



Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

Rapport Annuel 2021

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	2
1.3. Les contrats de gestion	4
1.4. La stratégie de Comensia	5
2. La gestion financière de Comensia	8
2.1. Présentation des comptes 2021	8
2.1.1. Les comptes de bilan	8
2.1.2 Les comptes de résultats établis par nature	10
2.1.3 Présentation synthétique du compte de résultats (notion de charges et de produits).....	11
2.1.4. Présentation synthétique par nature de résultat	11
2.2 Commentaires	11
2.2.1. Commentaires sur les rubriques du bilan	12
2.2.2 Commentaires sur les rubriques du compte de résultats.....	14
2.2.3 Représentation graphique des recettes et des dépenses	17
2.3 Analyse de la structure financière par les ratios	18
2.3.1 Ratio de solvabilité.....	18
2.3.2 Ratio de liquidité générale.....	19
2.3.3 Calcul du cash-Flow.....	19
2.3.4 Ratio d'endettement.....	19
2.3.5 Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie	20
2.4 Evolution du compte de résultats sur 5 ans	21
2.5 Analyse horizontale du compte de résultat depuis 2016	22
2.6 Analyse verticale du compte de résultat sur 5 ans	23
2.7 L'affectation du résultat	24
2.8 Autres éléments du rapport dont les incertitudes, risques et circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de Comensia	24
3. Le financement des investissements de Comensia	27
3.1. Consommation des crédit budgétaires en 2021	27
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'Investissements	33
4.5 Plan Régional du Logement et Alliance Habitat	36
4.6 Contrat Quartier DURABLE	37

5. La gestion locative	38
5.1. Les candidats au logement social	38
5.2. L'occupation des logements	38
5.2.1 L'attribution des logements.....	38
5.2.2 Taux de mobilité/rotation des locataires.....	39
5.2.3 Vacances locatives : maîtrise des inoccupés et inoccupables.....	39
5.3. Plans de mutation et relogement	41
5.3.1 Notions de mutation et transfert.....	41
5.3.2 Mode d'attribution des logements.....	41
5.3.3 Statistiques et pourcentage généraux	42
5.3.4 Demandes de mutation et transfert.....	43
5.3.5 Procédure d'attribution.....	43
5.3.6 Plans de relogement.....	43
5.3.7 Nouvelles acquisitions – clés sur portes.....	44
5.3.8 Conclusions et perspectives	44
5.4. Gestion des garages par un opérateur externe	45
5.5 Contentieux locatif	46
5.5.1. La gestion des arriérés.....	46
5.5.2 Le résultats des arriérés au 31.12.2021	47
5.5.3 La Procédure d'expulsion	47
6. L'approche sociale intégrée de Comensia	48
6.1 Accompagnement social individuel	48
6.2 Accompagnement social collectif – service proximité	49
6.2.1 Missions	50
6.2.2 Axes de travail :	50
6.2.3 Méthodologie	51
6.2.4 Actions 2021	51
6.3 Accompagnement social communautaire	55
6.4 Concierges et nettoyeurs	56
6.5 Agents de prévention et de sécurité (APS)	57
6.6 Réunions interservices et COGELO	57
6.6.1 Réunions interservices.....	57
6.6.2 COGELO : Comité de Gestion Locale.....	58
6.7 COCOLO : COncil COnsultatif des LOcataires	59
7. Le Développement Durable au sein de Comensia.....	60
7.1 Le Plan de Développement Durable	61
7.1.1. Newsletter ECO-MENSIA	61
7.1.2. Mobilité.....	61
7.2. Gestion Énergétique	62
7.2.1. Production d'énergie renouvelable et cogénération	62
7.2.2. Plan Local d'Action pour la Gestion de l'Energie (PLAGE)	64
8. Les ressources humaines de Comensia	66
8.1. L'Assemblée générale de Comensia	66
8.2. Le Conseil d'administration de Comensia	66
8.3 Le Comité de direction	67
8.4 Le délégué à la gestion journalière	67
8.5. Les collaboratrices et collaborateurs de Comensia	67
8.5.1 Organigramme.....	67
8.5.2 Gestion RH.....	69
8.6 Les services de prévention et protection au travail	70

8.7 Le Conseil d'entreprise (C.E.)	71
9. Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) et application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD)	72
9.1. Technologies de l'information et de la Communication (TIC)	72
9.1.1. Modernisation de notre réseau	72
9.1.2. Choix ERP- Passage à Ordiges	72
9.1.3. Digitalisation de Comensia	73
9.2. Application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD)	74
10. Les annexes	74
10.1. Les actions de Comensia au 31-12-2020	74
10.2. Bilan et comptes de résultats (format BNB)	74
10.3. Rapport du reviseur	74
10.4. Ordonnance du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois	74
10.5. Ordre du jour de l'AGO du 25 mai 2021 et approbations requises	74

Editorial du Président et du Directeur Général

Chères Coopératrices, Chers Coopérateurs,
Mesdames, Messieurs,

En 2021, Comensia, coopérative de locataires, a continué à s'adapter aux conséquences de la crise sanitaire. 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 d'un télétravail structurel au-delà du télétravail obligatoire.

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 différents 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 réaliser les interventions techniques dans les logements occupés et à rénover les logements inoccupés.

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. Un remerciement particulier également aux équipes administratives dont la nature du travail ne permettait pas de faire un télétravail complet et qui ont donc dû se rendre présentes au siège social.

Le service GECOFIBU (gestion comptabilité financière et budgétaire) a assuré le suivi de la gestion financière de Comensia. L'exercice 2021 se clôture par une perte de -611.717,42 €. Cette perte, ponctuelle, est importante mais moindre que celle initialement prévue dans le plan financier. Elle est principalement due au nombre important de logements inoccupés pour cause de rénovation. Il est à noter que les principaux indicateurs-clés de performance attestent de l'excellente santé patrimoniale et financière de Comensia : un patrimoine de 3.335 logements, 127 collaborateurs, un bilan dont l'actif est en croissance, une trésorerie nette de plus de 5 millions € et des arriérés de loyer à un niveau bas record (0,97%).

En 2021, 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 finalisé avec une partie de locataires occupants dans des circonstances rendues encore plus difficiles avec les consignes sanitaires. Nous regrettons vivement les désagréments que ce chantier a imposé aux locataires malgré les mesures prises pour sécuriser le chantier et améliorer la 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 a ainsi inauguré 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 4.851 demandes d'interventions techniques et ont rénové 53 logements tandis que 62 logements ont été rénovés par des entreprises externes soit un total de 115 logements

Par ailleurs, en 2021, 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, 184 attributions ont été réalisées dont 52% de mutations et de transferts.

Une nouvelle convention a été signée avec le SASLS afin de clarifier l'action des assistants sociaux détachés au sein du service social individuel.

De nombreux projets ont été menés par et pour les coopérateurs-locataires lorsque les conditions sanitaires le permettaient : potagers du Mail à Evere, structuration de l'asbl Jeunesse Val Marie, projet menthe poivrée au Craetbos, projet pilote de gestion différenciée des espaces verts au Verregat, écoles de devoirs, petits-déjeuners, fêtes de quartier, d'halloween et barbecues sur plusieurs sites ainsi qu'un concours de décorations de fin d'année pour terminer cette année 2021 sur un mode un peu plus joyeux et lumineux.

En collaboration avec la Commune de Berchem, une antenne LISA a été créée intégrant les services de prévention communaux et du CPAS, la police, les associations locales et le pôle de proximité de Comensia.

Au niveau des ressources humaines, le projet de classification de fonctions a été finalisé et a permis d'adopter une nouvelle politique salariale objective, basée sur l'équité et la performance. Notre conseillère en prévention a développé de nombreux projets afin de soutenir les équipes dans le cadre des confinements/déconfinements ainsi que pour renforcer la sécurité des équipes de terrain.

Plusieurs collaborateurs sont arrivés à l'âge de la pension et nous les remercions chaleureusement pour leur belle carrière au sein de Comensia, au service du logement social et de nos coopérateurs-locataires !

En termes d'informatique, les recommandations de l'audit réalisé en 2020 et 2021 ont été mises en application afin d'améliorer la qualité, la disponibilité et la sécurité de notre réseau informatique. Le volet le plus important concerne le changement de logiciel de gestion, cette migration informatique a été préparée en 2021 pour se déployer à partir de janvier 2022. Cette opération est extrêmement délicate et nous remercions l'ensemble des collaborateurs qui se sont investis dans cette migration.

Consciente de sa responsabilité sociétale et tenant compte de son statut de Société Immobilière de Service Public, Comensia a initié un Plan de Développement Durable dès 2018. 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. Un Plan de Développement Durable ambitieux à l'horizon 2030 est en cours de conception et sera approuvé par notre CA au 1^{er} semestre 2022.

En 2021, Comensia disposait de 19 vélos en location longue durée et l'ensemble des installations de production renouvelable et de cogénération auront permis d'éviter l'émission de 52.158 kg de CO₂, ce qui correspond à l'émission d'une petite voiture parcourant 432.908 km (soit 10,8 fois la circonférence de la terre) ou aux émissions du chauffage de 20 ménages bruxellois moyens. En termes de consommations électriques, Comensia a consommé environ 1.246.340 kWh d'électricité, soit 23% de moins qu'en 2016 ! Cela correspond à une économie annuelle d'environ 65.000 € pour nos coopérateurs-locataires !

