



Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

Rapport
Annuel
2020

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
2. La gestion financière de Comensia	9
2.1. Analyse du bilan (comptes de 1 à 5)	9
2.1.1. Commentaires sur quelques rubriques du bilan	11
2.1.2. Schématisation du bilan	12
2.2. Analyse du compte de résultat établi par nature (comptes de 6 à 7)	13
2.2.1. Les comptes 2020 à comparer aux comptes 2019 et au budget	13
2.2.2. Commentaires sur quelques rubriques du compte de résultat de l'exercice	14
2.2.3. Indicateurs financiers clés	15
2.2.4. Représentation graphique des recettes et des dépenses 2020	17
2.2.5. Evolution du compte de résultat depuis 2016	20
2.2.6. Analyse horizontale du compte de résultat	21
2.2.7. Analyse verticale du compte de résultat	22
2.3. L'affectation du résultat	23
2.4. Autres éléments du rapport	23
3. Le financement des investissements de Comensia	26
3.1. Consommation des crédits budgétaires en 2020	26
3.2. Projets inscrits au plan quadriennal 2018-2021	29
4. La gestion patrimoniale	31
4.1. Inventaire du patrimoine de Comensia	31
4.2. Entretien des logements	32
4.3. Lutte contre les logements inoccupés et inoccupables	33
4.4. Le plan d'investissement	34
4.5. Plan Régional du Logement et Alliance Habitat	37
4.6. Contrat Quartier	38
5. La gestion locative	39
5.1. Les candidats au logement social	39
5.2. L'occupation des logements	39
5.2.1. L'attribution des logements.....	39

5.2.2. Taux de mobilité/rotation des locataires.....	40
5.2.3. Vacances locatives : maîtrise des inoccupés et inoccupables.....	41
5.3. Plan de mutation et relogement.....	44
5.3.1. Notions de mutation et transfert.....	44
5.3.2. Mode d'attribution des logements.....	44
5.3.3. Statistiques et pourcentage généraux.....	44
5.3.4. Demandes de mutation et transfert.....	45
5.3.5. Procédure d'attribution.....	46
5.3.6. Plans de relogement.....	46
5.3.7. Conclusions et perspectives.....	47
5.4. Gestion des garages par un opérateur externe.....	49
5.5. Contentieux locatif.....	50
5.5.1. La gestion des arriérés	50
5.5.2. Le résultat des arriérés au 31.12.2020	50
5.5.3. La Procédure d'expulsion	51
6. L'approche sociale intégrée de Comensia	52
6.1. Accompagnement social individuel.....	52
6.2. Accompagnement social collectif – Service proximité.....	54
6.2.1. Pôles de proximité	55
6.2.2. Projets collectifs	56
6.2.3. Appel à projets	56
6.2.4. Cellule environnement et cadre de vie	58
6.2.5. Accompagnement des locataires occupant un logement en travaux	58
6.2.6. Organisation pratique des COGÉLO	59
6.2.7. Gestion des salles communautaires.....	59
6.3. Accompagnement social communautaire.....	60
6.4. Concierges et nettoyeurs.....	61
6.5. Agents de prévention et de sécurité (APS).....	62
6.6. Réunions interservices et COGÉLO.....	62
6.6.1. Réunions interservices	62
6.6.2. COGÉLO : Comité de Gestion Locale	63
6.7. COCOLO : Conseil Consultatif des Locataires.....	64
7. Le Développement Durable au sein de Comensia.....	65
7.1. Le plan de développement durable.....	65
7.1.1. Newsletter ECO-MENSIA	65
7.2. Le Plan Local d'Action pour la Gestion Energétique (PLAGE).....	66
7.2.1. Production d'énergie renouvelable et cogénération	66
7.2.2. Plan Local d'Action pour la Gestion de l'Energie (PLAGE)	68
8. Les ressources humaines de Comensia	71
8.1. L'Assemblée générale de Comensia.....	71
8.2. L'organe d'administration de Comensia.....	71
8.3. Le Comité de direction.....	72
8.4. Le délégué à la gestion journalière.....	72
8.5. Les collaboratrices et collaborateurs de Comensia.....	72
8.5.1. Organigramme	72
8.5.2. Gestion RH	74
8.6. Les services de prévention et protection au travail.....	75

8.7. Le Conseil d'entreprise (C.E.).....	77
9. Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) et application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD)	78
9.1. Technologies de l'information et de la Communication (TIC).....	78
9.1.1. Le télétravail généralisé	78
9.1.2. Audit.....	78
9.1.3. Réseau.....	79
9.1.4. Choix ERP- Passage à Ordiges.....	81
9.2. Application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD).....	82
10. Les annexes.....	82
10.1. Les actions de Comensia au 31-12-2020.....	82
10.2. Bilan et comptes de résultats (format BNB).....	82
10.3. Rapport du reviseur.....	82
10.4. Ordonnance du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois.....	82
10.5. Ordre du jour de l'AGO du 25 mai 2021 et approbations requises.....	82

Editorial du Président et du Directeur Général

Chères Coopératrices, Chers Coopérateurs,
Mesdames, Messieurs,

En 2020, Comensia, coopérative de locataires, a dû s'adapter aux conséquences de la crise sanitaire inédite que nous avons vécue et vivons encore.

Nous avons dû nous réorganiser, nous réinventer et faire preuve de créativité, de flexibilité et d'agilité afin d'assurer au mieux la continuité de nos services aux coopérateurs-locataires. Cette crise fut également l'opportunité d'accélérer notre digitalisation avec la mise en place du télétravail obligatoire. Un télétravail structurel sera d'ailleurs instauré après la crise sanitaire. En termes de communication, nous avons également développé un intranet permettant de communiquer rapidement les informations à tous les collaborateurs. Le site internet a été actualisé afin de le rendre plus pédagogique et agréable à parcourir.

Nos travailleurs sociaux ont mis en place un « Plan COVID-Solidarité » afin de s'assurer que les coopérateurs-locataires les plus fragilisés disposent des ressources nécessaires pour passer le cap du confinement. Durant le 2^{ème} confinement, un numéro d'appel gratuit (0800) a également été créé pour écouter et soutenir nos coopérateurs-locataires.

Nos concierges et nettoyeurs sont restés vaillants sur le terrain durant les trois confinements continuant leur mission, encore plus essentielle en temps de pandémie, de nettoyage et de désinfection régulière des parties communes. Nous tenons à les remercier particulièrement pour leur courage et leur dévouement professionnel !

Nos APS ont eux aussi continué leur travail dans les quartiers durant cette période inédite tout comme nos ouvriers qui sont également restés actifs sur le terrain en continuant à rénover les logements inoccupés et en reprenant, dès que les consignes sanitaires l'ont rendu possible, les interventions techniques dans les logements occupés.

De manière générale, les collaboratrices et collaborateurs de Comensia ont fait preuve de beaucoup de motivation, d'adaptation et de créativité afin de garantir les bons résultats de cette année inédite et nous les en remercions vivement.

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, 123 collaborateurs, un bilan très solide, un résultat de -99.250 alors que la perte prévue au budget était bien plus importante, une trésorerie nette de plus de 7 millions € et des arriérés de loyer à un niveau bas record (1,41%).

En 2020, 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 millions 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.

Le chantier emblématique du Peterbos 16 s'est poursuivi avec ses locataires occupants dans des circonstances rendues encore plus difficiles avec les consignes sanitaires. Nous regrettons vivement les désagréments que ce chantier impose aux locataires, avons pris toutes les mesures qui s'imposent pour la sécurité et une meilleure coordination de l'entrepreneur. Nous tenons encore à remercier les locataires pour leur patience !

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 devrait ainsi inaugurer 2 immeubles en 2021 (Corbeau à Schaerbeek et Emaillerie à Molenbeek). Ce sont ainsi près de 500 logements sociaux et moyens supplémentaires qui seront disponibles dans les prochaines années.

Les équipes techniques chargées de l'entretien ont géré 4.266 demandes d'interventions techniques et ont rénové 61 logements tandis que 48 logements ont été rénovés par des entreprises externes soit un total de 109 logements

Par ailleurs, en 2020, 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, 110 attributions ont été réalisées dont 35% mutations.

De nombreux projets ont été menés par et pour les coopérateurs-locataires lorsque les conditions sanitaires le permettaient : potagers du Mail à Evere, ateliers de couture et animations de rue à NOH, écoles de devoir, petits-déjeuners à Hunderenveld, fêtes de quartier et barbecues sur plusieurs sites ainsi qu'un concours de décorations de fin d'année pour terminer cette année 2020 sur un mode un peu plus joyeux et lumineux.

Au niveau des ressources humaines, les élections sociales ont été une belle réussite en termes de participation électorale et électorale. Le projet de classification de fonctions afin de tendre vers la meilleure équité salariale possible s'est poursuivi et sera finalisé en 2021. Une nouvelle conseillère en prévention nous a rejoint au mois de mai et nous a aidé à adapter nos processus et consignes de travail au déconfinement avant de débiter un ambitieux travail de mise à jour de notre plan global de prévention et de sécurité au travail.

En termes d'informatique, un audit a été réalisé en 2020 et a permis de formuler des recommandations qui ont été mises en œuvre afin d'améliorer la qualité, la disponibilité et la sécurité de notre réseau informatique. Le Conseil d'administration a également décidé de changer de logiciel de gestion, cette migration informatique sera préparée en 2021 pour se finaliser totalement en janvier 2022.

Consciente de sa responsabilité sociétale et tenant compte de son statut de Société de service public, Comensia a initié un Plan de Développement Durable. Fort du label « Entreprise Ecodynamique » (deux étoiles) qui nous a été décerné en 2019, nous avons continué 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 2020, Comensia dispose de 22 vélos en location longue durée et l'ensemble des installations de production renouvelable et de cogénération auront permis d'éviter l'émission de 54.580 kg de CO₂, ce qui correspond à l'émission d'une petite voiture parcourant 453.019 km (soit 11,3 fois la circonférence de la terre) ou aux émissions du chauffage de 21 ménages bruxellois moyens. En termes de consommations électriques, Comensia a consommé environ 1.246.340 kWh d'électricité, soit 17% de moins qu'en 2016 ! Cela correspond à une économie d'environ 51.000 € pour nos coopérateurs-locataires et environ 100 Tonnes équivalent CO₂ en moins !

Toujours dans le cadre de sa responsabilité sociétale, Comensia a également obtenu l'agrément « Entreprise sociale » décerné par le Ministre bruxellois de l'Economie. Afin de l'obtenir, les statuts de Comensia ont été modifiés pour y faire apparaître notre identité coopérative, le mode participatif de gestion de l'entreprise, le respect de la tension salariale modérée et la gestion des conflits d'intérêts des membres des organes de gestion. Les statuts ont également été adaptés au nouveau Code des Sociétés et une modernisation du fonctionnement, notamment des organes de gestion, y a été inséré.

Enfin, l'année 2020 aura vu la fin de la période de transition au niveau de la Direction Générale avec la prise de pension de Monsieur Pierre Hargot, que nous remercions encore pour toutes ces belles années de travail au service du logement social et, plus particulièrement, des coopératives de locataires !

Nous tenons encore à remercier chaleureusement toutes nos collaboratrices et collaborateurs qui assurent, jour après jour, et dans un contexte rendu encore plus difficile par la crise sanitaire, 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



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

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.

1.2. Le cadre légal

Comensia, société coopérative à responsabilité limitée, est 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 Public (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 réglementation 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.

Le nouveau contrat de gestion 2021-2025 a été signé le 11 mars 2021 et s'articule autour de 3 domaines :

- a) Le domaine « qualité » qui regroupe les actions contribuant à renforcer la qualité des prestations, y compris financières, offertes par la SLRB aux SISP et à ses parties prenantes, et par les SISP aux locataires et candidats-locataires sociaux.
- b) Le domaine « sociétal » qui associe le pilier de l'action sociale avec celui du bâti. Ce domaine regroupe les actions qui œuvrent à la mise en place de dynamiques d'inclusion et de cohésion sociale et qui mobilisent des partenaires publics, privés et associatifs pour permettre aux SISP de se concentrer sur leur métier immobilier de base (mise à disposition de logements publics de qualité).
- c) Le domaine « interne » qui regroupe un ensemble d'actions soutenant la poursuite de la transformation interne de la SLRB en un employeur moderne et exemplaire qui attire et développe les talents de ses agents. Ces actions vont être organisées autour des 4 piliers de l'initiative New Way of Working : Behavior, Bytes, Bricks et organisationnel.

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 régle prioritairement les matières suivantes :

- a) L'autonomie de la société immobilière de service public dans ses investissements ;
- b) La fixation des loyers dans les habitations sociales ;
- c) Les règles de conduites vis-à-vis des usagers des prestations de services ;
- d) Les diverses obligations financières des parties ;

- e) 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,
- f) Les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public,
- g) 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,
- h) Les critères d'évaluation des engagements des parties,
- i) 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,
- j) Les incitants à la réalisation des objectifs fixés dans le Contrat de Gestion,
- k) Les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution par une partie de ses engagements,
- l) Les conditions de révision du contrat.

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

Il contient 6 objectifs stratégiques prioritaires :

- **Contribuer à accroître 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 ;**
- **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) ;**
- **Assurer une gestion locative performante compte-tenu des spécificités socio-économiques (articles 23 à 29) ;**
- **Développer des politiques d'actions sociales dans une visée d'amélioration de la qualité de vie des locataires (articles 30 à 38) ;**
- **Garantir une gestion professionnelle et efficiente (articles 39 à 43) ;**
- **Optimiser la gestion des flux financiers tant à l'échelle de la société que dans la perspective des équilibres sectoriels (articles 44 à 49) ;**

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. Depuis cette validation, le SLRB nous demande uniquement certaines informations chiffrées ou de suivi.

- **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 (Borne, ...) ainsi que, d'autre part, du 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, la lutte contre les inoccupés et inoccupables ;
- 2) la protection contre l'humidité ;
- 3) la performance énergétique des enveloppes ;
- 4) l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
- 5) 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 maîtrisant 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 (une trentaine d'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, sous l'impulsion de sa Directrice, a finalisé sa réorganisation en clarifiant les responsabilités des responsables et coordinateurs des différents services.

Notre stratégie 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. Dans ce cadre, le travail du service de proximité est primordial pour créer le lien avec nos coopérateurs-locataires et leur donner l'envie de s'impliquer.

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 maîtrise des arriérés locatifs (en dessous des 2% du Chiffre d'affaires), la maîtrise 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, 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**, le Plan stratégique financier prévoyait que les années 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€/an !) dues aux rénovations globales créant des inoccupables ainsi qu'aux défaillances de certaines entreprises entraînant retards et résiliation des marchés publics. Également en cause, la mise en location de nouveaux immeubles, ceux-ci étant systématiquement déficitaires la 1^{ère} 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.

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 des coopérateurs-locataires.

Néanmoins, Comensia reste attentive à sa gestion financière et les hypothèses financières sont actualisées annuellement.

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 teambuilding. Il est en effet fondamental que l'ensemble des composantes de Comensia, coopérative de locataires, soient mobilisées et s'engagent à atteindre ces objectifs.

2. La gestion financière de Comensia

2.1. Analyse du bilan (comptes de 1 à 5)

BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice 2020	Exercice précédent
ACTIF			
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20		
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	171 486 796	167 094 630
Immobilisations incorporelles	21	8 024	15 242
Immobilisations corporelles	22/27	171 153 806	166 821 733
Terrains et constructions	22	150 995 361	152 216 278
Installations, machines et outillage	23	97 553	93 544
Mobilier et matériel roulant	24	130 332	128 188
Location-financement et droits similaires	25		
Autres immobilisations corporelles	26	821 725	921 318
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	19 108 835	13 462 405
Immobilisations financières	28	324 966	257 655
Entreprises liées	280/1		
Participations	280		
Créances	281		
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	5 464	5 464
Participations	282	5 464	5 464
Créances	283		
Autres immobilisations financières	284/8	319 502	252 191
Actions et parts	284		
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	319 502	252 191
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	10 554 976	10 884 936
Créances à plus d'un an	29		
Créances commerciales	290		
Autres créances	291		
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	241 439	206 978
Stocks	30/36	241 439	206 978
Approvisionnements	30/31	241 439	206 978
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	2 511 854	2 586 715
Créances commerciales	40	264 778	416 791
Autres créances	41	2 247 076	2 169 924
Placements de trésorerie	50/53		
Actions propres	50		
Autres placements	51/53		
Valeurs disponibles	54/58	7 377 821	7 646 637
Comptes de régularisation	490/1	423 861	444 606
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	182 041 772	177 979 566

	Codes	Exercice	Exercice
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	<u>52 139 737</u>	<u>49 771 712</u>
Apport	10/11	952 091	959 265
Disponible	110	952 091	959 265
Indisponible	111		
Plus-values de réévaluation	12	109 276	109 276
Réserves	13	10 826 177	11 043 318
Réserves indisponibles	130/1	218	218
Réserves statutairement indisponibles	1311		
Acquisition d'actions propres	1312		
Soutien financier	1313		
Autres	1319	218	218
Réserves immunisées	132	5 542 055	5 659 946
Réserves disponibles	133	5 283 904	5 383 154
Bénéfice (perte) reporté(e)	14		
		(+)(-)	
Subsides en capital	15	40 252 194	37 659 853
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	<u>8 846 901</u>	<u>8 571 867</u>
Provisions pour risques et charges	160/5	6 284 839	6 135 584
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162	5 964 674	5 807 815
Autres risques et charges	163/5	320 165	327 769
Impôts différés	168	2 562 063	2 436 283
DETTES	17/49	<u>121 055 134</u>	<u>119 635 987</u>
Dettes à plus d'un an	17	109 273 614	108 587 928
Dettes financières	170/4	108 989 396	108 299 633
Emprunts subordonnés	170		
Emprunts obligatoires non subordonnés	171		
Dettes de location-financement et assimilés	172		
Etablissements de crédit	173		
Autres emprunts	174	108 989 396	108 299 633
Dettes commerciales	175		
Fournisseurs	1750		
Effets à payer	1751		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9	284 218	288 295
Dettes à un an au plus	42/48	11 673 640	10 856 841
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	4 130 735	3 993 563
Dettes financières	43		
Etablissements de crédit	430/8		
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	3 863 934	3 065 553
Fournisseurs	440/4	3 863 934	3 065 553
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	2 473 246	2 758 684
Impôts	450/3	1 583 841	1 955 061
Rémunérations et charges sociales	454/9	889 405	803 623
Autres dettes	47/48	1 205 725	1 039 041
Comptes de régularisation	492/3	107 879	191 218
TOTAL DU PASSIF	10/49	182 041 772	177 979 566

2.1.1. Commentaires sur quelques rubriques du bilan

L'actif du bilan

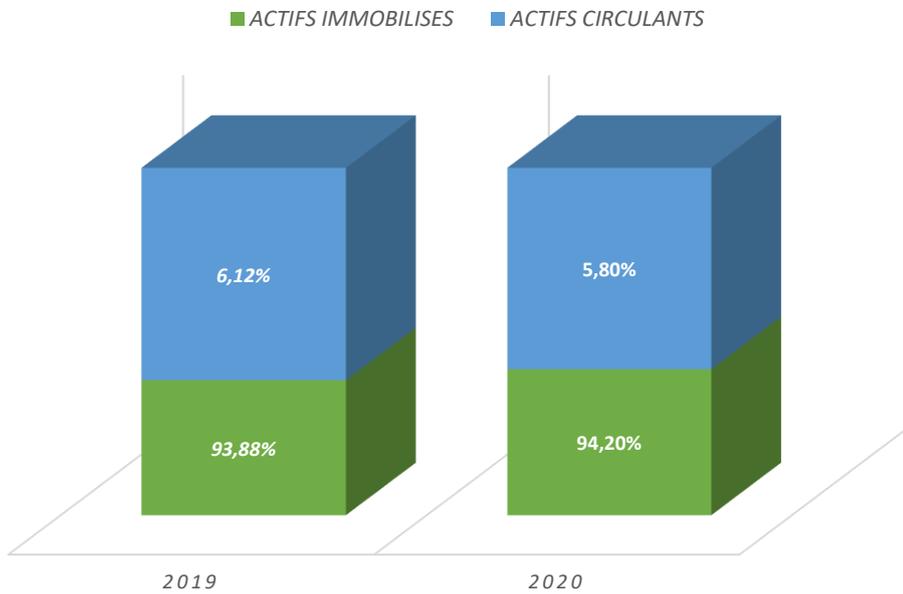
- ✓ Les comptes annuels relatifs à l'exercice écoulé présentent un total de bilan de 182.041.772 € contre 177.979.566 € en 2019 soit une augmentation de 2,29%.
- ✓ Le total du patrimoine immobilisé non financier (rubrique 21/27) s'élève à 171.161.830 € soit une augmentation de 4,3 Mo € par rapport à l'année dernière. Cette progression résulte de l'immobilisation des investissements et travaux de rénovation réalisés en 2020 pour un total de 11,5 Mo € diminuée de la valeur des amortissements des biens pour 7,2 Mo €.
- ✓ Les actifs immobilisés représentent 94,2 % du total de l'actif contre 93,88 % en 2019. Cette progression est en phase avec notre mission première à savoir construire, entretenir, rénover et louer les logements à un public cible dans une perspective d'intégration et d'inclusion transversale.
- ✓ Les créances commerciales -rubrique 40 - connaissent une diminution notable entre 2019 et 2020 car le poste « notes de crédit à recevoir » a été reclassé en rubrique 41 conformément au nouveau plan comptable uniformisé.
- ✓ Les autres créances commerciales -rubrique 41- proviennent pour l'essentiel de la créance auprès de la Région pour les réductions enfants à charge et personnes majeures handicapées 2020. La demande introduite début 2021 à la Région s'élève à 1,886 Mo €.
- ✓ Les valeurs disponibles -rubrique 54/58- se maintiennent depuis 2018 au-delà des 7 Mo €. L'activité génère suffisamment de trésorerie pour faire face aux dépenses courantes dont le paiement de l'annuité qui avoisine les 6 Mo €. Les travaux d'investissement sont quant à eux financés par des emprunts et avances régionaux.

Le passif du bilan

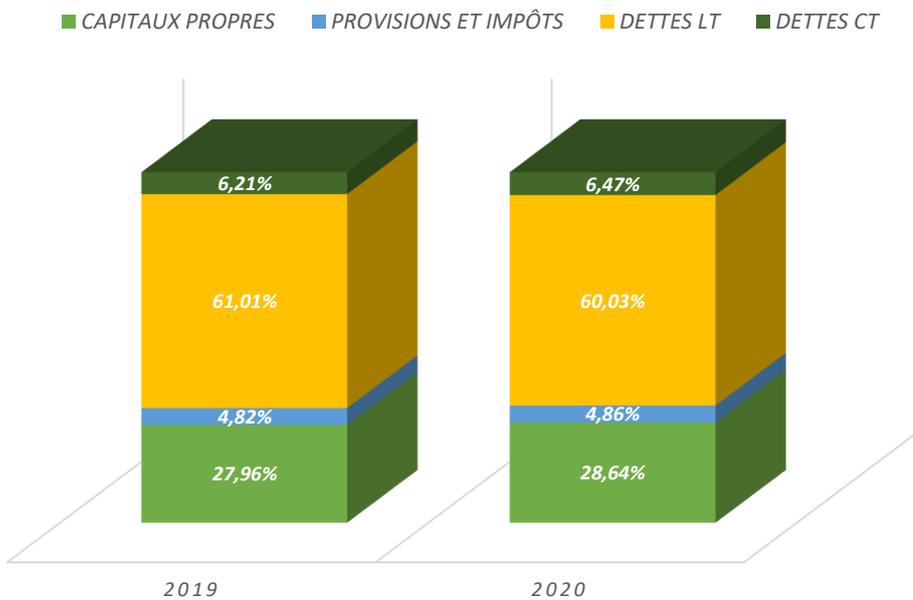
- ✓ Depuis la réforme du Code des sociétés et des associations, le législateur a notamment supprimé la notion de capital social au profit de la notion d'apport. Le montant de notre capital est désormais repris sous la rubrique 110 « Apport disponible ».
- ✓ Jusqu'en 2019, le résultat reporté -rubrique 14- reprenait le résultat non distribué et non affecté qu'il s'agisse d'une perte ou d'un bénéfice. Dorénavant, le bénéfice reporté est affecté à la réserve disponible et se retrouve donc à la rubrique 133 du passif avec les autres réserves disponibles.
- ✓ Les capitaux propres représentent 28,64 % du total du passif en 2020 contre 27,96 % en 2019 eu égard aux subsides octroyés par la Région dans le cadre de nos programmes d'investissement.
- ✓ Les dettes à long terme -rubrique 17- s'élèvent à 109,274 Mo € et représentent 60,03 % du total du passif. Ces dettes sont constituées de prêts accordés sous forme d'avances remboursables par la Région pour financer les programmes de rénovation et d'investissement. L'utilisation en 2020 des lignes de crédit s'élève à 4,820 Mo €. Le remboursement du capital au travers de l'annuité s'élève quant à lui à 3,994 Mo €.
- ✓ La dette à plus d'un an échéant dans l'année -rubrique 42- reprend le montant de la dette d'emprunt dont le remboursement échoit en 2020 soit 4,131 Mo €.
- ✓ Les dettes fournisseurs -rubrique 440/4- s'élèvent à 3,864 Mo € dont 1,464 Mo € seront financés par des crédits régionaux.
- ✓ La dette d'impôt -rubrique 450/3- reprend essentiellement le montant du précompte immobilier qui reste à payer pour l'enrôlement 2020 et dont l'échéance est fixée en 2021. Il s'agit d'un montant de 1,375 Mo €.

