/02/19)

**DIRECTEUR GENERAL**

Monsieur Pierre Hargot
Monsieur Cédric Mahieu (adjoint)

**DELEGUE SOCIAL**

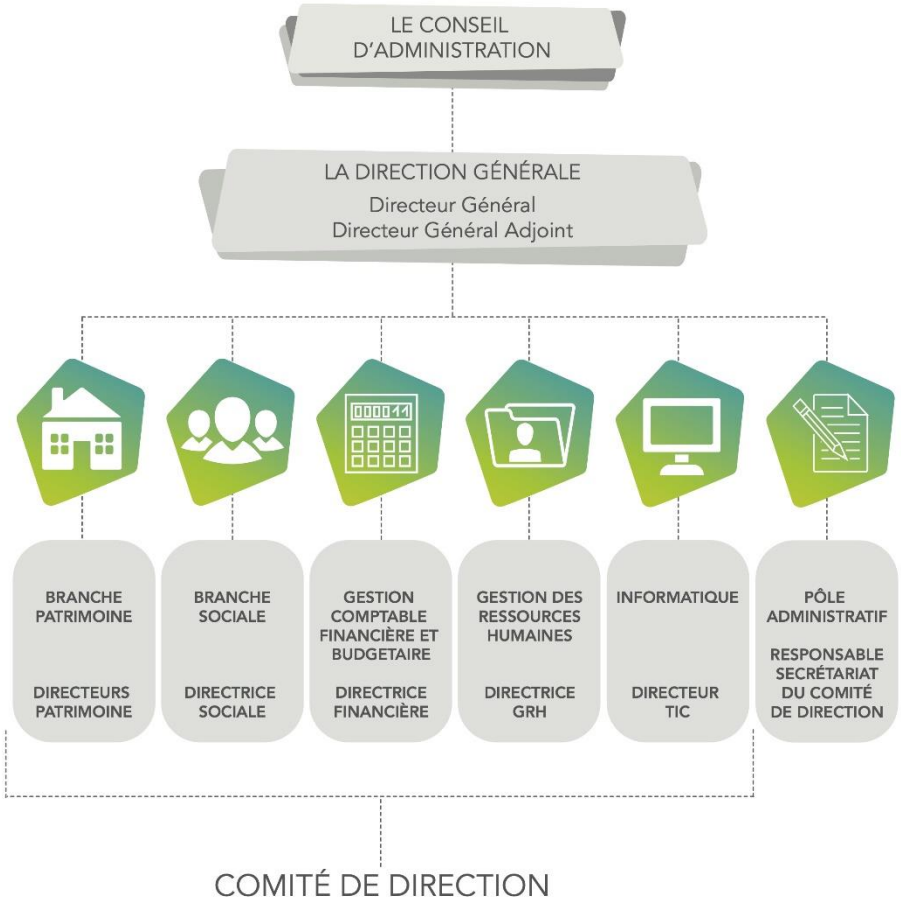
Monsieur Patrick N'Siala Kiese

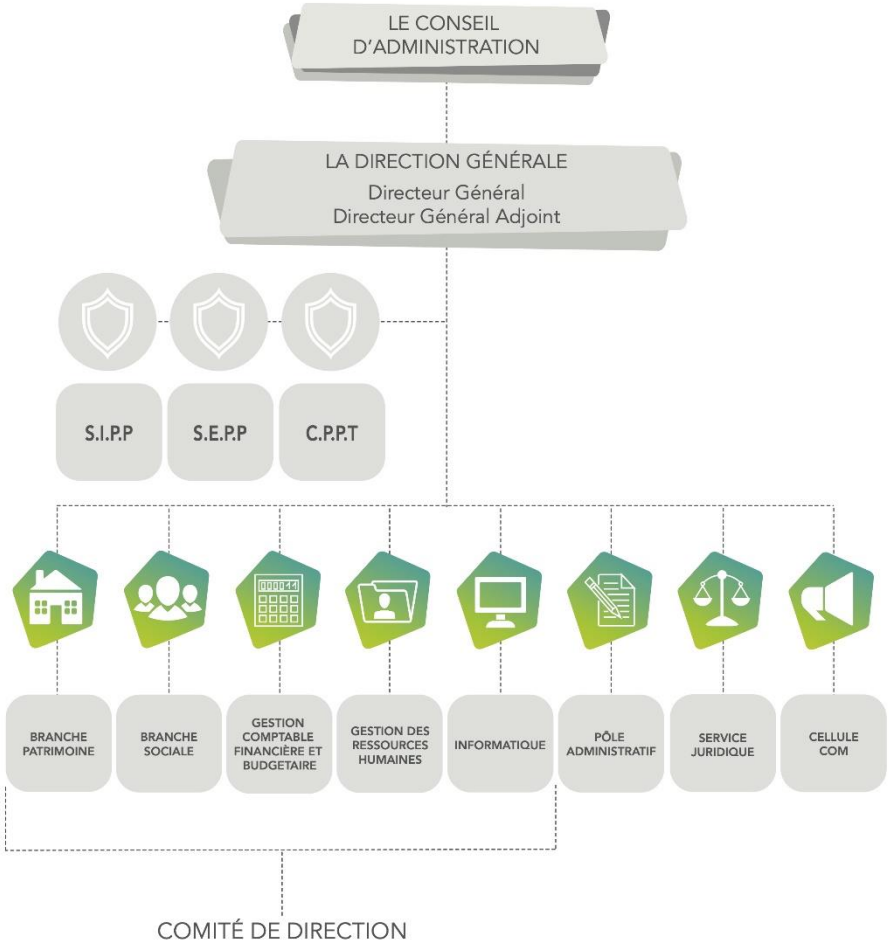
## 7.3. Le Comité de direction

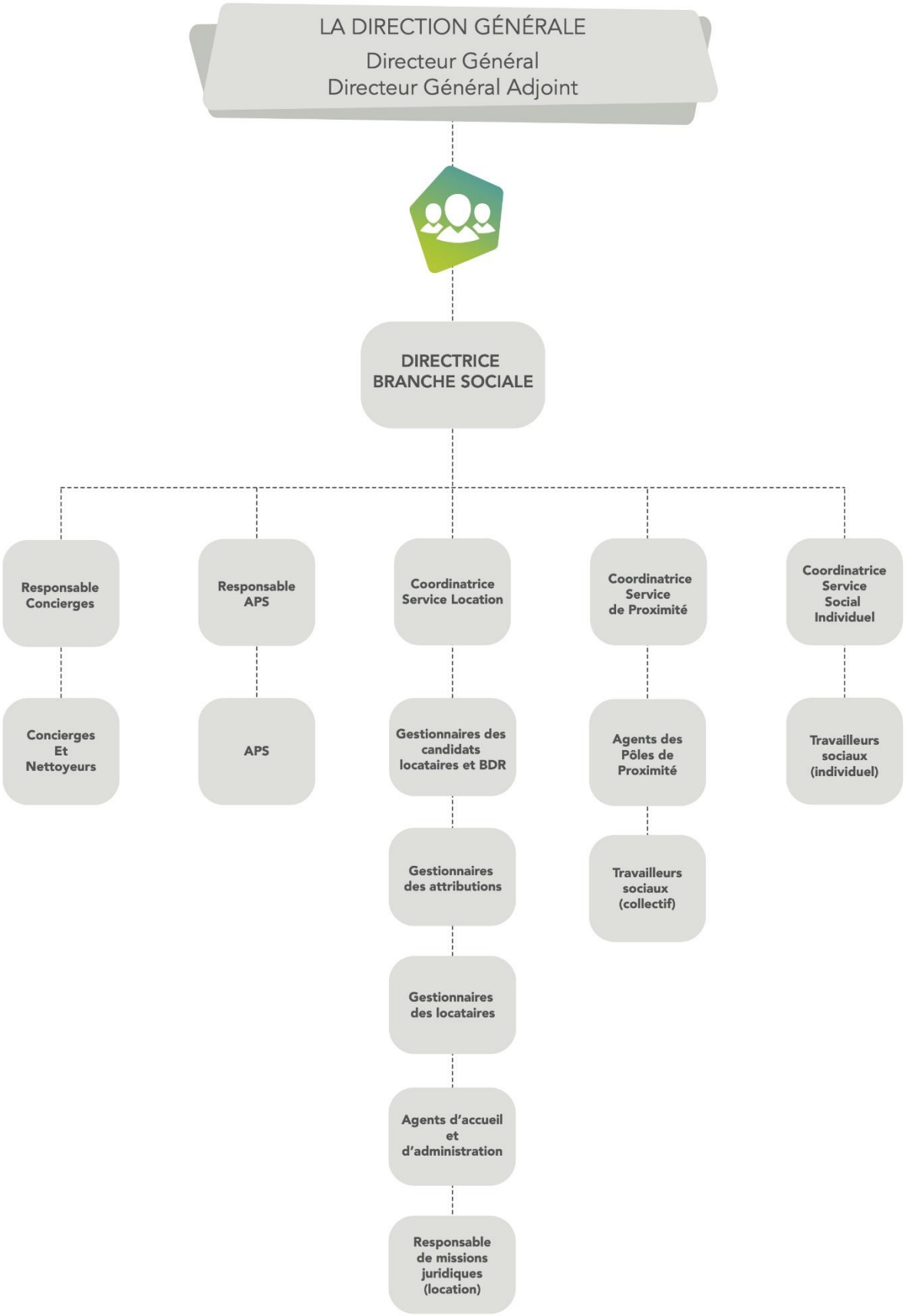
Le Comité de direction assure la direction de Comensia et exécute les missions qui lui ont été dévolues en vertu d'une délégation de compétences octroyée par le Conseil d'Administration. Il est composé de la Direction Générale, du Directeur et de la Directrice Adjointe de la Branche Patrimoine, de la Directrice de la Branche Sociale, de la Directrice GECOFIBU, de la Directrice des Ressources Humaines et du Directeur TIC. Le secrétariat est assuré par la responsable du Pôle administratif. Le Comité de Direction s'est ainsi réuni 42 fois au cours de l'année 2019.

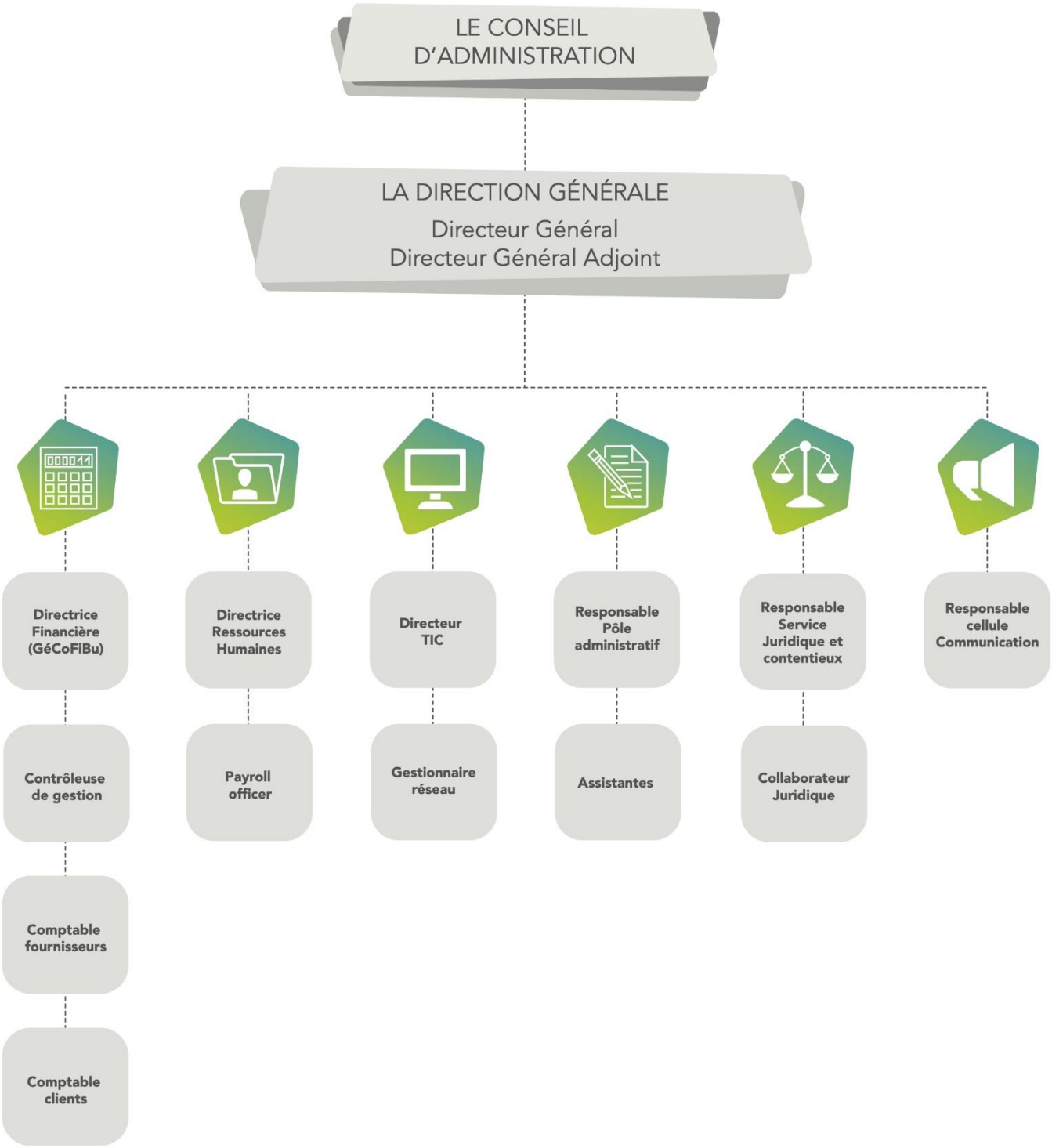
## 7.4. Les collaboratrices et collaborateurs de Comensia