Toujours dans le cadre de son engagement sociétal, Comensia a également obtenu en 2020 l'agrément « Entreprise sociale » décerné par le Ministre bruxellois de l'Economie. Nous accueillons depuis plusieurs travailleurs en réinsertion socio-professionnelle.

En 2021, deux administrateurs, Messieurs Amaury de Liedekerke et Claude Simonis, ont cessé de siéger au sein du Conseil d'administration en raison de la règle de la limite d'âge fixée dans les statuts. Ils étaient tous les deux membres du CA depuis de très nombreuses années et ont pu faire bénéficier la société de leurs riches expériences. Nous les remercions encore chaleureusement pour leur contribution assidue aux travaux du Conseil et au développement de la société.

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.

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

1.2. Le cadre légal

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

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

❖ Code bruxellois du Logement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La négociation du nouveau Contrat de Gestion 2022-2027 a débuté en 2021 et devrait se clôturer au 1^{er} semestre 2022.

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 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 une actualisation du Plan d'investissement et du Plan financier.

❖ 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 !

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

- 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, de l'exécution 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.

Le Plan d'investissement a été mis à jour suite à la nouvelle organisation du financement sectoriel mis en place par la SLRB.

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.

Notre stratégie d'action sociale se déploie dans une logique d'action intégrée portée par les services social individuel et de proximité ainsi que par nos différents agents de terrain de 1^{ère} ligne (APS, concierges et nettoyeurs).

Cette stratégie 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, leur donner l'envie de s'impliquer et les accompagner dans la mise en place de leurs projets.

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 la gestion des parkings pouvant l'être ainsi que des nouveaux parkings a été externalisée à Be-Park.

Sur le **plan financier**, le Plan stratégique financier prévoyait que les années 2021 et 2022 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 du 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 2023, Comensia devrait retrouver 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, un suivi budgétaire est réalisée en cours d'année et les hypothèses financières sont actualisées annuellement.

Ce Plan stratégique et ses actualisations ont été approuvés par le Conseil d'entreprise et le Conseil d'administration avant d'être systématiquement présentés à l'ensemble des collaborateurs lors d'une réunion des parties prenantes annuelle. 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. Présentation des comptes 2021

2.1.1. Les comptes de bilan

	Codes	Exercice 2021	Exercice précédent
ACTIF			
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20		
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	199 323 976	171 486 796
Immobilisations incorporelles	21	1 763	8 024
Immobilisations corporelles	22/27	198 960 531	171 153 806
Terrains et constructions	22	183 181 988	150 995 361
Installations, machines et outillage	23	104 939	97 553
Mobiliier et matériel roulant	24	152 924	130 332
Location-financement et droits similaires	25		
Autres immobilisations corporelles	26	717 039	821 725
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	14 803 641	19 108 835
Immobilisations financières	28	361 682	324 966
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	356 218	319 502
Actions et parts	284		
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	356 218	319 502
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	9 516 770	10 554 976
Créances à plus d'un an	29		
Créances commerciales	290		
Autres créances	291		
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	269 042	241 439
Stocks	30/36	269 042	241 439
Approvisionnements	30/31	269 042	241 439
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	3 703 913	2 511 854
Créances commerciales	40	197 306	264 778
Autres créances	41	3 506 607	2 247 076
Placements de trésorerie	50/53		
Actions propres	50		
Autres placements	51/53		
Valeurs disponibles	54/58	5 228 533	7 377 821
Comptes de régularisation	490/1	315 282	423 861
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	208 840 746	182 041 772

	Codes	Exercice 2021	Exercice précédent
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	64 862 683	52 139 737
Apport	10/11	939 276	952 091
Disponible	110	939 276	952 091
Indisponible	111		
Plus-values de réévaluation	12	109 276	109 276
Réserves	13	10 040 619	10 826 177
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	5 368 215	5 542 055
Réserves disponibles	133	4 672 186	5 283 904
Bénéfice (perte) reporté(e)	14		
	(+)(-)		
Subsides en capital	15	53 773 512	40 252 194
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	9 649 208	8 846 901
Provisions pour risques et charges	160/5	6 394 089	6 284 839
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162	6 094 148	5 964 674
Autres risques et charges	163/5	299 941	320 165
Impôts différés	168	3 255 119	2 562 063
DETTES	17/49	134 328 855	121 055 134
Dettes à plus d'un an	17	121 412 292	109 273 614
Dettes financières	170/4	121 127 810	108 989 396
Emprunts subordonnés	170		
Emprunts obligatoires non subordonnés	171		
Dettes de location-financement et assimilés	172		
Etablissements de crédit	173		
Autres emprunts	174	121 127 810	108 989 396
Dettes commerciales	175		
Fournisseurs	1750		
Effets à payer	1751		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9	284 482	284 218
Dettes à un an au plus	42/48	12 650 809	11 673 640
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	4 680 146	4 130 735
Dettes financières	43		
Etablissements de crédit	430/8		
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	5 359 379	3 863 934
Fournisseurs	440/4	5 359 379	3 863 934
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	1 410 219	2 473 246
Impôts	450/3	471 259	1 583 841
Rémunérations et charges sociales	454/9	938 960	889 405
Autres dettes	47/48	1 201 065	1 205 725
Comptes de régularisation	492/3	265 754	107 879
TOTAL DU PASSIF	10/49	208 840 746	182 041 772

2.1.2 Les comptes de résultats établis par nature

		Réalisé 2020	Réalisé 2021	% d'écart 2021/2020	Budget 2021	Ecart en € réalisé/ budget 2021
Ventes et prestations		21.753.692,25	22.095.438,97	1,57%	22.203.000,00	-107.561,03
Chiffres d'affaires		17.467.548,80	17.767.574,45	1,72%	17.931.000,00	-163.425,55
Loyers de base		18.897.241,67	19.464.234,57	3,00%	19.462.274,00	1.960,57
Logements sociaux	7000/7060	18.598.469,81	19.161.361,28	3,03%	19.167.274,00	-5.912,72
Autres	700 autre	298.771,86	302.873,29	1,37%	295.000,00	7.873,29
Pertes de loyers de base		-1.627.971,03	-1.866.122,61	14,63%	-1.846.274,00	-19.848,61
Pertes sur logements inoccupés	701	-1.592.549,01	-1.834.279,77	15,18%	-1.814.274,00	-20.005,77
Autres pertes	701 autre	-35.422,02	-31.842,84	-10,10%	-32.000,00	157,16
Réductions sociales nettes	702	-3.216.186,39	-3.388.547,80	5,36%	-3.295.000,00	-93.547,80
Réductions spéciales privés	703	-10.289,69	0,00	0,00%	0,00	0,00
Charges locatives	704/707	3.187.662,10	3.345.998,84	4,97%	3.400.000,00	-54.001,16
Ventes de maisons		0,00	0,00	0,00%		0,00
Cotisation de solidarité	709	237.092,14	212.011,45	-10,58%	210.000,00	2.011,45
Production immobilisée	72	723.912,33	795.398,23	9,87%	800.000,00	-4.601,77
Allocation régionale de solidarité	73	2.462.393,29	2.412.139,79	-2,04%	2.412.000,00	139,79
Autres produits d'exploitation	74	1.099.837,83	1.120.326,50	1,86%	1.060.000,00	60.326,50
Coût des ventes et des prestations		22.478.550,75	23.427.059,50	4,22%	23.705.000,00	-277.940,50
Approvisionnements et marchandises	60	539.973,19	459.263,25	-14,95%	520.000,00	-60.736,75
Services et biens divers		5.273.151,28	5.418.931,30	2,76%	5.550.000,00	-131.068,70
Administration générale	610	521.216,31	594.884,77	14,13%	570.000,00	24.884,77
Travaux à charge SISP	6110	1.295.110,88	1.341.893,67	3,61%	1.370.000,00	-28.106,33
Travaux à charge locataires	6111	1.185.001,66	1.255.808,07	5,98%	1.250.000,00	5.808,07
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	173.009,05	192.699,10	11,38%	190.000,00	2.699,10
Consommations	612	1.531.165,12	1.550.194,15	1,24%	1.650.000,00	-99.805,85
Matériel et machines	613	234.530,55	213.598,29	-8,93%	205.000,00	8.598,29
Assurances	614	160.128,60	167.801,89	4,79%	170.000,00	-2.198,11
Frais d'actes et de contentieux	615	121.028,94	65.371,85	-45,99%	100.000,00	-34.628,15
Divers	616	13.921,19	15.536,31	11,60%	20.000,00	-4.463,69
Intérimaires	617	12.691,02	0,00	-100,00%	0,00	0,00
Administrateur	618	25.347,96	21.143,20	-16,59%	25.000,00	-3.856,80
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	7.376.377,97	7.732.775,43	4,83%	7.870.000,00	-137.224,57
Amortissements	630	7.118.101,82	7.589.706,75	6,63%	7.600.000,00	-10.293,25
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	45.250,78	57.280,52	26,58%	30.000,00	27.280,52
Provisions pour risques et charges		156.858,79	129.473,70	-17,46%	100.000,00	29.473,70
Grosses réparations et entretiens	636	156.858,79	129.473,70	-17,46%	100.000,00	29.473,70
Autres	635+637+639	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation		1.968.836,92	2.039.628,55	3,60%	2.035.000,00	4.628,55
Précompte immobilier	64000	1.905.718,15	1.976.000,05	3,69%	1.975.000,00	1.000,05
Autres	64 autre	63.118,77	63.628,50	0,81%	60.000,00	3.628,50
Résultat d'exploitation		-724.858,50	-1.331.620,53	83,71%	-1.502.000,00	170.379,47
Produits financiers		1.993.410,10	2.270.018,83	13,88%	2.205.000,00	65.018,83
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	155.709,97	154.628,77	-0,69%	145.000,00	9.628,77
Subsides en capital	753	1.837.154,28	2.113.379,52	15,04%	2.060.000,00	53.379,52
Autres produits financiers	75 autre	545,85	2.010,54	268,33%	0,00	2.010,54
Charges financières		1.868.732,38	1.870.401,26	0,09%	1.883.000,00	-12.598,74
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	1.866.409,68	1.866.965,50	0,03%	1.880.000,00	-13.034,50
Autres charges financières	65 autre	2.322,70	3.435,76	47,92%	3.000,00	435,76
Résultat financier		124.677,72	399.617,57	220,52%	322.000,00	77.617,57
Résultat courant avant impôts		-600.180,78	-932.002,96	55,29%	-1.180.000,00	247.997,04
Produits exceptionnels	76	345.951,63	19.285,48	-94,43%	5.000,00	14.285,48
Charges exceptionnelles	66	51.884,18	768,29	-98,52%	0,00	768,29
Résultat de l'exercice avant impôts		-306.113,33	-913.485,77	198,41%	-1.175.000,00	261.514,23
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	279.312,76	302.542,67	8,32%	295.000,00	7.542,67
Transfert aux réserves	68	55.950,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Impôt sur le résultat	67/77	16.500,00	774,32	-95,31%	0,00	774,32
Résultat de l'exercice		-99.250,57	-611.717,42	516,34%	-880.000,00	268.282,58