2.1.2. Schématisation du bilan

L'ACTIF



LE PASSIF



2.2. Analyse du compte de résultat établi par nature (comptes de 6 à 7)

2.2.1. Les comptes 2020 à comparer aux comptes 2019 et au budget

	Réalisé 2019	Réalisé 2020	% d'écart 2020/2019	Budget 2020	Ecart en € réalisé/ budget
Ventes et prestations	21.492.814,73	21.753.692,25	1,21%	21.945.000,00	-191.307,75
Chiffres d'affaires	17.396.625,08	17.467.548,80	0,41%	17.733.000,00	-265.451,20
Loyers de base	18.474.680,06	18.897.241,67	2,29%	18.896.000,00	1.241,67
Logements sociaux	7000/7060 18.173.133,04	18.598.469,81	2,34%	18.599.000,00	-530,19
Autres	700 autre 301.547,02	298.771,86	-0,92%	297.000,00	1.771,86
Pertes de loyers de base	-1.360.604,38	-1.627.971,03	19,65%	-1.618.000,00	-9.971,03
Pertes sur logements inoccupés	701 -1.313.559,60	-1.592.549,01	21,24%	-1.585.000,00	-7.549,01
Autres pertes	701 autre -47.044,78	-35.422,02	-24,71%	-33.000,00	-2.422,02
Réductions sociales nettes	702 -3.283.191,05	-3.216.186,39	-2,04%	-3.185.000,00	-31.186,39
Réductions spéciales privés	703 0,00	-10.289,69	0,00%	-5.000,00	-5.289,69
Charges locatives	704/707 3.392.531,09	3.187.662,10	-6,04%	3.405.000,00	-217.337,90
Ventes de maisons	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Cotisation de solidarité	709 173.209,36	237.092,14	36,88%	240.000,00	-2.907,86
Production immobilisée	72 774.811,66	723.912,33	-6,57%	750.000,00	-26.087,67
Allocation régionale de solidarité	73 2.334.308,15	2.462.393,29	5,49%	2.462.000,00	393,29
Autres produits d'exploitation	74 987.069,84	1.099.837,83	11,42%	1.000.000,00	99.837,83
Coût des ventes et des prestations	21.528.493,27	22.478.550,75	4,41%	22.928.000,00	-449.449,25
Approvisionnements et marchandises	60 680.116,59	539.973,19	-20,61%	620.000,00	-80.026,81
Services et biens divers	5.151.378,41	5.273.151,28	2,36%	5.307.000,00	-33.848,72
Administration générale	610 543.585,20	521.216,31	-4,12%	554.000,00	-32.783,69
Travaux à charge SISF	6110 1.121.558,52	1.295.110,88	15,47%	1.230.000,00	65.110,88
Travaux à charge locataires	6111 1.093.706,10	1.185.001,66	8,35%	1.120.000,00	65.001,66
Frais dans immeubles utilisés par la SISF	6112 159.762,35	173.009,05	8,29%	165.000,00	8.009,05
Consommations	612 1.708.501,59	1.531.165,12	-10,38%	1.685.000,00	-153.834,88
Matériel et machines	613 174.849,09	234.530,55	34,13%	210.000,00	24.530,55
Assurances	614 153.599,14	160.128,60	4,25%	155.000,00	5.128,60
Frais d'actes et de contentieux	615 141.396,89	121.028,94	-14,40%	125.000,00	-3.971,06
Divers	616 27.353,25	13.921,19	-49,11%	20.000,00	-6.078,81
Intérimaires	617 4.981,04	12.691,02	154,79%	18.000,00	-5.308,98
Administrateur	618 22.085,24	25.347,96	14,77%	25.000,00	347,96
Rémunérations, charges sociales et pensions	62 6.780.614,13	7.376.377,97	8,79%	7.626.000,00	-249.622,03
Amortissements	630 6.884.807,96	7.118.101,82	3,39%	7.215.000,00	-96.898,18
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4 -100.292,84	45.250,78	-145,12%	40.000,00	5.250,78
Provisions pour risques et charges	199.914,70	156.858,79	-21,54%	140.000,00	16.858,79
Grosses réparations et entretiens	636 199.914,70	156.858,79	-21,54%	140.000,00	16.858,79
Autres	635+637+639 0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation	1.931.954,32	1.968.836,92	1,91%	1.980.000,00	-11.163,08
Précompte immobilier	64000 1.848.479,98	1.905.718,15	3,10%	1.910.000,00	-4.281,85
Autres	64 autre 83.474,34	63.118,77	-24,39%	70.000,00	-6.881,23
Résultat d'exploitation	-35.678,54	-724.858,50	1931,64%	-983.000,00	258.141,50
Produits financiers	1.874.051,20	1.993.410,10	6,37%	1.975.000,00	18.410,10
Intérêts sur compte courant SLRB	75100 158.288,17	155.709,97	-1,63%	150.000,00	5.709,97
Subsides en capital	753 1.714.181,59	1.837.154,28	7,17%	1.825.000,00	12.154,28
Autres produits financiers	75 autre 1.581,44	545,85	-65,48%	0,00	545,85
Charges financières	1.897.227,14	1.868.732,38	-1,50%	1.878.000,00	-9.267,62
Intérêts sur compte courant SLRB	65009 0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008 1.894.655,31	1.866.409,68	-1,49%	1.875.000,00	-8.590,32
Autres charges financières	65 autre 2.571,83	2.322,70	-9,69%	3.000,00	-677,30
Résultat financier	-23.175,94	124.677,72	-637,96%	97.000,00	27.677,72
Résultat courant avant impôts	-58.854,48	-600.180,78	919,77%	-886.000,00	285.819,22
Produits exceptionnels	76 139.817,52	345.951,63	147,43%	283.000,00	62.951,63
Charges exceptionnelles	66 10.317,62	51.884,18	402,87%	40.000,00	11.884,18
Résultat de l'exercice avant impôts	70.645,42	-306.113,33	-533,31%	-643.000,00	336.886,67
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78 273.383,95	279.312,76	2,17%	278.000,00	1.312,76
Transfert aux réserves	68 0,00	55.950,00	0,00%	0,00	55.950,00
Impôt sur le résultat	67/77 37.335,43	16.500,00	-55,81%	0,00	16.500,00
Résultat de l'exercice	306.693,94	-99.250,57	-132,36%	-365.000,00	265.749,43

2.2.2. Commentaires sur quelques rubriques du compte de résultat de l'exercice

Le compte de résultat de la société a enregistré 24.372.366 € de recettes contre 24.471.617 € de dépenses. L'exercice comptable se solde donc par une perte de 99.251 € due essentiellement à l'incidence défavorable des pertes de revenus générées par l'inoccupation des logements en cours de rénovation. Ce manque à gagner se chiffre, pour l'exercice 2020, à plus de 1,59 Mo €. C'est autant de recettes en moins pour faire face à nos dépenses utiles pour mener à bien notre mission.

Mais, cette perte comptable n'altèrera en rien la situation financière saine de Comensia eu égard aux bénéfices reportés des années antérieures de plus de 2,95 Mo € incorporés aux réserves disponibles.

Le total des ventes et prestations (rubrique 70/74) s'élève à 21.753.692 € soit une progression de 1,21 % par rapport à 2019.

- ✓ Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 17.467.549 € contre 17.396.625 € en 2019 soit une progression de 0,41 %.
- ✓ Le revenu locatif des logements se chiffre à 14.026.827 € contre 13.749.592 €. Il s'agit d'une progression de 2,02% tandis que l'indexation moyenne appliquée sur les loyers était de 2,81%.
- ✓ L'inoccupation des logements pour rénovations lourdes et remises en état des logements se chiffre à 1.592.549 € soit un ratio annuel moyen inoccupés/total des loyers de base de 8,56 %.
- ✓ La production immobilisée reprend la partie des travaux immobilisés assurés par la régie technique ainsi que la valorisation des prestations du service « études et investissements » pour leurs suivis des chantiers de rénovation. En 2020, la régie technique a rénové 61 logements dans le cadre du plan opérationnel de lutte contre les inoccupés et les inoccupables. Elle a également opéré des travaux de conformité électrique dans les communs d'immeubles et dans plusieurs appartements.
- ✓ La région supporte, au travers de l'Allocation Régionale de Solidarité, 75% de la différence entre les loyers de base des logements et les loyers réels payés par les locataires compte tenu de leurs revenus. Pour l'exercice 2020, l'allocation versée s'élève à 2.462.393 € ; en progression de 5,49 % par rapport à 2019.
- ✓ Les autres produits d'exploitation reprennent entre autres les aides de l'Etat (au travers des subventions et des subsides d'exploitation versés) pour un montant non négligeable de 755.436 €.

Le coût des ventes et des prestations (rubrique 60/64) s'élève à 22.478.551 € et est en augmentation de 4,41 % par rapport à 2019.

- ✓ Les approvisionnements et marchandises régressent de 20,61 % 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 23,46% du total des charges d'exploitation. Ils sont en progression globale de 2,36 % par rapport à 2019. Les frais d'entretien à charge de la société et des locataires enregistrent une hausse par rapport à l'année dernière. En revanche, les frais d'administration générale et les frais de consommations sont en recul par rapport à 2019.
- ✓ Les rémunérations et les charges salariales concernent un total d'équivalent temps plein à la clôture de 124,4. Ces frais incompressibles représentent 32,82 % du total des dépenses 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 la SASLS et par les CPAS (les articles 60).
- ✓ Les Amortissements, les réductions de valeur et les provisions pour grosses réparations et gros entretiens : Les amortissements s'élèvent à 7.118.101 €. Ils ont augmenté de 3,39 % par rapport à l'année précédente, conséquence directe des investissements faits en 2020. Cette charge d'amortissement représente 31,67 % des dépenses 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. Le calcul se base sur les normes minimales issues des circulaires de la SLRB et imposées aux sisp pour calculer le montant maximum à atteindre pour cette provision.

L'utilisation et la dotation à la provision pour grosses réparations et gros entretiens est calculée selon la nouvelle règle de la tutelle afin de se conformer aux critères tant économiques que fiscaux et comptables.

- ✓ Les autres charges d'exploitation comptabilisent essentiellement le montant du précompte immobilier.

Le résultat d'exploitation déficitaire de 724.859 € se justifie essentiellement par le manque à gagner sur les ressources de plus de 1,5 Mo €. Sans ce manque à gagner, Comensia dégagerait un bénéfice d'exploitation non négligeable ; preuve d'une performance économique.

Les produits financiers (rubrique 75) 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 2020 à 1.837.154 € et enregistre une progression de 7,17 % par rapport à 2019.

Les charges financières (rubrique 65) calculées sur les emprunts régionaux s'élèvent à 1.866.409 € et sont en régression par rapport à 2019 de 1,49 %.

Le résultat financier excédentaire signifie que les produits financiers ont permis de couvrir la totalité de la charge financière de nos emprunts et ce grâce à une subsidiation régionale à hauteur de 50 % de nos projets d'investissement.

2.2.3. Indicateurs financiers clés

Le ratio de solvabilité :

Formule :
$$\frac{\text{Capitaux propres}}{\text{Valeur bilantaire}}$$

	2016	2017	2018	2019	2020
Capitaux propres	43 419 407	44 187 108	48 366 941	49 771 712	52 139 737
Valeur bilantaire	161 958 819	161 183 680	169 821 342	177 979 566	182 041 772
	0,2681	0,2741	0,2848	0,2796	0,2864

Ce ratio permet de mesurer le poids des fonds propres dans le total du passif. Il donne une vision de confiance aux tiers sur la viabilité de la société. Il est de 28,64 % en 2020 contre 27,96 % en 2019 et 28,48 % en 2018. La norme devant se situer entre 25 et 40%, **Comensia se trouve dans la fourchette inférieure.**

Le ratio de liquidité général :

Ce ratio permet d'évaluer la capacité que possède la société à générer des liquidités pour payer ses dettes.

Formule : **Actifs circulants**
Dettes à court terme

	2016	2017	2018	2019	2020
Actifs circulants	8 550 463	9 097 638	10 131 689	10 884 936	10 554 976
Dettes à CT	9 146 641	8 061 043	10 303 835	10 856 841	11 673 640
	0,9348	1,1286	0,9833	1,0026	0,9042

Le ratio repasse sous la valeur de 1 en 2020. Il signifie que les créances de Comensia sont capables de couvrir les dettes à hauteur de 0,9 fois. Toutefois, ce ratio doit être nuancé selon la situation spécifique du secteur. En effet, les dettes fournisseurs-rubrique 440/4- comprennent également des dettes financées par crédits régionaux. Ces dettes n'étant pas financées par nos liquidités, il conviendrait donc de les neutraliser.

Si nous refaisons le calcul en tenant compte de ce paramètre, nous obtenons les ratios annuels suivants :

	2016	2017	2018	2019	2020
Actifs circulants	8 550 463	9 097 638	10 131 689	10 884 936	10 554 976
Dettes à CT	8 053 671	7 367 860	9 598 185	9 734 224	10 209 614
	1,0617	1,2348	1,0556	1,1182	1,0338

Le ratio est supérieur à 1. Les créances permettent de couvrir toutes les dettes à court terme. **La société est donc solvable à court terme.**

Le ratio d'endettement :

Formule : **Annuité complète**
Recettes locatives+ARS

	2016	2017	2018	2019	2020
Annuité	5 235 485,44	5 359 795,36	5 662 738,23	5 762 150,16	5 859 055,00
Recette loc+ARS	14 986 746,00	15 685 095,00	15 845 029,14	16 083 899,90	16 489 220,00
Ratio	0,3493	0,3417	0,3574	0,3583	0,3553

Le ratio d'endettement reste stable d'année en année. En effet, il oscille entre 35 et 36% soit 1/3 du total des recettes.

Le Cash-Flow :

Cet indicateur permet de mesurer la capacité de la société à générer des liquidités par sa propre activité. En d'autres termes, il s'agit de la différence entre les liquidités qui entrent et celles qui sortent.

Formule : **bénéfice (code 9904) + charges non décaissées- produits non encaissés- annuité**

	2016	2017	2018	2019	2020
Bénéfice (code 9904)	451.700,00	228.413,00	-93.081,00	132.854,00	-273.091,00
Charges non décaissées	6.379.658,00	6.501.611,00	6.836.264,33	6.984.429,82	7.340.541,00
Produits non encaissés	1.284.240,97	1.438.375,09	1.481.534,73	1.672.252,78	1.780.440,00
Annuité	3.369.811,28	3.567.947,00	3.657.058,52	3.867.494,85	3.993.563,00
	2.177.305,75	1.723.701,91	1.604.590,08	1.577.536,19	1.293.447,00

En 2020, après avoir payé sa dette d'annuité, **Comensia a dégagé un complément de moyen positif de 1,293 Mo €.** Il est important que le Cash-Flow (avant déduction de la dette d'annuité) soit supérieur ou égal à la dette échéant dans l'année. Sans cela, la société serait obligée de puiser dans ses liquidités pour rembourser ses emprunts.

Le fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie :

	rubriques du bilan	2019	2020
Capitaux permanents y compris dettes emprunt échéant dans l'année	(10/17)+42	164 789 486	168 106 148
- Actifs fixes nets	20/28	-167 094 631	-171 486 796
FRN (1)		-2 305 144	-3 380 648
Stocks	3	206 978	241 439
Créance à 1 an au plus	40/41	2 586 715	2 511 854
Comptes regul actif	49	444 606	423 861
- dettes à un an au plus sauf dette d'emprunt	44/48	-6 863 279	-7 542 905
- provision pour risques et charges	160/5	-6 135 584	-6 284 839
Comptes regul passif	49	-191 218	-107 879
BRF (2)		-9 951 781	-10 758 469
Trésorerie Nette =(1)-(2)		7 646 637	7 377 821
valeurs disponibles classe 5		7 646 637	7 377 821

L'équilibre financier d'une entreprise peut également être apprécié à partir du fonds de roulement net pour la structure à long terme et du besoin en fond de roulement pour la structure à court terme.

Le Fonds de roulement net (FRN) permet de mesurer le taux de couverture des actifs immobilisés par les capitaux permanents.

Le besoin en fonds de roulement (BFR) mesure quant à lui la capacité d'une société à pouvoir financer la phase de flottement entre le paiement de ses dettes et l'encaissement de ses recettes.

Le besoin en fonds de roulement, le fonds de roulement et la trésorerie sont liés par la relation :

$FRN - BFR = \text{trésorerie}$

Le fonds de roulement de Comensia est négatif. Cela signifie que le passif à long terme ne couvre pas l'actif à long terme. Dès lors, une partie de celui-ci est financé par des dettes à court terme. **La règle d'harmonie n'est donc pas observée.**

En revanche, le besoin en fonds de roulement à court terme est suffisamment négatif et atteste de **la bonne santé financière de la société à court terme** car elle dispose de suffisamment de liquidités pour honorer ses dettes à court terme. **Notre besoin en fonds de roulement négatif permet à la société d'assurer une trésorerie confortable de plus de 7Mo €.**

Ces différents indicateurs financiers attestent de la viabilité structurelle de comensia.

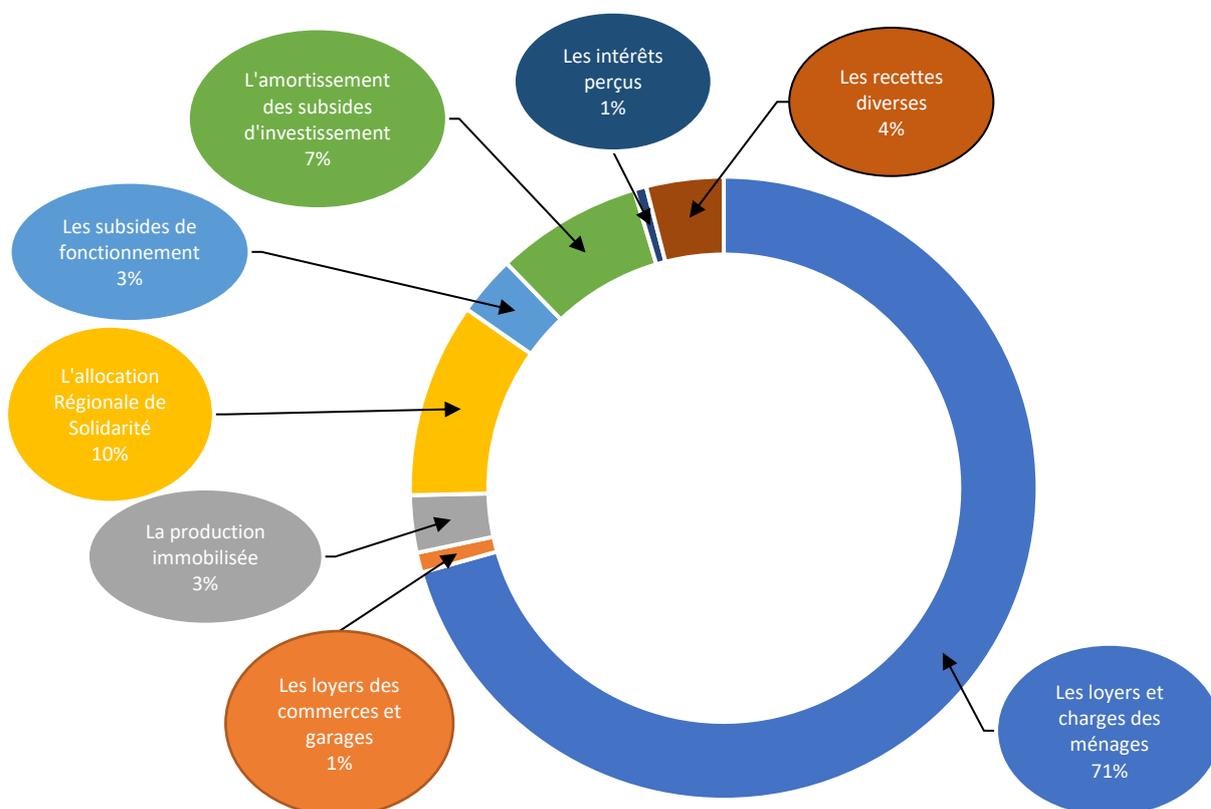
2.2.4. Représentation graphique des recettes et des dépenses 2020

Les recettes 2020

Le total des recettes s'élève à 24.372.366 € pour l'exercice 2020 contre 23.872.925 € en 2019 soit une progression de 2,09% et se répartit comme suit :

- ✓ Les loyers des ménages y compris les charges locatives : 17.214.489 €
- ✓ Les loyers des commerces et garages : 253.060 €
- ✓ L'activation de la production immobilisée générée en interne : 723.912 €
- ✓ L'allocation Régionale de Solidarité pour compenser le déficit social : 2.462.393 €
- ✓ Les subsides de fonctionnement octroyés par la Région : 755.436 €
- ✓ L'amortissement des subsides d'investissement octroyés par la Région : 1.837.154 €

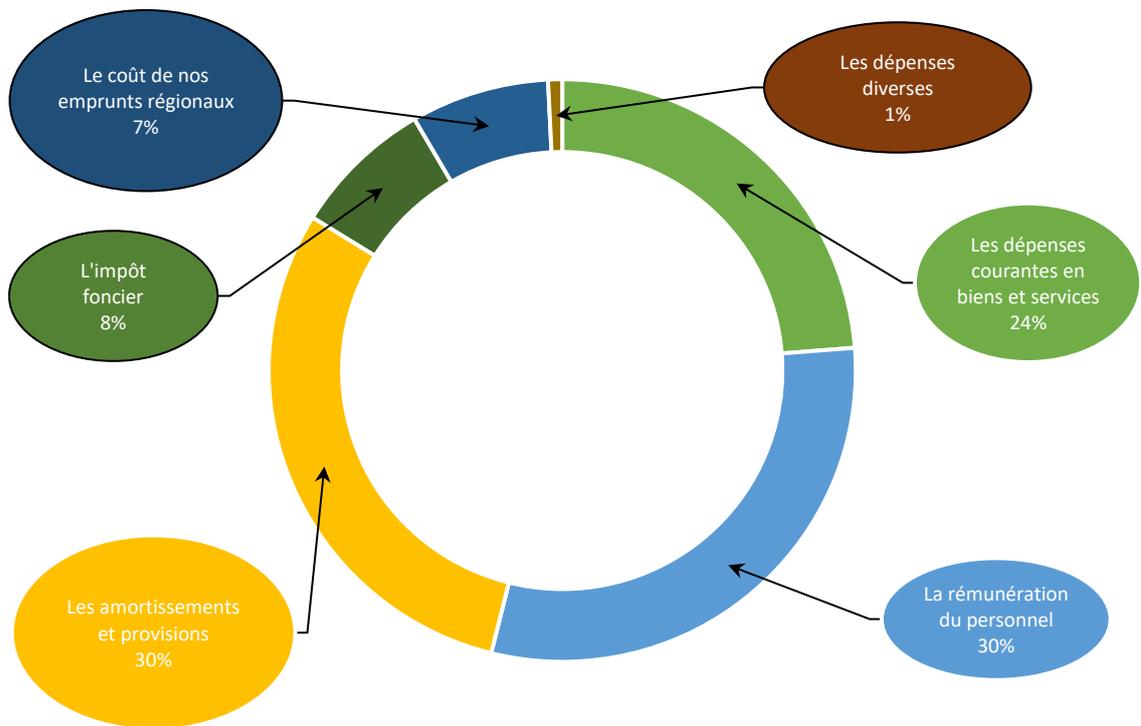
- ✓ Les intérêts perçus sur nos avoirs en comptes courants : 155.710 €
- ✓ Les recettes diverses : 970.212 €



Les dépenses 2020

Le total des dépenses s'élève à 24.471.617 € pour l'exercice 2020 contre 23.476.231 € en 2019 soit une progression de 4,24 % et se répartit comme suit :

- ✓ Les dépenses courantes en biens et services : 5.813.124 €
- ✓ La rémunération du personnel : 7.376.378 €
- ✓ Les amortissements et les provisions : 7.320.212 €
- ✓ L'impôt foncier : 1.905.718 €
- ✓ Le coût de nos emprunts régionaux : 1.866.410 €
- ✓ Les dépenses diverses : 189.775 €