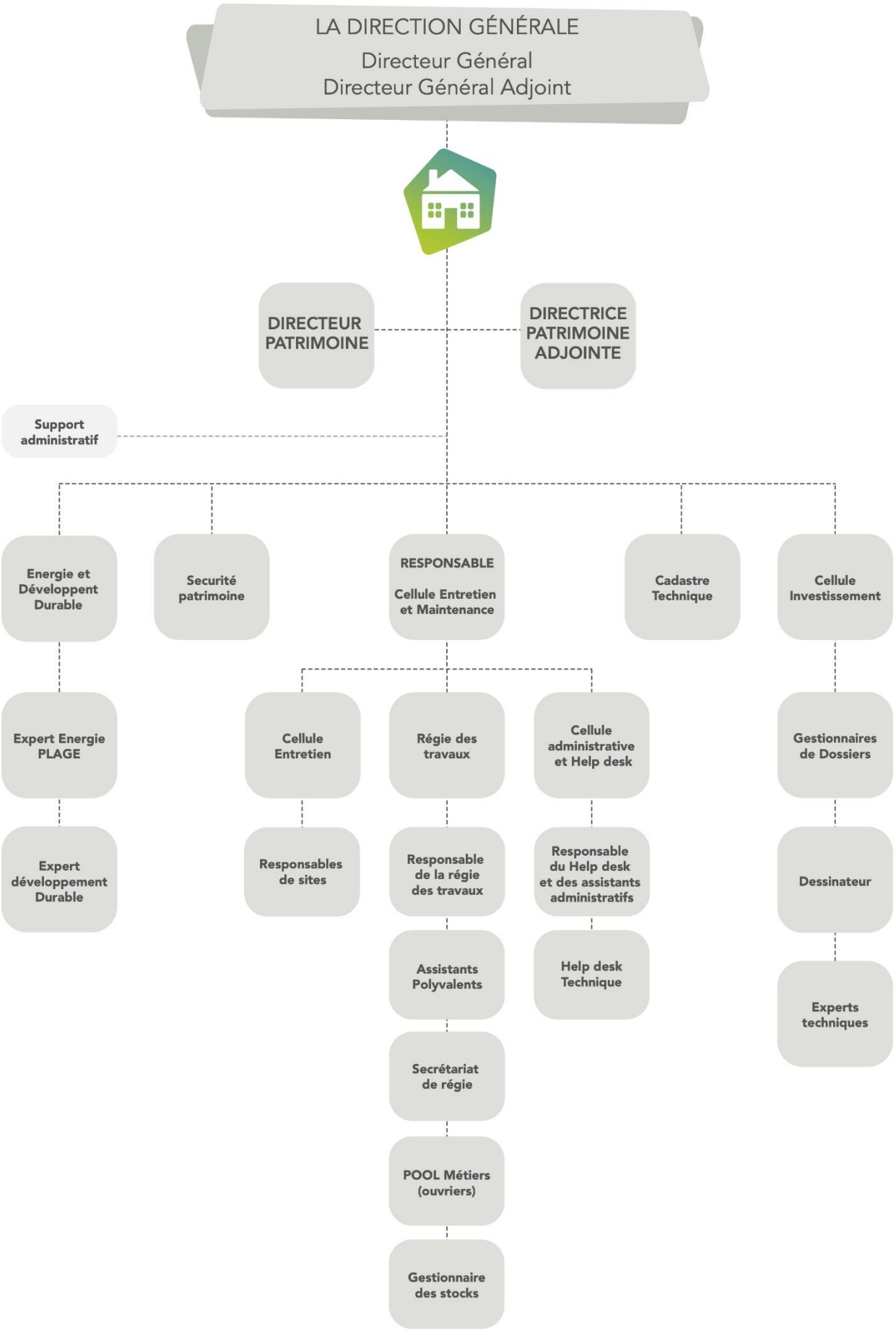
### *7.4.1. Organigramme*




LA DIRECTION GÉNÉRALE
Directeur Général
Directeur Général Adjoint
DIRECTRICE BRANCHE SOCIALE
Responsable Concierges
Responsable APS
Coordinatrice Service Location
Coordinatrice Service de Proximité
Coordinatrice Service Social Individuel
Concierges Et Nettoyeurs
APS
Gestionnaires des candidats locataires et BDR
Agents des Pôles de Proximité
Travailleurs sociaux (individuel)
Gestionnaires des attributions
Travailleurs sociaux (collectif)
Gestionnaires des locataires
Agents d'accueil et d'administration
Responsable de missions juridiques (location)


LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
LA DIRECTION GÉNÉRALE
Directeur Général
Directeur Général Adjoint
Directrice Financière (GéCoFiBu)
Contrôleuse de gestion
Comptable fournisseurs
Comptable clients
Directrice Ressources Humaines
Payroll officer
Directeur TIC
Gestionnaire réseau
Responsable Pôle administratif
Assistantes
Responsable Service Juridique et contentieux
Collaborateur Juridique
Responsable cellule Communication


LA DIRECTION GÉNÉRALE
Directeur Général
Directeur Général Adjoint
DIRECTEUR PATRIMOINE
DIRECTRICE PATRIMOINE ADJOINTE
Support administratif
Energie et Développent Durable
Securité patrimoine
RESPONSABLE
Cellule Entretien et Maintenance
Cadastre Technique
Cellule Investissement
Expert Energie PLAGE
Expert développement Durable
Cellule Entretien
Responsables de sites
Régie des travaux
Responsable de la régie des travaux
Assistants Polyvalents
Secrétariat de régie
POOL Métiers (ouvriers)
Gestionnaire des stocks
Cellule administrative et Help desk
Responsable du Help desk et des assistants administratifs
Help desk Technique
Gestionnaires de Dossiers
Dessinateur
Experts techniques

### *7.4.2. Gestion RH*

**a) Optimisation de l'assurance hospitalisation**

Comensia a changé de fournisseur pour l'assurance hospitalisation dont bénéficie le personnel.
Ce changement a permis à la fois aux collaborateurs et à Comensia de bénéficier de la même couverture mais à des conditions plus intéressantes.

**b) Recrutements**

Comensia a continué à entretenir des contacts avec des organismes de formation. Ces contacts ont généré l'accueil de stagiaires. 3 de ces stagiaires ont ensuite été engagés suite à leur stage.

2019 est caractérisée par un nombre élevé de recrutement : 18 personnes (dont 15 Bruxellois) ont été engagés afin de pallier aux départs mais surtout pour permettre la croissance de l'activité.

**c) Formation**

En 2019, 114 collaborateurs ont bénéficié de plus de 440 journées de formation organisée par Comensia notamment en collaboration avec L'ALS (Association du logement social) et la SLRB. Les formations dispensées sont diverses : néerlandais, gestion de l'agressivité, sécurité, management, etc. Pour la première fois en 2019, des groupes de parole avec supervision externe ont été organisés pour les responsables de sites et, vu le succès rencontré, cette expérience sera reconduite en 2020 pour les concierges et nettoyeurs.

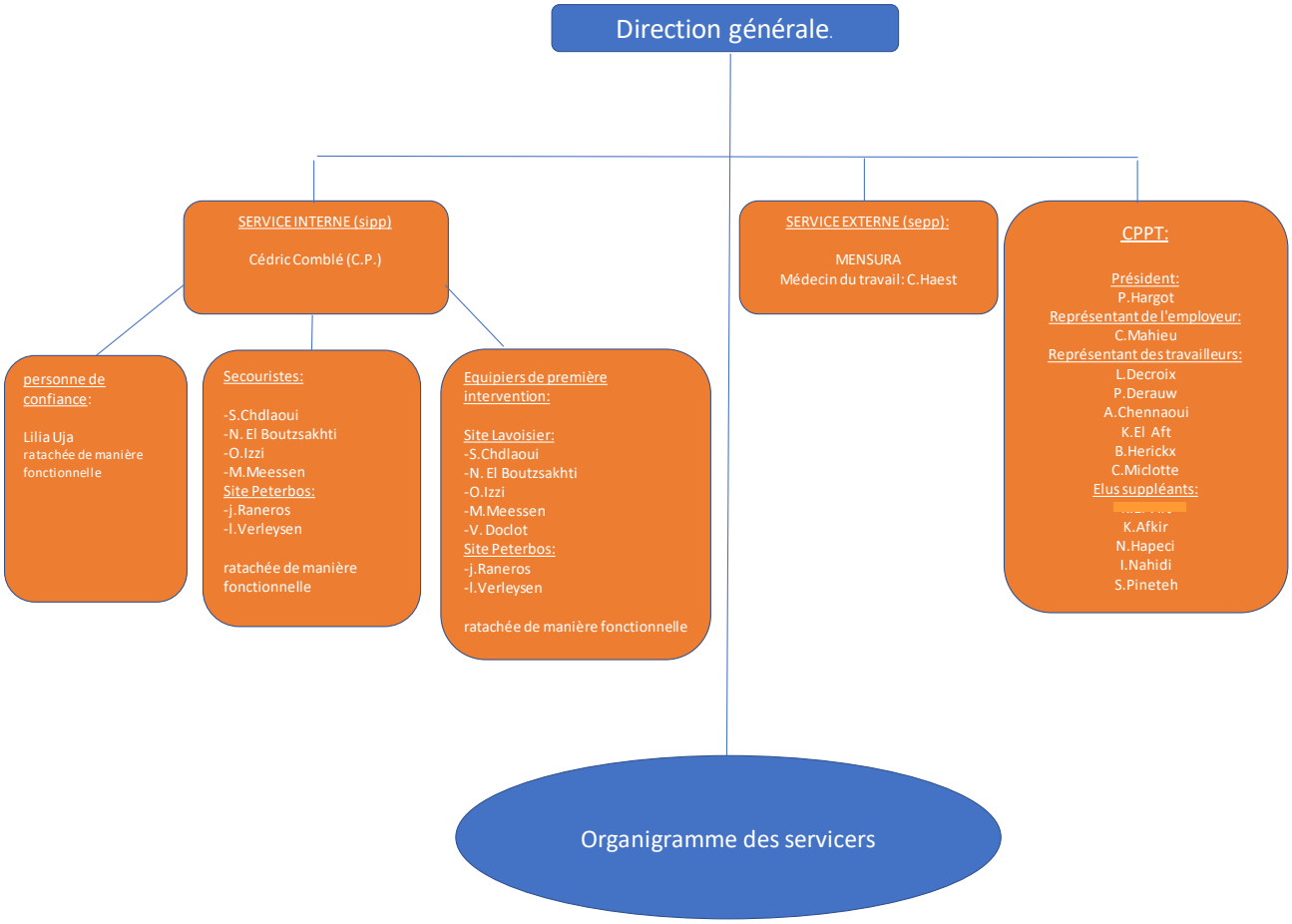
**d) La politique de rémunération**

En 2019, Comensia a entrepris d'actualiser les descriptions de fonction de tous les collaborateurs et de réaliser ensuite une classification avec une méthode analytique afin de pouvoir mettre en place une politique salariale conforme au marché et qui assure une équité entre travailleurs occupant les mêmes fonctions.

## 7.5. Les services de prévention et protection au travail

Le Service Interne de Prévention et Protection au travail (S.IP.P.) de Comensia, aidé du Service Externe (S.E.P.P.), a pour mission d'assister l'employeur, les membres de la ligne hiérarchique et les travailleurs dans l'application de la réglementation relative au bien-être des travailleurs. Il s'agit d'une prévention de première ligne, dans laquelle on s'efforce d'approcher les problèmes d'une manière multidisciplinaire.