2.1.3 Présentation synthétique du compte de résultats (notion de charges et de produits)

	Réalisé 2020	Réalisé 2021	% d'écart 2021/2020
Les charges ou dépenses			
60 Approvisionnements et marchandises	539.973,19	459.263,25	-14,95%
61 Services et biens divers	5.273.151,28	5.418.931,30	2,76%
62 Rémunérations, charges sociales et pensions	7.376.377,97	7.732.775,43	4,83%
63 Amortissements, réductions de valeur et provision GRGE	7.320.211,39	7.776.460,97	6,23%
64 Autres charges d'exploitation	1.968.836,92	2.039.628,55	3,60%
65 Charges financières	1.868.611,38	1.870.401,26	0,10%
66 Charges exceptionnelles	52.005,18	768,29	-98,52%
67 Impôt sur le résultat	16.500,00	964,59	-94,15%
68 Transfert aux réserves	55.950,00	0,00	-100,00%
Total des charges ou dépenses	24.471.617,31	25.299.193,64	3,38%
Les produits ou recettes			
70 Chiffres d'affaires	17.467.548,80	17.767.574,45	1,72%
72 Production immobilisée	723.912,33	795.398,23	9,87%
73 Allocation régionale de solidarité	2.462.393,29	2.412.139,79	-2,04%
74 Autres produits d'exploitation	1.099.837,83	1.120.326,50	1,86%
75 Produits financiers	1.993.410,10	2.270.018,83	13,88%
76 Produits exceptionnels	345.951,63	19.285,48	-94,43%
77 Régularisation impôts et reprise provisions fiscales	0,00	190,27	0,00%
78 Prélèvement sur réserves et impôts différés	279.312,76	302.542,67	8,32%
Total des produits ou recettes	24.372.366,74	24.687.476,22	1,29%
Résultat de l'exercice	-99.250,57	-611.717,42	516,34%

2.1.4. Présentation synthétique par nature de résultat

Nature du résultat	Réalisé 2020	Réalisé 2021
Résultat d'exploitation (70/64)	-724.858,50	-1.331.620,53
Résultat financier (75/65)	124.798,72	399.617,57
Résultat exceptionnel (76/66)	293.946,45	18.517,19
Impôts (76/66)	-16.500,00	-774,32
Prélèvements/transferts en réserves immunisées (78/68)	223.362,76	302.542,67
Résultat de l'exercice	-99.250,57	-611.717,42

2.2 Commentaires

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2021 présentent un total de bilan de 208.840.746 € contre 182.041.772 € en 2020 soit une progression globale de 14,73 %.

L'exercice comptable se solde par une perte de 611.717 € contre une perte de 99.250 € en 2020.

A l'instar de l'exercice 2020, ce montant déficitaire trouve son origine au niveau du résultat d'exploitation et se justifie essentiellement par l'incidence défavorable des pertes par inoccupation des logements vidés pour rénovation lourdes et remise en état entre deux locations. Cette perte de loyers s'élève pour l'exercice 2021 à 1.834.279 € - soit 9,57 % du total des loyers de base.

La société a fait le choix de mener une politique massive d'investissement afin de préserver son patrimoine et même de l'agrandir. Préserver le patrimoine nécessite parfois d'évacuer des logements et induit donc des pertes de revenus.

Certaines opérations de rénovation ont été perturbées par le non-respect, de la part de l'adjudicataire, des délais d'exécution du chantier entraînant ainsi également un retard dans la résorption des pertes par inoccupation.

En revanche, les charges courantes incompressibles mises en œuvre pour mener à bien nos missions continuent de courir et de progresser même pour certains postes.

Au regard de la perte de l'exercice, sans ce manque à gagner des logements vidés, la société dégagerait un bénéfice d'exploitation ; signe d'une performance économique puisque l'activité de la société permettrait à elle seule de couvrir les charges d'exploitation nécessaires à l'activité.

2.1.1. Commentaires sur les rubriques du bilan

❖ Les actifs immobilisés :

Les comptes annuels présentent un total de bilan de 208.840.746 € contre 182.041.772 € en 2020 soit une augmentation de 14,73% justifiée essentiellement par les actifs immobilisés qui passent de 171.486.796€ en 2020 à 199.323.976€ en 2021.

La société a investi en 2021 en travaux de rénovation et en biens d'investissement pour un total de 35.396.432€ et elle a généré une dotation d'amortissement pour 7.589.707€ ; soit une augmentation nette totale de 27.806.725€. Cette progression bilantaire d'une année à l'autre indique que Comensia est une entreprise en expansion.

❖ Les actifs circulants :

Les actifs circulants régressent de 10.554.976€ en 2020 à 9.516.770 € en 2021. Cette diminution de 1,038 Mo € se justifie par :

- Une hausse de 1,130Mo € des notes de crédit à recevoir -rubrique 41 autres créances commerciales
- Une diminution de 2,149 Mo € des valeurs disponibles – rubrique 54/58.

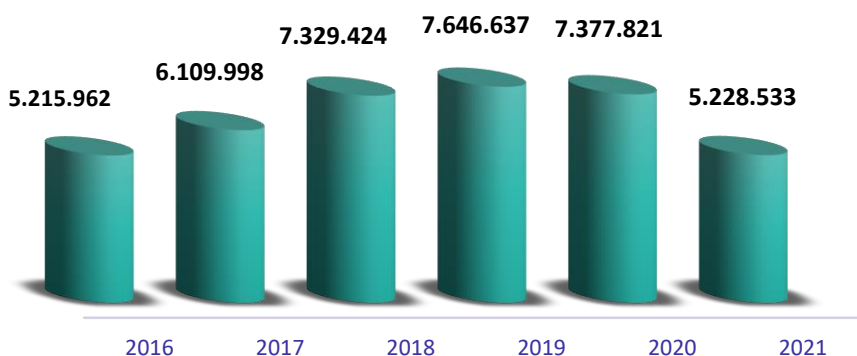
La rubrique 41 -autres créances commerciales- reprend, outre les notes de crédit à recevoir, la créance auprès de la Région pour les réductions enfants à charge et personnes majeures handicapées accordées en 2021. La demande de remboursement introduite début 2022 à la Région s'élève à 2,077 Mo €.

Les valeurs disponibles -rubrique 54/58- s'élèvent à 5,229 Mo € contre 7,377 Mo € en 2020.

Bruxelles-Fiscalité ayant résorbé son retard dans l'enrôlement des biens au précompte immobilier, nous avons payé 1,375 Mo € début 2021 pour le précompte 2020 et 1,749 Mo € fin 2021 pour le précompte 2021 ; soit un flux de trésorerie total de 3,124 Mo € qui explique la régression de nos valeurs disponibles par rapport à l'année dernière.