2.2.5. Evolution du compte de résultat depuis 2016

		2016	2017	2018	2019	2020
Ventes et prestations		20 197 975,49	20 702 864,22	21 340 691,09	21 492 814,73	21 753 692,25
Chiffres d'affaires		16 704 961,42	16 858 357,30	17 170 297,47	17 396 625,08	17 467 548,80
Loyers de base		16 472 660,88	17 122 713,48	17 673 527,55	18 474 680,06	18 897 241,67
Logemts sociaux	7000/7060	16 086 146,46	16 726 162,86	17 275 750,76	18 173 133,04	18 598 469,81
Autres	700 autre	386 514,42	396 550,62	397 776,79	301 547,02	298 771,86
Pertes de loyers de base		-596 358,65	-708 697,08	-1 060 037,09	-1 360 604,38	-1 627 971,03
Pertes sur logements inoccupés	701	-503 016,98	-605 508,92	-925 567,61	-1 313 559,60	-1592549,01
Autres pertes	701 autre	-93 341,67	-103 188,16	-134 469,48	-47 044,78	-35 422,02
Réductions sociales nettes	702	-3 112 959,82	-3 216 200,06	-3 112 410,87	-3 283 191,05	-3 216 186,39
Réductions spéciales privés	703	0,00	0,00	0,00	0,00	-10 289,69
Charges locatives	704/707	3 763 209,55	3 507 982,12	3 474 112,07	3 392 531,09	3 187 662,10
Ventes de maisons		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cotisation de solidarité	709	178 409,46	152 558,84	195 105,81	173 209,36	237 092,14
Production immobilisée	72	498 037,29	554 754,62	596 344,94	774 811,66	723 912,33
Allocation régionale de solidarité	73	2 044 994,14	2 334 719,87	2 412 150,05	2 334 308,15	2 462 393,29
Autres produits d'exploitation	74	949 982,64	955 032,43	1 161 898,63	987 069,84	1 099 837,83
Coût des ventes et des prestations		19 600 697,84	20 260 654,37	21 491 678,51	21 528 493,27	22 478 550,75
Approvisionnements et marchandises	60	529 643,37	535 941,39	619 741,32	680 116,59	539 973,19
Services et biens divers		5 327 438,61	5 129 495,31	5 401 075,27	5 151 378,41	5 273 151,28
Administration générale	610	444 929,44	410 706,12	503 743,83	543 585,20	521 216,31
Travaux à charge SISP	6110	1 046 000,45	1 205 514,19	1 304 467,43	1 121 558,52	1 295 110,88
Travaux à charge locataires	6111	1 472 816,53	1 193 218,45	1 233 950,02	1 093 706,10	1 185 001,66
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	155 275,98	160 451,55	149 444,49	159 762,35	173 009,05
Consommations	612	1 712 321,11	1 617 432,64	1 720 903,59	1 708 501,59	1 531 165,12
Matériel et machines	613	128 839,13	149 202,29	151 864,31	174 849,09	234 530,55
Assurances	614	213 705,55	235 846,99	162 892,68	153 599,14	160 128,60
Frais d'actes et de contentieux	615	111 871,00	106 951,56	105 930,19	141 396,89	121 028,94
Divers	616	12 300,82	22 472,92	46 209,53	27 353,25	13 921,19
Intérimaires	617	0,00	0,00	0,00	4 981,04	12 691,02
Administrateur	618	29 378,60	27 698,60	21 669,20	22 085,24	25 347,96
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	5 685 643,08	6 363 114,94	6 690 200,27	6 780 614,13	7 376 377,97
Amortissements	630	6 043 016,56	6 328 049,49	6 493 157,92	6 884 807,96	7 118 101,82
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	41 420,23	-43,93	24 766,50	-100 292,84	45 250,78
Provisions pour risques et charges		295 221,29	173 606,09	318 339,91	199 914,70	156 858,79
Grosses réparations et entretiens	636	211 960,03	90 344,84	318 339,91	199 914,70	156 858,79
Autres	635+637+63	83 261,26	83 261,25	0,00	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation		1 678 314,70	1 730 491,08	1 944 397,32	1 931 954,32	1 968 836,92
Précompte immobilier	64000	1 670 276,81	1 718 845,89	1 757 884,33	1 848 479,98	1 905 718,15
Autres	64 autre	8 037,89	11 645,19	186 512,99	83 474,34	63 118,77
Résultat d'exploitation		597 277,65	442 209,85	-150 987,42	-35 678,54	-724 858,50
Produits financiers		1 415 382,92	1 574 367,46	1 640 497,26	1 874 051,20	1 993 410,10
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	103 799,52	127 564,82	140 009,52	158 288,17	155 709,97
Subsides en capital	753	1 304 979,64	1 439 514,29	1 498 089,09	1 714 181,59	1 837 154,28
Autres produits financiers	75 autre	6 603,76	7 288,35	2 398,65	1 581,44	545,85
Charges financières		1 870 984,77	1 847 619,10	1 811 663,66	1 897 227,14	1 868 611,38
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-6500€	1 868 352,18	1 845 158,09	1 809 125,72	1 894 655,31	1 866 409,68
Autres charges financières	65 autre	2 632,59	2 461,01	2 537,94	2 571,83	2 201,70
Résultat financier		-455 601,85	-273 251,64	-171 166,40	-23 175,94	124 798,72
Résultat courant avant impôts		141 675,80	168 958,21	-322 153,82	-58 854,48	-600 059,78
Produits exceptionnels	76	386 155,27	437 652,19	214 485,54	139 817,52	345 951,63
Charges exceptionnelles	66	123 213,43	416 513,59	40 877,87	10 317,62	52 005,18
Résultat de l'exercice avant impôts		404 617,64	190 096,81	-148 546,15	70 645,42	-306 113,33
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	242 807,53	250 889,10	289 159,97	273 383,95	279 312,76
Transfert aux réserves	68	0,00	0,00	0,00	0,00	55 950,00
Impôt sur le résultat	67/77	30 436,87	47 284,26	34 198,75	37 335,43	16 500,00
Résultat de l'exercice		616 988,30	393 701,65	106 415,07	306 693,94	-99 250,57

2.2.6. Analyse horizontale du compte de résultat

indice de temps 2016= 100

		2016	2017	2018	2019	2020
Ventes et prestations		100	102,50	105,66	106,41	107,70
Chiffres d'affaires		100	100,92	102,79	104,14	104,57
Loyers de base		100	103,95	107,29	112,15	114,72
Logemts sociaux	7000/7060	100	103,98	107,40	112,97	115,62
Autres	700 autre	100	102,60	102,91	78,02	77,30
Pertes de loyers de base		100	118,84	177,75	228,15	272,99
Pertes sur logements inoccupés	701	100	120,38	184,00	261,14	316,60
Autres pertes	701 autre	100	110,55	144,06	50,40	37,95
Réductions sociales nettes	702	100	103,32	99,98	105,47	103,32
Réductions spéciales privés	703	0	0	0	0	>1000
Charges locatives	704/707	100	93,22	92,32	90,15	84,71
Ventes de maisons		0	0	0	0	0
Cotisation de solidarité	709	100	85,51	109,36	97,09	132,89
Production immobilisée	72	100	111,39	119,74	155,57	145,35
Allocation régionale de solidarité	73	100	114,17	117,95	114,15	120,41
Autres produits d'exploitation	74	100	100,53	122,31	103,90	115,77
Coût des ventes et des prestations		100	103,37	109,65	109,84	114,68
Approvisionnements et marchandises	60	100	101,19	117,01	128,41	101,95
Services et biens divers		100	96,28	101,38	96,70	98,98
Administration générale	610	100	92,31	113,22	122,17	117,15 *
Travaux à charge SISF	6110	100	115,25	124,71	107,22	123,82
Travaux à charge locataires	6111	100	81,02	83,78	74,26	80,46 *
Frais dans immeubles utilisés par la SISF	6112	100	103,33	96,24	102,89	111,42 *
Consommations	612	100	94,46	100,50	99,78	89,42 *
Matériel et machines	613	100	115,81	117,87	135,71	182,03
Assurances	614	100	110,36	76,22	71,87	74,93
Frais d'actes et de contentieux	615	100	95,60	94,69	126,39	108,19
Divers	616	100	182,69	375,66	222,37	113,17
Intérimaires	617	0	0	0	>1000	>1000
Administrateur	618	100	94,28	73,76	75,17	86,28
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	100	111,92	117,67	119,26	129,74
Amortissements	630	100	104,72	107,45	113,93	117,79
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	100	-0,11	59,79	-242,13	109,25
Provisions pour risques et charges		100	58,81	107,83	67,72	53,13
Grosses réparations et entretiens	636	100	42,62	150,19	94,32	74,00
Autres	635+637+63	100	100,00	0	0	0
Autres charges d'exploitation		100	103,11	115,85	115,11	117,31
Précompte immobilier	64000	100	102,91	105,25	110,67	114,10
Autres	64 autre	100	144,88	2 320,42	1 038,51	785,27
Résultat d'exploitation		100	74,04	-25,28	-5,97	-121,36
Produits financiers		100	111,23	115,90	132,41	140,84
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	100	122,90	134,88	152,49	150,01
Subsides en capital	753	100	110,31	114,80	131,36	140,78
Autres produits financiers	75 autre	100	110,37	36,32	23,95	8,27
Charges financières		100	98,75	96,83	101,40	99,87
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0	0	0	0	0
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-6500€	100	98,76	96,83	101,41	99,90
Autres charges financières	65 autre	100	93,48	96,40	97,69	83,63
Résultat financier		100	59,98	37,57	5,09	-27,39
Résultat courant avant impôts		100	119,26	-227,39	-41,54	-423,54
Produits exceptionnels	76		113,34	55,54	36,21	89,59
Charges exceptionnelles	66		338,04	33,18	8,37	42,21
Résultat de l'exercice avant impôts		100	46,98	-36,71	17,46	-75,65
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	100	103,33	119,09	112,59	115,03
Transfert aux réserves	68	0	0	0	0	>1000
Impôt sur le résultat	67/77	100	155,35	112,36	122,67	54,21
Résultat de l'exercice		100	63,81	17,25	49,71	-16,09

2.2.7. Analyse verticale du compte de résultat

Valeurs exprimées en % du chiffre d'affaires

		2016	2017	2018	2019	2020
Ventes et prestations		120,91%	122,80%	124,29%	123,55%	124,54%
Chiffres d'affaires		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Loyers de base		98,61%	101,57%	102,93%	106,20%	108,18%
Logements sociaux	7000/7060	96,30%	99,22%	100,61%	104,46%	106,47%
Autres	700 autre	2,31%	2,35%	2,32%	1,73%	1,71%
Pertes de loyers de base		-3,57%	-4,20%	-6,17%	-7,82%	-9,32%
Pertes sur logements inoccupés	701	-3,01%	-3,59%	-5,39%	-7,55%	-9,12%
Autres pertes	701 autre	-0,56%	-0,61%	-0,78%	-0,27%	-0,20%
Réductions sociales nettes	702	-18,63%	-19,08%	-18,13%	-18,87%	-18,41%
Réductions spéciales privés	703	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,06%
Charges locatives	704/707	22,53%	20,81%	20,23%	19,50%	18,25%
Ventes de maisons		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cotisation de solidarité	709	1,07%	0,90%	1,14%	1,00%	1,36%
Production immobilisée	72	2,98%	3,29%	3,47%	4,45%	4,14%
Allocation régionale de solidarité	73	12,24%	13,85%	14,05%	13,42%	14,10%
Autres produits d'exploitation	74	5,69%	5,67%	6,77%	5,67%	6,30%
Coût des ventes et des prestations		117,33%	120,18%	125,17%	123,75%	128,69%
Approvisionnements et marchandises	60	3,17%	3,18%	3,61%	3,91%	3,09%
Services et biens divers		31,89%	30,43%	31,46%	29,61%	30,19%
Administration générale	610	2,66%	2,44%	2,93%	3,12%	2,98% *
Travaux à charge SISP	6110	6,26%	7,15%	7,60%	6,45%	7,41%
Travaux à charge locataires	6111	8,82%	7,08%	7,19%	6,29%	6,78% *
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	0,93%	0,95%	0,87%	0,92%	0,99% *
Consommations	612	10,25%	9,59%	10,02%	9,82%	8,77% *
Matériel et machines	613	0,77%	0,89%	0,88%	1,01%	1,34%
Assurances	614	1,28%	1,40%	0,95%	0,88%	0,92%
Frais d'actes et de contentieux	615	0,67%	0,63%	0,62%	0,81%	0,69%
Divers	616	0,07%	0,13%	0,27%	0,16%	0,08%
Intérimaires	617	0,00%	0,00%	0,00%	0,03%	0,07%
Administrateur	618	0,18%	0,16%	0,13%	0,13%	0,15%
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	34,04%	37,74%	38,96%	38,98%	42,23% *
Amortissements	630	36,17%	37,54%	37,82%	39,58%	40,75%
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	0,25%	0,00%	0,14%	-0,58%	0,26%
Provisions pour risques et charges		1,77%	1,03%	1,85%	1,15%	0,90%
Grosses réparations et entretiens	636	1,27%	0,54%	1,85%	1,15%	0,90%
Autres	635+637+639	0,50%	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%
Autres charges d'exploitation		10,05%	10,26%	11,32%	11,11%	11,27%
Précompte immobilier	64000	10,00%	10,20%	10,24%	10,63%	10,91%
Autres	64 autre	0,05%	0,07%	1,09%	0,48%	0,36%
Résultat d'exploitation		3,58%	2,62%	-0,88%	-0,21%	-4,15%
Produits financiers		8,47%	9,34%	9,55%	10,77%	11,41%
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	0,62%	0,76%	0,82%	0,91%	0,89%
Subsides en capital	753	7,81%	8,54%	8,72%	9,85%	10,52%
Autres produits financiers	75 autre	0,04%	0,04%	0,01%	0,01%	0,00%
Charges financières		11,20%	10,96%	10,55%	10,91%	10,70%
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	11,18%	10,95%	10,54%	10,89%	10,69%
Autres charges financières	65 autre	0,02%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%
Résultat financier		-2,73%	-1,62%	-1,00%	-0,13%	0,71%
Résultat courant avant impôts		0,85%	1,00%	-1,88%	-0,34%	-3,44%
Produits exceptionnels	76	2,31%	2,60%	1,25%	0,80%	1,98%
Charges exceptionnelles	66	0,74%	2,47%	0,24%	0,06%	0,30%
Résultat de l'exercice avant impôts		2,42%	1,13%	-0,87%	0,41%	-1,75%
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	1,45%	1,49%	1,68%	1,57%	1,60%
Transfert aux réserves	68	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,32%
Impôt sur le résultat	67/77	0,18%	0,28%	0,20%	0,21%	0,09%
Résultat de l'exercice		3,69%	2,34%	0,62%	1,76%	-0,57%

2.3. L'affectation du résultat

L'exercice comptable 2020 se solde par une perte à affecter de 99.250,57 €. La réserve disponible « bénéfices reportés » s'élève à 2.953.260,14 €.

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

- ✓ 225.237,53 € soit 95% de notre montant de cotisation de solidarité sont affectés en réserves disponibles peu importe le résultat et ce conformément aux directives de la tutelle ;
- ✓ Un prélèvement de 324.488,10 € sera fait sur la réserve disponible pour compenser la perte reportée globale de l'exercice.

Ce prélèvement porte donc le solde de la réserve disponible « bénéfices reportés » à 2.628.772,04 €.

La réserve disponible « cotisation de solidarité » s'élèvera quant à elle à 1.519.481,64 €.

2.4. Autres éléments du rapport

Evènements importants survenus après la clôture de l'exercice

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.

Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société

Conformément aux dispositions de l'article 3:48 du Code des Sociétés et des Associations, vous trouvez ci-dessous une description des principaux risques et incertitudes auxquels Comensia est confrontée, sans oublier les évènements 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 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 SISF), 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. Nous devons néanmoins constater des retards systématiques dans l'octroi des permis d'urbanisme, ce qui a pour effet de retarder les travaux et l'engagement de ces montants.

- **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 entraînant également 24 logements inoccupés.

Enfin, il a également dû appliquer la résiliation unilatérale pour la 3^{ème} et dernière phase du chantier rue de la Borne (8 logements).

De la résiliation de ces marchés, découle notre décision d'acquiescer de plein droit la totalité du cautionnement à titre de dommages et intérêts. Cette mesure, bien sûr contestée par l'adjudicataire, donne lieu à des recours en justice. Même en cas de victoire judiciaire, nous ne récupérons pas forcément les dommages et intérêts, les entreprises étant en général en procédure de réorganisation judiciaire ou en faillite à ce stade.

La résiliation de ces marchés nous oblige à recommencer les procédures d'attribution des marchés de travaux entraînant 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 en 2020 et 2021, 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 ont été régularisés au cours de l'année 2020. Pour ceux-ci, les jugements rendus ont quasi tous été favorables à Comensia.

Concernant les litiges encore en cours, deux dossiers représentent un risque financier relativement élevé puisque les parties adverses nous réclament, à titre principal, une somme totale de plus de 335.000,00€.

- **Le changement de logiciel de gestion (ERP)**

Comensia va changer d'ERP en 2 phases (septembre 2021 et janvier 2022). Ce changement est explicité dans la partie 9 (TIC) du rapport annuel. Un changement de logiciel de gestion présente toujours un risque dans la

gestion opérationnelle de la société. Nous nous sommes entourés d'une équipe de conseillers informatiques externe spécialisée dans ce type d'opérations afin de minimiser les risques.

Activités en matière de recherche et développement

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

Succursales

La société ne dispose pas de succursales.

Application des règles comptables de continuité

La société n'est pas concernée.

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 crédit budgétaires en 2020

- **Avances remboursables et subsides**

Comensia a investi dans une vingtaine de projets et chantiers pour lesquels des crédits budgétaires ont été liquidés en 2020 pour un total de **7.812.613,26 €** sous la forme d'avances remboursables et de subsides.

Projets et chantiers	Avance remboursable	+ Subside	= Total
Rénovation de la chaufferie Peterbos 10/18 à Anderlecht	1 839,37	44 011,73	45 851,10
Rénovation des toitures plates Peterbos 17/17A à Anderlecht	3 354,26	51 961,31	55 315,57
Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble Parc du Peterbos 16 à Anderlecht	13 925,90	1 261 345,45	1 275 271,35
Rénovation des logements Peterbos à Anderlecht	0	135 729,74	135 729,74
Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble Parc du Peterbos 10/11 à Anderlecht	114 622,13	0	114 622,13
Rénovation sanitaire Peterbos 2 à Anderlecht	1 315 276,69	500 531,81	1 815 808,50
Projet Peterfoot à Anderlecht	0	1 240,25	1 240,25
Rénovation phase II et III Square Albert à Anderlecht	1 041 389,80	0	1 041 389,80
Rénovation de 20 chaufferies Complexe Verregat à Laeken	306 220,31	512 188,88	818 409,19
Placement de portes résistantes au feu Différents complexes	0	95 866,03	95 866,03
Rénovation des installations de chauffage et ECS Val Maria et Tornooveld à NOH	509 303,12	247 020,13	756 323,25
Rénovation des toitures Rue Longtin 58/60 à Jette	0	486,42	486,42
Rénovation des toitures Avenue Masoin à Jette	148 997,28	197 884,68	346 881,96
Installation du chauffage central collectif Rue Longtin 58/60 à Jette	12 582,29	109 639,09	122 221,38
Rénovation complète des 46 logements Place de l'Initiative à Berchem	0	144 843,73	144 843,73
Rénovation des menuiseries extérieures Ancienne Cité à Berchem	605,00	43 571,66	44 176,66
Rénovation de 4 en 2 logements Rue de la Fondation à Berchem	0	22 618,28	22 618,28
Rénovation des installations de chauffage Ancienne Cité à Berchem	0	281 131,15	281 131,15
Rénovation des châssis Jean-Christophe à Berchem	2 904,00	0	2 904,00
Rénovation des logements Cubisme à Koekelberg	1 261,04	0	1 261,04
Dernière phase de rénovation 8 logements Borne à Molenbeek	1 461,15	1 235,01	2 696,16
Rénovation et transformation de 12 logements Rue du Temple 9/13 à Bruxelles	44 402,08	643 163,49	687 565,57
Total des investissements	3 518 144,42	4 294 468,84	7 812 613,26

- **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 2020, Comensia a ainsi investi **1.431.460,09 €** dans les projets complémentaires suivants :

Projets et chantiers	Avance remboursable	+ Subside	= Total
Transformation d'un entrepot en 13 logements Rue Raphael à Anderlecht	0	90 130,69	90 130,69
Acquisition 36 logements Avenue d'Itterbeek à Anderlecht	38 974,84	38 974,84	77 949,68
Acquisition clé sur porte de 18 logements Rue du Corbeau à Schaerbeek	487 272,20	0	487 272,20
Acquisition clé sur porte de 39 logements projet "Les Sources" à Forest	11 812,60	0	11 812,60
Acquisition d'une parcelle dans le cadre du projet Azur à Berchem	754 919,32	0	754 919,32
Acquisition clé sur porte de 38 logements projet "Emaillerie" à Molenbeek	9 375,60	0	9 375,60
Total des investissements	1 302 354,56	129 105,53	1 431 460,09

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 vue 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 - enlèvement 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 électrique des maisons unifamiliales	Complexe Verregat - Heideken - Ancienne Cité à 1020 Laeken 1083 Ganshoren 1082 Berchem St. -Agathe	800.000,00 €
Rénovation maison complète / 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 €

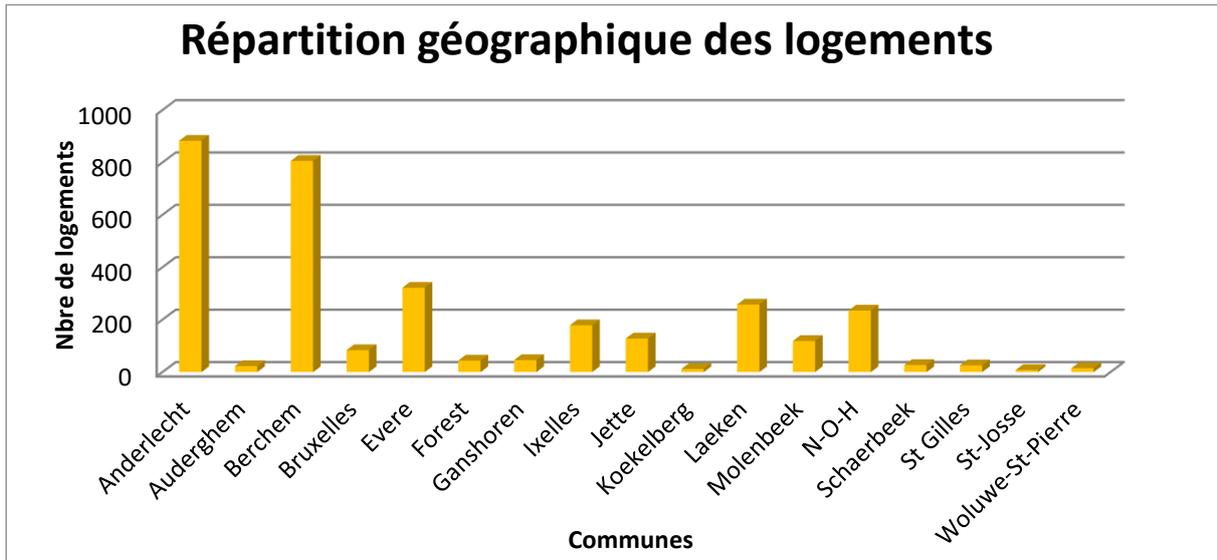
4. La gestion patrimoniale

4.1. Inventaire du patrimoine de Comensia

COMENSIA gère actuellement **3.238 logements sociaux**, du studio à la maison huit chambres, répartis sur 15 communes de la région de Bruxelles-Capitale.

	Nbre IMMEUBLES	Nbre de PARKING	Nbre de LOGEMENTS
1000 Bruxelles-Ville	5	17	84
1020 Laeken	76	16	258
1030 Schaerbeek	1	12	27
1050 Ixelles	9	94	178
1060 Saint-Gilles	2	7	26
1070 Anderlecht	17	161	919
1080 Molenbeek-Saint-Jean	6	12	119
1081 Koekelberg	1	0	10
1082 Berchem-Sainte-Agathe	61	270	796
1083 Ganshoren	45	0	46
1090 Jette	3	70	128
1120 Neder-Over-Hembeek	72	50	235
1140 Evere	59	37	322
1150 Woluwe-Saint-Pierre	1	16	15
1160 Auderghem	6	15	23
1190 Forest	1	0	44
1210 Saint-Josse-Ten-Noode	1	0	8
TOTAL COMENSIA		777	3.238

COMENSIA dispose également de **777 emplacements de stationnement et 7 espaces de commerces et bureaux**.

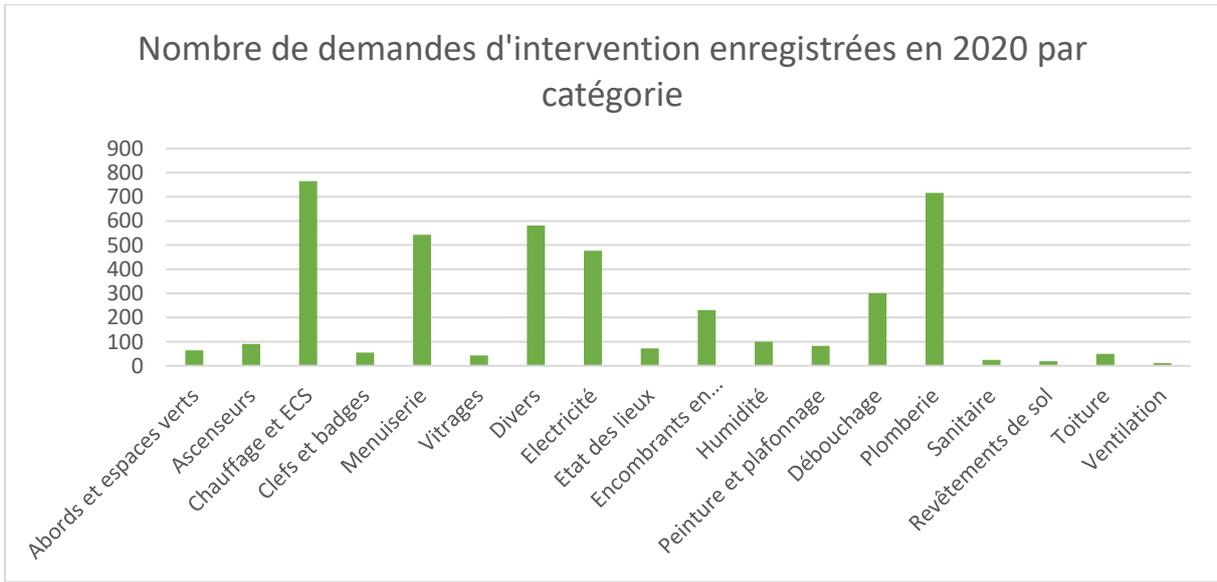


4.2. Entretien des logements

L'entretien des logements est primordial afin de maintenir le parc locatif en bon état. Les logements sont répartis de manière géographique entre 5 responsables de site. Chacun établit un plan d'entretien de ses bâtiments et traite les demandes d'intervention techniques liées à son site.