Le Comité pour prévention et la protection au travail a quant à lui la **mission de proposer et de contribuer à mettre en œuvre les moyens destinés à favoriser le bien-être des travailleurs. Il est composé de représentants du personnel et de l'employeur.**




7 réunions du CPPT se sont tenues de février à novembre

Les principales réalisations en 2019 sont :

- Suite et fin des vaccinations (tétanos-hépatite A/B) pour l'ensemble du personnel concerné ;
- La réorganisation de la menuiserie et l'achat d'une nouvelle machine combinée répondant aux normes de sécurité ;
- L'acoustique de l'open-space ;
- Les GSM régie avec les applications intégrées dédiées à la prévention-sécurité et secours ;
- La poursuite de l'augmentation de l'offre de formations en réponse aux demandes spécifique des travailleurs.

Les principaux enjeux pour 2020 seront :

- L'amélioration de la sécurité incendie de l'open-space ainsi que l'acoustique de celui-ci ;
- L'ergonomie des postes de travails ;
- La farde d'accueil sécurité des travailleurs ;
- L'espace secours-maternité.

## 7.6. Le Conseil d'entreprise (C.E.)

Le C.E. de Comensia, organe de consultation entre employeurs et travailleurs, assure des missions d'information (économique, financière et en matière d'emploi), des missions consultatives (organisation et conditions de travail, rendement de l'entreprise), des missions actives et de contrôle (règlement de travail et C.C.T.). Au cours de l'année 2019, le CE s'est réuni à 11 reprises et a notamment abordé les points suivants : politique salariale (actualisation et classification des descriptions de fonction), congés d'ancienneté, suivi du chantier identité (missions et valeurs), le plan de déplacements, le contrôle d'accès au plateau Lavoisier, réorganisation de différents services, Teambuildings, ATN concierges, convention vélos d'entreprise, actualisation 2019 du Plan stratégique 2018-2023, audit informatique, accompagnement managérial, jours de congé extra légaux, convention mise à disposition d'un ordinateur portable, élections sociales, assurance-groupe, suivi des évaluations, etc

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**C.E.**

**Président**

Pierre Hargot

**Représentants de l'employeur**

Pierre Hargot

Cédric Mahieu

**Représentants des travailleurs**

Bastien Herickx

Christophe Miclotte

Khalid El Aft

Nicolae Hapeci

Linda Decroix

Patrick Derauw

**Elus suppléants**

Kalid Afkir

Stella Pineteh

Jésus Raneros

# 8. Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) et application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD)

## 8.1. Technologies de l'Information et de la Communication (TIC)

Cinq ans après la fusion de Comensia ainsi que des différentes bases de données, procédures et matériel informatique, et après une stabilisation du personnel en charge de l'informatique, le Conseil d'Administration et la Direction Générale ont estimé que le moment était venu d'auditer ce secteur primordial à la gestion et au développement futur de notre société.

C'est pourquoi, fin 2019, un marché public a été initié avec pour objet la réalisation d'une évaluation globale de l'infrastructure de gestion de l'information de Comensia, incluant l'établissement d'un plan directeur informatique, qui permettra à l'entreprise d'évoluer de manière réaliste et sûre vers une architecture digitale moderne, flexible, performante et intégrée.

L'audit porte notamment sur les deux domaines suivants :

- L'évaluation approfondie de l'infrastructure hardware et applicative de l'entreprise, ainsi que de la gouvernance informatique.
- L'évaluation comparative de minimum 3 applicatifs de type ERP spécifiques au secteur du logement social, dont celui qui est en service actuellement chez Comensia.

Ce marché a été attribué en janvier 2020 à la société Efit-Partners et ces conclusions sont attendues pour le mois de juin.

## 8.2. Application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD)

Depuis le 25 mai 2018, Comensia est tenue de respecter le Règlement Général pour la Protection des Données (RGPD).

Cette réglementation européenne vise à garantir au citoyen européen une utilisation correcte et encadrée de ses données personnelles en imposant aux sociétés détentrices de ces données une série d'obligation en matière de récolte, de conservation et de destruction de ces mêmes données.

Comensia développe, sa stratégie de Sécurité de l'information en collaboration avec la société « ICT contrôle ». Cette stratégie est basée sur le contrôle régulier d'une série de point de vérification donnant des indications sur les actions à mettre en place.

Les points de vérification et leur état fin 2019 :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Point en relation avec les recommandations de la SLRB et l'accès aux sources authentiques** | | | | | |
| **Points de sécurité de l'information** | | | | | |
| **Points en relation au GDPR** | | | | **Etat** | **Remarque** |
| **Une politique / charte de sécurité est en place** | | | | ☑ | **Ok pour les employés**<br>**A prévoir pour ouvriers** |
| **Un conseiller en sécurité de l'information est désigné. Il n'y a pas de conflit d'intérêt, il reporte à la direction, est indépendant dans sa fonction et a le support de la direction.** | | | | ☑ | **En place** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Un conseiller en protection des données est désigné (DPO). Il n'y a pas de conflit d'intérêt, il reporte à la direction, est indépendant dans sa fonction et a le support de la direction.** | | | | ☑ | **En place** |
| **Sensibilisation auprès du personnel concerné par les traitements** | | | | ☑ | **A refaire en 2020** |
| **Aucun document sensible ou à caractère personnel n'est envoyé vers des adresses email générique et personnelle (Yahoo, Gmail, Hotmail, … ), disques cloud (Dropbox, … ) ou vers des réseaux sociaux.**<br><br>**Idem pour les documents papiers (rapports, courriers, ..)**<br><br>**Cela a fait l'objet d'un rappel sur l'obligation d'effacer ces emails (tant pour les employés que pour la direction)** | | | | ☑ | **Fait par la charte de sécurité et sensibilisation / Accès Internet limités.** |
| **Avoir une liste des accès et la maintenir, au moins une fois tous les 6 mois** | | | | ☑ | **En place** |
| **Avoir une liste des supports et machines hébergeant les données (PC, Serveurs, Archives, Cloud, Tablettes, …), et la maintenir à jour** | | | | ☑ | **Un inventaire complet et permanent des moyens technologique a été mis en place début 2019** |
| **Avoir une liste des sous-traitants et la maintenir à jour** | | | | ☑ | |
| **Limiter la conservation des données électronique au strict nécessaire** | | | | ☑ | **En cours, en attente feedback SLRB** |
| **Limiter la conservation des données papiers (archives) au strict nécessaire** | | | | ☑ | **En cours, en attente feedback SLRB** |
| **Les personnes ayant accès aux données des locataires doivent signer la charte de sécurité et de confidentialité** | | | | ☑ | **En place en 2019** |
| **Seul les membres du personnel de la SISP ont accès aux données concernées** | | | | ☑ | **En place en 2019** |
| **Les étudiants doivent avoir un accès nominatif dans les systèmes (pas d'usage de compte générique)** | | | | ☑ | **En place** |
| **Des broyeuses de documents doivent être mises à disposition** | | | | ☑ | **Généralisation en 2019** |
| **L'historique des modifications et accès aux données doit être gardé 5 ans** | | | | ☑ | |
| **La tenue du registre des incidents est obligatoire, revue tous les 6 mois** | | | | ☑ | **En place en 2019** |
| **La tenue du registre des traitements de données est obligatoire, revue tous les 6 mois** | | | | ☑ | **En cours doit être finalisé en 2020** |
| **Les prestataires et sous-traitants connaissent leur obligations et responsabilités en regard du RGPD (trace écrite) et de la sécurité** | | | | ☑ | **A finaliser en 2020** |
| **Les accès physiques sont réduits à ce qui est nécessaire, et une sécurité est en place en dehors des heures de bureau (Alarme, Clé, Ronde de sécurité, Caméra …). Les locaux techniques et d'archives sont fermés et limités en termes accès** | | | | ☑ | **La gestion des accès au plateau est assurée en interne – Pas de système d'alarme incendie** |
| **Un backup des données est fait** | | | | ☑ | |
| **Le backup des données est stocké / hébergé loin du serveur** | | | | ☑ | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Encrypter les postes de travail et surtout les Laptops** | | | | ☑ | **Tous les moyens techniques sont cryptés en 2019 et 2020** |
| **Sécuriser les Tablettes et autres accès via Mobiles (Pin code, Empreinte, Encryptions)** | | | | ☑ | **En cours** |
| **Avoir un mot de passe fort et ne pas le partager (8 caractères + complexe). Le mot de passe est changé au moins tous les 6 mois et n'est pas marqué sur un support (ex. sous le clavier)** | | | | ☑ | **En place et automatisé** |
| **Un firewall est en place et protège le réseau, et filtre les accès aux sites dangereux** | | | | ☑ | **En place et gérer en interne** |
| **Chaque PC, Laptop et Serveur dispose d'un Firewall, des mises à jour automatiques de sécurité et d'un Antivirus récent** | | | | ☑ | **En place et gestion des mise à jour centralisée** |
| **Les utilisateurs ne disposent PAS de privilège d'Admin sur leur poste de travail** | | | | ☑ | **Fait en 2019** |
| **Les documents sont sauvegardés sur le réseau et non pas sur le disque C:** | | | | ☑ | **En place, mais encore du travail.** |
| **Les prestataires externes qui font du support et de la maintenance ne se connectent qu'avec l'accord et sous la responsabilité d'un responsable ou d'un utilisateur du système.** | | | | ☑ | **GILS, Nordata. Signature d'une convention de sous-traitance des données** |
| **Les accès Wifi sont sécurisés. Clé WPA2 changée au moins tous les 6 mois, un accès Guest quand il est présent ne donne pas d'accès au réseau de données du foyer.** | | | | ☑ | **Fait. Séparation physique du réseau Guest par rapport au réseau wifi professionnel** |
| **En cas de départ d'un membre du personnel, les mots de passe Wifi Pro sont changés ainsi que les mots de passe des accès dont il disposait (inclus accès Cloud).** | | | | ☑ | **Fait** |

Parmi les mesures de sécurité mises en place ou maintenues en 2019, nous pointerons les éléments suivants :

**Nouveau Wifi**

- Dédoublement physique du réseau Wifi (un réseau professionnel connecté aux bases de données, un réseau public).
- Le personnel est informé des mesures de suivi.
- L'historique est gardé 30 jours, dans un but de sécurité.

**Migration de la Messagerie**

- Les emails entrants passent désormais par le SMTP de SPAM-Titan, solution antivirus et antispam.
- Le serveur email est toujours hébergé chez Comensia. Le protocole POP3 est désactivé.
- Les adresse email non valides sont revues chaque semaine.

**VPN**

- Modification du VPN et renforcement de la sécurité d'accès par ce mode de connexion

**Backup des données des serveurs**

Modification de la procédure de sauvegarde pour une solution à 4 niveaux de sécurité :

- Snap-shot Microsoft
- Copie NAS en Local
- Copie sur le NAS Synology
- Copie Internet (Encrypté)

**Point de vue RGPD**

- Mise à jour continue du registre des traitement
- Tenue d'un incidents registre. En 2019, nous avons eu deux incidents de sécurité dont les portées n'ont pas nécessité de déclaration autre que celle d'une inscription dans le registre.
- Sensibilisation des travailleurs et de la direction. Cette sensibilisation se fait en continue en fonction des procédures mises en place. Il est toutefois prévu en 2020 un rappel des règles au employés ainsi qu'une formation spéciale concernant les caméras de surveillance.
- Deux membres du personnel ont été formés en tant que DPO dans le secteur du logement social.
- Un registre des accès au bureau a été mis en place ainsi qu'une procédure concernant les visiteurs sur le site Lavoisier

**Schéma réseau**

- Mise en place d'un Inventaire permanent du matériel et logiciel (GLPI)
- Mise en place d'un cloud sécurisé (accès et antivirus) permettant une messagerie instantanée propre à Comensia et du stockage de documents partagés migration vers « Teams » en 2020

Sur base de l'ensemble de ses actions, notre DPO externe, ICT Control a établi une cartographie des risques au sein de Comensia.

| | Probabilité | Impact | RIKS | Mesures correctives |
|---|---|---|---|---|
| Max | 5 | 5 | 25 | |
| Tentative de fraude externe (fausse facture, fraude au "président, ... ") | 3 | 3 | 9 | Sensibilisation du personnel et mise en place de contrôles plus stricts lors de l'acceptation des factures et des paiements |
| Non-conformité GDPR | 3 | 3 | 9 | Tenue du registre et renforcement des mesures de sécurité |
| Infection des systèmes / Hacking / CryptoLocker | 2 | 4 | 8 | Mise en place de backups, sensibilisation du personnel, mise en place de mesures de sécurité telles qu'anti-virus et firewalls, filtrage des sites et des emails. |
| Vol de données (ordinateur, clé USB, documents, tablettes, ...) | 2 | 3 | 6 | Encryption des machines, sensibilisation du personnel, accès réduits au nécessaire, registre des incidents, charte de confidentialité |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Perte de données (ordinateur, clé USB, ... )** | **2** | **3** | **6** | **Encryption des machines, sensibilisation du personnel** |
| **Perte de continuité (backups insuffisants)** | **2** | **3** | **6** | **Renforcements des backups des données sensibles et surtout vérification du temps nécessaire pour restaurer les données** |
| **Nuisance volontaire (employé, contractant, ... )** | **1** | **3** | **3** | **Sensibilisation du personnel, accès réduits au strict nécessaire, enregistrement dans le registre des incidents, charte de confidentialité** |
| **Min** | **0** | **0** | | |

A propos du tableau des risques, il est à noter :

1) que les risques sont bas par rapport au maximum de 25 ;

2) qu'un risque transversal concerne le manque de séance d'information du personnel, direction et Conseil d'administration ;

3) que nous devons terminer le registre des procédures et sans doute faire une ou l'autre analyse de risque pour les procédures incluant le plus de données confidentielles ;

4) Faire un test de restauration de backup complet. Le reste du système de backup ne posant pas de problème.