Les valeurs disponibles servent au paiement des charges courantes de la société. Les travaux d'investissement sont quant à eux financés par des emprunts et avances régionaux.

Evolution des valeurs disponibles



❖ **Les capitaux propres :**

Les capitaux propres s'élèvent à 64.862.683 € et représentent 31,06% du total du passif contre 28,64% en 2020. La progression de 12,7 Mo € par rapport à l'année dernière se justifie par :

- Une hausse de 13,5 Mo € des subsides en capital octroyés par la Région dans le cadre de nos programmes d'investissement qui passent de 40,2 Mo € à 53,8 Mo € ;
- Une diminution des réserves disponibles du montant de la perte reportée. Les réserves disponibles s'élèvent à 4,7 Mo à fin 2021.

❖ **Les dettes à plus d'un an :**

Les dettes à long terme -rubrique 17- s'élèvent à 121,4 Mo € et représentent 58,14 % du total du passif contre 60,03 % en 2020. 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 2021 des lignes de crédit s'élève à 16,8 Mo €. Le remboursement du capital au travers de l'annuité s'élève quant à lui à 4,1 Mo €.

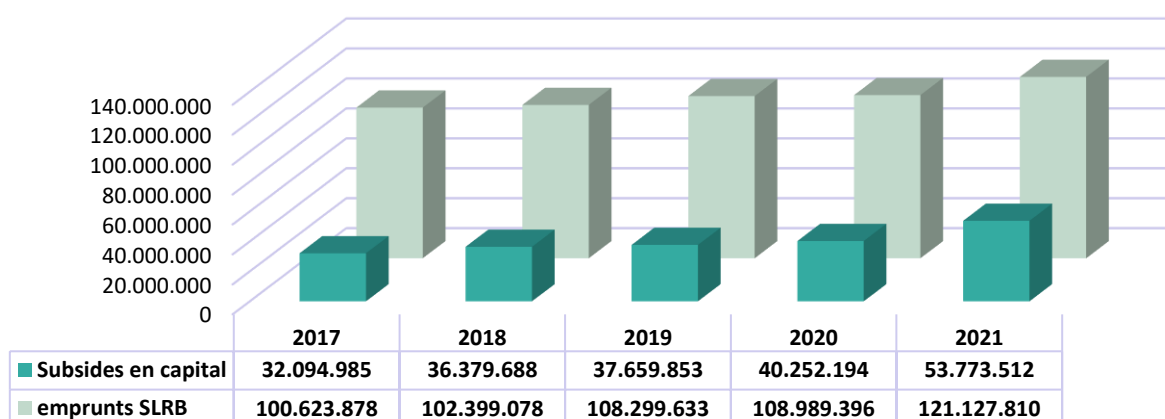
❖ **Les dettes à un an au plus :**

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 2022 soit 4,68 Mo €.

Les dettes fournisseurs -rubrique 440/4- s'élèvent à 5,359 Mo € dont 4,013 Mo € seront financés par des crédits régionaux.

La dette d'impôt -rubrique 450/3- passe de 2,47 Mo € à 1,41 Mo € en 2021. Cette diminution provient de la normalisation de l'enrôlement du précompte immobilier par Bruxelles-Fiscalité. Ainsi, contrairement aux années précédentes, l'enrôlement au précompte 2021 était à échoir avant la fin de l'année 2021 et non pas courant 2022.

Emprunts SLRB et subsides en capital



2.2.2 Commentaires sur les rubriques du compte de résultats

Le total des ventes et prestations (rubrique 70/74) s'élève à 22.095.439 € soit une progression de 1,57 % par rapport à 2020.

❖ Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 17.767.574 € contre 17.467.549 € en 2020 soit une progression de 1,72 %

Dans le courant de l'année, Comensia a réceptionné 2 immeubles dans le cadre du dispositif « clé sur porte » : l'immeuble Corbeau à Schaerbeek et l'immeuble Emailerie respectivement en mars et en mai. Ceux-ci ont donc généré des loyers supplémentaires sur une partie de l'année.

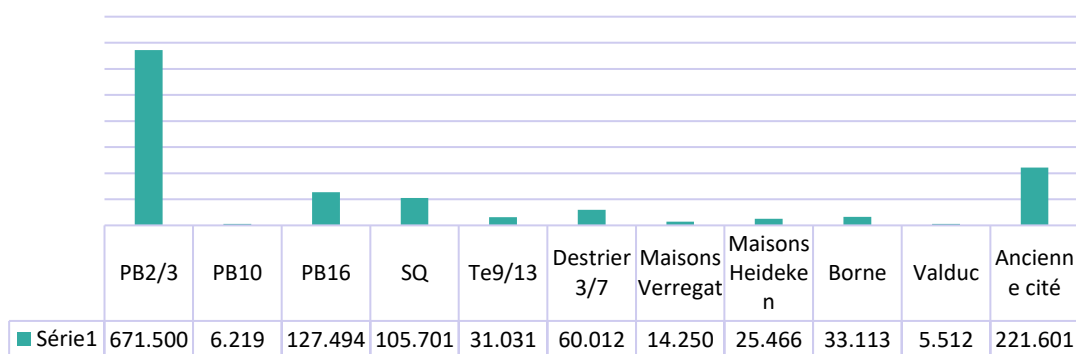
Le loyer réel des logements se chiffre à 14.150.545 € contre 14.026.827 € en 2020. Il s'agit d'une progression de 0,89 % tandis que l'indexation moyenne appliquée sur les loyers était de 2,81 %.

Loyers de base (a)	19.161.361,28 €
Total inoccupés (b)	- 527.795,65 €
Total inoccupables (c)	- 1.306.484,12 €
Loyers de base des occupés (d)	17.327.081,51 €
(d)=(a)+(b)+(c)	
Déficit social (e)	- 3.388.547,80 €
Recette locative nette (f)	13.938.533,71 €
(f) = (d)+(e)	
Cotisation de solidarité(g)	212.011,45 €
Total recettes logements (h)	14.150.545,16 €
(h)=(f)+(g)	

L'inoccupation des logements pour remises en état des logements se chiffre à 527.796 € et représente un ratio annuel moyen inoccupés/total des loyers de base de 2,75 %.

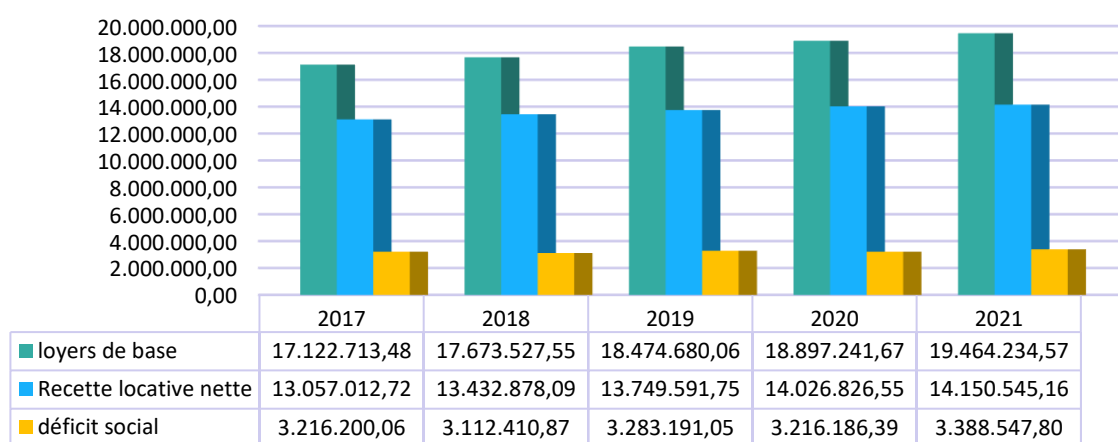
La perte par inoccupation pour rénovation lourdes représente un ratio annuel moyen inoccupables/ total des loyers de base de 6,82 % et se réparti sur les différents chantiers de la manière suivante :

Répartition des pertes 2021 par inoccupation pour rénovation



Le montant total du déficit social de l'année s'élève à 3.388.547,80 € soit une progression de 5,36 % par rapport à l'année 2020. Il représente 19,56 % du total des loyers de base des logements occupés.

Evolution des loyers de base, de la recette locative nette et du déficit social



Le revenu annuel des magasins, garages et cave s'élève à 271.030 €.

❖ 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 2021, 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 2021, l'allocation versée s'élève à 2.412.140 € ; en régression de 2,04 % par rapport à 2020.

❖ 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 738.992 €.

❖ **Le coût des ventes et des prestations (rubrique 60/64)** s'élève à 23.427.060 € et est en augmentation de 4,22 % par rapport à 2020.