Malgré la crise sanitaire, Le help desk de Comensia a continué à fonctionner de manière continue afin de pouvoir répondre aux demandes techniques des locataires.

En 2020, le Help Desk a enregistré 4226 demandes d'interventions qui ont générés 1762 bons de travaux pour notre régie et 1979 commandes à diverse entreprises extérieures.



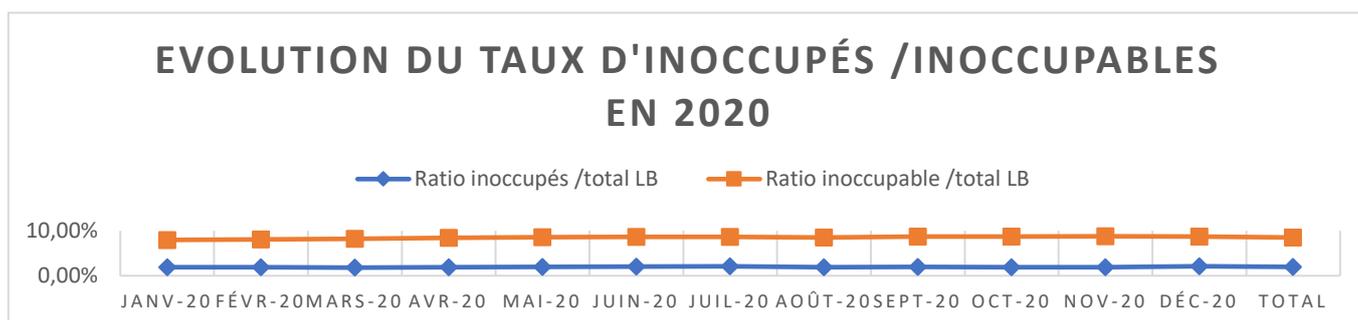
4.3. Lutte contre les logements inoccupés et inoccupables

Un autre objectif principal de Comensia est la lutte contre les logements inoccupés et inoccupables. En 2020, Comensia a procédé à la **remise en état de 109 logements entre deux locations** :

- 61 réalisés par la Régie des travaux de Comensia
- 44 réalisés par des entreprises extérieures
- 4 réalisés dans le cadre du Marché stock

Ce qui a permis de maintenir en moyenne pour 2020 le taux des inoccupés en dessous de 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 6,86 % en novembre 2019.



4.4. Le plan d'investissement

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 2020, 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
Durant l'année 2020, l'entreprise EGENIA est tombée en faillite. La phase III comprenant les huit derniers logements était en cours d'exécution (réalisé à 85%). Après les procédures juridiques, et à la suite de la libération des lieux par le curateur, les procédures négociées ont été lancées avec les sous-traitants du chantier initial. Plusieurs commandes ont été finalisées fin 2020 / début 2021. L'achèvement des travaux est prévu pour juin 2021.				
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 Réception prévue pour août 2021.
La phase III comprend la rénovation complète des 25 derniers appartements ainsi que de l'ancien bureau du syndicat du locataire (SQ Albert I, 32). Après travaux, deux bureaux administratifs, ainsi qu'une salle polyvalente, kitchenette et bloc sanitaire seront réalisés. La salle servira également pour des activités communautaires à destination de nos locataires.				
Parc du Peterbos, 16 à Anderlecht	Rénovation enveloppe complète	116	5.626.054,45€	Chantier en cours 2019 Réception prévue pour fin 2021
Suite à la résiliation du contrat avec la société Hullbridge, ce chantier a pu redémarrer en mai 2019 avec la société Renotec. L'enveloppe du bâtiment est entièrement rénovée et isolée. Les cages d'escaliers extérieures ont été démolies et les accès de secours ont été recréés à l'intérieur du bâtiment. Une colonne de 20 logements a été vidée. Le reste du bâtiment est occupé, ce qui rend d'autant plus contraignant ce chantier emblématique étant donné l'intégration des anciens balcons aux logements, le remplacement et la création des menuiseries extérieures ainsi que l'installation d'un système de ventilation dans les logements.				
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 2020 – réception prévue en 2021

Le chantier concerne d'une part le désamiantage des décharges situées dans les gaines techniques de l'immeuble et d'autre part la rénovation intérieure des appartements. Lors du démontage des décharges dans les gaines, il a été constaté que les tuyauteries de distribution d'eau froide, d'eau chaude et de chauffage avaient été endommagées par les fuites successives des décharges. Ces installations seront donc intégrées également dans le cadre de ces travaux. L'immeuble a été entièrement vidé. Les 4 premières colonnes (60 logements) seront réceptionnées début du deuxième semestre 2021, les 45 appartements restants seront terminés fin 2021.

Ancienne Cité à 1082 Berchem-Ste-Agathe	Restauration et restitution de 220 menuiseries classées	71	716.360,60 €	Chantier en cours 2020
---	---	----	--------------	------------------------

Les châssis d'origine sont démontés et font l'objet d'une restauration ciblée en atelier suivant leur état de dégradation. Les menuiseries qui ne sont pas d'origine sont quant à elle remplacées par des châssis reconstitués sur base des châssis d'origine. Les menuiseries sont alors replacées dans les logements en apportant un soin particulier à l'étanchéité. Les anciens vitrages sont remplacés par du double vitrage de restauration afin de garantir l'aspect d'origine tout en améliorant les performances thermiques.

Hunderenveld à 1082 Berchem-Ste-Agathe	Remplacement des portes EI + sécurité incendie des bâtiments	318	373.335,45 €	Début chantier : 30/11/2020
--	--	-----	--------------	-----------------------------

Les gaines techniques sont actuellement constituées de panneaux en asbeste-ciment. Ces panneaux sont démontés suivant la réglementation en vigueur et remplacés par des cloisons résistantes au feu. Les portes d'entrée des appartements sont remplacées par des portes résistante au feu ainsi que les portes palières et les portes d'accès aux caves et aux parkings.

Hunderenveld à 1082 Berchem-Ste-Agathe	Travaux de passage de trois chaufferies mazout au gaz. Neutralisation des anciennes citernes à mazout	318	136.994,24€	Chantier débuté et réceptionné en 2020
--	---	-----	-------------	--

Ancienne Cité à 1082 Berchem-Ste-Agathe	Aménagement d'une antenne de prévention en collaboration avec la commune de Berchem-Sainte-Agathe		129.993,49 €	Travaux réceptionnés début 2021
---	---	--	--------------	---------------------------------

Suite à l'obtention d'une subvention dans le cadre du déploiement de projets d'antennes de sécurité intégrée localement (LISA), le rez-de chaussée du bâtiment situé à rue de la Gérance 2-8 a été entièrement rénové afin de pouvoir les différents services de préventions de la commune de Berchem-Sainte-Agathe en collaboration avec les travailleurs de terrain de Comensia.

Ancienne Cité à 1082 Berchem-Ste-Agathe	Rénovation des installations de chauffage et ECS	143	854.131,63€€	Chantier réceptionné en 2020
---	--	-----	--------------	------------------------------

Ce dossier réceptionné en 2020 a permis d'installer le chauffage central dans toutes les maisons de la Cité Moderne n'en disposant pas et de mettre en conformité les installations ne répondant plus aux normes. Une chaufferie centralisée a également été créée dans les bâtiments de la place de l'initiative dans l'attente de la rénovation globale des bâtiments afin d'éviter tout risque lié au CO

Complexe Verregat à 1020 Laeken	Rénovation des installations techniques (chauffage / ventilation)	126	1.584.651,86€	Chantier réceptionné en 2020
---------------------------------	---	-----	---------------	------------------------------

Dans le cadre de la lutte contre les intoxications au CO, ce chantier a permis de supprimer tous les appareils au gaz de production d'eau chaude sanitaire. Les chaufferies ont été entièrement rénovées ainsi que les installations de chauffage dans les appartements afin de répondre à la PEB chauffage. Comensia a également profité de ce chantier pour installer une ventilation performante dans les appartements et éviter ainsi les problèmes de condensation.

Complexes du Tornooveld 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€	Chantier réceptionné en 2020
Le projet concerne le remplacement des chaudières individuelles des maisons unifamiliales ainsi que la centralisation de la production d'eau chaude sanitaire. Afin de pouvoir réaliser ces travaux, Comensia a dû procéder au désamiantage des tuyauteries de chauffage. Dans le cadre de ces travaux Comensia a également procédé à la rénovation des salles de bain devenues obsolètes.				
Rue Longtin, 50-58-60 à Jette	Rénovation complète de la toiture / bardage / velux	51	528.905,58€	Chantier en cours 2020. Réception prévue pour mars 2021.
AV. Masoin, 19-23 à Jette	Rénovation des toitures	77	386.807,63€	Chantier réceptionné en 2020
Comensia poursuit également ses objectifs énergétiques dans le cadre des rénovations des toitures. Le renouvellement des toitures s'accompagne d'une isolation performante afin de diminuer les consommations d'énergie. Dans le cadre du chantier de la toiture de Masoin, Comensia a également été confronté à la problématique de l'amiante présente dans les ardoises malgré l'interdiction d'utiliser ce matériau lors de la construction du bâtiment. La toiture a été entièrement désamiantée durant ce chantier.				
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 Réception prévue pour mai 2021.
Cet immeuble a été entièrement rénové et remodelé. Seule la façade avant a été maintenue de par sa qualité architecturale. Les logements ont été entièrement restructurés et agrandis répondant aux normes et surfaces en vigueur. Le nombre de logements a pu être maintenu grâce à l'appropriation des volumes sous combles qui ont été intégrés aux nouveaux logements.				

4.5. Plan Régional du Logement et Alliance Habitat

Le Plan 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** : projet de démolition de 3 bâtiments et reconstruction d'un ensemble comprenant 130 logements passifs et une maison de quartier. Le chantier a débuté le 3/11/2020 et le délai contractuel des travaux est de 850 jours calendriers
- **Projet Val Marie** : construction de **46** logements à Neder-Over-Heembeek – stade permis d'urbanisme – Projet lauréat de BeExemplary.
- **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 : 18 janvier 2021
- **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. Le marché de service pour désigner une équipe pluridisciplinaire sera lancé début 2021. Vu les projets d'acquisitions avec de nombreux petits appartements (1ch, 2ch), le projet prévoit un pourcentage plus important au niveau des grands logements, ainsi des logements PMR.

Dans le cadre des acquisitions de logements « clefs sur porte », Comensia a signé trois compromis de vente :

- Rue du Corbeau à Schaerbeek : **18** logements et 20 emplacements de parking (réception prévue en mars 2021).
- Rue Verheyden à Molenbeek : **38** logements et 42 emplacements de parking (réception prévue en avril 2021).
- Rue de la Source à Forest : **39** logements et 39 emplacements de parking (réception prévue en fin 2021).

4.6. Contrat Quartier

Comensia est également engagé activement dans le contrat de quartier du Peterbos en collaboration avec les différents partenaires actifs sur le terrain :

- Le projet comporte entre autres, l'élaboration d'un masterplan sur l'ensemble des 17ha du Parc du Peterbos, l'activation des socles du bloc 3 & 8, la construction d'une crèche communale pour 49 enfants, la construction d'un équipement sportif communal et la rénovation complète du terrain de mini foot. Les différents projets sont actuellement tous au stade d'avant-projet.

5. La gestion locative

5.1. 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.

5.2. L'occupation des logements

5.2.1. 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 2020, Comensia a attribué **110 logements** qui se répartissent comme suit :

	2019	2020
Candidats liste	72	33
Dérogations sociales	2	2
Convention CPAS Anderlecht	2	2
Convention CPAS Berchem	2	2
Convention Maisons d'Accueil	4	5
Convention article 37	1	4
Mutation Plan relogement	31	15
Transfert Plan relogement	34	19
Mutations	34	20
Transferts	7	7
Total	189	110

En 2020, les pourcentages de mutations et transferts s'élèvent respectivement à 32% et 23% soit 55% du total des attributions au sein de Comensia respectant ainsi le plan de mutation soumis et validé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

5.2.2. Taux de mobilité/rotation des locataires

Le taux de mobilité/rotation de l'ensemble de nos locataires sortis (mutations et transferts compris) s'établit en 2020 à 6,21 %, soit 193 sorties/3.238 logements.

	Comensia	
Année	2019	2020
Taux de mobilité	6,21%	5,93%

Le taux de sortie (uniquement les 'sorties réelles' = hors mutations et transferts) s'élève en 2019 à 2,95 % soit 83 sorties/3.238 logements.

	Comensia	
Année	2019	2020
Taux de sortie	2.95 %	2,55 %

Une analyse plus fine de la situation démontre que 55% (61 ménages/193 sorties) des locataires mobiles sont en réalité soit des locataires ayant muté vers un logement plus adapté à leur composition familiale soit des locataires ayant bénéficié d'un transfert vers un logement de même type.

	Comensia	
Année	2019	2020
Taux de mutation/transfert	52,47 %	55%

Malgré la crise sanitaire qui a contraint Comensia à suspendre ses attributions pendant deux mois, le taux de mutations et transferts continue d'augmenter. Cela montre bien que la priorité est toujours mise sur l'adaptabilité des logements.

5.2.3. Révision particulière en 2020

Cette année, à cause de la crise sanitaire, l'ensemble des sociétés de logements sociaux, en accord avec la SLRB, ont procédé à une révision loyer dite « simplifiée » afin d'éviter au maximum les passages des locataires lors des permanences.

Pour chaque locataire, nous nous sommes basés sur le type de revenus pris en compte pour le calcul du loyer de l'année 2020.

Seuls les ménages qui avaient un revenu de travail ou qui ont connu des modifications dans leur composition de ménage et/ou dans le nombre ou dans le type de revenu, ont communiqué leurs documents.

Pour les autres, une indexation automatique des revenus a été effectuée et aucun document n'ont été fourni.

Cette nouvelle procédure a engendré une charge de travail important étant donné qu'il a fallu retravailler toute la procédure initialement mise en place.

5.2.4. 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 de vides locatifs 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 2020– Evaluation du plan opérationnel

- La **régie** est intervenue dans 61 logements, pour un total de **851.986,07 €**. Outre ces 61 logements remis en état par la régie, 1 logement a pu être reloué sans travaux.

62 logements réalisés en 2020 :			
--	--	--	--

1	pas de travaux			
61	logements valorisés			
Montants :	851.986,07 €		dont	243.945,62 €
				en immobilisé
				28,63%
13.966,98 €		/logement		
		13,192,40 €	/logement en 2019	
		12.394,00 €	/logement en 2018	

- Les **entreprises extérieures** sont intervenues pour les remises en état dans 44 logements, pour un montant total de **748.691,29 €** dont 176.093,41 € pour 11 maisons et 572.597,88 € pour 23 appartements.

44 logements réalisés en 2020					
	35 appartements		572.597,88 €		
	9 maisons		176.093,41 €		
Montants réalisés	748.691,29 €	dont	280.283,43 €	en immobilisé	37,44%
soit	17.015,71 €	/logement			
	16.359,94 €	/appartement	En 2019 :	17.807,43 €	
	19.565,93 €	/maison		16.895,32 €	

Par ailleurs, Comensia se doit d'intervenir préventivement pour éviter les inoccupables.

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) :**
8 logements à remettre en location en 2021
- **Square Albert 1er (75 logts) :**
 - o Phase I : 2019 – 30 logements
 - o Phase II : 20 logements remis en location en 2020
 - o Phase III : 25 logements à remettre en location en 2021
- **Peterbos 2 (105 logts) :**
105 logements à remettre en location en 2021
- **Peterbos 16 (20 logts) :**
20 logements à remettre en location en 2021-2022
- **Peterbos 3** (24 logements) : reporté suite résiliation Hullbridge
- **Fondation (projet Bovenhuis) :**
4 logements à remettre en location en 2022
- **Rue du Temple 9-13 (12logts) :**
12 logements à remettre en location en 2021
- **Destrier :**
Démolition de 43 logements ... 130 logements à remettre en location en 2023

5.3. Plan de mutation et relogement

5.3.1. 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 tendue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles à la location, de les attribuer :

- a) Prioritairement à ses locataires de logements sur-adaptés (comportant au moins deux chambres excédentaires),
- b) 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),
- c) 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.

5.3.2. Mode d'attribution des logements

En 2020, le pourcentage de mutations et transferts s'élève respectivement à 32% et à 23% du total des attributions réalisées au sein de Comensia.

Le pourcentage total de 30,00% de mutation (plan relogement compris) prévu pour l'année 2020 a donc été atteint et même un peu dépassé, comme c'était le cas en 2019 (35%). Le sous-pourcentage de 15% des mutations en dehors des plans relogement a également été atteint (18%)

5.3.3. Statistiques et pourcentage généraux

Inventaire des logements inadaptés suivant les écarts de chambres

Nombre de chambres	Sur-occupé				Adapté	Sous-occupé	Sur adapté				Total général
	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	
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
 - o **825 (28%) en sous-occupations**
 - Dont **306 logements sont suradaptés**, soit 10% des logements occupés.
 - o **537 (18%) en sur-occupations.**

Protection par type d'adaptabilité

	-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.**

5.3.4. 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 : 19%, soit 561 demandes (582 en 2019).

Pourcentage de locataires en demande de transfert acceptée : 1%, soit 31 demandes (32 en 2019).

	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	TOTAL
Sans demande de mutation ni transfert	0	5	37	237	1525	364	145	21	0	0	1	2334
En demande de mutation	2	14	51	182	11	148	121	25	6	1	0	561

Courant 2021, Comensia finalisera le plan relogement du Peterbos 2. En fonction de l'obtention du permis, un plan relogement pour la rénovation des immeubles de la Place de l'Initiative pourrait débuter fin 2021 – début 2022.

5.3.7. Conclusions et perspectives

Nous relevons un nombre important de locataires en demande de mutation. En effet, 561 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 1359 logements inadaptés, soit 41%.

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 ;
- Le choix limité de commune de certains ménages en sous-occupation.

Pour tenter de diminuer le taux de logements inadaptés et d'améliorer la qualité de vie de nos locataires, nous nous engageons à prendre les mesures suivantes pour l'année 2021 :

- **La poursuite de notre 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 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%/24% 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.

Nous espérons que nos actions de sensibilisations et d'informations permettront de diminuer encore 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 logements spécifiques (ascenseurs accessibles pour les personnes à mobilité réduites...).

- **La mise en place de l'imposition d'un nombre minimum de choix de communes pour les demandes de mutation des ménages en logement suradapté.** Les attributions vers le nouvel immeuble à Schaerbeek pourront être une réponse aux demandes de mutations dans un rayon de 5 km pour les communes de Evere, Schaerbeek et Neder-over-Heembeek.
- **La priorité aux personnes qui occupent des logements sur adaptés ou suroccupés pour un nombre important d'attribution dans les nouveaux immeubles (Corbeau, Emailerie...).**
- **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 nous 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. Notons que **le confinement a permis à la Régie d'avancer plus rapidement dans les remises en état des logements.**
- **En raison de la réorganisation notamment au sein de la branche patrimoine et de la crise sanitaire, les visites techniques n'ont pu être remises** en place. Nous espérons pouvoir le faire en 2021. En effet, outre la vérification du respect par le locataire de ses obligations locatives, cette mesure permet de réduire le vide locatif et d'optimiser la gestion locative et technique qui suit une mutation de par la connaissance de l'état et des spécificités du logement.
- **Limitation du nombre de transferts.** En tous cas, considérer que les situations urgentes devront comporter un nombre minimum de communes afin d'éviter des années d'attente et allonger les listes. **Sauf cas urgent, nous n'acceptons plus de demandes de transfert d'un studio.**

Pour déterminer le taux d'attribution à atteindre pour les mutations, il ne faut donc pas omettre les différents plans de relogement qui se termineront au cours de l'année 2021 et les différents immeubles que nous devons remplir.

Compte tenu de de ces paramètres, **nous fixons le pourcentage de mutations à atteindre à 30% de l'ensemble des attributions de Comensia pour l'année 2021, plans de relogement compris.**

Cependant, il nous semble essentiel de continuer, dans ce contexte, à diminuer les grands écarts de chambres et permettre d'améliorer le quotidien de ces familles parfois en grande difficulté.

5.4. Gestion des garages par un opérateur externe

En 2020, 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, 13 parkings ont été repris, ce qui représente en tout 470 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 2020 sont :

- Aulne/Hôpital Militaire : 148 places dont 48 appartenant à Comensia
- Armand Camphenhout 77: 11 places
- Scherdemael 1: 24 places

- Palmiers 54: 16 places
- Rempart des Moines: 16 places
- Hunderenveld: 204 places
- Goffart 44: 13 places
- Reine : 15 places
- Soldats : 18 places
- Palais : 12 places
- Dunant : 37 places de voitures et 6 places moto
- Peterbos : 45 places
- Charlent : 11 places

Actuellement le taux d'occupation des parkings gérés par BePark est de 40,76% pour le forfait Nuit et Week-end et 42,66% pour les journées en semaine.

5.5. Contentieux locatif

5.5.1. 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 :
 - o l'envoi de lettres de rappel de paiement et de mises en demeure de paiement,
 - o 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,
 - o 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 2020, le service juridique et contentieux a confié à son avocat plus d'une centaine de dossiers de récupération de créances locatives dues.

5.5.2. Le résultat des arriérés au 31.12.2020

	Arriérés de loyers au 31.12.2019	Arriérés de loyers au 31.12.2020
Locataires présents	254.952,52 € (1,48%)	244.969,63€ (1,41%)
Locataires sortis	79.099,04 € (0,46%)	97.265,15€ (0,56%)
Total	334.051,56 €	342.234,78€

Les résultats obtenus pour l'exercice 2020 sont historiques !

Les chiffres obtenus vont au-delà des prévisions fixées en locataires présents.

Comensia poursuit sa lutte contre les arriérés locatifs et se situe toujours 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.

5.5.3. La Procédure d'expulsion

COMENSIA assure sa mission sociale en évitant un maximum d'expulser. Les cas d'expulsion restent donc exceptionnels. En 2020, COMENSIA n'a expulsé que 2 locataires !

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.

6. L'approche sociale intégrée de Comensia

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 que leurs associations.

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.

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.

La crise sanitaire qui a frappé le pays a perturbé l'ensemble du travail social mené dans la coopérative. Les équipes ont fait preuve d'investissement et de créativité pour continuer à proposer un accompagnement social de qualité et favoriser les réseaux d'entraide et de proximité « virtuelle ».