# 9. Les Annexes

## 9.1. Les parts sociales de Comensia au 31-12-2019

**Le capital social de Comensia est composé de parts de quatre catégories :**

- **Catégorie A** : parts souscrites par les associés-locataires ;
- **Catégorie B** : parts souscrites par la Région, les Communes, les CPAS et les autres institutions publiques ou assimilées de Bruxelles-Capitale ;
- **Catégorie C** : parts souscrites par tous les associés-particuliers ;
- **Catégorie D** : parts souscrites par tous les membres du personnel.

**Elles se répartissent comme suit :**

| | | PARTS |
|---|---|---|
| **Catégorie A** | Locataires | **13.871** |
| | | |
| **Catégorie B** | Publics | **6.530** |
| | | |
| **Catégorie C** | Particuliers | **7.611** |
| | | |
| **Catégorie D** | Personnel | **372** |
| | | |
| **Total B-C-D** | | **14.513** |
| **En déshérence** | | **163** |
| **Total B-C-D et déshérence** | | **14.676** |
| | | |
| | | **28.547** |

## 9.2. Bilan et comptes de résultats (format BNB)

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

**DONNEES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination: **COMENSIA**
Forme juridique: Société coopérative à responsabilité limitée
Adresse: Rue De Koninck N°: 40 Boîte: 24
Code postal: 1080 Commune: Molenbeek-Saint-Jean
Pays: Belgique
Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone
Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0403.302.046

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. 29-05-2018

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 26-05-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2019 au 31-12-2019

Exercice précédent du 01-01-2018 au 31-12-2018

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 2.2, C 6.1, C 6.2.2, C 6.2.3, C 6.2.4, C 6.2.5, C 6.4.1, C 6.5.1, C 6.5.2, C 6.7.2, C 6.17, C 6.18.1, C 6.18.2, C 6.20, C 7, C 8, C 9, C 12, C 13, C 14, C 15, C 16

1/38

**Ce compte annuel ne concerne pas une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019.**

# 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

**CHEVALIER DOUMIER** Vincent

Avenue des Statutaires 127
1180 Uccle
BELGIQUE

Début de mandat: 31-05-2017 Fin de mandat: 30-05-2023 Président du Conseil d'Administration

**COMTE DE LIEDEKERKE** Amaury

Rue Gachard 37
1050 Ixelles
BELGIQUE

Début de mandat: 14-06-2018 Fin de mandat: 25-05-2021 Administrateur

**SIMONIS** Claude

Avenue J-F Debecker 85
1200 Woluwe-Saint-Lambert
BELGIQUE

Début de mandat: 31-05-2016 Fin de mandat: 31-05-2022 Administrateur

**COOPIETERS** Carine

rue du Plat Quertin 41
1480 Tubize
BELGIQUE

Début de mandat: 29-05-2013 Fin de mandat: 28-05-2019 Administrateur
Début de mandat: 28-05-2019 Fin de mandat: 27-05-2025 Administrateur

**ADINE** Kamal

Rue Docteur Roux 26
1070 Anderlecht
BELGIQUE

Début de mandat: 29-05-2013 Fin de mandat: 28-05-2019 Administrateur

**BASTIN** Elisabeth

Avenue de l'Optimisme 28
1140 Evere
BELGIQUE

Début de mandat: 14-06-2018 Fin de mandat: 25-05-2021 Vice-président du Conseil d'Administration

**D'URSEL** JEAN-MICHEL

rue Comte Théodule d'Ursel 2

6940 Durbuy
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2019 Fin de mandat: 31-05-2022 Administrateur

**TORO VALDEBENITO** ARTURO RAUL

Hunderenveld 776
1082 Berchem-Sainte-Agathe
BELGIQUE

Début de mandat: 29-05-2018 Fin de mandat: 28-05-2024 Administrateur

**BANSENGA** CHRISTIAN

Avenue de la Hallebarde 20
1140 Evere
BELGIQUE

Début de mandat: 29-05-2018 Fin de mandat: 28-05-2024 Administrateur

**HENDRICKX** YVES

Clos des Tilleuls 1
1120 Neder-Over-Heembeek
BELGIQUE

Début de mandat: 29-05-2018 Fin de mandat: 28-05-2024 Administrateur

**OUDADDA** MOHAMED

rue des Soldats 4/6
1082 Berchem-Sainte-Agathe
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2019 Fin de mandat: 28-05-2024 Administrateur

**MOSTEFA** Lotfi

avenue du Roi Soldat 94/6
1070 Anderlecht
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2019 Fin de mandat: 27-05-2025 Administrateur

**REZKI** Fatiha

Venelle Champ du Moulin 2/8
1082 Berchem-Sainte-Agathe
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2019 Fin de mandat: 26-05-2020 Administrateur

**TAY** Abdeslam

rue J. Wytsman 6/16
1050 Ixelles
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2019 Fin de mandat: 25-05-2021 Administrateur

**CALLENS,PIRENNE,THEUNISSEN & CO** (B00003)
BE 0427.897.088
Avenue de Tervuren 313
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

**THEUNISSEN** Baudouin
Réviseur d'entreprises
Avenue de Tervuren 313
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE
**ROSIER** Stéphane
Réviseur d'entreprises
Avenue de Tervuren 313
1150 Woluwe-Saint-Pierre

| N° | BE 0403.302.046 | | C 3.1 |
|---|---|---|---|

## COMPTES ANNUELS

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

| | Ann. | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| **ACTIF** | | | | |
| **FRAIS D'ÉTABLISSEMENT** | 6.1 | 20 | | |
| **ACTIFS IMMOBILISÉS** | | 21/28 | **167.094.630** | **159.689.653** |
| **Immobilisations incorporelles** | 6.2 | 21 | **15.242** | **21.103** |
| **Immobilisations corporelles** | 6.3 | 22/27 | **166.821.733** | **159.490.167** |
| Terrains et constructions | | 22 | 152.216.278 | 153.635.596 |
| Installations, machines et outillage | | 23 | 93.544 | 72.054 |
| Mobilier et matériel roulant | | 24 | 128.188 | 146.027 |
| Location-financement et droits similaires | | 25 | 0 | |
| Autres immobilisations corporelles | | 26 | 921.318 | 995.780 |
| Immobilisations en cours et acomptes versés | | 27 | 13.462.405 | 4.640.710 |
| **Immobilisations financières** | 6.4/6.5.1 | 28 | **257.655** | **178.383** |
| Entreprises liées | 6.15 | 280/1 | | |
| Participations | | 280 | | |
| Créances | | 281 | | |
| Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation | 6.15 | 282/3 | 5.464 | 5.464 |
| Participations | | 282 | 5.464 | 5.464 |
| Créances | | 283 | | |
| Autres immobilisations financières | | 284/8 | 252.191 | 172.919 |
| Actions et parts | | 284 | | |
| Créances et cautionnements en numéraire | | 285/8 | 252.191 | 172.919 |
| **ACTIFS CIRCULANTS** | | 29/58 | **10.884.936** | **10.131.689** |
| **Créances à plus d'un an** | | 29 | | |
| Créances commerciales | | 290 | | |
| Autres créances | | 291 | | |
| **Stocks et commandes en cours d'exécution** | | 3 | **206.978** | **217.421** |
| Stocks | | 30/36 | 206.978 | 217.421 |
| Approvisionnements | | 30/31 | 206.978 | 217.421 |
| En-cours de fabrication | | 32 | | |
| Produits finis | | 33 | | |
| Marchandises | | 34 | | |
| Immeubles destinés à la vente | | 35 | | |
| Acomptes versés | | 36 | | |
| Commandes en cours d'exécution | | 37 | | |
| **Créances à un an au plus** | | 40/41 | **2.586.715** | **2.330.424** |
| Créances commerciales | | 40 | 416.791 | 202.680 |
| Autres créances | | 41 | 2.169.924 | 2.127.744 |
| **Placements de trésorerie** | 6.5.1/6.6 | 50/53 | | |
| Actions propres | | 50 | | |
| Autres placements | | 51/53 | | |
| **Valeurs disponibles** | | 54/58 | **7.646.637** | **7.329.424** |
| **Comptes de régularisation** | 6.6 | 490/1 | **444.606** | **254.420** |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | | 20/58 | **177.979.566** | **169.821.342** |

| N° | BE 0403.302.046 | | C 3.2 |
|---|---|---|---|

| | Ann. | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| **PASSIF** | | | | |
| **CAPITAUX PROPRES** | | 10/15 | **49.771.712** | **48.366.941** |
| **Capital** | 6.7.1 | 10 | **511.487** | **519.735** |
| Capital souscrit | | 100 | 713.510 | 714.220 |
| Capital non appelé | | 101 | 202.023 | 194.485 |
| **Primes d'émission** | | 11 | **447.778** | **447.778** |
| **Plus-values de réévaluation** | | 12 | **109.276** | **109.276** |
| **Réserves** | | 13 | **8.090.058** | **8.099.349** |
| Réserve légale | | 130 | 178.739 | 178.739 |
| Réserves indisponibles | | 131 | 218 | 218 |
| Pour actions propres | | 1310 | | |
| Autres | | 1311 | 218 | 218 |
| Réserves immunisées | | 132 | 5.659.946 | 5.833.786 |
| Réserves disponibles | | 133 | 2.251.155 | 2.086.606 |
| **Bénéfice (Perte) reporté(e)** | **(+)/(-)** | 14 | **2.953.260** | **2.811.115** |
| **Subsides en capital** | | 15 | **37.659.853** | **36.379.688** |
| **Avance aux associés sur répartition de l'actif net** | | 19 | | |
| **PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS** | | 16 | **8.571.867** | **8.327.239** |
| **Provisions pour risques et charges** | | 160/5 | **6.135.584** | **5.947.948** |
| Pensions et obligations similaires | | 160 | | |
| Charges fiscales | | 161 | | |
| Grosses réparations et gros entretien | | 162 | 5.807.815 | 5.607.900 |
| Obligations environnementales | | 163 | | |
| Autres risques et charges | 6.8 | 164/5 | 327.769 | 340.048 |
| **Impôts différés** | | 168 | **2.436.283** | **2.379.291** |
| **DETTES** | | 17/49 | **119.635.987** | **113.127.162** |
| **Dettes à plus d'un an** | 6.9 | 17 | **108.587.928** | **102.693.304** |
| Dettes financières | | 170/4 | 108.299.633 | 102.399.078 |
| Emprunts subordonnés | | 170 | | |
| Emprunts obligataires non subordonnés | | 171 | | |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées | | 172 | | |
| Etablissements de crédit | | 173 | | |
| Autres emprunts | | 174 | 108.299.633 | 102.399.078 |
| Dettes commerciales | | 175 | | |
| Fournisseurs | | 1750 | | |
| Effets à payer | | 1751 | | |
| Acomptes reçus sur commandes | | 176 | | |
| Autres dettes | | 178/9 | 288.295 | 294.226 |
| **Dettes à un an au plus** | 6.9 | 42/48 | **10.856.841** | **10.303.835** |
| Dettes à plus d'un an échéant dans l'année | | 42 | 3.993.563 | 3.859.664 |
| Dettes financières | | 43 | | |
| Etablissements de crédit | | 430/8 | | |
| Autres emprunts | | 439 | | |
| Dettes commerciales | | 44 | 3.065.553 | 2.996.549 |
| Fournisseurs | | 440/4 | 3.065.553 | 2.996.549 |
| Effets à payer | | 441 | | |
| Acomptes reçus sur commandes | | 46 | | |
| Dettes fiscales, salariales et sociales | 6.9 | 45 | 2.758.684 | 2.480.538 |
| Impôts | | 450/3 | 1.955.061 | 1.781.719 |
| Rémunérations et charges sociales | | 454/9 | 803.623 | 698.819 |
| Autres dettes | | 47/48 | 1.039.041 | 967.084 |
| **Comptes de régularisation** | 6.9 | 492/3 | **191.218** | **130.023** |
| **TOTAL DU PASSIF** | | 10/49 | **177.979.566** | **169.821.342** |