❖ Les approvisionnements et marchandises régressent de 14,95 % 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 23,13 % du total des charges d'exploitation. Ils sont en progression globale de 2,76 % par rapport à 2020. Le détail des fluctuations 2021/2020 par sous-rubrique se présente comme suit :

- Frais d'administration : +1,08 %
- Travaux dans les immeubles à charge de la sisp : +3,61 %
- Travaux à charge des locataires : +5,98 %
- Frais de consommations : +1,24%
- Frais des administrateurs : -16,59 %

❖ Les rémunérations et les charges salariales concernent un total d'équivalent temps plein à la clôture de 126,2. Ces couts ont augmenté de 4,83% par rapport à 2020 pour atteindre un total de 7.732.775 €. Ils représentent 33,01 % 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 7.589.707 €. Ils ont augmenté de 6,62 % par rapport à l'année précédente, conséquence directe des investissements faits en 2021. Cette charge d'amortissement représente 32,4 % 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 calcule 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 1.331.620 € se justifie essentiellement par le manque à gagner sur les ressources de plus de 1,834 Mo €. Sans ce manque à gagner, Comensia dégagerait un résultat d'exploitation positif.

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 2021 à 2.113.379 € et enregistre une progression de 15,04 % par rapport à 2020.

Les charges financières (rubrique 65) calculées sur les emprunts régionaux s'élèvent à 1.866.965 €. Le montant de ces charges reste quasi identique à celui de 2020.

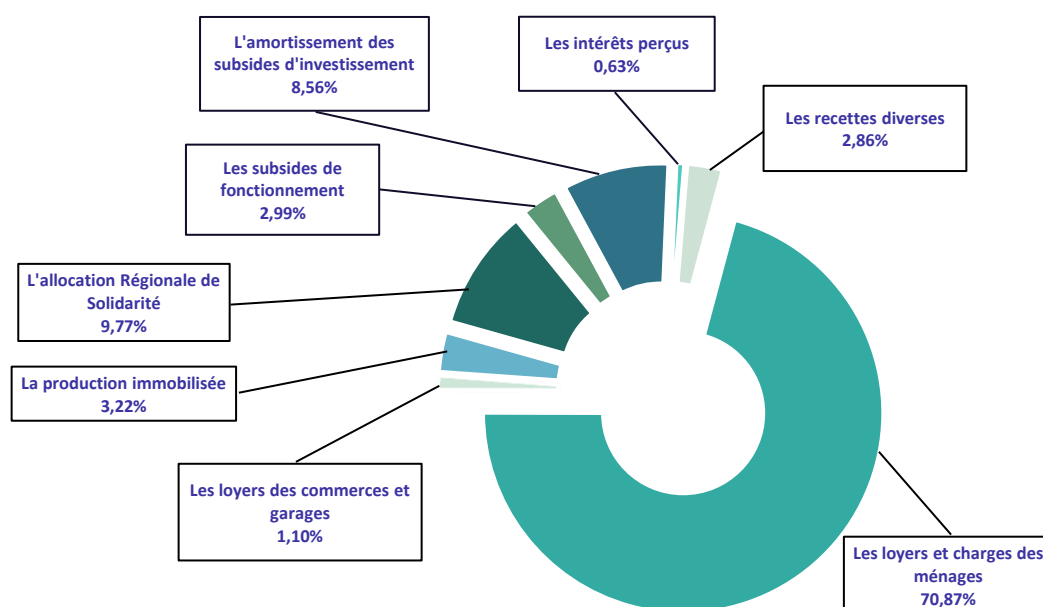
Le résultat financier excédentaire signifie que les produits financiers ont permis de couvrir la totalité de la charge financière de nos emprunts et ce grâce à une subside régionale à hauteur de 50 % de nos projets d'investissement.

2.2.3 Représentation graphique des recettes et des dépenses

❖ Les recettes 2021

Le total des recettes s'élève à 24.687.476 € et se répartit comme suit :

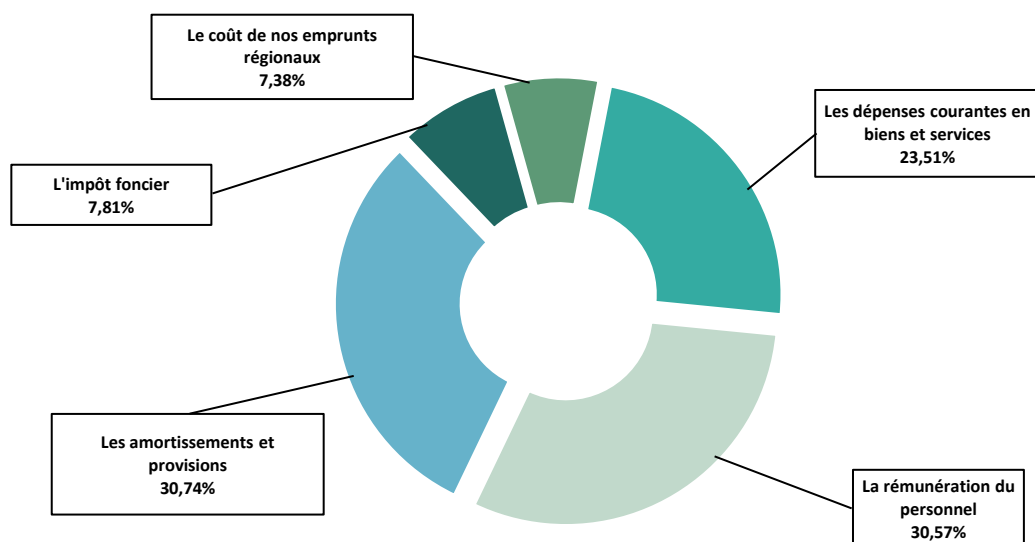
- ✓ Les loyers des ménages y compris les charges locatives : 17.496.544 €
- ✓ Les loyers des commerces et garages : 271.030 €
- ✓ L'activation de la production immobilisée générée en interne : 795.398 €
- ✓ L'allocation Régionale de Solidarité pour compenser le déficit social : 2.412.140 €
- ✓ Les subsides de fonctionnement octroyés par la Région : 738.992 €
- ✓ L'amortissement des subsides d'investissement octroyés par la Région : 2.113.380 €
- ✓ Les intérêts perçus sur nos avoirs en comptes courants : 154.629 €
- ✓ Les recettes diverses : 705.363 €



❖ Les dépenses 2021

Le total des dépenses s'élève à 25.299.193 € et se répartit comme suit :

- ✓ Les dépenses courantes en biens et services : 5.946.992 €
- ✓ La rémunération du personnel : 7.732.775 €
- ✓ Les amortissements et les provisions : 7.776.461 €
- ✓ L'impôt foncier : 1.976.000 €
- ✓ Le coût de nos emprunts régionaux : 1.866.965 €



2.3 Analyse de la structure financière par les ratios

Sont calculés ici quelques ratios financiers pertinents qui permettront d'évaluer la performance de la société. Ces ratios sont des indicateurs très utiles qui renseignent de façon très précise sur la solvabilité, les liquidités, le taux d'endettement, les avoirs de la société...

2.3.1 Ratio de solvabilité

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.

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Capitaux propres	44 187 108	48 366 941	49 771 712	52 139 737	64 862 683
Valeur bilantaire	161 183 680	169 821 342	177 979 566	182 041 772	208 840 746
	0,2741	0,2848	0,2796	0,2864	0,3106

Le poids des fonds propres est de 31,06 % en 2021 contre 28,64 % en 2020. Une amélioration est à noter. La norme devant se situer entre 25 et 40%, **Comensia se trouve dans la fourchette.**

2.3.2 Ratio de liquidité générale

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

Formule :
$$\frac{\text{Actifs circulants}}{\text{Dettes à court terme}}$$

	2017	2018	2019	2020	2021
Actifs circulants	9 097 638	10 131 689	10 884 936	10 554 976	8 288 905
Dettes à CT	7 367 860	9 598 185	9 734 224	10 209 614	8 637 224
	1,2348	1,0556	1,1182	1,0338	0,9597

Le ratio a été corrigé à l'actif et au passif selon la situation spécifique du secteur. Les note de crédits à recevoir - rubrique 41- liées aux chantiers financés par crédits régionaux ont été neutralisés des actifs circulants. De même que les dettes fournisseurs financées par crédits régionaux -rubrique 440/4 ont été neutralisées du total des dettes à court terme. Nous obtenons un ratio de 0,9597 inférieur à 1. En d'autres termes, les créances et disponibilités de Comensia sont capables **de couvrir les dettes à court terme à hauteur de 0,96 fois**.

2.3.3 Calcul du 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 :
$$\text{bénéfice (code 9904)} + \text{charges non décaissées} - \text{produits non encaissés} - \text{annuité}$$

	2017	2018	2019	2020	2021
Bénéfice (code 9904)	228 413,00	-93 081,00	132 854,00	-273 091,00	-785 558,00
Charges non décaissées	6 501 611,00	6 836 264,33	6 984 429,82	7 340 541,00	7 776 461,00
Produits non encaissés	1 438 375,09	1 481 534,73	1 672 252,78	1 780 440,00	2 025 690,00
Annuité	3 567 947,00	3 657 058,52	3 867 494,85	3 993 563,00	4 130 735,00
	1 723 701,91	1 604 590,08	1 577 536,19	1 293 447,00	834 478,00

En 2021, après avoir payé sa dette d'annuité, **Comensia a dégagé un complément de moyen positif de 0,834 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.