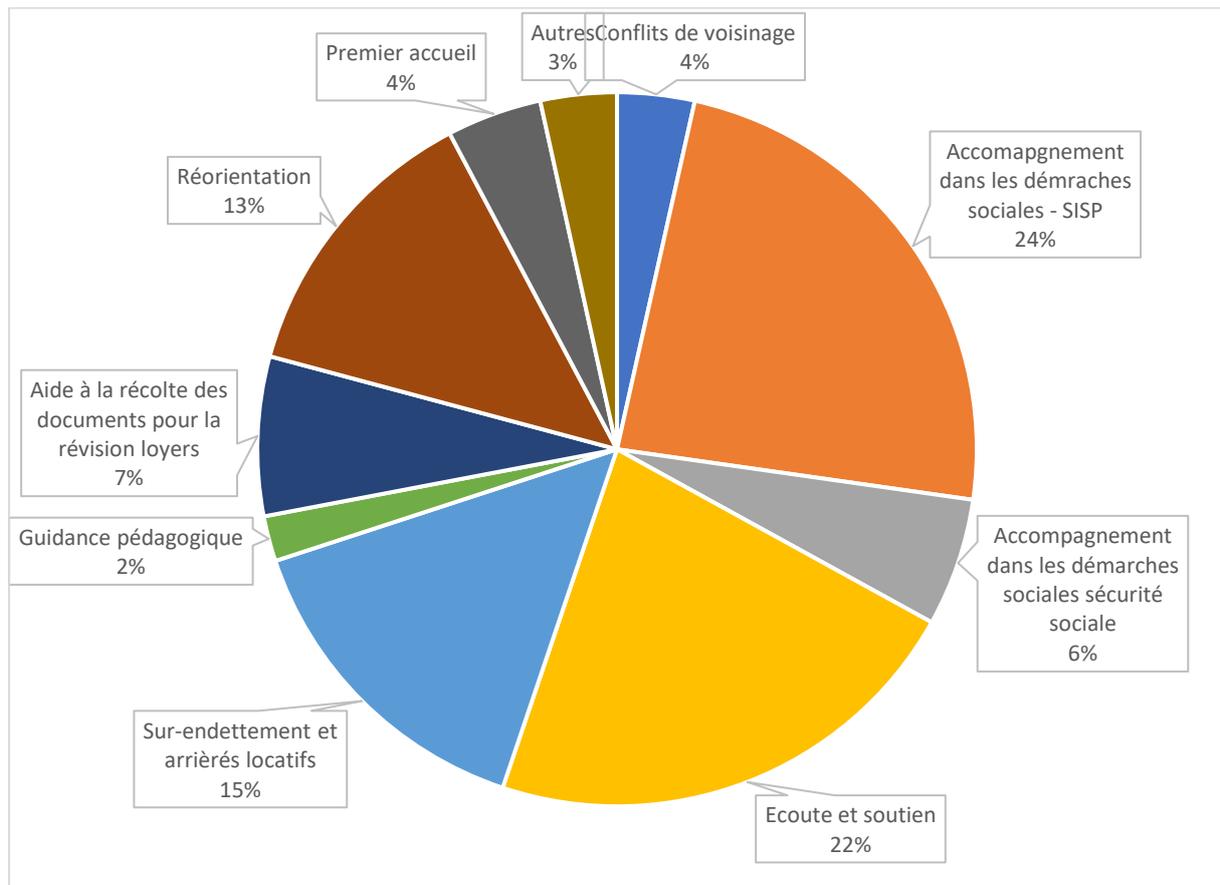
6.1. Accompagnement social individuel

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 6^{ème} 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. La prévention contre 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 3^{ème} 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.



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. Une nouvelle convention est en cours de finalisation au SASLS et sera présentée courant 2021 aux SISP. Elle 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 serait réellement problématique car la demande ne fléchit pas bien au contraire.

En 2020, l'arrivée de la nouvelle coordination a amené l'équipe à rechercher une nouvelle dynamique et un équilibre. L'équipe a encore évolué en fin d'année avec le départ d'une collaboratrice et le retour d'un collaborateur qui était absent de longue durée. Plus aucun changement n'est prévu actuellement et la stabilité qui s'annonce est la bienvenue après deux années de grands changements.

Adaptations COVID

Le service a suspendu les visites à domicile et le télétravail a été instauré. Cependant, proposer un accompagnement social en télétravail est une tâche très complexe. Il a fallu faire preuve de créativité et prendre des initiatives nouvelles. Comensia a mis rapidement à disposition des assistants sociaux du matériel informatique permettant le travail à distance. **Des appels Skypes ont été effectués, le travail par téléphone s'est fortement développé et pour les situations complexes des rendez-vous étaient donnés au siège de notre société. Les locaux ont été aménagés pour recevoir le public en toute sécurité. Au début du premier confinement, en collaboration avec le service proximité, un tour téléphonique a été effectué à tous nos locataires de plus de 65 ans et aux familles monoparentales afin de s'assurer qu'ils ne souffraient pas trop de l'isolement et de voir si une aide devait leur être apportée.**

Enfin, les nombreux **plans relogements** toujours en cours à Comensia ont constitué une grande charge de travail pour les assistants sociaux. Nous avons même été contraints de déménager en urgence l'ensemble des locataires du Peterbos 2 alors qu'initialement nous devions effectuer une opération tiroir. En effet, les travaux à réaliser sont plus importants que prévus et nécessitent que l'immeuble soit entièrement vide.

6.2. Accompagnement social collectif – Service proximité

Pour rappel, en février 2019, Comensia a créé un nouveau service, le service proximité, dans le but de créer du lien et favoriser la dynamique participative et coopérative avec les coopérateurs-locataires. Les objectifs et missions ont évolué et sont actuellement définis comme suit :

- **Être un relais administratif de Comensia à travers des permanences décentralisées :**
 - Informer les locataires des différentes démarches du logement social et plus particulièrement chez Comensia.
 - Proposer un point de rencontre pour déposer/réceptionner des documents.
 - Renforcer l'accessibilité des coopérateurs-locataires envers les services de Comensia.
 - Filtrer les demandes des coopérateurs-locataires et les dispatcher dans les services adéquats.
- **Développer le lien social :**
 - Répondre au besoin d'écoute des coopérateurs-locataires et recréer du lien entre les coopérateurs-locataires eux-mêmes, les coopérateurs-locataires et Comensia et les coopérateurs-locataires et leurs environnements administratifs et / ou associatif.
 - Favoriser le respect, la communication, la solidarité entre locataires et favoriser les approches interculturelles et diminuer les conflits de voisinage.
- **Développer le statut de coopérateurs-locataires**
 - Informer les coopérateurs-locataires sur leurs droits et devoirs dans la coopérative
 - Conscientiser/favoriser le pouvoir d'agir des coopérateurs-locataires par rapport à leur coopérative de logement
 - Développer une concertation à double sens nécessaire au bon fonctionnement d'une société coopérative : société vers locataires et locataires vers la société.
- **Amener les coopérateurs-locataires à s'investir pour l'amélioration et la réappropriation du cadre de vie**
 - Mener des actions qui développent la citoyenneté active chez les coopérateurs-locataires pour leur permettre de se réapproprier leur cadre de vie.
 - Permettre aux coopérateurs-locataires de trouver des ressources internes et externes pour mener des actions.
 - Favoriser la mise en projet de groupe de locataires afin de rendre l'habitant acteur de son environnement
 - Développer/installer un réseau d'intervenants locaux (Associations, administrations publiques etc.)
- **Développer des ponts de communication entre les services de Comensia et les coopérateurs-locataires**
 - Permettre à la société d'être plus investie et informée sur la réalité des coopérateurs-locataires
 - Favoriser la communication et l'information entre les services et les locataires en favorisant, entre autres, la création d'un « langage » commun
 - Théoriser le travail social collectif pour permettre une bonne compréhension par les autres services et l'identification de sa « plus-value » pour eux.

En 2020, le service comptait dès lors 7 travailleurs (6,5ETP) dont un détaché à Evere pour mener des actions collectives au sein de la Maison Coopérative Destrier dans le cadre du PCS Evere. Un CDD a également été engagé pour une période de 6 mois pour encadrer les élections COCOLO et administrateurs.

Les actions menées sont articulées autour de sept 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 COGÉLO -Comité de Gestion Locale- l'accompagnement des locataires dans les immeubles en chantier, la cellule environnement et cadre de vie et la gestion des salles communautaires.

Adaptations COVID

Les pôles ont fermé leur porte durant deux périodes de l'année : de mars à mai 2020 et de novembre 2020 à janvier 2021.

Durant le premier confinement de mars à juin 2020, dans un premier temps le service de proximité s'est chargé d'effectuer un « toutes boîtes » pour communiquer aux coopérateurs-locataires les nouvelles dispositions mises en place par Comensia à la suite de l'obligation fédérale de cesser toutes permanences/réunions.

Dans un deuxième temps, les travailleurs ont pris à cœur de s'assurer que les coopérateurs-locataires les plus fragilisés disposent de ressources nécessaires pour passer le cap du confinement.

Le service de proximité s'est donc uni au service social pour mettre en place un « plan COVID-Solidarité ».

Les travailleuses sociales individuelles et les travailleurs sociaux collectifs ont contacté par téléphone des coopérateurs-locataires et en parallèle ont recensé les services d'aides communaux et régionaux et associations.

Si la majorité de nos locataires avaient déjà pris leurs dispositions, il a été possible de cibler les personnes dans le besoin et leur trouver une aide adaptée.

Durant le deuxième « confinement » de novembre à janvier 2021, les actions du service ont été orientées vers l'écoute des coopérateurs-locataires en mettant en place un **numéro d'appels gratuit (0800) et en contactant les « habitués » des pôles. L'objectif étant de maintenir le lien de proximité naissant depuis la création du service.** Les travailleurs ont également été solidaires des autres services de Comensia dont le service location lors de la difficile période de révision loyer.

6.2.1. Pôles de proximité

Les pôles de proximité sont des locaux communautaires aménagés pour l'organisation de permanences décentralisées mais également d'actions collectives. Les coopérateurs-locataires qui le désirent peuvent s'investir dans la gestion de ces lieux et l'organisation d'activité à destination de leur voisin.

Les objectifs et orientations du travail dans les pôles de proximités sont donc aujourd'hui tournés vers un travail social de proximité. Ils ont pour 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 les assistants sociaux présents aux permanences.

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* 12 (½ jour par semaine).
- à *Laeken (Verregat)* : rue du *Romarin* 16 (½ jour par semaine).
- à *Evere (Destrier)* : avenue *Henry Dunant* 14 (1 journée de permanence)
- à *Berchem-Sainte-Agathe*: *Hunderenveld* bloc 1-2 (½ journée de permanence)
- à *Berchem-Sainte-Agathe*: Rue de la *Gérance* 2

Le pôle situé place des Coopérateurs n'a pas pu rouvrir à cause de la crise sanitaire. Les permanences du mercredi matin se sont donc effectuées à Hunderenveld. En 2021, un nouveau local va ouvrir rue de la Gérance. Il s'agira

d'une antenne de sécurité dans le cadre du projet « Lisa » qui réunira différents acteurs de proximité et de sécurité dans le quartier. Le pôle de proximité s'organisera alors dans ce local le mercredi matin.

Des permanences spécifiques pour la révision loyer et le décompte de charges ont également été organisées dans les pôles ainsi qu'au Peterbos.

Enfin, un groupe de coopérateurs-locataires de Neder-Over-Hembeek a été accompagné dans la mise en place d'un projet « zéro déchet » financé par l'appel à projet « inspirons le quartier » de Bruxelles Environnement. Malheureusement, bien que le subside ait été octroyé, les activités prévues n'ont pu être organisées. Le projet est reporté à 2021 en espérant que les règles sanitaires le rendront possible.

6.2.2. Projets collectifs

Dans les quartiers où il n'y a pas de pôle, des projets collectifs sont menés.

Au début d'année et entre deux confinements, nous avons essayé de reprendre des actions collectives avec les coopérateurs-locataires. Ces actions étaient principalement orientées « création de lien » et dynamique de quartier :

- ✓ **Organisation de fête de quartier** (dans le cadre de l'appel à projet) : à NOH, Ancienne Cité, Rempart des Moines et Hôpital militaire à Ixelles.

D'autres étaient prévues à Masoin et Ruysdael mais malheureusement elles ont dû être annulées. Il y a eu un beau taux de participation des Coopérateurs-Locataires qui ont souhaité renouveler l'évènement annuellement.

- ✓ A Hunderenveld, à Berchem Sainte Agathe **des petits-déjeuners avec les habitants** et un repas avec les jeunes ont été organisés.
- ✓ **Un concours de décoration des fêtes de fin d'année** a été organisé en décembre, un prix a été remis aux plus belles décorations

6.2.3. 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 26 210 EUR y était réservé pour 2020.

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.

Malgré la crise sanitaire, plusieurs projets ont pu être 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 « Itterbonair » piloté par deux jeunes coopérateurs-locataires d'Itterbeek associés à un jeune du « Bon Air ». Ils souhaitent organiser une fête de quartier qui rassemblerait les coopérateurs-locataires d'Itterbeek et du Bon Air. Malheureusement, même si les travailleurs du service ont pu faire l'accompagnement dans la préparation du projet, la fête en elle-même a dû être annulée en dernière minute à cause du COVID.
- ✓ **Organisation de fête de quartier à NOH, Ancienne Cité, Rempart des Moines et Hôpital militaire à Ixelles.**

Pilotés par les PCS :

- ✓ Projet d'un atelier couture « zéro déchets » animé par une coopératrice-locataire de Destrier
- ✓ Continuation du projet « Kot », dans le cadre du quartier durable « L'Uni-Vert »
- ✓ Continuité du projet des Maraichers du Mail
- ✓ Le projet « Mosaïque » animé par un coopérateur-locataire de Destrier
- ✓ Projet d'outils partagés utiles à l'entretien des jardins et des espaces verts de Destrier/Dunant
- ✓ Le projet « Ecole de Devoir » de la Maison Destrier

Pilotés par d'autres asbl

- ✓ Le projet « Musique en Rue » piloté par l'AMO NOH ASBL : Organisation d'ateliers musicaux ludiques par un animateur de l'ASBL Badje au Craetbos et Val-Maria
- ✓ Le projet « Réparation de vélos » piloté par l'AMO NOH ASBL : Organisation d'ateliers de réparation de vélo dans le Val-Marie. Annulé à la suite du Covid et transformé en animation de rue
- ✓ Divers projets de l'ASBL D'Broej du Peterbos

6.2.4. Cellule environnement et cadre de vie

Créée en janvier 2020 avec la mise en place d'une nouvelle procédure « encombrants » et l'engagement d'une nouvelle travailleuse sociale collective, elle a principalement organisé les retraits d'encombrants sur nos sites et la facturation de ceux-ci. Les actions de préventions aux encombrants et tri des déchets n'ont pu être organisées à cause de la crise sanitaire. Elles sont donc reportées à 2021.

6.2.5. Accompagnement des locataires occupant un logement en travaux

Une travailleuse sociale a été engagée en janvier 2020 pour assurer l'accompagnement des locataires occupant un logement en travaux. Ses missions sont les suivantes :

- Être le référent direct pour les locataires
- Assurer une présence, une écoute et une reconnaissance de la souffrance
- Réduire les questionnements, les craintes, contraintes, le sentiment d'insécurité et frustrations des locataires
- Apporter l'information aux locataires quant à l'évolution du chantier
- Assurer la bonne collaboration des locataires aux travaux pour contribuer au déroulement optimal des travaux (accès au logement, déplacement objet, respect des consignes...)
- Faire le lien entre les locataires, la direction, le gestionnaire de projet et l'entrepreneur
- Faire remonter et tenter d'anticiper les doléances et problématiques rencontrées inhérentes à l'occupation des logements
- Proposer des pistes de solutions pour réduire les difficultés et désagréments rencontrés
- Identifier et apporter une aide spécifique aux personnes fragilisées (aide au déplacement d'objet, accès ...)
- Veiller à la bonne occupation du logement à la fin des travaux en cas de nouvel équipement (système d'aération etc.)

Le premier gros chantier qu'elle est amenée à accompagner est celui du Peterbos 16. Voici les différentes actions qui ont été mise en place :

- **Mise à disposition des locataires de deux espaces :**
 - Un appartement dit « Relais » ouvert aux locataires pour des actions collectives (interrompues en raison de la crise sanitaire)
 - Des appartements dit « Refuge » :
Appartements mis à disposition de locataires fragilisés pour y dormir pendant quelques jours ou passer quelques heures, le temps d'interventions lourdes dans leur logement ou en fonction des besoins et difficultés rencontrées.
- **Organisation de réunions d'informations aux locataires en vue de :**
 - présenter l'accompagnement social mis à disposition des locataires
 - informer de la mise à disposition du local « relais » et de l'appartement « refuge »
 - faire le point sur l'évolution du chantier
 - répondre aux inquiétudes, questions et doléances

- **Organisation d'un moment convivial dans le local « Relais » (2/2020) :**

Événement en présence de la TS, de la coordinatrice du service de proximité et d'un représentant du PCS. Une vingtaine de locataires y ont participé dans une ambiance conviviale et avec beaucoup d'échanges entre eux.

- **Rencontre et visite au domicile de tous locataires par le TS**
- **Communication régulière via l'Intratone (permanences, séance information, événement, planning) et un affichage dans les communs**
- **Suivi de situations individuelles problématiques en collaboration avec les responsables du chantier notamment concernant des problèmes à cause du chantier (PMR, déménagement ...)**
- **Interpellations auprès de locataires ne respectant pas les consignes et règles de sécurité en vigueur dans le cadre du chantier et mettant en péril le bon déroulement du chantier**
- **Information aux responsables du chantier suite à des constats de non-respect de mesures de sécurité, de nettoyage, de fuites, de dégâts, apparitions de fissures, d'interpellations diverses de locataires**
- **Faire remonter des demandes et doléances de locataires auprès de la direction**

6.2.6. Organisation pratique des COGELO

Les COGELO, Comités de Gestion locale, sont des lieux de gestion décentralisés 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.

6.2.7. 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.

La crise sanitaire nous a obligé à fermer la salle communautaire de Neder-Over-Hembeek depuis le mois de mars. Cette salle est la seule mise à disposition de nos coopérateurs-locataires.

6.3. Accompagnement social communautaire

Comensia est signataire de 4 conventions-cadre 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 2020.

2020 a été une année charnière dans l'évolution du dispositif. Des avenants de conventions de seulement un an ont été signés avec nos partenaires et une nouvelle convention d'un an également a été conclue avec un **nouveau partenaire associatif pour le PCS Hunderenveld**.

Les partenariats étaient donc les suivants :

Pour le **PCS Peterbos** :

- Samenlevingsopbouw
- Foyer Anderlechtois
- Comensia
- La commune d'Anderlecht

Pour le **PCS Versailles-Val Marie** :

- Le Coin des Cerises
- Le Logement Bruxellois
- Comensia

Pour le **PCS Picardie-Destrier-Germinal** :

- La Cohésion Sociale d'Evere
- Everecity
- Comensia
- La Commune d'Evere

Pour le **PCS Hunderenveld** :

- La Cohésion sociale de Berchem-Sainte-Agathe
- Comensia
- La Commune de Berchem-Sainte-Agathe

Des appels à projet ont également été lancés pour désigner les opérateurs associatifs des prochaines conventions 2021-2025. Les mêmes opérateurs que 2020 ont été désignés.

6.4. Concierges et nettoyeurs

Les concierges et nettoyeurs sont des agents de proximité de première ligne. Comensia reconnaît 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.

Adaptations COVID :

Les travailleurs ont continué à être sur le front malgré la crise sanitaire. Ils ont renforcé le nettoyage des surfaces fortement utilisées dans les communs (poignées de portes, boutons d'ascenseurs, ...) Pendant les périodes de confinements (mars-mai 2020 et novembre 2020-janvier 2021) leurs permanences ont été suspendues. Les coopérateurs-locataires étaient donc invités à contacter le Helpdesk directement.

6.5. 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 Sainte 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.

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 ont continué leur travail de terrain malgré la crise sanitaire.

La composition de l'équipe a évolué en 2020. Un des travailleurs est passé mi-temps et un 5^{ème} travailleur mi-temps a dès lors été engagé.

6.6. Réunions interservices et COGELo

Avec la crise sanitaire, ces dispositifs ont été fortement impactés. Seuls 4 COGELo et réunions interservices ont pu être organisés à : Evere, Hôpital Militaire à Ixelles, Neder-Over-Heembeek et Hunderenveld

6.6.1. Réunions interservices

Des réunions interservices décentralisées dans les sites de de logements importants (Peterbos, Hunderenveld, Ancienne Cité Laeken, Ruysdael, Ixelles, Evere, Neder-Over-Heembeek, Rempart des Moines) se tiennent avant chaque COGELo et selon les nécessités.

Elles rassemblent les différents collaborateurs de Comensia concernés : la direction générale, les concierges et nettoyeurs, les APS, les gestionnaires 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.

6.6.2. 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 soumises 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 coopérateur-locataire ;
- 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 s'organisent deux fois par an sur les sites

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

Remarquons que les COGÉLO ne se substituent en aucun cas au Conseil d'Administration et ne s'arrogent aucune de ses compétences. Les membres du COGÉLO sont, d'une part, des coopérateurs-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.

6.7. 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 SISF 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.

Le CoCoLo de Comensia est toujours suspendu. En 2020, la campagne pour les élections de mars 2021 devait débiter. Cependant, à cause de la crise sanitaire, les élections sont reportées à une date ultérieure.

7. Le Développement Durable au sein de Comensia

Depuis 2017, Comensia est dotée d'une « Cellule Energie-Environnement » (CEE) qui déploie son action sur base de deux plans :

1. **Le Plan de Développement Durable (PDD)**
2. **Le Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique (PLAGE)**

Fin 2020, nous passons à une autre phase pour plusieurs raisons :

- Le PLAGE 2017-2020 supervisé et subsidié par la SLRB se termine ;
- En parallèle le contexte évolue, avec de nouvelles impositions de la région de Bruxelles Capitale : le PLAGE Obligatoire, le Plan Réno, le PNEC (Plan National Energie Climat) ;
- Evolution de la CEE qui se voit renforcée par l'arrivée d'une troisième personne dans son équipe.

Le conseil d'administration a approuvé l'idée de mettre en place un « Plan Développement Durable 2030 ». Celui-ci sera élaboré dans le courant de l'année 2021 avec l'aide d'un bureau d'experts qui accompagnera la CEE.

Pour l'année 2020, le bilan des actions est présenté ci-dessous :

7.1. Le plan de développement durable

Comensia a mis en place un Plan de Développement Durable à partir de 2018.

En tant que coopérative de locataires, Comensia ne se contente pas de fournir un logement 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 différentes étapes.

Pour l'année 2020, la CEE a particulièrement mis l'accent sur l'énergie mais d'autres actions ont été également entreprises.

7.1.1. Newsletter ECO-MENSIA

Désormais disponible sur notre nouvel intranet, la newsletter « ECO-MENSIA » est toujours publiée périodiquement par la Cellule Energie-Environnement. Son but est de communiquer en interne sur les réalisations de la CEE mais aussi de partager des conseils liés aux bonnes pratiques environnementales et à l'utilisation rationnelle de l'énergie.

a. Mobilité

Cambio

En 2020, le service d'auto-partagée Cambio a été utilisé par le personnel de Comensia pour un total de 826 km. En plus de l'abonnement collectif disponible pour chaque employé qui désire effectuer un déplacement

professionnel en voiture, des cartes nominatives sont fournies aux employés qui utilisent fréquemment les services Cambio.

Vélos électriques et pliables

En 2020, sept nouveaux vélos de location longues durées sont venus renforcer la flotte de vélos de Comensia. **Comensia dispose pour le moment de 22 vélos en location longue durée (15 vélos électriques classiques, 6 vélos électriques pliables et 1 vélo pliable non-électrique). Ils sont utilisés comme vélos de société et comme vélos de service.**

Au 1er janvier 2021 :

Vélos de société : 19 vélos sont attribués comme vélos de société pour les déplacements domicile-lieu de travail.

Vélos de service : 3 vélos électriques sont mis à disposition des employés pour des déplacements durant les heures de travail et utilisés en remplacement lors de réparations de vélo de société.

Formation à vélo dans le trafic : Lors de la commande des 7 nouveaux vélos, une nouvelle formation « A vélo dans le trafic » a été organisée pour les futurs cyclistes en collaboration avec l'association *Provélo*.

b. Permis d'Environnement

En 2020, Comensia a obtenu la prolongation des permis d'environnement pour les sites Campenhout, Dunant et Baeck. Des demandes de prolongation de permis ont également été introduites pour les sites Peterbos, Goffart, Palmiers et Longtin 58-60. Enfin, des demandes de nouveaux permis ont été introduites pour les sites Initiative 1 à 3 et Initiative 4-5 suite à la mise en place de nouveaux équipements de production collective de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

7.2. Le Plan Local d'Action pour la Gestion Energétique (PLAGE)

7.2.1. 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.

Solaire Thermique		
Site	Année de pose	Surface (m ²)
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

Les efforts de suivi et d'optimisation des installations solaires thermiques ont permis, en 2020, d'augmenter la production de celles-ci d'environ 60% par rapport à 2019.

Comensia a également procédé à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques en 2015 et 2017 afin de produire de l'électricité verte. Cette électricité verte est en partie autoconsommée par les communs des immeubles, l'autre partie étant réinjectée sur le réseau. Des certificats verts sont obtenus pour l'électricité verte produite et sont revendus régulièrement.

En 2020, Comensia a lancé un suivi à distance de la production des installations solaires photovoltaïques afin de détecter au plus vite les éventuelles pannes. Ce suivi a permis une augmentation de production en 2020 d'environ 15% par rapport à 2019.

D'autres projets sont en cours d'études, en collaboration avec la SLRB.

Solaire Photovoltaïque			
Site	Année de pose	Surface (m ²)	Puissance Crête (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, installé fin 2018 sur le site Itterbeek, a donné de très bons résultats pour sa première année de fonctionnement (en 2019) avec plus de 5.000 kg de CO₂ évités. En 2020, la cellule Energie-Environnement a optimisé la régulation de la chaufferie permettant ainsi d'augmenter la production de la cogen d'Itterbeek d'environ 20% par rapport à 2019.

Une seconde cogénération a démarré en mars 2020 à Longtin 58. Différents sites sont toujours à l'étude pour de nouvelles cogénérations : Peterbos 16, Raphael, Savonnerie et Masoin.

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, Savonnerie, Masoin	A déterminer	A déterminer	A déterminer

En 2020, l'ensemble des installations de production renouvelable et de cogénération de Comensia aura permis d'éviter l'émission de **54.580 kg de CO₂**, ce qui correspond à l'émission d'une petite voiture parcourant **453.013 km (soit 11,3 fois la circonférence de la terre)** ou aux émissions de CO₂ du **chauffage de 21 ménages bruxellois moyens**.