| N° | BE 0403.302.046 | | C 4 |
|---|---|---|---|

## COMPTE DE RÉSULTATS

| | | Ann. | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ventes et prestations** | | | 70/76A | **21.632.632** | **21.555.176** |
| Chiffre d'affaires | | 6.10 | 70 | 17.396.625 | 17.170.297 |
| En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) | (+)/(-) | | 71 | | |
| Production immobilisée | | | 72 | 774.811 | 596.345 |
| Autres produits d'exploitation | | 6.10 | 74 | 3.321.378 | 3.574.049 |
| Produits d'exploitation non récurrents | | 6.12 | 76A | 139.818 | 214.485 |
| **Coût des ventes et des prestations** | | | 60/66A | **21.538.811** | **21.532.556** |
| Approvisionnements et marchandises | | | 60 | 680.116 | 619.742 |
| Achats | | | 600/8 | 669.673 | 611.145 |
| Stocks: réduction (augmentation) | (+)/(-) | | 609 | 10.443 | 8.597 |
| Services et biens divers | | | 61 | 5.236.069 | 5.453.320 |
| Rémunérations, charges sociales et pensions | (+)/(-) | 6.10 | 62 | 6.695.924 | 6.637.954 |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles | | | 630 | 6.884.808 | 6.493.158 |
| Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) | (+)/(-) | 6.10 | 631/4 | -100.293 | 24.767 |
| Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) | (+)/(-) | 6.10 | 635/8 | 199.915 | 318.340 |
| Autres charges d'exploitation | | 6.10 | 640/8 | 1.931.954 | 1.944.397 |
| Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration | (-) | | 649 | | |
| Charges d'exploitation non récurrentes | | 6.12 | 66A | 10.318 | 40.878 |
| **Bénéfice (Perte) d'exploitation** | **(+)/(-)** | | 9901 | **93.821** | **22.620** |
| **Produits financiers** | | | 75/76B | **1.874.051** | **1.640.497** |
| Produits financiers récurrents | | | 75 | 1.874.051 | 1.640.497 |
| Produits des immobilisations financières | | | 750 | | |
| Produits des actifs circulants | | | 751 | 158.866 | 141.091 |
| Autres produits financiers | | 6.11 | 752/9 | 1.715.185 | 1.499.406 |
| Produits financiers non récurrents | | 6.12 | 76B | | |
| **Charges financières** | | | 65/66B | **1.897.227** | **1.811.664** |
| Charges financières récurrentes | | 6.11 | 65 | 1.897.227 | 1.811.664 |
| Charges des dettes | | | 650 | 1.894.655 | 1.809.126 |
| Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) | (+)/(-) | | 651 | | |
| Autres charges financières | | | 652/9 | 2.572 | 2.538 |
| Charges financières non récurrentes | | 6.12 | 66B | | |
| **Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts** | **(+)/(-)** | | 9903 | **70.645** | **-148.547** |
| **Prélèvements sur les impôts différés** | | | 780 | **99.544** | **89.665** |
| **Transfert aux impôts différés** | | | 680 | | |
| **Impôts sur le résultat** | **(+)/(-)** | 6.13 | 67/77 | **37.335** | **34.199** |
| Impôts | | | 670/3 | 40.193 | 34.199 |
| Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales | | | 77 | 2.858 | |
| **Bénéfice (Perte) de l'exercice** | **(+)/(-)** | | 9904 | **132.854** | **-93.081** |
| **Prélèvements sur les réserves immunisées** | | | 789 | **173.840** | **199.496** |
| **Transfert aux réserves immunisées** | | | 689 | | |
| **Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter** | **(+)/(-)** | | 9905 | **306.694** | **106.415** |

| N° | BE 0403.302.046 | | C 5 |
|---|---|---|---|

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

| | | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| **Bénéfice (Perte) à affecter** | **(+)/(-)** | 9906 | **3.117.809** | **2.996.465** |
| Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter | (+)/(-) | 9905 | 306.694 | 106.415 |
| Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent | (+)/(-) | 14P | 2.811.115 | 2.890.050 |
| **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 | **164.549** | **185.350** |
| au capital et aux primes d'émission | | 691 | | |
| à la réserve légale | | 6920 | | |
| aux autres réserves | | 6921 | 164.549 | 185.350 |
| **Bénéfice (Perte) à reporter** | **(+)/(-)** | 14 | **2.953.260** | **2.811.115** |
| **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 0403.302.046 | | C 6.2.1 |
|---|---|---|---|

## ANNEXE
### ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

| | | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| **FRAIS DE DÉVELOPPEMENT** | | | | |
| **Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** | | 8051P | **XXXXXXXXXX** | **328.764** |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée | | 8021 | 1.357 | |
| Cessions et désaffectations | | 8031 | | |
| Transferts d'une rubrique à une autre | (+)/(-) | 8041 | | |
| **Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** | | 8051 | **330.121** | |
| **Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice** | | 8121P | **XXXXXXXXXX** | **307.661** |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Actés | | 8071 | 7.218 | |
| Repris | | 8081 | | |
| Acquis de tiers | | 8091 | | |
| Annulés à la suite de cessions et désaffectations | | 8101 | | |
| Transférés d'une rubrique à une autre | (+)/(-) | 8111 | | |
| **Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice** | | 8121 | **314.879** | |
| **VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE** | | 81311 | **15.242** | |

| N° | BE 0403.302.046 | | 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** | **238.751.696** |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée | | 8161 | 3.725.823 | |
| Cessions et désaffectations | | 8171 | | |
| Transferts d'une rubrique à une autre | (+)/(-) | 8181 | 1.541.627 | |
| **Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** | | 8191 | **244.019.146** | |
| **Plus-values au terme de l'exercice** | | 8251P | **XXXXXXXXXX** | **109.276** |
| **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 | **109.276** | |
| **Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice** | | 8321P | **XXXXXXXXXX** | **85.225.376** |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Actés | | 8271 | 6.686.768 | |
| Repris | | 8281 | | |
| Acquis de tiers | | 8291 | | |
| Annulés à la suite de cessions et désaffectations | | 8301 | | |
| Transférés d'une rubrique à une autre | (+)/(-) | 8311 | | |
| **Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice** | | 8321 | **91.912.144** | |
| **VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE** | | 22 | **152.216.278** | |

| N° | BE 0403.302.046 | | C 6.3.2 |
|---|---|---|---|

| | | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| **INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE** | | | | |
| **Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** | | 8192P | XXXXXXXXXX | 403.296 |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée | | 8162 | 37.504 | |
| Cessions et désaffectations | | 8172 | | |
| Transferts d'une rubrique à une autre | (+)/(-) | 8182 | | |
| **Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** | | 8192 | 440.800 | |
| **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 | 331.242 |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Actés | | 8272 | 16.014 | |
| 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 | 347.256 | |
| **VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE** | | 23 | 93.544 | |

| N° | BE 0403.302.046 | | C 6.3.3 |
|---|---|---|---|

| | | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| **MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT** | | | | |
| **Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** | | 8193P | XXXXXXXXXX | 841.985 |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée | | 8163 | 62.601 | |
| Cessions et désaffectations | | 8173 | 8.808 | |
| Transferts d'une rubrique à une autre | (+)/(-) | 8183 | | |
| **Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** | | 8193 | 895.778 | |
| **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 | 695.958 |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Actés | | 8273 | 80.440 | |
| Repris | | 8283 | | |
| Acquis de tiers | | 8293 | | |
| Annulés à la suite de cessions et désaffectations | | 8303 | 8.808 | |
| Transférés d'une rubrique à une autre | (+)/(-) | 8313 | | |
| **Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice** | | 8323 | 767.590 | |
| **VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE** | | 24 | 128.188 | |

| N° | BE 0403.302.046 | | C 6.3.4 |
|---|---|---|---|

| | | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| **LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES** | | | | |
| **Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** | | 8194P | XXXXXXXXXX | 16.260 |
| **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 | 16.260 | |
| **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 | 16.260 |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Actés | | 8274 | | |
| 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 | 16.260 | |
| **VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE** | | 25 | 0 | |
| **DONT** | | | | |
| **Terrains et constructions** | | 250 | | |
| **Installations, machines et outillage** | | 251 | | |
| **Mobilier et matériel roulant** | | 252 | | |

| N° | BE 0403.302.046 | | C 6.3.5 |
|---|---|---|---|

| | | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| **AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES** | | | | |
| **Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** | | 8195P | **XXXXXXXXXX** | **1.360.064** |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée | | 8165 | 19.906 | |
| Cessions et désaffectations | | 8175 | | |
| Transferts d'une rubrique à une autre | (+)/(-) | 8185 | | |
| **Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** | | 8195 | **1.379.970** | |
| **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** | **364.284** |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Actés | | 8275 | 94.368 | |
| Repris | | 8285 | | |
| Acquis de tiers | | 8295 | | |
| Annulés à la suite de cessions et désaffectations | | 8305 | | |
| Transférés d'une rubrique à une autre | (+)/(-) | 8315 | | |
| **Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice** | | 8325 | **458.652** | |
| **VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE** | | 26 | **921.318** | |

| | | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| **IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS** | | | | |
| **Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** | | 8196P | **XXXXXXXXXX** | **4.640.710** |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée | | 8166 | 10.363.322 | |
| Cessions et désaffectations | | 8176 | | |
| Transferts d'une rubrique à une autre | (+)/(-) | 8186 | -1.541.627 | |
| **Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** | | 8196 | **13.462.405** | |
| **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 | **13.462.405** | |

| N° | BE 0403.302.046 | | C 6.4.2 |
|---|---|---|---|

## ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

| | | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| **ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS** | | | | |
| **Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** | | 8392P | XXXXXXXXXX | 5.464 |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Acquisitions | | 8362 | | |
| Cessions et retraits | | 8372 | | |
| Transferts d'une rubrique à une autre | (+)/(-) | 8382 | | |
| **Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** | | 8392 | 5.464 | |
| **Plus-values au terme de l'exercice** | | 8452P | XXXXXXXXXX | |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Actées | | 8412 | | |
| Acquises de tiers | | 8422 | | |
| Annulées | | 8432 | | |
| Transférées d'une rubrique à une autre | (+)/(-) | 8442 | | |
| **Plus-values au terme de l'exercice** | | 8452 | | |
| **Réductions de valeur au terme de l'exercice** | | 8522P | XXXXXXXXXX | |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Actées | | 8472 | | |
| Reprises | | 8482 | | |
| Acquises de tiers | | 8492 | | |
| Annulées à la suite de cessions et retraits | | 8502 | | |
| Transférées d'une rubrique à une autre | (+)/(-) | 8512 | | |
| **Réductions de valeur au terme de l'exercice** | | 8522 | | |
| **Montants non appelés au terme de l'exercice** | | 8552P | XXXXXXXXXX | |
| **Mutations de l'exercice** | **(+)/(-)** | 8542 | | |
| **Montants non appelés au terme de l'exercice** | | 8552 | | |
| **VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE** | | 282 | 5.464 | |
| **ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES** | | | | |
| **VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE** | | 283P | XXXXXXXXXX | |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Additions | | 8582 | | |
| Remboursements | | 8592 | | |
| Réductions de valeur actées | | 8602 | | |
| Réductions de valeur reprises | | 8612 | | |
| Différences de change | (+)/(-) | 8622 | | |
| Autres | (+)/(-) | 8632 | | |
| **VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE** | | 283 | | |
| **RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE** | | 8652 | | |

| N° | BE 0403.302.046 | | C 6.4.3 |
|---|---|---|---|

| | | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| **AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS** | | | | |
| **Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** | | 8393P | XXXXXXXXXX | |
| **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 | | |
| **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 | | |
| **AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES** | | | | |
| **VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE** | | 285/8P | XXXXXXXXXX | 172.919 |
| **Mutations de l'exercice** | | | | |
| Additions | | 8583 | 79.272 | |
| 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 | 252.191 | |
| **RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE** | | 8653 | | |

| N° | BE 0403.302.046 | | C 6.6 |
|---|---|---|---|

## PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

### PLACEMENTS DE TRÉSORERIE - AUTRES PLACEMENTS

| | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|
| **Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe** | 51 | | |
| Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé | 8681 | | |
| Actions et parts - Montant non appelé | 8682 | | |
| Métaux précieux et œuvres d'art | 8683 | | |
| **Titres à revenu fixe** | 52 | | |
| Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit | 8684 | | |
| **Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit** | 53 | | |
| Avec une durée résiduelle ou de préavis | | | |
| 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

| | Exercice |
|---|---|
| **Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important** | |
| Charges à reporter | 373.741 |
| Produits acquis | 70.865 |

## ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

### ETAT DU CAPITAL

| | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|
| **Capital social** | | | |
| Capital souscrit au terme de l'exercice | 100P | XXXXXXXXXX | 714.220 |
| Capital souscrit au terme de l'exercice | 100 | 713.510 | |

| | Codes | Montants | Nombre d'actions |
|---|---|---|---|
| Modifications au cours de l'exercice | | | |
| Représentation du capital | | | |
| Catégories d'actions | | | |
| Parts de catégorie A : les locataires | | 346.610 | 13.871 |
| Parts de catégorie B : la Région et les communes | | 163.250 | 6.530 |
| Parts de catégorie C : les particuliers | | 190.275 | 7.611 |
| Parts de catégorie D : le personnel | | 9.300 | 372 |
| Parts en déshérence | | 4.075 | 163 |
| Actions nominatives | 8702 | XXXXXXXXXX | |
| Actions dématérialisées | 8703 | XXXXXXXXXX | |

| | Codes | Montant non appelé | Montant appelé non versé |
|---|---|---|---|
| **Capital non libéré** | | | |
| Capital non appelé | 101 | 202.023 | XXXXXXXXXX |
| Capital appelé, non versé | 8712 | XXXXXXXXXX | 6 |
| Actionnaires redevables de libération | | | |
| 1 actionnaire de la catégorie C : les particuliers | | | 6 |

| | Codes | Exercice |
|---|---|---|
| **Actions propres** | | |
| Détenues par la société elle-même | | |
| Montant du capital détenu | 8721 | |
| Nombre d'actions correspondantes | 8722 | |
| Détenues par ses filiales | | |
| Montant du capital détenu | 8731 | |
| Nombre d'actions correspondantes | 8732 | |
| **Engagement d'émission d'actions** | | |
| Suite à l'exercice de droits de conversion | | |
| Montant des emprunts convertibles en cours | 8740 | |
| Montant du capital à souscrire | 8741 | |
| Nombre maximum correspondant d'actions à émettre | 8742 | |
| Suite à l'exercice de droits de souscription | | |
| Nombre de droits de souscription en circulation | 8745 | |
| Montant du capital à souscrire | 8746 | |
| Nombre maximum correspondant d'actions à émettre | 8747 | |
| **Capital autorisé non souscrit** | 8751 | |

| | Codes | Exercice |
|---|---|---|
| **Parts non représentatives du capital** | | |
| Répartition | | |
| Nombre de parts | 8761 | |
| Nombre de voix qui y sont attachées | 8762 | |
| Ventilation par actionnaire | | |
| Nombre de parts détenues par la société elle-même | 8771 | |
| Nombre de parts détenues par les filiales | 8781 | |

## PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

| VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT | Exercice |
|---|---|
| Provision constituée pour primes d'émission afin de garantir aux locataires de l'ex Home et HFBXL de récupérer le montant souscrit et libéré au-delà du capital | 237.325 |
| Provision constituée pour primes d'émission afin de garantir aux locataires de l'ex Cité Moderne de récupérer le montant souscrit et libéré au-delà du capital | 90.444 |

| N° | BE 0403.302.046 | | 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 | Codes | Exercice |
|---|---|---|
| **Dettes à plus d'un an échéant dans l'année** | | |
| Dettes financières | 8801 | 3.993.563 |
| Emprunts subordonnés | 8811 | |
| Emprunts obligataires non subordonnés | 8821 | |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées | 8831 | |
| Etablissements de crédit | 8841 | |
| Autres emprunts | 8851 | 3.993.563 |
| Dettes commerciales | 8861 | |
| Fournisseurs | 8871 | |
| Effets à payer | 8881 | |
| Acomptes reçus sur commandes | 8891 | |
| Autres dettes | 8901 | |
| **Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année** | 42 | **3.993.563** |
| **Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir** | | |
| Dettes financières | 8802 | 16.002.601 |
| Emprunts subordonnés | 8812 | |
| Emprunts obligataires non subordonnés | 8822 | |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées | 8832 | |
| Etablissements de crédit | 8842 | |
| Autres emprunts | 8852 | 16.002.601 |
| Dettes commerciales | 8862 | |
| Fournisseurs | 8872 | |
| Effets à payer | 8882 | |
| Acomptes reçus sur commandes | 8892 | |
| Autres dettes | 8902 | |
| **Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir** | 8912 | **16.002.601** |
| **Dettes ayant plus de 5 ans à courir** | | |
| Dettes financières | 8803 | 92.297.032 |
| Emprunts subordonnés | 8813 | |
| Emprunts obligataires non subordonnés | 8823 | |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées | 8833 | |
| Etablissements de crédit | 8843 | |
| Autres emprunts | 8853 | 92.297.032 |
| Dettes commerciales | 8863 | |
| Fournisseurs | 8873 | |
| Effets à payer | 8883 | |
| Acomptes reçus sur commandes | 8893 | |
| Autres dettes | 8903 | 288.295 |
| **Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir** | 8913 | **92.585.327** |

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

| | Codes | Exercice |
|---|---|---|
| **Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise** | | |
| Dettes financières | 8922 | |
| Emprunts subordonnés | 8932 | |
| Emprunts obligataires non subordonnés | 8942 | |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées | 8952 | |
| Etablissements de crédit | 8962 | |
| Autres emprunts | 8972 | |
| Dettes commerciales | 8982 | |
| Fournisseurs | 8992 | |
| Effets à payer | 9002 | |
| Acomptes reçus sur commandes | 9012 | |
| Dettes fiscales, salariales et sociales | 9022 | |
| Impôts | 9032 | |
| Rémunérations et charges sociales | 9042 | |
| Autres dettes | 9052 | |
| **Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise** | 9062 | |

## DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

| | Codes | Exercice |
|---|---|---|
| **Impôts** | | |
| Dettes fiscales échues | 9072 | |
| Dettes fiscales non échues | 9073 | 1.669.549 |
| Dettes fiscales estimées | 450 | 285.512 |
| **Rémunérations et charges sociales** | | |
| Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale | 9076 | |
| Autres dettes salariales et sociales | 9077 | 803.623 |

## COMPTES DE RÉGULARISATION

| | Exercice |
|---|---|
| **Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important** | |
| Charges à imputer | 142.194 |
| Produits à reporter | 49.024 |

| N° | BE 0403.302.046 | | 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 | 1.714.182 | 1.498.089 |
| Subsides en intérêts | 9126 | | |
| Ventilation des autres produits financiers | | | |
| **CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES** | | | |
| **Amortissement des frais d'émission d'emprunts** | 6501 | | |
| **Intérêts portés à l'actif** | 6503 | | |
| **Réductions de valeur sur actifs circulants** | | | |
| Actées | 6510 | | |
| Reprises | 6511 | | |
| **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** | | | |

| N° | BE 0403.302.046 | | C 6.12 |
|---|---|---|---|

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

| | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|
| **PRODUITS NON RÉCURRENTS** | 76 | **139.818** | **214.485** |
| **Produits d'exploitation non récurrents** | 76A | **139.818** | **214.485** |
| Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles | 760 | | |
| Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels | 7620 | | |
| Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles | 7630 | | |
| Autres produits d'exploitation non récurrents | 764/8 | 139.818 | 214.485 |
| **Produits financiers non récurrents** | 76B | | |
| Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières | 761 | | |
| Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels | 7621 | | |
| Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières | 7631 | | |
| Autres produits financiers non récurrents | 769 | | |
| **CHARGES NON RÉCURRENTES** | 66 | **10.318** | **40.878** |
| **Charges d'exploitation non récurrentes** | 66A | **10.318** | **40.878** |
| Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles | 660 | | |
| Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-) | 6620 | | |
| Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles | 6630 | | |
| Autres charges d'exploitation non récurrentes | 664/7 | 10.318 | 40.878 |
| 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 exceptionnels - 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 0403.302.046 | | C 6.13 |
|---|---|---|---|

## IMPÔTS ET TAXES

### IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

| | Codes | Exercice |
|---|---|---|
| **Impôts sur le résultat de l'exercice** | 9134 | **40.000** |
| Impôts et précomptes dus ou versés | 9135 | |
| Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif | 9136 | |
| Suppléments d'impôts estimés | 9137 | 40.000 |
| **Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs** | 9138 | **193** |
| Suppléments d'impôts dus ou versés | 9139 | 193 |
| Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés | 9140 | |
| **Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé** | | |
| Bénéfices réservés imposables | | 494.329 |
| Dépenses non admises | | 247.836 |

| | Exercice |
|---|---|
| **Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice** | |

| | Codes | Exercice |
|---|---|---|
| **Sources de latences fiscales** | | |
| Latences actives | 9141 | |
| Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs | 9142 | |
| Autres latences actives | | |
| Latences passives | 9144 | |
| Ventilation des latences passives | | |

### TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

| | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|
| **Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte** | | | |
| A l'entreprise (déductibles) | 9145 | | |
| Par l'entreprise | 9146 | 19.834 | 10.668 |
| **Montants retenus à charge de tiers, au titre de** | | | |
| Précompte professionnel | 9147 | 1.011.573 | 982.332 |
| Précompte mobilier | 9148 | | |

## DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

| | Codes | Exercice |
|---|---|---|
| **GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SûRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS** | 9149 | |
| **Dont** | | |
| Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise | 9150 | |
| Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise | 9151 | |
| Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise | 9153 | |
| **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 | 9161 | |
| Montant de l'inscription | 9171 | |
| Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription | 9181 | |
| Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés | 9191 | |
| Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause | 9201 | |
| **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 | 9162 | |
| Montant de l'inscription | 9172 | |
| Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription | 9182 | |
| Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés | 9192 | |
| Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause | 9202 | |
| **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** | | |
| Cautionnement par les entrepreneurs pour travaux en cours | | 1.009.278 |
| Garanties locatives constituées auprès de BNP-Paribas-Fortis | | 1.366.606 |
| **ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS** | | |
| **ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS** | | |
| **MARCHÉ À TERME** | | |
| **Marchandises achetées (à recevoir)** | 9213 | |
| **Marchandises vendues (à livrer)** | 9214 | |
| **Devises achetées (à recevoir)** | 9215 | |
| **Devises vendues (à livrer)** | 9216 | |

| | Exercice |
|---|---|
| **ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES** | |

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

| Exercice |
|---|
| |

**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**

| Exercice |
|---|
| |

| N° | BE 0403.302.046 | | C 6.15 |
|---|---|---|---|

## RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

| | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|
| **ENTREPRISES LIÉES** | | | |
| **Immobilisations financières** | 280/1 | | |
| Participations | 280 | | |
| Créances subordonnées | 9271 | | |
| Autres créances | 9281 | | |
| **Créances** | 9291 | | |
| A plus d'un an | 9301 | | |
| A un an au plus | 9311 | | |
| **Placements de trésorerie** | 9321 | | |
| Actions | 9331 | | |
| Créances | 9341 | | |
| **Dettes** | 9351 | | |
| A plus d'un an | 9361 | | |
| A un an au plus | 9371 | | |
| **Garanties personnelles et réelles** | | | |
| Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées | 9381 | | |
| Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise | 9391 | | |
| **Autres engagements financiers significatifs** | 9401 | | |
| **Résultats financiers** | | | |
| Produits des immobilisations financières | 9421 | | |
| Produits des actifs circulants | 9431 | | |
| Autres produits financiers | 9441 | | |
| Charges des dettes | 9461 | | |
| Autres charges financières | 9471 | | |
| **Cessions d'actifs immobilisés** | | | |
| Plus-values réalisées | 9481 | | |
| Moins-values réalisées | 9491 | | |
| **ENTREPRISES ASSOCIÉES** | | | |
| **Immobilisations financières** | 9253 | | |
| Participations | 9263 | | |
| Créances subordonnées | 9273 | | |
| Autres créances | 9283 | | |
| **Créances** | 9293 | | |
| A plus d'un an | 9303 | | |
| A un an au plus | 9313 | | |
| **Dettes** | 9353 | | |
| A plus d'un an | 9363 | | |
| A un an au plus | 9373 | | |
| **Garanties personnelles et réelles** | | | |
| Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées | 9383 | | |
| Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise | 9393 | | |
| **Autres engagements financiers significatifs** | 9403 | | |
| **AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION** | | | |
| **Immobilisations financières** | 9252 | **5.464** | **5.464** |
| Participations | 9262 | 5.464 | 5.464 |
| Créances subordonnées | 9272 | | |
| Autres créances | 9282 | | |
| **Créances** | 9292 | | |
| A plus d'un an | 9302 | | |
| A un an au plus | 9312 | | |
| **Dettes** | 9352 | | |
| A plus d'un an | 9362 | | |
| A un an au plus | 9372 | | |

| Exercice |
|---|
| |

**TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ**

**Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société**

| N° | BE 0403.302.046 | | C 6.16 |
|---|---|---|---|

**RELATIONS FINANCIÈRES AVEC**

| | Codes | Exercice |
|---|---|---|
| **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** | 9500 | |
| Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé | | |
| **Garanties constituées en leur faveur** | 9501 | |
| **Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur** | 9502 | |
| **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 | 9503 | 22.085 |
| Aux anciens administrateurs et anciens gérants | 9504 | |

| | Codes | Exercice |
|---|---|---|
| **LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)** | | |
| **Emoluments du (des) commissaire(s)** | 9505 | **19.131** |
| **Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)** | | |
| Autres missions d'attestation | 95061 | |
| Missions de conseils fiscaux | 95062 | 2.614 |
| Autres missions extérieures à la mission révisorale | 95063 | |
| **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 | 95081 | |
| Missions de conseils fiscaux | 95082 | |
| Autres missions extérieures à la mission révisorale | 95083 | |