2.3.4 Ratio d'endettement

Formule :
$$\frac{\text{Annuité complète}}{\text{Recettes locatives+ARS}}$$

	2017	2018	2019	2020	2021
Annuité	5 359 795,36	5 662 738,23	5 762 150,16	5 859 055,00	5 958 602,00
Recette loc+ARS	15 685 095,00	15 845 029,14	16 083 899,90	16 489 220,00	16 562 685,00
Ratio	0,3417	0,3574	0,3583	0,3553	0,3598

Le ratio d'endettement de Comensia reste stable d'année en année. En effet, il oscille entre 35 et 36% soit 1/3 du total des recettes. Cette maîtrise de l'endettement est nécessaire mais ne doit pas empêcher la société d'investir afin de maintenir son patrimoine en bon état.

2.3.5 Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie

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 fonds de roulement pour la structure à court terme.

	rubriques du bilan	2020	2021
Capitaux permanents y compris dettes emprunt échéant dans l'année	(10/17)+42	168 106 148	194 210 240
- Actifs fixes nets	20/28	-171 486 796	-199 323 976
FRN (1)		-3 380 648	-5 113 736
Stocks	3	241 439	269 042
Créance à 1 an au plus	40/41	2 511 854	3 703 913
Comptes regul actif	49	423 861	315 282
- dettes à un an au plus sauf dette d'emprunt	44/48	-7 542 905	-7 970 663
- provision pour risques et charges	160/5	-6 284 839	-6 394 089
Comptes regul passif	49	-107 879	-265 754
BRF (2)		-10 758 469	-10 342 269
Trésorerie Nette =(1)-(2)		7 377 821	5 228 533
valeurs disponibles classe 5		7 377 821	5 228 533

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 5,2 Mo €.**

2.4 Evolution du compte de résultats sur 5 ans

		2017	2018	2019	2020	2021
Ventes et prestations		20 702 864,22	21 340 691,09	21 492 814,73	21 753 692,25	22 095 438,97
Chiffres d'affaires		16 858 357,30	17 170 297,47	17 396 625,08	17 467 548,80	17 767 574,45
Loyers de base		17 122 713,48	17 673 527,55	18 474 680,06	18 897 241,67	19 464 234,57
Logements sociaux	7000/7060	16 726 162,86	17 275 750,76	18 173 133,04	18 598 469,81	19 161 361,28
Autres	700 autre	396 550,62	397 776,79	301 547,02	298 771,86	302 873,29
Pertes de loyers de base		-708 697,08	-1 060 037,09	-1 360 604,38	-1 627 971,03	-1 866 122,61
Pertes sur logements inoccupés	701	-605 508,92	-925 567,61	-1 313 559,60	-1592549,01	-1 834 279,77
Autres pertes	701 autre	-103 188,16	-134 469,48	-47 044,78	-35 422,02	-31 842,84
Réductions sociales nettes	702	-3 216 200,06	-3 112 410,87	-3 283 191,05	-3 216 186,39	-3 388 547,80
Réductions spéciales privés	703	0,00	0,00	0,00	-10 289,69	0,00
Charges locatives	704/707	3 507 982,12	3 474 112,07	3 392 531,09	3 187 662,10	3 345 998,84
Ventes de maisons		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cotisation de solidarité	709	152 558,84	195 105,81	173 209,36	237 092,14	212 011,45
Production immobilisée	72	554 754,62	596 344,94	774 811,66	723 912,33	795 398,23
Allocation régionale de solidarité	73	2 334 719,87	2 412 150,05	2 334 308,15	2 462 393,29	2 412 139,79
Autres produits d'exploitation	74	955 032,43	1 161 898,63	987 069,84	1 099 837,83	1 120 326,50
Coût des ventes et des prestations		20 260 654,37	21 491 678,51	21 528 493,27	22 478 550,75	23 427 059,50
Approvisionnements et marchandises	60	535 941,39	619 741,32	680 116,59	539 973,19	459 263,25
Services et biens divers		5 129 495,31	5 401 075,27	5 151 378,41	5 273 151,28	5 418 931,30
Administration générale	610	410 706,12	503 743,83	543 585,20	521 216,31	594 884,77
Travaux à charge SISP	6110	1 205 514,19	1 304 467,43	1 121 558,52	1 295 110,88	1 341 893,67
Travaux à charge locataires	6111	1 193 218,45	1 233 950,02	1 093 706,10	1 185 001,66	1 255 808,07
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	160 451,55	149 444,49	159 762,35	173 009,05	192 699,10
Consommations	612	1 617 432,64	1 720 903,59	1 708 501,59	1 531 165,12	1 550 194,15
Matériel et machines	613	149 202,29	151 864,31	174 849,09	234 530,55	213 598,29
Assurances	614	235 846,99	162 892,68	153 599,14	160 128,60	167 801,89
Frais d'actes et de contentieux	615	106 951,56	105 930,19	141 396,89	121 028,94	65 371,85
Divers	616	22 472,92	46 209,53	27 353,25	13 921,19	15 536,31
Intérimaires	617	0,00	0,00	4 981,04	12 691,02	0,00
Administrateurs	618	27 698,60	21 669,20	22 085,24	25 347,96	21 143,20
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	6 363 114,94	6 690 200,27	6 780 614,13	7 376 377,97	7 732 775,43
Amortissements	630	6 328 049,49	6 493 157,92	6 884 807,96	7 118 101,82	7 589 706,75
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	-43,93	24 766,50	-100 292,84	45 250,78	57 280,52
Provisions pour risques et charges		173 606,09	318 339,91	199 914,70	156 858,79	129 473,70
Grosses réparations et entretiens	636	90 344,84	318 339,91	199 914,70	156 858,79	129 473,70
Autres	635+637+639	83 261,25	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation		1 730 491,08	1 944 397,32	1 931 954,32	1 968 836,92	2 039 628,55
Précompte immobilier	64000	1 718 845,89	1 757 884,33	1 848 479,98	1 905 718,15	1 976 000,05
Autres	64 autre	11 645,19	186 512,99	83 474,34	63 118,77	63 628,50
Résultat d'exploitation		442 209,85	-150 987,42	-35 678,54	-724 858,50	-1 331 620,53
Produits financiers		1 574 367,46	1 640 497,26	1 874 051,20	1 993 410,10	2 270 018,83
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	127 564,82	140 009,52	158 288,17	155 709,97	154 628,77
Subsides en capital	753	1 439 514,29	1 498 089,09	1 714 181,59	1 837 154,28	2 113 379,52
Autres produits financiers	75 autre	7 288,35	2 398,65	1 581,44	545,85	2 010,54
Charges financières		1 847 619,10	1 811 663,66	1 897 227,14	1 868 611,38	1 870 401,26
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	1 845 158,09	1 809 125,72	1 894 655,31	1 866 409,68	1 866 965,50
Autres charges financières	65 autre	2 461,01	2 537,94	2 571,83	2 201,70	3 435,76
Résultat financier		-273 251,64	-171 166,40	-23 175,94	124 798,72	399 617,57
Résultat courant avant impôts		168 958,21	-322 153,82	-58 854,48	-600 059,78	-932 002,96
Produits exceptionnels	76	437 652,19	214 485,54	139 817,52	345 951,63	19 285,48
Charges exceptionnelles	66	416 513,59	40 877,87	10 317,62	52 005,18	768,29
Résultat de l'exercice avant impôts		190 096,81	-148 546,15	70 645,42	-306 113,33	-913 485,77
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	250 889,10	289 159,97	273 383,95	279 312,76	302 542,67
Transfert aux réserves	68	0,00	0,00	0,00	55 950,00	0,00
Impôt sur le résultat	67/77	47 284,26	34 198,75	37 335,43	16 500,00	774,32
Résultat de l'exercice		393 701,65	106 415,07	306 693,94	-99 250,57	-611 717,42