7.2.2. Plan Local d'Action pour la Gestion de l'Énergie (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. D'autre part, Bruxelles environnement a lancé depuis 2019 le PLAGE OBLIGATOIRE qui oblige toute organisation gérant plus de 100.000 m² (50.000 m² pour le public) à encoder tous leurs bâtiments dans une plateforme spécialement dédiée. Ceci a été fait par la CEE pour Comensia. En 2021, l'encodage des consommations des différents sites devra être fait sur cette plateforme. A terme, de nouvelles actions pour la diminution des consommations devront être programmées.

○ 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.

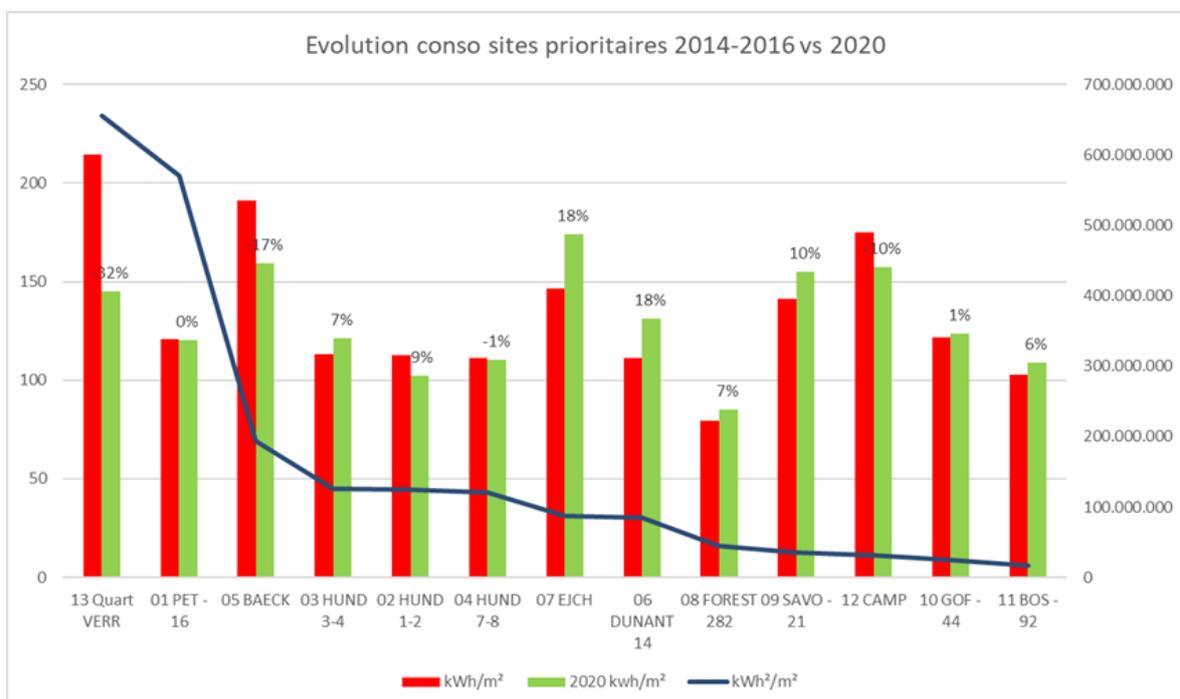
Depuis 2012, Comensia est active dans le projet PLAGE et a pu engager un Responsable énergie pour le piloter et être garant de la démarche visant à maîtriser les coûts de l'énergie, à améliorer le confort des habitants et à diminuer l'impact environnemental de nos activités, dans un processus d'amélioration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

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.

Voici l'évolution des consommations spécifiques (c'est-à-dire la consommation rapportée à la surface chauffée – kWh/m²) entre la période de référence 2014-2016 et 2020 :



Ce graphique est classé par l'indicateur de potentiel d'économie en kWh²/m² représenté par la courbe bleue. Ainsi, plus cette courbe bleue est élevée, plus un potentiel particulièrement important d'économie se présente. Nous retrouvons dès lors logiquement tous nos sites les plus importants à gauche de ce graphique : le quartier Verregat (27 petits immeubles de 6 à 9 logements), le Peterbos 16, Baeck, et les 3 barres d'immeubles de Hunderenveld.

Nous constatons une diminution des consommations pour ces sites au plus haut potentiel. Le **quartier Verregat** voit ses consommations **baisser de 32%**.

Pour le **Peterbos 16** et les **3 sites Hunderenveld** nous parlerons plutôt de **stabilisation après plusieurs années de dérive des consommations**. On peut dire pour tous ces sites que l'objectif de baisse de consommation (voir ci-après) sera atteint, même si cela se passera parfois avec un certain retard. **A Hunderenveld**, suite aux travaux de passage au gaz des 3 chaufferies, nous nous attendons à **une diminution de 90.000€ annuellement** pour le coût de combustible à partir de 2021, ceci grâce à la différence de coût entre mazout et gaz et grâce à une meilleure performance technique des nouvelles installations.

Plusieurs autres sites au potentiel moins important doivent être rénovés dans les années qui viennent.

39 sites concernés soit 1.281 logements - 110.000 m ² chauffés							Rénovation		
SITE	nbr/log	Potentiel d'économie	Cons° 2014-2016	Cons° 2020	Economie 2020	Gain	Enveloppe	Chaufferie	Régulation
13 Quart VERR	174	-40%	3.058.304	2.068.144	-32%	39.606 €	2015	2020	
01 PET - 16	464	-15%	4.715.564	4.695.100	0%	819 €	2020-21	2018	
05 BAECK	67	-30%	1.012.212	842.559	-17%	6.786 €		2018	
03 HUND 3-4	106	-10%	1.109.380	1.188.527	7%	-3.166 €			2020
02 HUND 1-2	106	-10%	1.105.395	1.001.729	-9%	4.147 €			2020
04 HUND 7-8	106	-10%	1.089.019	1.078.606	-1%	417 €			2020
07 EJCH	87	-25%	596.633	706.995	18%	-4.414 €		2023	
06 DUNANT 14	61	-15%	765.328	903.298	18%	-5.519 €		2025	2022
08 FOREST 282	44	-15%	561.144	602.118	7%	-1.639 €		2022	
09 SAVO - 21	20	-15%	249.703	273.648	10%	-958 €		2021	
12 CAMP	20	-15%	178.469	160.431	-10%	722 €		2021	
10 GOF - 44	15	-15%	201.673	204.620	1%	-118 €		2022	
11 BOS - 92	11	-15%	163.422	173.324	6%	-396 €		2021	
TOTAL			14.806.245	13.899.099	-6%	36.286 €			

Le tableau ci-dessus présente une vue des objectifs de diminution des consommations pour les sites prioritaires (colonne « potentiel d'économie »). Nous ne les atteignons pas, mais comme dit plus haut cela arrive pour 2021 pour les sites les plus importants et un peu plus tard pour les bâtiments plus petits. **Nous maintenons que la baisse de consommation atteindra -20% pour l'ensemble de ces sites, même si en 2020 nous n'en sommes qu'à -6%** (voir colonne Economie 2020).

Les retards sont dus à plusieurs facteurs, notamment :

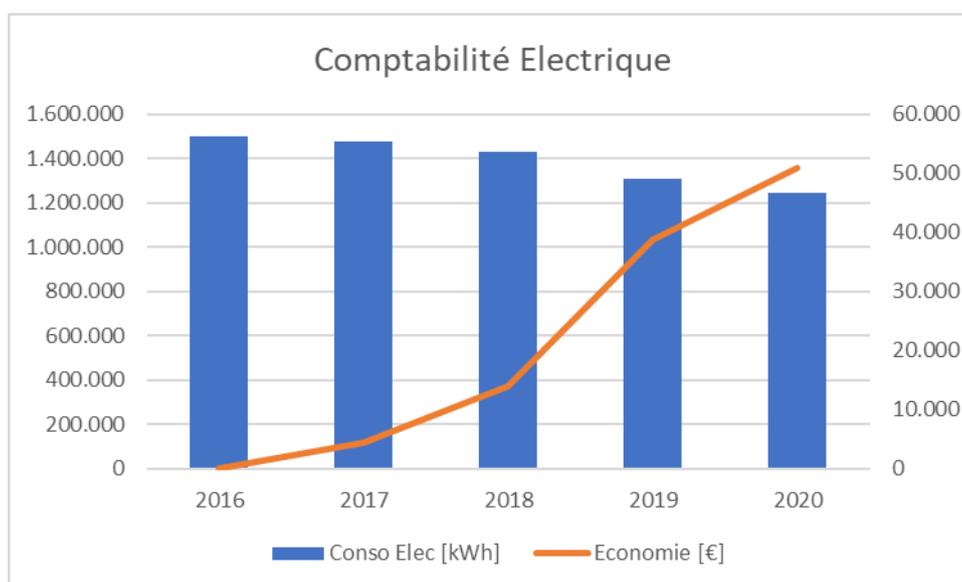
Quartier Verregat : rénovation en logements occupés de tout le réseau chauffage et eau chaude. Ces travaux ont fortement été impactés par l'arrivée du covid.

Peterbos 16 : Les travaux d'isolation du bâtiment prennent plus de temps que prévu.

Pour tous ses sites chauffés collectivement, Comensia doit dépenser annuellement 750.000€ (à 0,03€/kWh) pour 25 millions de kWh. A terme se sera 650.000€, **soit une économie annuelle de 100.000€ par an** (évaluée à prix constant du gaz).

	ref-2014-2016	2020	objectif
total gaz Comensia kWh	25.000.000	23.850.000	21.650.000
total gaz sites PLAGE kWh	14.800.000	13.900.000	11.700.000
cout global gaz comensia	750.000 €	715.000 €	650.000 €
economie		35.000 €	100.000 €

Les actions menées dans le cadre du PLAGE ont également permis de réaliser d'importantes économies sur les consommations d'électricité de nos bâtiments. En 2020, Comensia a consommé environ 1.246.340 kWh d'électricité, soit 17% de moins qu'en 2016 ! Cela correspond à une économie d'environ 51.000 € pour nos coopérateurs-locataires et environ 100 Tonnes équivalent CO₂ en moins !



Ces économies sont dues à différents facteurs, mais une grosse part vient du PLAGE, notamment de la rénovation de la chaufferie du Peterbos 16 et des sous-stations Peterbos 10, 11, 17 et 18. Ces rénovations permettent d'économiser annuellement près de 86.000 kWh, soit environ 17.000 € !

8. 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.

8.1. 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 actionnaires particuliers et des membres du personnel. L'assemblée générale élit les membres de l'organe d'administration.

8.2. L'organe d'administration de Comensia

Au cours de l'exercice 2020, l'organe d'administration de Comensia s'est réuni à 26 reprises dont 10 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.

L'organe 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 ou au délégué à la gestion journalière.

Au 31 décembre 2020, l'organe 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
Madame Mélanie Cojocarú – 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

/

DIRECTEUR GENERAL

Monsieur Pierre Hargot (jusqu'au 9 août 2020)
Monsieur Cédric Mahieu (à partir du 10 août 2020)

DELEGUE.E SOCIALE

Monsieur Patrick N'Siala Kiese (jusqu'au 30 juin 2020)
Madame Danielle Joos (à partir du 1^{er} juillet 2020)

8.3. 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. Au cours de l'année 2020, le Comité de Direction s'est ainsi réuni 27 fois en Comité normal et 13 fois en Comité de Direction spécial COVID.

8.4. Le délégué à la gestion journalière

Le Conseil d'administration a délégué la gestion journalière, y compris la représentation de la Société dans le cadre de celle-ci, au sens de l'article 36 des statuts et de l'article 6 :67 du Code des Sociétés et des Associations, au Directeur Général de Comensia, Monsieur Cédric Mahieu depuis le 10 août 2020.

8.5. Les collaboratrices et collaborateurs de Comensia

8.5.1. Organigramme

Le Conseil d'administration

Directeur Général

S.I.P.P

S.E.P.P

C.P.R.T

Comité de direction



Directeurs Branche Patrimoine



Directrice Branche Sociale



Directrice Financière (GéCoFiBu)



Directrice Ressources Humaines



Directeur TIC



Responsable Pôle administratif



Responsable Service Juridique et contentieux



Chargé de communication

Coordinateur Cellule Energie & Développement Durable
Gestionnaire Energie PLAGE
Gestionnaire développement Durable

Sécurité patrimoine

Responsable Cellule Entretien et Maintenance

Cadastre Technique

Gestionnaires de Dossiers et Experts techniques

Dessinateur

Responsable des Concierges et des Nettoyeurs

Coordinateur des APS

Coordinatrice du Service Location

Coordinatrice du Service de Proximité

Coordinatrice du Service Social Individuel

Contrôleuse de gestion

Payroll officer

Gestionnaire réseau

Assistantes

Collaborateur Juridique

Responsables de sites

Responsable de la régie des travaux

Responsable du Help desk et des assistants administratifs

Assistant Polyvalent

Help desk Technique

Secrétariat de régie

POOL Métiers (ouvriers)

Gestionnaire des stocks

Concierges et Nettoyeurs

Gestionnaires des candidats locataires et BDR

Gestionnaires des attributions

Gestionnaires des locataires

Agents d'accueil et administration

Chargé de missions juridiques (location)

Agents des Pôles de Proximité

Travailleurs sociaux (collectif)

Chargé du cadre de vie et environnement

Travailleurs sociaux (individuel)

Comptable fournisseurs

Comptable clients

8.5.2. Gestion RH

a) Recrutements

Comensia a continué à entretenir des contacts avec des organismes de formation et les CPAS de la région bruxelloise. Un travailleur sous contrat article 60 a été engagé en contrat de remplacement suite aux prestations de qualité qu'il a pu démontrer dans l'exercice de sa fonction.

Au total, 18 travailleurs (dont 15 Bruxellois) ont été engagés (6 en contrat CDD et 3 en contrat de remplacement). Ces recrutements avaient pour but non seulement de pallier les départs et aux absences longue durée de certains travailleurs mais également de permettre de faire face à la croissance de l'activité.

b) Formations

En 2020, 90 collaborateurs ont bénéficié de 78 journées de formation organisée par Comensia notamment en collaboration avec l'ALS (Association du Logement Social), la SLRB et l'organisme Bruxelles Formation.

Compte tenu de la situation sanitaire, un nombre important de formations n'ont pu être organisées ou ont été suspendues pendant plusieurs mois. Certaines ont néanmoins été proposées en ligne. Les formations dispensées sont diverses : néerlandais, gestion de l'agressivité, marché public, PEB, droit des biens réformés, Excel, Mindmapping, gestion du temps, premiers soins, recyclage des secouristes et équipiers de première intervention, etc. Tout au long de l'année 2020, des groupes de paroles ont été organisés pour l'équipe des concierges et nettoyeurs. Ce projet a rencontré un franc succès !

c) Télétravail

La réalité liée au COVID 19 a entraîné une modification majeure des habitudes des employés compte tenu de l'obligation de poursuivre leur activité professionnelle en télétravail. Une brochure de conseils pour télétravailler efficacement et sereinement a dès lors été éditée. Une police relative au télétravail occasionnel avait par ailleurs été adoptée peu de temps avant le début de la crise sanitaire.

d) Politique de rémunération

En 2020, le travail de classification de fonctions s'est poursuivi avec notre partenaire Korn Ferry. Il fait suite à l'actualisation des descriptions de fonction de tous les collaborateurs. L'objectif en est la mise en place d'une politique salariale conforme au marché et qui assure une équité entre travailleurs occupant les mêmes fonctions.

Afin de remercier les équipes qui ont soit dû venir travailler en présentiel durant le confinement soit ont dû télétravailler de manière obligatoire, Comensia a octroyé des chèques-consommation à hauteur de 300€ pour un TP. C'est aussi une manière pour Comensia, comme employeur, de participer d'une certaine manière à la relance économique.

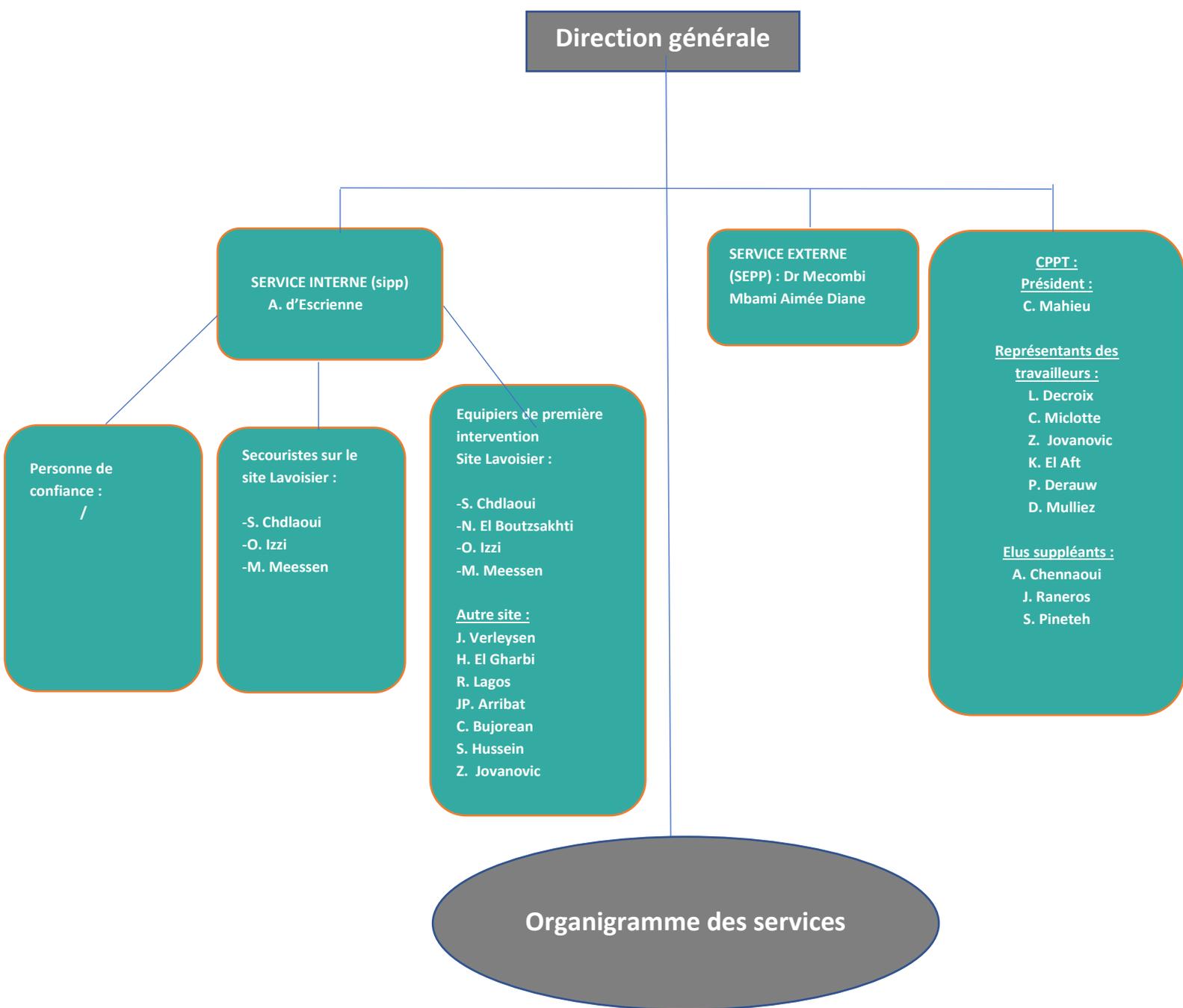
e) Elections sociales

Les élections sociales ont eu lieu le jeudi 19 novembre 2020. Cet événement majeur dans la vie de notre entreprise a entraîné une (légère) modification de la composition de la délégation du personnel au Conseil d'Entreprise (CE) et au Comité pour la protection et la prévention au travail (CPPT) (voir ci-après).

8.6. Les services de prévention et protection au travail

Le Service Interne de Prévention et Protection au travail (S.I.P.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.**



12 réunions du CPPT + 2 réunions extraordinaires liées à la crise sanitaire COVID 19 se sont tenues en 2020.

Les principales réalisations de l'année échue sont :

- La mise en application des consignes Covid via affichage, courriers, mails, intranet etc...
- La mise en place du télétravail
- Le développement de procédures telles que les accidents de travail, faits de tiers, les trois feux verts...
- La poursuite de l'augmentation de l'offre de formations en réponse aux demandes spécifiques des travailleurs notamment en matière de sécurité et santé au travail

Les principaux enjeux pour 2021 seront :

- L'amélioration de la sécurité incendie
- La farde d'accueil sécurité des travailleurs
- L'élaboration de fiches de poste
- La sensibilisation à la sécurité de l'ensemble du personnel de Comensia
- L'analyse de risques psychosociaux
- Le plan de formation dédié à la sécurité et à la santé des travailleurs en fonction des métiers

8.7. 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 2020, le CE s'est réuni à 13 reprises et a notamment abordé les points suivants : **politique salariale (actualisation et classification des descriptions de fonction), avenant au contrat de travail des concierges, avenant au contrat de travail dans le cadre du télétravail structurel, actualisation du processus d'évaluation, procédure liée aux pauses d'allaitement, modifications statutaires, avantages en nature (vélos d'entreprise), convention collective de travail concernant les vêtements de travail, négociation des heures supplémentaires, convention collective de travail liée à l'octroi des chèques-consommation, engagement d'un(e) DRH etc.**

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

C.E.

Président

Cédric Mahieu

Représentants de l'employeur

Cédric Mahieu

(Pierre Hargot jusqu'au 9 août 2020)

Représentants des travailleurs

Glynn Davies

Christophe Miclotte

Khalid El Aft

Linda Decroix

Patrick Derauw

Driss Saoudi

Elus suppléants

Vincent Griffi

Jésus Raneros

Nicolae Hapeci

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

9.1. Technologies de l'information et de la Communication (TIC)

L'année 2020 a été riche pour le domaine de l'informatique chez Comensia.

Comme annoncé dans le rapport annuel de l'année dernière, nous avons commandé auprès de la société Efit Partenaire un audit de notre infrastructure informatique ainsi que sur les ERP disponible au sein de la région de Bruxelles-Capitale. Nous y reviendrons dans les chapitres liés à l'infrastructure et à l'ERP.

Mais avant tout, l'année 2021 a été marquée par la crise de la Covid et d'importantes modifications que cela a eues dans la relation entre le travailleur et son lieu de travail avec, comme courroie de transmission, l'outil informatique.

9.1.1. Le télétravail généralisé

Cette modification des habitudes de travail s'est traduite concrètement par :

- Le passage de la société en office 365. Ce qui a permis de mettre en place l'utilisation de Teams pour les réunions de service, les Comités de Direction et les Conseils d'administration. Cela donne également la faculté au travailleur de synchroniser leur document via OneDrive et donc de s'affranchir du stockage sur nos serveurs physiques.
- Un remplacement brutal des ordinateurs fixes par des ordinateurs portables. Même si lors du premier confinement, nous avons sécurisé les pc fixe pour que les travailleurs puisse le reprendre chez eux, nous avons, durant toute la première et la deuxième vague acquis 35 ordinateurs portables et plus de 40 écrans.
- Une augmentation de la bande passante pour permettre un télétravail plus confortable. Fin 2020 nous avions une connexion de 100Mb d'Irisnet et une de 300 Mb chez Proximus.

Cette simple énumération des modifications principales cache une multitude de petites adaptations qui font que lors du team bulding de fin 2020, il apparait que les employés ont marqué leur satisfaction par rapport aux moyens techniques mis à leur disposition pour exercer leur travail dans les meilleures conditions possible.

9.1.2. Audit

Pour rappel, 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 a 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 spécifique 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 ont été présentées lors du Conseil d'administration de juillet 2020.

Au niveau de l'infrastructure

L'audit constate que bien que répondant aux besoins de Comensia, il est possible d'en améliorer la sécurité, la disponibilité et la vitesse par des modifications d'infrastructure.

Le Conseil demande donc de prendre les mesures nécessaires pour répondre aux recommandations reprises dans l'audit. Les mesures seront reprises dans le chapitre suivant concernant le réseau.

Au niveau de l'ERP

L'audit recommande de passer de Gils à Ordiges constant que ce dernier répond à un plus grand nombre de fonctionnalités souhaitées par les utilisateurs de Comensia pour un budget acceptable.

Le Conseil demande donc de mettre un œuvre cette recommandation en passant par un appel d'offre européen au vu des montants engagés.

9.1.3. Réseau

Lors de la présentation des résultats de l'audit informatique, la société Efit mettait en avant des modifications nécessaires à l'organisation de notre réseau informatique dans le but d'en augmenter la sécurité, la disponibilité et la performance.

Ces modifications portaient essentiellement sur trois points.

La Topologie réseau

De la connexion en cascade des switches découle deux risques, le premier concernant la disponibilité et le second, la performance. L'absence de redondance est le principal grief concernant la disponibilité. Chaque switch est un Single Point Of Failure pour tout ce qui y est connecté. Concrètement, cela signifie que la panne d'un seul switch peut entraîner la panne de toute l'infrastructure de Comensia. La performance de l'ensemble n'est pas constante puisqu'elle est très dépendante de la sollicitation. La nouvelle topologie proposée à la fois réduirait à la fois les risques d'indisponibilité et accroîtrait la performance de l'ensemble. De plus, en fonction de la façon dont elle sera implémentée, elle pourrait conduire à une amélioration de la sécurité.