**Mentions en application de l'article 134 du Code des sociétés**

| N° | BE 0403.302.046 | | C 10 |
|---|---|---|---|

# BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

## Etat des personnes occupées

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

| Au cours de l'exercice | Codes | Total | 1. Hommes | 2. Femmes |
|---|---|---|---|---|
| **Nombre moyen de travailleurs** | | | | |
| Temps plein | 1001 | 107,7 | 66,9 | 40,8 |
| Temps partiel | 1002 | 13,4 | 1,6 | 11,8 |
| Total en équivalents temps plein (ETP) | 1003 | 116 | 67,9 | 48,1 |
| **Nombre d'heures effectivement prestées** | | | | |
| Temps plein | 1011 | 158.942 | 96.961 | 61.981 |
| Temps partiel | 1012 | 13.617 | 1.646 | 11.971 |
| Total | 1013 | 172.559 | 98.607 | 73.952 |
| **Frais de personnel** | | | | |
| Temps plein | 1021 | 6.165.674 | 3.494.282 | 2.671.392 |
| Temps partiel | 1022 | 517.259 | 293.147 | 224.112 |
| Total | 1023 | 6.682.933 | 3.787.429 | 2.895.504 |
| **Montant des avantages accordés en sus du salaire** | 1033 | 182.028 | 104.099 | 77.929 |

| Au cours de l'exercice précédent | Codes | P. Total | 1P. Hommes | 2P. Femmes |
|---|---|---|---|---|
| Nombre moyen de travailleurs en ETP | 1003 | 110,8 | 65,3 | 45,5 |
| Nombre d'heures effectivement prestées | 1013 | 165.780 | 95.881 | 69.899 |
| Frais de personnel | 1023 | 6.624.963 | 3.778.879 | 2.846.084 |
| Montant des avantages accordés en sus du salaire | 1033 | 172.733 | 100.170 | 72.563 |

| N° | BE 0403.302.046 | | 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 | Codes | 1. Temps plein | 2. Temps partiel | 3. Total en équivalents temps plein |
|---|---|---|---|---|
| **Nombre de travailleurs** | 105 | 112 | 12 | 119,7 |
| **Par type de contrat de travail** | | | | |
| Contrat à durée indéterminée | 110 | 109 | 12 | 116,7 |
| Contrat à durée déterminée | 111 | 2 | 0 | 2 |
| Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini | 112 | 0 | 0 | 0 |
| Contrat de remplacement | 113 | 1 | 0 | 1 |
| **Par sexe et niveau d'études** | | | | |
| Hommes | 120 | 69 | 1 | 69,5 |
| de niveau primaire | 1200 | 4 | 0 | 4 |
| de niveau secondaire | 1201 | 48 | 1 | 48,5 |
| de niveau supérieur non universitaire | 1202 | 10 | 0 | 10 |
| de niveau universitaire | 1203 | 7 | 0 | 7 |
| Femmes | 121 | 43 | 11 | 50,2 |
| de niveau primaire | 1210 | 2 | 0 | 2 |
| de niveau secondaire | 1211 | 21 | 9 | 26,8 |
| de niveau supérieur non universitaire | 1212 | 11 | 2 | 12,4 |
| de niveau universitaire | 1213 | 9 | 0 | 9 |
| **Par catégorie professionnelle** | | | | |
| Personnel de direction | 130 | 0 | 0 | 0 |
| Employés | 134 | 55 | 8 | 60,6 |
| Ouvriers | 132 | 57 | 4 | 59,1 |
| Autres | 133 | 0 | 0 | 0 |

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

| Au cours de l'exercice | Codes | 1. Personnel intérimaire | 2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise |
|---|---|---|---|
| Nombre moyen de personnes occupées | 150 | | |
| Nombre d'heures effectivement prestées | 151 | | |
| Frais pour l'entreprise | 152 | | |

| N° | BE 0403.302.046 | | C 10 |
|---|---|---|---|

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

## Entrées

| | Codes | 1. Temps plein | 2. Temps partiel | 3. Total en équivalents temps plein |
|---|---|---|---|---|
| **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** | 205 | 43 | 1 | 43,5 |
| **Par type de contrat de travail** | | | | |
| Contrat à durée indéterminée | 210 | 11 | 0 | 11 |
| Contrat à durée déterminée | 211 | 31 | 1 | 31,5 |
| Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini | 212 | 0 | 0 | 0 |
| Contrat de remplacement | 213 | 1 | 0 | 1 |

## Sorties

| | Codes | 1. Temps plein | 2. Temps partiel | 3. Total en équivalents temps plein |
|---|---|---|---|---|
| **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** | 305 | 36 | 2 | 36,6 |
| **Par type de contrat de travail** | | | | |
| Contrat à durée indéterminée | 310 | 5 | 1 | 5,1 |
| Contrat à durée déterminée | 311 | 31 | 1 | 31,5 |
| Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini | 312 | 0 | 0 | 0 |
| Contrat de remplacement | 313 | 0 | 0 | 0 |
| **Par motif de fin de contrat** | | | | |
| Pension | 340 | 0 | 0 | 0 |
| Chômage avec complément d'entreprise | 341 | 0 | 0 | 0 |
| Licenciement | 342 | 2 | 0 | 2 |
| Autre motif | 343 | 34 | 2 | 34,6 |
| Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants | 350 | | | |

## 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 | 61 | 5811 | 47 |
| Nombre d'heures de formation suivies | 5802 | 1.982 | 5812 | 1.384 |
| Coût net pour l'entreprise | 5803 | 81.236 | 5813 | 58.063 |
| dont coût brut directement lié aux formations | 58031 | 76.895 | 58131 | 53.722 |
| dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs | 58032 | 4.341 | 58132 | 4.341 |
| dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire) | 58033 | | 58133 | |
| **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 | |

**Rémunérations octroyées en 2019 aux administrateurs de la sc COMENSIA**

| Nom et prénom | Statut au sein du conseil d'administration | Emoluments bruts |
|---|---|---|
| Monsieur Doumier Vincent | Président du conseil d'administration | 3.040,00 € |
| Madame Bastin Elisabeth | Vice-Présidente du conseil d'administration | 2.520,00 € |
| Monsieur De Liedekerke Amaury | Administrateur | 1.280,00 € |
| Monsieur d'Ursel Jean-Michel | Administrateur | 1.360,00 € |
| Madame Coppieters Carine | Administratrice | 1.360,00 € |
| Monsieur Simonis Claude | Adminstrateur | 1.040,00 € |
| Monsieur Adine Kamal | Administrateur | 720,00 € |
| Monsieur Hendrickx Yves | Administrateur | 1.680,00 € |
| Monsieur Basenga Christian | Administrateur | 1.680,00 € |
| Monsieur Toro Valdebenito Arturo Raul | Administrateur | 1.840,00 € |
| Monsieur Oudadda Mohamed | Administrateur | 1.840,00 € |
| Monsieur Mostefa Lotfi | Administrateur | 800,00 € |
| Madame Rezki Fatiha | Administratrice | 1.440,00 € |
| Monsieur Tay Abdeslam | Administrateur | 1.120,00 € |
| | | 21.720,00 € |

## 9.3. Rapport du réviseur

Crowe
Callens, Pirenne, Theunissen & C°
Independent member of Crowe Global

Callens, Pirenne, Theunissen & Co SCRL
Avenue de Tervueren 313 Tervurenlaan
B - 1150 Bruxelles / Brussel
T +32 (0)2 772 03 30
F +32 (0)2 772 46 71
info@callens.be
www.callens.be
www.crowegiobal.net

COMENSIA SCRL
rue de Koninck, 40/24

1080 BRUXELLES

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE
DE LA SCRL COMENSIA
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2019**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la SCRL Comensia (la « Société »), nous vous présentons notre rapport de commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 29/05/2018, conformément à la proposition du conseil d'administration émise sur présentation du conseil d'entreprise. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2020. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant 2 exercices consécutifs.

*Rapport sur les comptes annuels*

*Opinion sans réserve*

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31/12/2019, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 177.979.566 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 132.854 EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31/12/2019, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

### *Fondement de l'opinion sans réserve*

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés de la Société les explications et informations requises pour notre audit.

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

### *Responsabilités du conseil d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels*

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au conseil d'administration d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le conseil d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### *Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels*

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport de commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société, ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle le conseil d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par le conseil d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport de commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport de commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au conseil d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

## *Autres obligations légales et réglementaires*

### *Responsabilités du conseil d'administration*

Le conseil d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion et des autres informations contenues dans le rapport annuel, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés, du Code des sociétés et des associations à partir du 1er janvier 2020, et des statuts de la Société.

### *Responsabilités du commissaire*

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### *Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel*

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### *Mention relative au bilan social*

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

Crowe
Callens, Pirenne, Theunissen & C°
Independent member of Crowe Global

*Mentions relatives à l'indépendance*

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de mission incompatible avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été ventilés et valorisés dans l'annexe des comptes annuels.

*Autres mentions*

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise par ailleurs en violation des statuts, du Code des sociétés ou, à partir du 1er janvier 2020, du Code des sociétés et des associations.

Bruxelles, le 21 avril 2020
Callens, Pirennen, Theunisen & Co
Représenté par

Stéphane Rosier

Stéphane ROSIER
Réviseur d'entreprises

Baudouin Theunissen

Baudouin THEUNISSEN
Réviseur d'entreprises

## 9.4. Ordonnance du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois

Publication faite en exécution de l'article 7, § 1, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017 à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire commune sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois. Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2018 portant exécution de l'article 7 de l'ordonnance conjointe à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire commune du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois.