2.5 Analyse horizontale du compte de résultat depuis 2016

indice de temps 2016= 100

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ventes et prestations		100	102,50	105,66	106,41	107,70	109,39
Chiffres d'affaires		100	100,92	102,79	104,14	104,57	106,36
Loyers de base		100	103,95	107,29	112,15	114,72	118,16
Logemts sociaux	7000/7060	100	103,98	107,40	112,97	115,62	119,12
Autres	700 autre	100	102,60	102,91	78,02	77,30	78,36
Pertes de loyers de base		100	118,84	177,75	228,15	272,99	312,92
Pertes sur logements inoccupés	701	100	120,38	184,00	261,14	316,60	364,66
Autres pertes	701 autre	100	110,55	144,06	50,40	37,95	34,11
Réductions sociales nettes	702	100	103,32	99,98	105,47	103,32	108,85
Réductions spéciales privés	703	0	0	0	0	>1000	>1000
Charges locatives	704/707	100	93,22	92,32	90,15	84,71	88,91
Ventes de maisons		0	0	0	0	0	0,00
Cotisation de solidarité	709	100	85,51	109,36	97,09	132,89	118,83
Production immobilisée	72	100	111,39	119,74	155,57	145,35	159,71
Allocation régionale de solidarité	73	100	114,17	117,95	114,15	120,41	117,95
Autres produits d'exploitation	74	100	100,53	122,31	103,90	115,77	117,93
Coût des ventes et des prestations		100	103,37	109,65	109,84	114,68	119,52
Approvisionnements et marchandises	60	100	101,19	117,01	128,41	101,95	86,71
Services et biens divers		100	96,28	101,38	96,70	98,98	101,72
Administration générale	610	100	92,31	113,22	122,17	117,15	133,70
Travaux à charge SISP	6110	100	115,25	124,71	107,22	123,82	128,29
Travaux à charge locataires	6111	100	81,02	83,78	74,26	80,46	85,27
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	100	103,33	96,24	102,89	111,42	124,10
Consommations	612	100	94,46	100,50	99,78	89,42	90,53
Matériel et machines	613	100	115,81	117,87	135,71	182,03	165,79
Assurances	614	100	110,36	76,22	71,87	74,93	78,52
Frais d'actes et de contentieux	615	100	95,60	94,69	126,39	108,19	58,44
Divers	616	100	182,69	375,66	222,37	113,17	126,30
Intérimaires	617	0	0	0	>1000	>1000	>1000
Administrateurs	618	100	94,28	73,76	75,17	86,28	71,97
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	100	111,92	117,67	119,26	129,74	136,01
Amortissements	630	100	104,72	107,45	113,93	117,79	125,59
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	100	-0,11	59,79	-242,13	109,25	138,29
Provisions pour risques et charges		100	58,81	107,83	67,72	53,13	43,86
Grosses réparations et entretiens	636	100	42,62	150,19	94,32	74,00	61,08
Autres	635+637+63	100	100,00	0	0	0	0,00
Autres charges d'exploitation		100	103,11	115,85	115,11	117,31	121,53
Précompte immobilier	64000	100	102,91	105,25	110,67	114,10	118,30
Autres	64 autre	100	144,88	2 320,42	1 038,51	785,27	791,61
Résultat d'exploitation		100	74,04	-25,28	-5,97	-121,36	-222,95
Produits financiers		100	111,23	115,90	132,41	140,84	160,38
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	100	122,90	134,88	152,49	150,01	148,97
Subsides en capital	753	100	110,31	114,80	131,36	140,78	161,95
Autres produits financiers	75 autre	100	110,37	36,32	23,95	8,27	30,45
Charges financières		100	98,75	96,83	101,40	99,87	99,97
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0	0	0	0	0	0,00
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	100	98,76	96,83	101,41	99,90	99,93
Autres charges financières	65 autre	100	93,48	96,40	97,69	83,63	130,51
Résultat financier		100	59,98	37,57	5,09	-27,39	-87,71
Résultat courant avant impôts		100	119,26	-227,39	-41,54	-423,54	-657,84
Produits exceptionnels	76		113,34	55,54	36,21	89,59	4,99
Charges exceptionnelles	66		338,04	33,18	8,37	42,21	0,62
Résultat de l'exercice avant impôts		100	46,98	-36,71	17,46	-75,65	-225,77
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	100	103,33	119,09	112,59	115,03	124,60
Transfert aux réserves	68	0	0	0	0	>1000	>1000
Impôt sur le résultat	67/77	100	155,35	112,36	122,67	54,21	2,54
Résultat de l'exercice		100	63,81	17,25	49,71	-16,09	-99,15

2.6 Analyse verticale du compte de résultat sur 5 ans

valeurs exprimées en % du chiffre d'affaires

		2017	2018	2019	2020	2021
Ventes et prestations		122,80%	124,29%	123,55%	124,54%	124,36%
Chiffres d'affaires		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Loyers de base		101,57%	102,93%	106,20%	108,18%	109,55%
Logements sociaux	7000/7060	99,22%	100,61%	104,46%	106,47%	107,84%
Autres	700 autre	2,35%	2,32%	1,73%	1,71%	1,70%
Pertes de loyers de base		-4,20%	-6,17%	-7,82%	-9,32%	-10,50%
Pertes sur logements inoccupés	701	-3,59%	-5,39%	-7,55%	-9,12%	-10,32%
Autres pertes	701 autre	-0,61%	-0,78%	-0,27%	-0,20%	-0,18%
Réductions sociales nettes	702	-19,08%	-18,13%	-18,87%	-18,41%	-19,07%
Réductions spéciales privés	703	0,00%	0,00%	0,00%	-0,06%	0,00%
Charges locatives	704/707	20,81%	20,23%	19,50%	18,25%	18,83%
Ventes de maisons		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cotisation de solidarité	709	0,90%	1,14%	1,00%	1,36%	1,19%
Production immobilisée	72	3,29%	3,47%	4,45%	4,14%	4,48%
Allocation régionale de solidarité	73	13,85%	14,05%	13,42%	14,10%	13,58%
Autres produits d'exploitation	74	5,67%	6,77%	5,67%	6,30%	6,31%
Coût des ventes et des prestations		120,18%	125,17%	123,75%	128,69%	131,85%
Approvisionnements et marchandises	60	3,18%	3,61%	3,91%	3,09%	2,58%
Services et biens divers		30,43%	31,46%	29,61%	30,19%	30,50%
Administration générale	610	2,44%	2,93%	3,12%	2,98%	3,35%
Travaux à charge SISF	6110	7,15%	7,60%	6,45%	7,41%	7,55%
Travaux à charge locataires	6111	7,08%	7,19%	6,29%	6,78%	7,07%
Frais dans immeubles utilisés par la SISF	6112	0,95%	0,87%	0,92%	0,99%	1,08%
Consommations	612	9,59%	10,02%	9,82%	8,77%	8,72%
Matériel et machines	613	0,89%	0,88%	1,01%	1,34%	1,20%
Assurances	614	1,40%	0,95%	0,88%	0,92%	0,94%
Frais d'actes et de contentieux	615	0,63%	0,62%	0,81%	0,69%	0,37%
Divers	616	0,13%	0,27%	0,16%	0,08%	0,09%
Intérimaires	617	0,00%	0,00%	0,03%	0,07%	0,00%
Administrateurs	618	0,16%	0,13%	0,13%	0,15%	0,12%
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	37,74%	38,96%	38,98%	42,23%	43,52%
Amortissements	630	37,54%	37,82%	39,58%	40,75%	42,72%
Réd. valeur sur stocks et créances commerciale	631/4	0,00%	0,14%	-0,58%	0,26%	0,32%
Provisions pour risques et charges		1,03%	1,85%	1,15%	0,90%	0,73%
Grosses réparations et entretiens	636	0,54%	1,85%	1,15%	0,90%	0,73%
Autres	635+637+639	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Autres charges d'exploitation		10,26%	11,32%	11,11%	11,27%	11,48%
Précompte immobilier	64000	10,20%	10,24%	10,63%	10,91%	11,12%
Autres	64 autre	0,07%	1,09%	0,48%	0,36%	0,36%
Résultat d'exploitation		2,62%	-0,88%	-0,21%	-4,15%	-7,49%
Produits financiers		9,34%	9,55%	10,77%	11,41%	12,78%
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	0,76%	0,82%	0,91%	0,89%	0,87%
Subsides en capital	753	8,54%	8,72%	9,85%	10,52%	11,89%
Autres produits financiers	75 autre	0,04%	0,01%	0,01%	0,00%	0,01%
Charges financières		10,96%	10,55%	10,91%	10,70%	10,53%
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	10,95%	10,54%	10,89%	10,69%	10,51%
Autres charges financières	65 autre	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,02%
Résultat financier		-1,62%	-1,00%	-0,13%	0,71%	2,25%
Résultat courant avant impôts		1,00%	-1,88%	-0,34%	-3,44%	-5,25%
Produits exceptionnels	76	2,60%	1,25%	0,80%	1,98%	0,11%
Charges exceptionnelles	66	2,47%	0,24%	0,06%	0,30%	0,00%
Résultat de l'exercice avant impôts		1,13%	-0,87%	0,41%	-1,75%	-5,14%
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	1,49%	1,68%	1,57%	1,60%	1,70%
Transfert aux réserves	68	0,00%	0,00%	0,00%	0,32%	0,00%
Impôt sur le résultat	67/77	0,28%	0,20%	0,21%	0,09%	0,00%
Résultat de l'exercice		2,34%	0,62%	1,76%	-0,57%	-3,44%

2.7 L'affectation du résultat

L'exercice comptable 2021 se solde par une perte de 611.717,42 €.

Les réserves disponibles s'élèvent à 5.283.903,62 €.

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

- ❖ 201.410,88 € 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 813.128,30 € sera fait sur les réserves disponibles pour compenser la perte reportée globale de l'exercice.

Ce prélèvement porte donc le solde des réserves disponibles à 4.672.186,20 €.

2.8 Autres éléments du rapport dont les incertitudes, risques et circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de Comensia

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 événements importants survenus après la clôture de l'exercice, ainsi que les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société pour autant qu'elles ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à la société.

❖ Le 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 ont été 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 sont ainsi demeurés 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.