La ségrégation des trafics réseau

Actuellement, Comensia dispose de trois réseaux totalement séparés, utilisant du matériel différent, dédiés à :

- 1) la téléphonie ;
- 2) le WiFi guest ;
- 3) le réseau interne.

Dans ce dernier, les trafics de données empruntent le même réseau, sans considération de leur criticité. La séparation des trafics en VLANs permettrait à Comensia à la fois de regrouper les trois réseaux sur le même matériel tout en appliquant à chacun d'eux un profil de sécurité différent et une priorité correspondant à la criticité des données qui y transitent. De plus, cela donnera à Comensia la possibilité de finement contrôler les échanges entre les différents sous-réseaux.

À la base, la ségrégation réseau de Comensia pourrait se faire en cinq blocs principaux, donc autant de

VLANs :

- 1) les « invités » qui se connecteront en principe via un WiFi « guests » ;
- 2) les PC utilisateurs ou autres clients ;
- 3) imprimantes ;
- 4) la gestion ICT (monitoring, backup, etc.) ;
- 5) les serveurs.

Bien entendu, la totalité des trafics entre ces réseaux serait filtrée et contrôlée par les firewalls, accroissant par là drastiquement la sécurité de l'ensemble.

Backup et disponibilité des données

En fait de projet, dans ce cas, il s'agit plus d'un ensemble de mesures qui visent à minimiser l'impact d'une défaillance de l'infrastructure informatique ou d'un de ses composants, principalement, ses SPOFs.

Le but ultime du projet est de garantir que la totalité des données critiques de Comensia soit disponible avec un Recovery Point Objective¹ (RPO) de 24 heures.

Le projet se compose des étapes suivantes :

- 1) Les backups doivent être isolés physiquement et logiquement des données, ce qui est le cas sauf pour les données confiées à Microsoft.
- 2) Les backups doivent être monitorés, comme ils le sont actuellement.
- 3) La restauration de backups doit être testée à intervalles réguliers ce qui inclut la restauration complète d'un serveur.

Si Comensia décide de ne pas se lancer dans la virtualisation, cette dernière étape devra en tenir compte et prévoir un serveur libre ou qui puisse être libéré pour restaurer l'image complète du serveur en panne ou, plus simplement, effectuer les tests.

Sur base de ces constats, lors de sa séance du 16 juillet 2020, le Conseil d'administration de Comensia a pris la décision de modifier l'infrastructure informatique via la fourniture, par une société externe, d'un hypercube, sa configuration et sa maintenance pour une durée de 4 ans avec option d'achat en fin de période ou un renouvellement du service.

L'hypercube comprend :

- 1) 2 serveurs complets comprenant 128 GB de mémoire vive et une capacité de stockage sécurisée de 12TB. Ils bénéficient également de connexion réseau de 20GB. Ces deux serveurs seront installés en miroir et seront le réceptacle de serveurs virtuels hébergés, entre autres, le contrôleur de domaine, les bases de données du nouvel ERP, le serveur de mise à jour, etc.

- 2) 2 switches 48 ports. Les switchs sont les aiguillages du réseau. L'ajout des switchs permettra d'une part une redondance des trajets des données sur le réseau et une diminution significative des temps de latence de par leur interconnexion en 10 gb.
- 3) 2 Firewalls de plus grandes capacités que l'actuel ce qui leur permettra de réguler la circulation des données entre chaque ségrégation du réseau (VLAN) et d'assurer les redondances des connexions internet en couplant la connexion Proximus (300Mb) et celle d'Irisnet (100Mb)

La mise en place de cet hypercube permet la réalisation des trois recommandations se trouvant dans les conclusions de l'audit.

9.1.4. Choix ERP- Passage à Ordiges

Le changement d'ERP est une opportunité pour remettre à plat et à jour certains processus de travail et nettoyer les bases de données.

Toutefois cette migration, malgré sa nécessité dans une vision à long terme, entraîne, à court et moyen terme, une série de points d'attention dont Comensia doit avoir conscience dont notamment :

- La remise à jour de nos processus avec une possible influence sur la structuration de nos données informatiques ;
- La nécessité d'un accompagnement externe en termes d'appui méthodologique et opérationnel pour la mise à jour des processus et bases de données ainsi qu'à la migration ;
- Une charge de travail importante pour le management avec un centrage quasi exclusif durant 18 à 24 mois sur les opérations liées à la migration ;
- Une charge de travail pour les équipes opérationnelles chargées de la gestion quotidienne nécessitant sans doute des renforts temporaires en personnel pour certains services ;
- Un risque lié à l'instabilité des bases de données dans les 2 à 3 ans suivant la migration.

Au regard de ces points, nous avons commencé en janvier 2021 le processus de migration de Comensia de Gils à Ordiges. Une page se tourne, mais c'est une belle histoire qui commence.

9.2. 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 2020 :

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				<input checked="" type="checkbox"/>	Ok pour les employés 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.				<input checked="" type="checkbox"/>	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.				<input checked="" type="checkbox"/>	En place
Sensibilisation auprès du personnel concerné par les traitements				<input checked="" type="checkbox"/>	A refaire en 2021
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. Idem pour les documents papiers (rapports, courriers, ..) Cela a fait l'objet d'un rappel sur l'obligation d'effacer ces emails (tant pour les employés que pour la direction)				<input checked="" type="checkbox"/>	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				<input checked="" type="checkbox"/>	En place
Avoir une liste des supports et machines hébergeant les données (PC, Serveurs, Archives, Cloud, Tablettes, ...), et la maintenir à jour				<input checked="" type="checkbox"/>	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				<input checked="" type="checkbox"/>	
Limiter la conservation des données électronique au strict nécessaire				<input checked="" type="checkbox"/>	En cours, en attente feedback SLRB
Limiter la conservation des données papiers (archives) au strict nécessaire				<input checked="" type="checkbox"/>	En cours, en attente feedback SLRB
Les personnes ayant accès aux données des locataires doivent signer la charte de sécurité et de confidentialité				<input checked="" type="checkbox"/>	En place en 2019
Seul les membres du personnel de la SISF ont accès aux données concernées				<input checked="" type="checkbox"/>	En place en 2019

Les étudiants doivent avoir un accès nominatif dans les systèmes (pas d'usage de compte générique)				<input checked="" type="checkbox"/>	En place
Des broyeuses de documents doivent être mises à disposition				<input checked="" type="checkbox"/>	Généralisation en 2019
L'historique des modifications et accès aux données doit être gardé 5 ans				<input checked="" type="checkbox"/>	A prévoir
La tenue du registre des incidents est obligatoire, revue tous les 6 mois				<input checked="" type="checkbox"/>	En place en 2019
La tenue du registre des traitements de données est obligatoire, revue tous les 6 mois				<input checked="" type="checkbox"/>	En cours doit être finalisé en 2021
Les prestataires et sous-traitants connaissent leur obligations et responsabilités en regard du RGPD (trace écrite) et de la sécurité				<input checked="" type="checkbox"/>	A finaliser en 2021
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				<input checked="" type="checkbox"/>	La gestion des accès au plateau est assurée en interne – Pas de système d'alarme incendie
Un backup des données est fait				<input checked="" type="checkbox"/>	
Le backup des données est stocké / hébergé loin du serveur				<input checked="" type="checkbox"/>	
Encrypter les postes de travail et surtout les Laptops				<input checked="" type="checkbox"/>	Tous les moyens techniques sont cryptés en 2019 et 2020
Sécuriser les Tablettes et autres accès via Mobiles (Pin code, Empreinte, Encryptions)				<input checked="" type="checkbox"/>	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)				<input checked="" type="checkbox"/>	En place et automatisé
Un firewall est en place et protège le réseau, et filtre les accès aux sites dangereux				<input checked="" type="checkbox"/>	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				<input checked="" type="checkbox"/>	En place et gestion des mise à jour centralisée
Les utilisateurs ne disposent PAS de privilège d'Admin sur leur poste de travail				<input checked="" type="checkbox"/>	Fait en 2019
Les documents sont sauvegardés sur le réseau et non pas sur le disque C:\				<input checked="" type="checkbox"/>	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.				<input checked="" type="checkbox"/>	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.				<input checked="" type="checkbox"/>	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).				<input checked="" type="checkbox"/>	Fait

Parmi les mesures de sécurité mises en place ou maintenues en 2020, nous pointerons les éléments suivants :

1. Migration de la Messagerie vers O365

Les emails entrants continuent de passer par SPAM-Titan (antivirus et antispam) en aval de l'Exchange 365.

2. Backup des données des serveurs

Maintien de la procédure de sauvegarde pour une solution à 4 niveaux de sécurité suivant la règle 3.2.1 (3 sauvegardes sur deux support physique différent dont 1 délocalisé) :

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

3. Sécurisation de moyen informatique

- Le niveau de sécurité a été mise à jour par des règles de Firewall plus sévère également sur les postes de travail portable.
- Encryptage de tous les supports informatiques, également pour les ordinateurs de bureaux.

4. Point de vue RGPD

- Mise à jour continue du registre des traitement
- Tenue d'un registre d'incident. En 2020, nous n'avons eu aucun incident majeur en terme de sécurisation des données
- Sensibilisation des travailleurs et de la direction. La sensibilisation générale des travailleurs n'a pu se faire vu la crise sanitaire en cours. Toutefois, nous avons sensibiliser les utilisateurs sur des point précis de manière continue durant l'année 2020
- Les caméras de surveillance placées sont déclarées en 2021 et un registre de traitement est en cours de réalisation en ce qui les concerne.

5. Schéma réseau,

- Entretien d'un Inventaire permanent du matériel et logiciel (GLPI)
- Sécurisation accrue du réseau par des changements structurel. Cfr supra

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

10. Les annexes

10.1. Les actions de Comensia au 31-12-2020

Le capital social de Comensia est composé d'actions de quatre classes :

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

Elles se répartissent comme suit :

		<u>ACTIONS</u>
<u>Classe A</u>	Locataires	13.740
<u>Classe B</u>	Publics	6.530
<u>Classe C</u>	Particuliers	7.611
<u>Classe D</u>	Personnel	372
-		
<u>Total B-C-D</u>		14.513
<u>En déshérence</u>		163
<u>Total B-C-D et déshérence</u>		14.676
		28.416

10.2. Bilan et comptes de résultats (format BNB)

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **COMENSIA**
Forme juridique: Société coopérative
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 de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. **29-06-2020**

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

25-05-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2020

au

31-12-2020

Exercice précédent du

01-01-2019

au

31-12-2019

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

C-app 6.1, C-app 6.2.2, C-app 6.2.3, C-app 6.2.4, C-app 6.2.5, C-app 6.4.1, C-app 6.5.1, C-app 6.5.2, C-app 6.6, C-app 6.7.2, C-app 6.17, C-app 6.18.1, C-app 6.18.2, C-app 6.20, C-app 7, C-app 8, C-app 9, C-app 12, C-app 13, C-app 14, C-app 15

N°	BE 0403.302.046	C-app 2.1
----	-----------------	-----------

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

CHEVALIER DOUMIER Vincent

Avenue des Statutaires 127
1180 Uccle
BELGIQUE

Début de mandat: 30-05-2017

Fin de mandat: 30-05-2023

Président du Conseil d'Administration

COMTE DE LIEDEKERKE Amaury

A. Devriesestraat 2
3061 Leefdaal
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: 31-10-2021

Administrateur

COOPIETERS Carine

rue du Plat Quertin 41
1480 Tubize
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2019

Fin de mandat: 27-05-2025

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

N°	BE 0403.302.046		C-app 2.1
----	-----------------	--	-----------

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 Deux Tilleuls 1
1120 Neder-Over-Heembeek

BELGIQUE

Début de mandat: 29-05-2018

Fin de mandat: 28-05-2024

Administrateur

UDADDA 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: 04-06-2020

Administrateur

REZKI Fatiha

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

BELGIQUE

Début de mandat: 26-05-2020

Fin de mandat: 26-05-2026

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

N°	BE 0403.302.046		C-app 2.1
----	-----------------	--	-----------

1150 Woluwe-Saint-Pierre

N°	BE 0403.302.046		C-app 2.2
----	-----------------	--	-----------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

- A. La tenue des comptes de la société*,
- B. L'établissement des comptes annuels*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

N°	BE 0403.302.046		C-app 3.1
----	-----------------	--	-----------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	171.486.796	167.094.630
Immobilisations incorporelles	6.2	21	8.024	15.242
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	171.153.806	166.821.733
Terrains et constructions		22	150.995.361	152.216.278
Installations, machines et outillage		23	97.553	93.544
Mobilier et matériel roulant		24	130.332	128.188
Location-financement et droits similaires		25	0	0
Autres immobilisations corporelles		26	821.725	921.318
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	19.108.835	13.462.405
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	324.966	257.655
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	319.502	252.191
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	319.502	252.191
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	10.554.976	10.884.936
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	241.439	206.978
Stocks		30/36	241.439	206.978
Approvisionnements		30/31	241.439	206.978
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	2.511.854	2.586.715
Créances commerciales		40	264.778	416.791
Autres créances		41	2.247.076	2.169.924
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	7.377.821	7.646.637
Comptes de régularisation	6.6	490/1	423.862	444.606
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	182.041.772	177.979.566

N°	BE 0403.302.046	C-app 3.2
----	-----------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Apport	6.7.1	10/15	52.139.738	49.771.712
Disponible		10/11	952.091	1.138.004
Indisponible		110	952.091	1.138.004
Plus-values de réévaluation		111		
Réserves		12	109.276	109.276
Réserves indisponibles		13	10.826.177	10.864.579
Réserves statutairement indisponibles		130/1	218	218
Acquisition d'actions propres		1311		
Soutien financier		1312		
Autres		1313		
Réserves immunisées		1319	218	218
Réserves disponibles		132	5.542.055	5.659.946
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	133	5.283.904	5.204.415
Subsides en capital		14		2.953.260
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		15	40.252.194	37.659.853
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		19		
Provisions pour risques et charges		16	8.846.901	8.571.867
Pensions et obligations similaires		160/5	6.284.839	6.135.584
Charges fiscales		160		
Grosses réparations et gros entretien		161		
Obligations environnementales		162	5.964.674	5.807.815
Autres risques et charges	6.8	163		
Impôts différés		164/5	320.165	327.769
		168	2.562.062	2.436.283
DETTES		17/49	121.055.133	119.635.987
Dettes à plus d'un an	6.9	17	109.273.614	108.587.928
Dettes financières		170/4	108.989.396	108.299.633
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174	108.989.396	108.299.633
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	284.218	288.295
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	11.673.640	10.856.841
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	4.130.735	3.993.563
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	3.863.934	3.065.553
Fournisseurs		440/4	3.863.934	3.065.553
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	2.473.246	2.758.684
Impôts		450/3	1.583.841	1.955.061
Rémunérations et charges sociales		454/9	889.405	803.623
Autres dettes		47/48	1.205.725	1.039.041
Comptes de régularisation	6.9	48/2/3	107.879	191.218
TOTAL DU PASSIF		10/49	182.041.772	177.979.566

N°	BE 0403.302.046	C-app 4
----	-----------------	---------

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	22.099.644	21.632.632
Chiffre d'affaires	6.10	70	17.467.549	17.396.625
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		
Production immobilisée		72	723.912	774.811
Autres produits d'exploitation	6.10	74	3.562.231	3.321.378
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	345.952	139.818
Coût des ventes et des prestations		60/66A	22.530.434	21.538.811
Approvisionnements et marchandises		60	539.972	680.116
Achats		600/8	574.433	669.673
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	-34.461	10.443
Services et biens divers		61	5.273.151	5.236.069
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	7.376.378	6.695.924
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	7.118.102	6.884.808
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4	45.251	-100.293
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	156.859	199.915
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	1.968.837	1.931.954
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	51.884	10.318
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	-430.790	93.821
Produits financiers		75/76B	1.993.410	1.874.051
Produits financiers récurrents		75	1.993.410	1.874.051
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	156.051	158.866
Autres produits financiers	6.11	752/9	1.837.359	1.715.185
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	1.868.732	1.897.227
Charges financières récurrentes	6.11	65	1.868.732	1.897.227
Charges des dettes		650	1.866.410	1.894.655
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	2.322	2.572
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	0	
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-306.112	70.645
Prélèvement sur les impôts différés		780	105.472	99.544
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	6.13	67/77	16.500	37.335
Impôts		670/3	16.500	40.193
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		2.858
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	-217.140	132.854
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	173.840	173.840
Transfert aux réserves immunisées		689	55.950	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	-99.250	306.694

N°	BE 0403.302.046	C-app 5
----	-----------------	---------

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	2.854.010	3.117.809
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-99.250	306.694
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	2.953.260	2.811.115
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
Affectation aux capitaux propres		691/2	2.854.010	164.549
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921	2.854.010	164.549
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14		2.953.260
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

N°	BE 0403.302.046	C-app 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	330.121
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8021		
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	314.879
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	322.097	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	81311	8.024	

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.3.1
----	-----------------	-------------

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	244.019.146
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	2.960.883	
Cessions et désaffectations	8171	13.962	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181	2.744.070	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	249.710.137	
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	91.912.144
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	6.936.881	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	13.962	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311	-11.011	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	98.824.052	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22	150.995.361	

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.3.2
----	-----------------	-------------

INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	XXXXXXXXXX	440.800
Mutations de l'exercice		
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	20.524
Cessions et désaffectations	8172	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8182	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	461.324
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
Mutations de l'exercice		
Actés	8272	16.515
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	363.771
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	23	97.553

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.3.3
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXX	895.778
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	83.434	
Cessions et désaffectations	8173	47.873	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	931.339	
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	767.590
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	81.290	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	47.873	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	801.007	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	24	130.332	

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.3.4
----	-----------------	-------------

LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
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
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	<u>0</u>
DONT		
Terrains et constructions	250	
Installations, machines et outillage	251	
Mobilier et matériel roulant	252	

N°	BE 0403.302.046		C-app 6.3.5
----	-----------------	--	-------------

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8195P	XXXXXXXXXX	1.379.970
Mutations de l'exercice		
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165 7.947	
Cessions et désaffectations	8175	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8185 10.981	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195 1.398.898	
Plus-values au terme de l'exercice		
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		
Mutations de l'exercice		
Actés	8275 96.528	
Repris	8285	
Acquis de tiers	8295	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8315 21.993	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325 577.173	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	26 821.725	458.652

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.3.6
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	XXXXXXXXXX	13.462.405
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8186	2.902.360	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8186	2.744.070	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	19.108.835	
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	19.108.835	

N°	BE 0403.302.046	C-app 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 retrait	8372		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-)		
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	(+)(-)		
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 retrait	8502		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-)		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8522		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)(-)		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	282	<u>5.464</u>	
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	(+)(-)		
Autres	(+)(-)		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	283		
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8652		

	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	<u>XXXXXXXXXX</u>	<u>252.191</u>
Mutations de l'exercice			
Additions	8583	67.311	
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	<u>319.502</u>	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.7.1
----	-----------------	-------------

ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DE L'APPORT

Apport

- Disponible au terme de l'exercice
- Disponible au terme de l'exercice
- Indisponible au terme de l'exercice
- Indisponible au terme de l'exercice

CAPITAUX PROPRES APPORTÉS PAR LES ACTIONNAIRES

- En espèces
 - dont montant non libéré
- En nature
 - dont montant non libéré

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXX	1.138.004
110	952.091	
111P	XXXXXXXXXX	
111		
8790		
87901		
8791		
87911		

Modifications au cours de l'exercice

Codes	Montants	Nombre d'actions
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

- Actions nominatives
- Actions dématérialisées

Actions propres

- Détenues par la société elle-même
 - Nombre d'actions correspondantes
- Détenues par ses filiales
 - Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

- Suite à l'exercice de droits de conversion
 - Montant des emprunts convertibles en cours
 - Montant de l'apport
 - Nombre maximum correspondant d'actions à émettre
- Suite à l'exercice de droits de souscription
 - Nombre de droits de souscription en circulation
 - Montant de l'apport
 - Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Parts

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

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

Explication complémentaire relative à l'apport (y compris l'apport en industrie)

Exercice

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.8
----	-----------------	-----------

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

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

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

Exercice
232.514
87.651

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.9
----	-----------------	-----------

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

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

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

	Codes	Exercice
Dettes financières		
Emprunts subordonnés	8801	4.130.735
Emprunts obligataires non subordonnés	8811	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8821	
Etablissements de crédit	8831	
Autres emprunts	8841	
Autres emprunts	8851	4.130.735
Dettes commerciales		
Fournisseurs	8861	
Effets à payer	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	4.130.735
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir		
Dettes financières		
Emprunts subordonnés	8802	16.572.022
Emprunts obligataires non subordonnés	8812	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8822	
Etablissements de crédit	8832	
Autres emprunts	8842	
Autres emprunts	8852	16.572.022
Dettes commerciales		
Fournisseurs	8862	
Effets à payer	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8812	16.572.022
Dettes ayant plus de 5 ans à courir		
Dettes financières		
Emprunts subordonnés	8803	92.417.374
Emprunts obligataires non subordonnés	8813	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8823	
Etablissements de crédit	8833	
Autres emprunts	8843	
Autres emprunts	8853	92.417.374
Dettes commerciales		
Fournisseurs	8863	
Effets à payer	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	284.218
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	92.701.592

DETTES GARANTIES

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

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

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.9
----	-----------------	-----------

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

	Codes	Exercice
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 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 la société	9062	

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

	Codes	Exercice
Impôts		
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	1.487.592
Dettes fiscales estimées	450	96.249
Rémunérations et charges sociales		
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	889.405

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Exercice

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.10
----	-----------------	------------

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Mise en location de logements sociaux		14.005.869	13.742.894
Mise en location magasins, garages, caves		274.018	261.200
Décompte des charges		3.185.165	3.327.105
Divers frais engagés pour compte du locataire et récupérés		2.497	65.426
Ventilation par marché géographique			
Région de Bruxelles-Capitale		17.467.549	17.396.625
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	755.436	750.746
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	130	124
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	124,4	116
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	178.973	172.559
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	4.985.112	4.626.024
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	1.481.863	1.372.610
Primes patronales pour assurances extralégales	622	369.178	365.848
Autres frais de personnel	623	527.234	318.451
Pensions de retraite et de survie	624	12.991	12.991
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112	45.251	
Reprises	9113		100.293
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	2.338.238	2.323.427
Utilisations et reprises	9116	2.181.379	2.123.512
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	1.917.246	1.862.817
Autres	641/8	51.591	69.137
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	6	
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	2.178	
Frais pour la société	617	18.695	

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.11
----	-----------------	------------

RÉSULTATS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS

Autres produits financiers

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

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Différences de change réalisées

Autres

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES

Amortissement des frais d'émission d'emprunts

Intérêts portés à l'actif

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

Reprises

Autres charges financières

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

Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

Différences de change réalisées

Ecarts de conversion de devises

Autres

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	1.837.154	1.714.182
9126		
754		
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.12
----	-----------------	------------

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	345.952	139.818
Produits d'exploitation non récurrents	76A	345.952	139.818
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	57.400	
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	288.552	139.818
Produits financiers non récurrents	76B		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	86	51.884	10.318
Charges d'exploitation non récurrentes	86A	51.884	10.318
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	860	20.330	
Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)	8620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	8630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	864/7	31.554	10.318
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	8690		
Charges financières non récurrentes	86B	0	
Réductions de valeur sur immobilisations financières	861		
Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)	8621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	8631		
Autres charges financières non récurrentes	868	0	
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	8691		

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.13
----	-----------------	------------

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Impôts sur le résultat de l'exercice

Impôts et précomptes dus ou versés

Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif

Suppléments d'impôts estimés

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

Suppléments d'impôts dus ou versés

Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

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

Bénéfices réservés imposables

Dépenses non admises

Codes	Exercice
9134	16.500
9135	
9136	
9137	16.500
9138	
9139	
9140	
	105.954
	201.483

Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

Exercice

Sources de latences fiscales

Latences actives

Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs

Autres latences actives

Latences passives

Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A la société (déductibles)

Par la société

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel

Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145		
9146	26.366	19.834
9147	1.140.253	1.011.573
9148		

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.14
----	-----------------	------------

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Dont

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

GARANTIES RÉELLES

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

Hypothèques

- Valeur comptable des immeubles grevés
- Montant de l'inscription
- Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement
- Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

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

- La valeur comptable des actifs grevés
- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

- Le montant des actifs en cause
- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

- La valeur comptable du bien vendu
- Le montant du prix non payé

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

Hypothèques

- Valeur comptable des immeubles grevés
- Montant de l'inscription
- Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement
- Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

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

- La valeur comptable des actifs grevés
- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

- Le montant des actifs en cause
- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

- La valeur comptable du bien vendu
- Le montant du prix non payé

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

- Garanties locatives constituées auprès de BNP-PARIBAS-FORTIS
- Cautionnement par les entrepreneurs pour travaux en cours

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	
	1.396.400
	1.043.823

ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.14
----	-----------------	------------

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

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

Codes	Exercice
9213	
9214	
9215	
9216	

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

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

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

Description succincte

Les assurances 2eme pilier sont souscrites auprès des compagnies d'assurances Ethias et NN Insurance.