Relevé des présences en réunion, rémunérations et avantages de toute nature ainsi que des frais de représentation – article 7, § 1, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

| Nom | Prénom | Numéro national | Rôle linguistique | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Doumier | Vincent | [redacted] | FR | Avenue des Statuaires, 127 à 1180 Uccle |
| Bastin | Elisabeth | | FR | Avenue de l'Optimisme, 28 à 1140 Evere |
| d'Ursel | Jean-Michel | | FR | Rue Comte Théodule d'Ursel, 2 à 6940 Durbuy s/Ourthe |
| de Liedekerke | Amaury | | FR | A. Devriesestraat, 2 à 3061 Leefdaal |
| Coppieters | Carine | | FR | Rue du plat Quertin, 41 à 1480 Oisquercq |
| Simonis | Claude | | FR | Avenue J.F. Debecker, 85 à 1200 Woluwe-St-Lambert |
| Mostefa | Lotfi | | FR | Avenue du Roi Soldat, 94/6 à 1070 Anderlecht |
| Rezki | Fatiha | | FR | Venelle Champ du Moulin, 2/8 à 1082 Berchem-Ste-Agathe |
| Hendrickx | Yves | | FR | Clos des deux Tilleuls, 1 à 1120 Neder-Over-Hembeek |
| Bansenga | Christian | | FR | Avenue de la Hallebarde, 20 à 1140 Evere |
| Toro Valdebenito | Arturo Raul | | FR | Hunderenveld, 776 à 1082 Berchem-Ste-Agathe |
| Oudadda | Mohamed | | FR | Rue des Soldats, 4/6 à 1082 Berchem-Ste-Agathe |
| Tay | Abdeslam | | FR | Rue J. Wytsman, 6/16 à 1050 Ixelles |
| Adine | Kamal | | FR | Rue Docteur Roux, 26 à 1070 Anderlecht |
| Riguelle | Joël | | FR | Av. Evariste de Meersman, 56 à 1082 Berchem-Ste-Agathe |
| Challe | Eliane | | FR | Hunderenveld, 263 à 1082 Berchem-Ste-Agathe |
| | | | | |

| Type de mandat, fonction ou fonction dérivée | Organisme | Mandat rémunéré | Mandat non rémunéré | Date de début | Date de fin |
|---|---|---|---|---|---|
| Président | | X | | 30-05-2017 | 30-05-2023 |
| Vice-Présidente | | X | | 14-06-2018 | 25-05-2021 |
| Administrateur | | X | | 29-05-2018 | 31-05-2022 |
| Administrateur | | X | | 14-06-2018 | 25-05-2021 |
| Administratrice | | X | | 28-05-2019 | 27-05-2025 |
| Administrateur | | X | | 31-05-2016 | 31-05-2022 |
| Administrateur | Commune d'Anderlecht | X | | 28-05-2019 | 27-05-2025 |
| Administratrice | Commune de Berchem-Ste-Agathe | X | | 28-05-2019 | 26-05-2020 |
| Administrateur | | X | | 29-05-2018 | 28-05-2024 |
| Administrateur | | X | | 29-05-2018 | 28-05-2024 |
| Administrateur | | X | | 29-05-2018 | 28-05-2024 |
| Administrateur | | X | | 28-05-2019 | 28-05-2024 |
| Administrateur | | X | | 28-05-2019 | 25-05-2021 |
| Administrateur | Commune d'Anderlecht | X | | 29-05-2013 | 28-05-2019 |
| Administrateur | Commune de Berchem-Ste-Agathe | X | | 28-05-2014 | 28-05-2019 |
| Cocolo | | | X | 31-05-2018 | 28-02-2019 |
| | | | | | |

| Rémunération ou indemnité annuelle brute (A) | Total des jetons de présence (B) | Nombre de réunions | Avantages de toute nature | Montant (C) | Frais de représentation | Montant (D) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Néant | 3.040,00 € | 19/23 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | 2.520,00 € | 21/23 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | 1.360,00 € | 17/23 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | 1.280,00 € | 16/23 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | 1.360,00 € | 17/23 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | 1.040,00 € | 13/23 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | 800,00 € | 10/14 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | 1.440,00 € | 18/20 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | 1.680,00 € | 21/23 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | 1.680,00 € | 21/23 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | 1.840,00 € | 23/23 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | 1.840,00 € | 23/23 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | 1.120,00 € | 14/14 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | 720,00 € | 9/9 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | 0,00 € | 0/1 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | 0,00 € | 0/2 | Néant | Néant | Néant | Néant |
| | | | | | | |

| Outils de travail | SOUS-TOTAL (A+B+C+D) | Réductions opérées [1] (E) | TOTAL (D-E) | Date du rapport |
|---|---|---|---|---|
| Néant | 3.040,00 € | Néant | 3.040,00 € | 26-03-2020 |
| Néant | 2.520,00 € | Néant | 2.520,00 € | 26-03-2020 |
| Néant | 1.360,00 € | Néant | 1.360,00 € | 26-03-2020 |
| Néant | 1.280,00 € | Néant | 1.280,00 € | 26-03-2020 |
| Néant | 1.360,00 € | Néant | 1.360,00 € | 26-03-2020 |
| Néant | 1.040,00 € | Néant | 1.040,00 € | 26-03-2020 |
| Néant | 800,00 € | Néant | 800,00 € | 26-03-2020 |
| Néant | 1.440,00 € | Néant | 1.440,00 € | 26-03-2020 |
| Néant | 1.680,00 € | Néant | 1.680,00 € | 26-03-2020 |
| Néant | 1.680,00 € | Néant | 1.680,00 € | 26-03-2020 |
| Néant | 1.840,00 € | Néant | 1.840,00 € | 26-03-2020 |
| Néant | 1.840,00 € | Néant | 1.840,00 € | 26-03-2020 |
| Néant | 1.120,00 € | Néant | 1.120,00 € | 26-03-2020 |
| Néant | 720,00 € | Néant | 720,00 € | 26-03-2020 |
| Néant | 0,00 € | Néant | 0,00 € | 26-03-2020 |
| Néant | 0,00 € | Néant | 0,00 € | 26-03-2020 |
| | | | | |

[1] Remarques relatives aux réductions :

Les modalités de réduction sont prévues à l'article 3, § 2, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017.
En cas de dépassement de la limite des 150 % du montant de l'indemnité parlementaire, une réduction à due concurrence est opérée uniquement sur les rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature perçus en contrepartie de l'exercice d'un mandat visé à l'article 2, § 1er, alinéa 2 [1], selon les modalités suivantes :

- la réduction s'opère prioritairement et à due concurrence sur les rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature perçus en contrepartie de l'exercice d'un mandat visé à l'article 2, § 1er, alinéa 2, tirets 1 à 4 [2]. Cette réduction s'opère uniquement sur la partie de ces rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature excédant 50 % du montant de l'indemnité parlementaire perçue par les membres de la Chambre des représentants ;

- le cas échéant, la réduction s'opère à due concurrence sur les rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature perçus en contrepartie de l'exercice d'un mandat visé à l'article 2, § 1er, alinéa 2, tirets 5 à 8 [3]. Cette réduction n'est pas limitée.

---

[1] *Il s'agit des bourgmestres, échevins, présidents et membres des bureaux permanents de CPAS, des conseillers communaux, des conseillers de CPAS, des membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional ou local, des membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional et local, des membres des organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public bicommunautaire, de toute autre personne désignée par le Gouvernement et/ou le Collège réuni pour le représenter dans le conseil d'administration de toute structure dotée de la personnalité juridique.*

[2] *Les mandats visés sont les suivants :*

1. *les bourgmestres et échevins*
2. *les présidents et membres des bureaux permanents de CPAS*
3. *les conseillers communaux*
4. *les conseillers de CPAS*

[3] *Les mandats visés sont les suivants :*

1. *les membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional ou local,*
2. *les membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional et local,*
3. *les membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public bicommunautaire,*
4. *toute autre personne désignée par le Gouvernement et/ou le Collège réuni pour le représenter dans le conseil d'administration de toute structure dotée de la personnalité juridique.*

Liste des voyages des mandataires publics – article 7, § 1er, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

| Voyage | Date du voyage | Montant | Organisateur | Mandataire concerné | Date décision motivée de l'organe compétent | Date d'approbation par le Gouvernement, Collège réuni ou tutelle générale |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant | Néant |
| | | | | | | |

Inventaire des marchés publics – article 7, § 1er, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

| Type de marché | Date du marché | Bénéficiaires | Montants |
|---|---|---|---|
| Marché stock - Rénovation complète de 24 appartements | 11-03-2019 | UNIC CONCEPT (PB 8/182) | 26.961,18 € |
| | 27-05-2019 | UNIC CONCEPT (PB17/511) | 20.386,72 € |
| | 27-05-2019 | UNIC CONCEPT (PB10/203) | 16.637,97 € |
| | 02-09-2019 | IRK GROUP (PB 11/300) | 14.689,78 € |
| | 02-09-2019 | IRK GROUP (PB 11/285) | 15.610,38 € |
| | 18-11-2019 | MALICE (PB 6/157) | 21.915,14 € |
| Parc du Peterbos 17-17A à 1070 Anderlecht - Remplacement de l'étanchéité des toitures | 05-08-2019 | Ets TROIANI | 211.386,25 € |
| Rue du Temple 9-13 à 1000 Bruxelles - Rénovation d'un immeuble de 12 logements | 05-08-2019 | Ets PIT ANTWERPEN | 2.038.915,33 € |
| Parc du Peterbos 2 à 1070 Anderlecht | 04-11-2019 | Ets MALICE | 3.141.528,93 € |
| Avenue Masoin 19-21-23 à 1090 Jette - Remplacement de l'étanchéité et isolation des toitures | 04-11-2019 | Ets TROIANI & FILS | 358.245,55 € |
| Rue Longtin 58-60 à 1090 Jette - Réalisation d'une chaufferie collective et installation d'une cogénération | 13-05-2019 | Ets AXO | 221.675,89 € |
| Site Verregat à 1020 Laeken - Rénovation de 20 chaufferies et production ECS | 20-05-2019 | Ets ENVISYS | 1.584.651,86 € |
| Rue Raphaël 20-22 à 1070 Anderlecht - Désamiantage d'un entrepôt industriel | 03-10-2019 | Ets ISOTOIT | 46.750,00 € |
| CIRB : Fournitures informatiques | 2019 | CIRB | |
| ERAP : Formations | 2019 | ERAP | 59.129,64 € |
| Bruxelles Environnement : Fournitures de bureau | 2019 | BRUXELLES ENVIRONNEMENT | |
| Nordata | 2019 | NORDATA | 50.558,97 € |
| Korn Ferry | 2019 | KORN FERRY | 46.903,47€ |
| | | | |

Liste des subsides octroyés – article 7, § 1er, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

| Subside | Date | Montant | Destinataire |
|---|---|---|---|
| Création d'ateliers de produits écologique | 2019 | 2.625,00€ | ASBL "Versailles Bioty" |
| Projet "Balade Artistique" à destination des locataires du Val Maria et du Craetbos | 2019 | 450,00€ | ASBL "Le Coin des Cerises" |
| Projet d'encadrement et d'activités des jeunes au Val Maria | 2019 | 2.250,00€ | ASBL "Le Coin des Cerises" |
| Projet d'accompagnements "Maraichers du Mail" dans la dynamique de groupe | 2019 | 1.176,45€ | Association "Les Maraichers du Mail" |
| Achat de matériels | 2019 | 331,61€ | Association "Team Clean 1140" |
| Construction d'un poulailler dans le cadre du quartier durable Destrier | 2019 | 1.477.04€ | Association "Poulailler Destrier" |
| Projet de réaffectation de deux locaux inexploités en atelier et stockage | 2019 | 207,71€ | Association "L'Uni-vert" |
| Projet "Balade Artistique" dans différents lieux associatifs et culturels de Neder-Over-Hembeek | 2019 | 750,00€ | ASBL "Coordination sociale Hembeek-Mutsard" |
| Projet de cohésion social pour les habitants du Peterbos | 2019 | 22.500,00€ | SAMENLEVINGSOPBOUW Brussel |
| | | | |

## 9.5. Ordre du jour de l'AGO du 26 mai 2020 et approbations requises

**Nous vous demandons d'approuver par un vote spécial – outre le présent rapport annuel du Conseil d'administration et le rapport du réviseur d'entreprise pour l'année 2019 – le bilan et le compte de résultats tels qu'ils vous sont soumis.**

**L'exercice comptable 2019 se solde par un bénéfice à affecter de 306.693,94 €. Les bénéfices reportés des exercices antérieurs s'élèvent à 2.811.115,09 €.**

**Il est proposé à l'Assemblée Générale d'affecter le résultat de la manière suivante :**

- ✓ **164.548,49 €, soit 95% du montant de la cotisation de solidarité, sont affectés en réserves disponibles conformément aux directives de la tutelle ;**
- ✓ **Le solde soit 142.145,45 € est cumulé aux bénéfices reportés des années antérieures. Ce solde porte le bénéfice total à reporter à 2.953.260,14 €.**

**Il vous est également demandé :**

- **de vous prononcer par un vote spécial sur la décharge à donner aux administrateurs et Commissaires-réviseurs.**
- **de procéder aux nominations statutaires suivantes :**
  - **un mandat d'administrateur représentant les associés-pouvoirs publics arrivé à terme :**
    1. Madame Fatiha Rezki (représentant la Commune de Berchem-Ste-Agathe).
- **de vous prononcer par un vote spécial sur la rémunération des administrateurs**
- **Détermination du site officiel de la Société (www.comensia.be) ainsi que l'adresse électronique officielle (info@comensia.be) Toute communication vers cette adresse électronique par les actionnaires, les titulaires de titres émis par la société et les titulaires de certificats émis avec la collaboration de la société sera réputée être intervenue valablement.**
- **de procéder à l'approbation du procès-verbal avant d'aborder les divers.**

**Bruxelles, le 30 avril 2020**

**Le Directeur Général,**
**P. HARGOT**

**Le Président,**
**V. DOUMIER**