Auprès d'Ethias sont soucrites deux assurances distinctes:

- Une assurance à prestations définies avec une couverture vie et décès. Cette assurance concerne le personnel engagé avant le 01/01/2014 auprès des société ASSAM et SORELO et qui a été repris par COMENSIA au moment de la fusion.
- Une assurance à contributions définies avec une couverture vie et décès. Elle est souscrite au profit du personnel engagé quant à lui après le 01/01/2014 auprès des sociétés ASSAM et SORELO et repris par COMENSIA au moment de la fusion mais également au profit du personnel engagé par COMENSIA à partir de la fusion (fusion survenue le 23/09/2015).

Auprès de NN INSURANCE est souscrite une assurance à contribution définies, avec couverture vie et décès, visant le personnel inscrit, au moment de la fusion, au registre du personnel des deux sociétés absorbées Le Home Familial et La Cité Moderne.

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

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

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

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.14
----	-----------------	------------

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-app 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 la société 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 la société	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 la société 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 la société	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		

N°	BE 0403.302.046		C-app 6.15
----	-----------------	--	------------

**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

Exercice

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.16
----	-----------------	------------

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

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

Créances sur les personnes précitées

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

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

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

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	25.348
9504	

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

Emoluments du (des) commissaire(s)

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Codes	Exercice
9505	19.609
95061	
95062	
95063	3.457
95081	
95082	
95083	

Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations

N°	BE 0403.302.046	C-app 6.19
----	-----------------	------------

Règles d'évaluation

Suivant décision du conseil d'administration, les éléments constitutifs du patrimoine sont repris à l'inventaire pour leur valeur d'acquisition ou de constitution; les dettes, les créances pour leur montant et.

Dans la valeur d'acquisition ou de constitution sont inclus les intérêts intercalaires sur capitaux empruntés qui sont afférents à la période qui précède la mise en état d'utilisation de l'actif concerné.

Les amortissements se calculent comme suit:

- Les constructions neuves ou rénovations lourdes: durée du remboursement de l'emprunt;
- Les travaux d'amélioration en 20 ans;
- Les bâtiments administratifs en 30 ans;
- Les installations de chauffage en 20 ans;
- Les installations d'ascenseurs en 20 ans;
- Les équipements de logements sociaux en 10 ans;
- Les installations, machines et outillages en 10 ans;
- Le mobilier de bureau en 10 ans;
- Le matériel de bureau en 5 ans;
- Le matériel informatique en 3 ans;
- Le logiciel informatique GIS en 5 ans;
- Le matériel roulant en 5 ans.

À partir de cette année, les normes minimales taxes des circulaires SLRB et imposées aux sigp sont retenues pour déterminer le montant maximum à atteindre pour la provision pour réductions de valeur sur créances commerciales. Les normes sont les suivantes :

- Impayés > à 1 an : une réduction de valeur de 100 % est comptabilisée
- Impayés > à 6 mois mais < à 1 an et locataires partis : réduction de valeur de 50 %
- Impayés > à 6 mois mais < à 1 an et locataires présents : réduction de valeur de 25 %

Il faut noter que notre société est une société immobilière de service public agréée par la SLRB, principal bailleur de fonds. La société est donc soumise à la tutelle de celle-ci.

Cette tutelle implique une série de directives financières et comptables propres au secteur du logement social. Ces directives prennent la forme de circulaires et sont obligatoires.

Une des circulaires consiste en l'obligation de la constitution d'une provision Grosses Réparations et Gros Entretien. Dès lors, en vue d'assurer une image fidèle des comptes et pour se conformer aux critères tant économiques que fiscaux et comptables ainsi qu'aux pratiques en Région Wallonne et Flamande, il est dérogé aux dispositions de l'Arrêté Royal du 31 janvier 2001 en ce qui concerne la constitution d'une provision pour gros entretiens et grosses réparations, laquelle est évaluée à partir de l'exercice comptable 2019 de la façon suivante :

- L'utilisation de la provision est limitée aux dépenses de réparations et d'entretiens réalisés pendant l'exercice.
- La dotation sera quant à elle égale à 1/5ème du total des coûts d'entretiens, à charge de la société, prévus sur 5 ans dans le plan stratégique.

Nos emprunts sont notamment émis auprès de la SLRB, organisme d'intérêts publics, para-régional de type B de la Région de Bruxelles-Capitale.

La Région nous a octroyé, entre 2004 et 2019, des subsides pour un total de 48.012.167,44 euros dans le cadre de nos projets de constructions et de rénovations.

En 2020, la Région nous a subsidié pour un montant total de 4.423.574,37 euros pour les projets suivants:

- Rénovation de la chaufferie Peterbos 16 à 18: 44.011,73 €
- Rénovation de l'enveloppe Peterbos 16: 1.261.345,45 €
- Rénovation toitures plates Peterbos 17-17A: 51.941,31 euros
- Rénovation des logements Peterbos dans le cadre du marché de stock: 135.728,74 euros
- Assainissement sanitaire au Peterbos: 500.531,81 euros.
- Projet Peterfoot au Peterbos: 1.240,25 euros.
- Rénovation Temple 9/13: 643.163,49 euros
- Rénovation Initiative 1 à 5: 144.043,71 euros.
- Rénovation 4 logements transformés en 2 (rue de la Fondation): 22.610,20 euros.
- Installation du chauffage central dans les maisons Verregat: 512.108,08 euros
- Installation du chauffage collectif Longtin 59/60: 109.619,09 euros
- Rénovation rue de la Borne: 1.235,01 euros
- Rénovation de chauffage site Tacnooiveld-Val Maria: 249.920,13 euros
- Rénovation de chaufferie Ancienne Cité: 281.121,15 euros
- Rénovation des renseries extérieures Ancienne Cité: 41.571,66 euros.
- Placement portes résistantes au feu dans différents Complexes: 95.866,03 euros
- Rénovation toitures Longtin 59-60: 486,42 euros.
- Rénovation toitures Masoin: 197.884,68 euros.
- Transformation d'un entrepôt en 12 logements: 90.130,49 €
- Acquisition de 16 logements au d'Itterbeek: 36.574,84 €

N°	BE 0403.302.046	C-app 10
----	-----------------	----------

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

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

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Au cours de l'exercice				
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	114,7	69,7	45
Temps partiel	1002	14,7	2,8	11,9
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	124,4	71,4	53
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	163.231	98.413	64.818
Temps partiel	1012	15.742	2.703	13.039
Total	1013	178.973	101.116	77.857
Frais de personnel				
Temps plein	1021	6.765.690	3.851.182	2.914.508
Temps partiel	1022	597.697	340.222	257.475
Total	1023	7.363.387	4.191.404	3.171.983
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	222.124	125.361	96.763

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Au cours de l'exercice précédent				
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	116	67,9	48,1
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	172.559	98.607	73.952
Frais de personnel	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

N°	BE 0403.302.046	C-app 10
----	-----------------	----------

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ 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	117	13	125,4
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	110	12	117,9
Contrat à durée déterminée	111	4		4
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113	3	1	3,5
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	70	4	72,3
de niveau primaire	1200	4	1	4,5
de niveau secondaire	1201	49	3	50,8
de niveau supérieur non universitaire	1202	10		10
de niveau universitaire	1203	7		7
Femmes	121	47	9	53,1
de niveau primaire	1210	2		2
de niveau secondaire	1211	21	8	26,3
de niveau supérieur non universitaire	1212	14	1	14,8
de niveau universitaire	1213	10		10
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	59	8	64,2
Ouvriers	132	58	5	61,2
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150	1	5
Nombre d'heures effectivement prestées	151	300	1.878
Frais pour la société	152	10.488	8.207

N°	BE 0403.302.046	C-app 10
----	-----------------	----------

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

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

Par type de contrat de travail

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	41	6	43,8
210	10		10
211	29	5	31,3
212			
213	2	1	2,5

SORTIES

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

Par type de contrat de travail

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

Par motif de fin de contrat

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

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	33	8	38,1
310	9	1	9,8
311	24	7	28,3
312			
313			
340		1	0,8
341			
342	3		3
343	30	7	34,3
350			

N°	BE 0403.302.046		C-app 10
----	-----------------	--	----------

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	51	5811	44
Nombre d'heures de formation suivies	5802	390	5812	337
Coût net pour la société	5803	35.534	5813	31.325
dont coût brut directement lié aux formations	58031	31.236	58131	27.027
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	4.298	58132	4.298
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	31	5831	31
Nombre d'heures de formation suivies	5822	239	5832	240
Coût net pour la société	5823	12.109	5833	12.058
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 la société	5843		5853	

Rémunérations octroyées en 2020 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	4.000,00 €
Madame Bastin Elisabeth	Vice-Présidente du conseil d'administration	3.000,00 €
Monsieur De Liedekerke Amaury	Administrateur	640,00 €
Monsieur d'Urse Jean-Michel	Administrateur	1.840,00 €
Madame Coppieters Carine	Administratrice	1.440,00 €
Monsieur Simonis Claude	Administrateur	1.040,00 €
Monsieur Mostefa Lotfi	Administrateur	800,00 €
Madame Cojocar Melania	Administratrice	640,00 €
Madame Rezkî Fatiha	Administratrice	2.000,00 €
Monsieur Hendricx Yves	Administrateur	2.080,00 €
Monsieur Basenga Christian	Administrateur	1.920,00 €
Monsieur Toro Valdebenito Arturo Raul	Administrateur	1.920,00 €
Monsieur Oudadda Mohamed	Administrateur	1.440,00 €
Monsieur Tay Abdeslam	Administrateur	1.840,00 €
		24.600,00 €

10.3. Rapport du reviseur

DocuSign Envelope ID: 4F2D8419-342F-4C14-9D7C-95A0DC33D56D



Callens, Pirenne, Theunissen & Co
Avenue de Tervueren 313 Tervurenlaan
B - 1130 Bruxelles / Brussel
T +32 (0)2 772 03 30
Info.brussels@callens.be
www.callens.be
www.croweglobal.net

Comensia - Coopérative de locataires SC
Rue de Koninck 40 bte 24

1080 BRUXELLES

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES MEMBRES DE LA SC COMENSIA POUR L'EXERCICE CLOS le 31 DÉCEMBRE 2020

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative 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 de l'organe d'administration émise sur présentation du conseil d'entreprise. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2020. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant 3 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 31/12/2020, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 182.041.772 EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 99.250 EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31/12/2020, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Reviseurs d'Entreprises / Bedrijfsrevisoren / Belgische Wirtschaftsprüfer
Agréé pour les Institutions Financières / Erkend voor de Financiële Instellingen / Für Finanzinstitute anerkannt
Agréé par l'Office de contrôle des mutualités / Erkend door de Controle dienst voor de Ziektefondsen / Von der Krankenkassenaufsicht anerkannt

Audit / Tax / Corporate Finance / Risk / Accounting / IT Audit
Antwerp / Brussels / Hasselt / Kortrijk / Namur / Verviers / Luxembourg (L) / Berlin (G) / Lille (F)

Numéro d'Entreprise / Ondernemingsnummer BTW TVA BE 0427.897.088
IBAN: BE94 6110 9295 4059 / BIC: DEUTBE33

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport 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'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe 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 l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport 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 à l'organe de gestion notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion et des autres informations contenues dans le rapport annuel, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations, et des statuts de la Société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, 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.

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.



Comensie - 31.12.2020

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, ou du Code des sociétés et des associations.

Bruxelles, le 15 avril 2021
Callens, Pirenne, Theunissen & Co
Représentée par

DocuSigned by:
Stéphane Rosier
4BA7F1FA7DDEAC5
Stéphane ROSIER
Réviseur d'entreprises

DocuSigned by:
Baudouin Theunissen
7D9B26105D2940C
Baudouin THEUNISSEN
Réviseur d'entreprises

10.4. 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	550902 003 88	FR	Avenue des Statuaires, 127 à 1180 Uccle
de Liedekerke	Amaury	501106 401 61	FR	A. devriesestraat, 2 à 3061 Leefdaal
Coppieters	Carine	570603 388 82	FR	Rue du Plat Quertin, 41 à 1480 Oisquercq
Simonis	Claude	491030 229 67	FR	Avenue J.F. Debecker, 85 à 1200 Woluwé-St-Lambert
Rezki	Fatiha	640811 374 17	FR	Venelle Champ du Moulin, 2/8 à 1082 Berchem-Ste-Agathe
Bastin	Elisabeth	520824 296 35	FR	Avenue de l’Optimisme, 28 à 1140 Evere
Hendrickx	Yves	540411 007 49	FR	Clos des deux Tilleuls, 1 à 1120 Neder-Over-Hembeek
Bansenga	Christian	710516 389 75	FR	Av. de la Hallebarde, 20 à 1140 Evere
Arturo Toro	Raul	510326 439 67	FR	Hunderenveld, 776 à 1082 Berchem-Ste-Agathe
d’Ursel	Jean-Michel	631102 057 22	FR	Rue Comte Théodule d’Ursel, 2 à 6940 Durbuy s/Ourthe
Oudadda	Mohamed	560509 491 62	FR	Rue des Soldats, 4/6 à 1082 Berchem-Ste-Agathe
Tay	Abdeslam	580001 577 29	FR	Rue J. Wytsman, 6/16 à 1050 Ixelles
Cojocararu	Mélania	680901 368 26	FR	Clos Hof Te Ophem 21/29 à 1070 Anderlecht
Mostefa	Lotfi	840807 303 46	FR	Avenue du Roi Soldat, 94/6 à 1070 Anderlecht

Mandat, fonction ou fonction dérivée	Organisme	Mandat rémunéré (oui/non)	Mandat non rémunéré (oui/non)	Date de début	Date de fin
Président		Oui	Non	30-05-2017	30-05-2023
Administrateur		Oui	Non	14-06-2018	25-05-2021
Administratrice		Oui	Non	28-05-2019	27-05-2025
Administrateur		Oui	Non	31-05-2016	31-05-2022
Administratrice	Commune de Berchem-Ste-Agathe	Oui	Non	26-05-2020	26-05-2026
Vice-Présidente		Oui	Non	14-06-2018	25-05-2021
Administrateur		Oui	Non	29-05-2018	28-05-2024
Administrateur		Oui	Non	29-05-2018	28-05-2024
Administrateur		Oui	Non	29-05-2018	28-05-2024
Administrateur		Oui	Non	29-05-2018	31-05-2022
Administrateur		Oui	Non	28-05-2019	28-05-2024
Administrateur		Oui	Non	28-05-2019	25-05-2021
Administratrice	Commune d'Anderlecht	Oui	Non	16-07-2020	27-05-2025
Administrateur	Commune d'Anderlecht	Oui	Non	28-05-2019	04-06-2020

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
Néant	4.000,00 €	25/26	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	640,00 €	8/26	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.440,00 €	18/26	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.040,00 €	13/26	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	2.000,00 €	25/26	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	3.000,00 €	25/26	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	2.080,00 €	26/26	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.920,00 €	24/26	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.920,00 €	24/26	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.840,00 €	23/26	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.440,00 €	18/26	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.840,00 €	23/26	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	640,00 €	8/13	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	800,00 €	10/10	Néant	Néant	Néant	Néant

Outils de travail	SOUS-TOTAL (A+B+C)	Réductions opérées ¹ (D)	TOTAL (A+B+C-D)	Date du rapport
Néant	4.000,00 €	Néant	4.000,00 €	25-03-2021
Néant	640,00 €	Néant	640,00 €	25-03-2021
Néant	1.440,00 €	Néant	1.440,00 €	25-03-2021
Néant	1.040,00 €	Néant	1.040,00 €	25-03-2021
Néant	2.000,00 €	Néant	2.000,00 €	25-03-2021
Néant	3.000,00 €	Néant	3.000,00 €	25-03-2021
Néant	2.080,00 €	Néant	2.080,00 €	25-03-2021
Néant	1.920,00 €	Néant	1.920,00 €	25-03-2021
Néant	1.920,00 €	Néant	1.920,00 €	25-03-2021
Néant	1.840,00 €	Néant	1.840,00 €	25-03-2021
Néant	1.440,00 €	Néant	1.440,00 €	25-03-2021
Néant	1.840,00 €	Néant	1.840,00 €	25-03-2021
Néant	640,00 €	Néant	640,00 €	25-03-2021
Néant	800,00 €	Néant	800,00 €	25-03-2021

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, § 1^{er}, 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, § 1^{er}, 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, § 1^{er}, 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, § 1^{er}, 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

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

Type de marché	Date du marché	Bénéficiaires	Montants
M.T. : transformation d'un entrepôt industriel en 13 appartements et une salle communautaire – Rue Raphaël 20-22 à 1070 Anderlecht	8/12/2020	Société DHERTE S.A. – 7880 FLOBECQ	1.929.232,97 €
M.T. : restauration des menuiseries extérieures dans 71 logements de la Cité Moderne à 1082 Berchem-Sainte-Agathe	14/04/2020	Monument Hainaut S.A. – 7522 TOURNAI	716.360,16 €
M.T. : Remplacement des portes EI et sécurisation incendie – Hunderenveld 12, 3-4 & 7-8 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe	23/10/2020	PIT Antwerpen – 2950 KAPellen	373.335,45 €
M.T. : Réhabilitation de 4 logements (Bovenhuizen) – rue de la Fondation 39-45 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe	17/12/2020	ART Valens – 1060 BRUXELLES	598.015,96 €
M.T. Réaménagement du rez-de-chaussée en Antenne de prévention – Rue de la Gérance 2-8 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe	06/08/2020	BATIJO TEX – 1190 FOREST	129.993,49 €
M.S. : Désignation d'un coordinateur sécurité pour la rénovation des bâtiments sis place de l'Initiative et rue de la gérance à 1082 Bruxelles	05/08/2020	ADVEX – 1090 JETTE	7.489,97 €
M.S. : Désignation d'un coordinateur sécurité pour le remplacement des menuiseries extérieures Ensemble Jean-Christophe à 1082 Bruxelles	05/08/2020	S.H.A. sprl – 1090 JETTE	2.450,00€
M.S. : réalisation des inventaires et d'accompagnateur amiante-auteur de projet - Site du Val Maria à Neder-Over-Hembeek	21/08/2020	OESTERBAAI N.V – 2630 AARTSELAAR	25.000 €
M.T. Accord cadre – remise aux normes de maisons unifamiliales (LAEKEN- GANSHOREN- BERCHEM-STE-AGATHE)	15/09/2020	UNIC Concept – 1020 BRUXELLES ETS MALICE S.A. – 1120 BRUXELLES ACP Group – 1910 KAMPENHOUT	1.119.000 € 466.500,00 € 279.900,00 €
M.T. : Rénovation complète de la toiture plate – Rue Longtin, 50-58-60 à 1090 Jette	13/07/2020	Entreprise De Ruyck – 6400 DENDERWINDEKE	528.905,58 €
M.T. : Rénovation complète de 25 appartements – SQ. Albert I, 32-35	29/05/2020	nv. PIT Antwerpen – 2950 KAPellen	1.336.193,85€
M.S. : Réalisation des inventaires et d'accompagnateur amiante-auteur de projet – Rue Campenhout, 77 à 1050 Ixelles	06/07/2020	OESTERBAAI N.V – 2630 AARTSELAAR	3.995,00€

M.S. : Désignation d'un coordinateur sécurité pour la rénovation d'une chaufferie – Rue Campenhout, 77 à 1050 Ixelles	15/09/2020	Srl ADVEX – 1090 JETTE	1.770,91€
M.F. : Fourniture du matériel ELEC (marché stock) – Comensia	20/11/2020	Non-attribué	
Audit informatique	2020	Efit Partners	33.750 € HTVA
2eme partie phase 1 et phase 2 strategic reneward projet	2020	Korn Ferry	15.400 € HTVA
Assesment	2020	Gentis Rectruitement	15.000 € HTVA
Assesment	2020	Leclere et Consultants	2.600 €
Missions de coaching	2020	Erudis Consulting	22.850 € HTVA
Mise en place télétravail structurel	2020	HR Partena	3.400 € HTVA
Infogérance et gestion de l'infrastructure	2020	Nordata SPRL	8.202,50 € HTVA
Leasing voiture électrique	2020	Arval BNP Paribas via la centrale achat Bruxelles environnement	5.105,21 € HTVA

Liste des subsides octroyés – article 7, § 1^{er}, de l’ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

Subside	Date	Montant	Destinataire
Création d’ateliers de produits écologiques (solde appel à projets 2019)	2020	375,22 €	L’ASBL « Versailles Bioty »
Projet d’encadrement et d’activités des jeunes au Val-Marie (solde appel à projets 2019)	2020	113,85 €	L’ASBL « Le Coin des Cerises »
Projet d’accompagnement « Maraichers du Mail » dans la dynamique de groupe (solde appel à projets 2019)	2020	392,15 €	L’association « Les Maraichers du Mail »
Projet de construction d’un poulailler dans le cadre du quartier durable Destrier (solde appel à projets 2019)	2020	481,47 €	L’association « Poulailler Destrier »
Projet de réaffectation de deux locaux inexploités en espace atelier et stockage (solde appel à projets 2019)	2020	69,24 €	L’association « L’Uni-Vert »
Projet « Daddy K7 – les Zinoppinées » afin de permettre aux habitants du site Hunderenveld d’exercer leurs « droits culturels » au travers de propositions culturelles (appel à projets 2019)	2020	1.600 €	L’ASBL « Archipel 19 »
Activités - école de devoir –sport-accompagnement individuel –travail de groupes –projet de développement personnel- décrochage scolaire –camp » pour les enfants et jeunes du site du Peterbos à Anderlecht (appel à projets 2019)	2020	7.500 €	L’ASBL « Dbroej »
Nouveau projet « semences et cultures dans le Mail » afin d’instaurer la dynamique de manger local et bio	2020	750 €	L’association « Les Maraichers du Mail »
Achat d’outils et de machines de jardinage qui permettront aux coopérateurs-locataires de Destrier d’entretenir leurs jardins	2020	984 €	PCS « Maison Destrier »
Projet « couture-zéro déchets » afin de sensibiliser les personnes au recyclage	2020	525 €	PCS « Maison Destrier »
Projet de soutien scolaire aux enfants de primaire du quartier Destrier	2020	1.320 €	PCS « Maison Destrier »

Projet de réalisation de 4 dalles en mosaïque par les locataires-coopérateurs de Destrier	2020	525 €	PCS « Maison Destrier »
Projet de remise en forme des Femmes du Val-Marie et Craetbos	2020	398,26 €	L'ASBL « Le Coin des Cerises »
Projet « d'animation de rue » adressé aux jeunes du quartier Val-Marie et Craetbos	2020	1.500 €	L'ASBL « Le Coin des Cerises »
Projet « musique en rue » dans le cadre de l'organisation d'ateliers musicaux ludiques au Val-Marie et Craetbos	2020	975 €	L'ASBL « AMO de NOH »
Nouveau projet d'encadrement et d'activités des jeunes au Val-Marie	2020	2.250 €	L'ASBL « Le Coin des Cerises »
Continuation du projet de réaffectation de deux locaux inexploités en espace atelier et stockage.	2020	853,50 €	L'association « L'Uni-Vert »

10.5. Ordre du jour de l'AGO du 25 mai 2021 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 2020 – le bilan et le compte de résultats tels qu'ils vous sont soumis.

L'exercice comptable 2020 se solde par une perte à affecter de 99.250,57 €. La réserve disponible « bénéfices reportés » s'élève à 2.953.260,14 €.

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

- ✓ 225.237,53 € soit 95% de notre montant de cotisation de solidarité sont affectés en réserves disponibles peu importe le résultat et ce conformément aux directives de la tutelle ;
- ✓ Un prélèvement de 324.488,10 € sera fait sur la réserve disponible pour compenser la perte reportée globale de l'exercice.

Ce prélèvement porte donc le solde de la réserve disponible « bénéfices reportés » à 2.628.772,04 €. La réserve disponible « cotisation de solidarité » s'élèvera quant à elle à 1.519.481,64 €.

Il vous est également demandé :

- de vous prononcer par un vote spécial sur la décharge à donner aux administrateurs et commissaire-réviseur.
- de procéder à la nomination du commissaire « sprl SANO AUDIT », rue du Warichet 40 à 1457 Nil-St-Vincent (WSP) représentée par Monsieur Serge Octave, Réviseur d'Entreprises pour une durée de 3 ans (exercices 2021-2022-2023). Les honoraires sont fixés à [...] * EUR hors TVA par année et sont indexés annuellement.

*Cfr. le montant repris dans le formulaire d'offre.

- de procéder aux nominations statutaires suivantes :
 - ✚ Deux mandats d'administrateurs représentant les actionnaires locataires arrivé à terme :
 - 1) Madame Elisabeth Bastin, comme administratrice locataire, pour un mandat de 6 ans.
 - 2) Monsieur José Mendez Iglesias, comme administrateur locataire, pour un mandat de 6 ans.
 - ✚ Un mandat d'administrateur représentant les actionnaires particuliers arrivé à terme :
 - 1) Madame Sybille le Clément de St-Marcq, comme administratrice particulière, pour un mandat de 6 ans
 - ✚ Un mandat d'administrateur représentant les actionnaires pouvoirs publics :
 - 1) Madame Mélania Cojocarú (représentante de la Commune d'Anderlecht) comme administratrice, pour une reprise de mandat de Monsieur Lotfi Mostefa, démissionnaire (2019-2025)
- de procéder à l'approbation du procès-verbal avant d'aborder les divers.

Bruxelles, le 29 avril 2021

**Le Directeur Général,
Cédric MAHIEU**

**Le Président,
Vincent DOUMIER**