Enfin, 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 2021 et 2022, 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**

En 2021, Comensia a fait face à un seul dossier représentant un litige financier important. Grâce à l'accompagnement d'un médiateur externe et d'avocats, celui-ci a pu être régularisé à l'amiable et le risque financier a quasiment disparu. Ceci démontre qu'une action en justice n'est pas forcément la seule solution à apporter aux règlements litigieux. Comensia n'hésite pas à faire appel aux procédures amiables pour éviter les procédures plus contraignantes et plus coûteuses. Un litige important est toujours en cours avec l'entrepreneur ayant construit notre immeuble Avenue de la Reine. Le jugement de 1^{ère} instance nous était favorable mais la partie adverse a fait appel. La procédure d'appel suit son cours

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

Comensia a changé 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.

Ce changement de logiciel a un impact indéniable sur les activités de Comensia au cours du 1^{er} trimestre 2022. Tous les moyens disponibles sont mis afin de finaliser au plus vite les différentes paramétrisations afin de disposer d'un outil de gestion performant.

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.

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

Application des règles comptables de continuité

Le compte de résultats de la société fait apparaître sur deux exercices successifs une perte de l'exercice.

Conformément aux dispositions de l'article 3:6 du Code des sociétés et associations, la société justifie la règle comptable de continuité pour l'élaboration des comptes annuels arrêtés au 31/12/2021 par le fait que :

- Les pertes sont de nature conjoncturelle et non structurelle ;
- Comensia est une Société immobilière de service public agréée par la SLRB et soumise à la tutelle de la Région ;
- La nature de notre mission sociale.

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 SISPs 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 SISPs 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 SISPs, de leurs missions au niveau du développement du cadastre technique, outil de gestion prévisionnel qui permet de suivre l'état des logements sociaux bruxellois sous tous les paramètres : isolation, chaufferie, châssis, etc.

3.1. Consommation des crédits budgétaires en 2021

- **Avances remboursables et subsides**

Comensia a investi dans une trentaine de projets et chantiers pour lesquels des crédits budgétaires ont été liquidés en 2021 pour un total de 14.570.575,45 € sous la forme d'avances remboursables et de subsides.

Projets et chantiers	Avance remboursable +	Subside	= Total
Aménagement des parkings Ruysdael à Anderlecht	103 222,35	180 272,64	283 494,99
Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble Parc du Peterbos 16 à Anderlecht	4 080 462,33	997 009,60	5 077 471,93
Rénovation de l'enveloppe des immeubles Peterbos 10 et 11 à Anderlecht	81 924,90		81 924,90
Rénovation des toitures Peterbos 17 et 17A à Anderlecht	41 535,86		41 535,86
Rénovation marché de stock des appartements Peterbos à Anderlecht		26 559,79	26 559,79
Rénovation sanitaire du Peterbos 2 à Anderlecht	358 075,57	1 004 113,97	1 362 189,54
Projet Peterfoot à Anderlecht		5 222,16	5 222,16
Rénovation (phase III) du Square Albert 33 à Anderlecht	564 704,32	584 115,01	1 148 819,33
Rénovation marché de stock des maisons à Berchem/Laeken/Ganshoren	189 182,96	521 023,71	710 206,67
Rénovation de la chaufferie Campenhout à Ixelles	36 038,68	80 886,48	116 925,16
Rénovation de l'enveloppe des immeubles sis Chaussée de Forest 222 à 228 à Forest		161,95	161,95
Placement de portes résistantes au feu Différents complexes		47 952,54	47 952,54
Rénovation de 20 chaufferies Complexe Verregat à Laeken	103 638,85		103 638,85
Rénovation des installations de chauffage et ECS Val Maria et Tornadoiveld à NOH	217 349,72	320 195,69	537 545,41
Dernière phase de rénovation 8 logements Borne à Molenbeek	215 514,16	36,30	215 550,46
Travaux de désamiantage maisons Val Marie		20 647,66	20 647,66
Rénovation et transformation de 12 logements Rue du Temple 9/13 à Bruxelles	1 165 609,36	236 394,12	1 402 003,48
Rénovation des toitures Rue Longtin 58/60 à Jette	277 406,92	265 867,98	543 274,90
Rénovation de la chaufferie avenue Masoin 19/23 à Jette	36 962,70	95 203,10	132 165,80
Installation du chauffage central collectif rue Longtin 58/60 à Jette	404 844,09		404 844,09
Rénovation des chaufferies Hunderenveld à Berchem	54 166,66	143 899,41	198 066,07
Rénovation complète des 46 logements Place de l'Initiative à Berchem	182 043,33	117 968,11	300 011,44
Rénovation des menuiseries extérieures Ancienne Cité à Berchem	522 977,79	219 592,10	742 569,89
Rénovation de 4 en 2 logements Rue de la Fondation à Berchem	186 944,71	201 162,06	388 106,77
Rénovation des installations de chauffage Ancienne Cité à Berchem		65 920,91	65 920,91
Rénovation des châssis Jean-Christophe à Berchem	11 097,50	2 008,70	13 106,20
Mise en conformité des ascenseurs Hunderenveld 1 à 4 à Berchem	38 654,47	93 833,87	132 488,34
Travaux de sécurisation incendie Hunderenveld à Berchem	464 363,90		464 363,90
Intervention artistique Destrier 101% culturel		1 930,23	1 930,23
Toiture Cité Moderne à Berchem	1 876,23		1 876,23
Total des investissements	9 338 597,36	5 231 978,09	14 570 575,45

- **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 2021, Comensia a ainsi investi 18.211.697,11 € dans les projets complémentaires suivants :

Projets et chantiers	Avance remboursable +	Subside	= Total
Transformation d'un entrepot en 13 logements Rue Raphael à Anderlecht		891 774,85	891 774,85
Acquisition d'un terrain sis rue Delaunoy 58-64 à Molenbeek	-1 895 569,11	1 895 569,11	0,00
Acquisition clé sur port de 39 logements projet "Les Sources" à Forest	10 199		10 199,00
Acquisition dun appartement dans la copropriété Avenue du Derby à Ixelles	198 713,61	101 286,39	300 000,00
Acquisition clé sur porte de 18 logements Rue du Corbeau à Schaerbeek	2 088 483,56	2 568 633,41	4 657 116,97
Acquisition d'une parcelle dans le cadre du projet Azur à Berchem	-374 168,46	377 459,66	3 291,20
Acquisition clé sur porte de 38 logements projet "Emaillerie" à Molenbeek	3 852 303,76	4 897 011,33	8 749 315,09
Acquisition des futurs bureaux sis rue Besme à Molenbeek	3 600 000,00		3 600 000,00
Total des investissements	7 479 962,36	10 731 734,75	18 211 697,11

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	950.000,00 €
Dépollution du sol - enlèvement citerne à mazout (LOT II)		

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 €

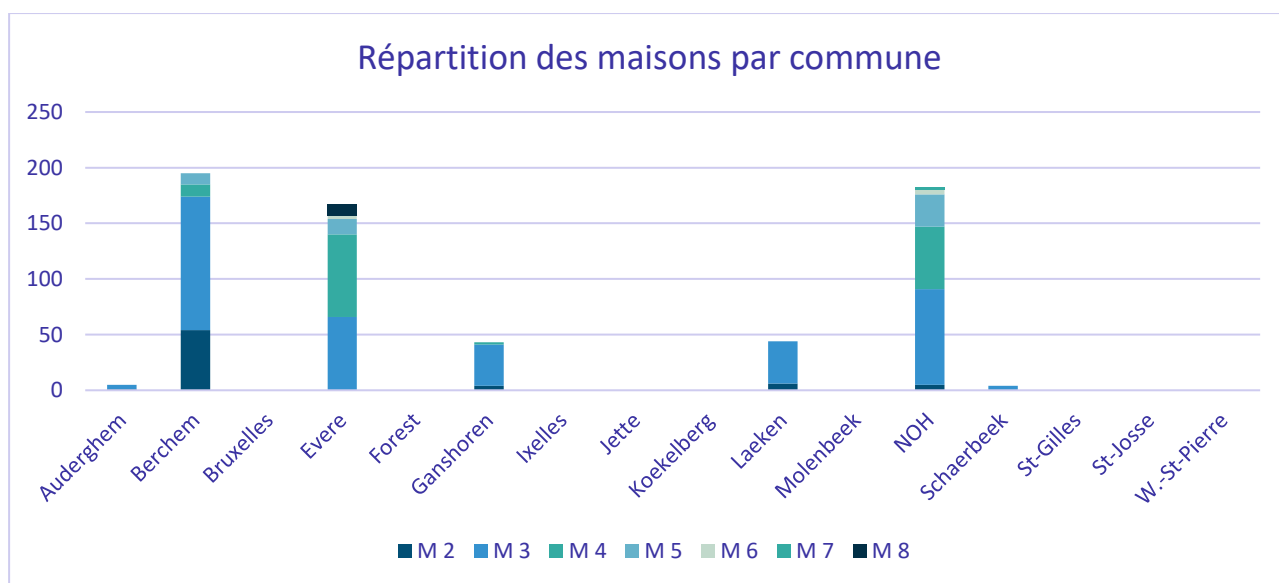
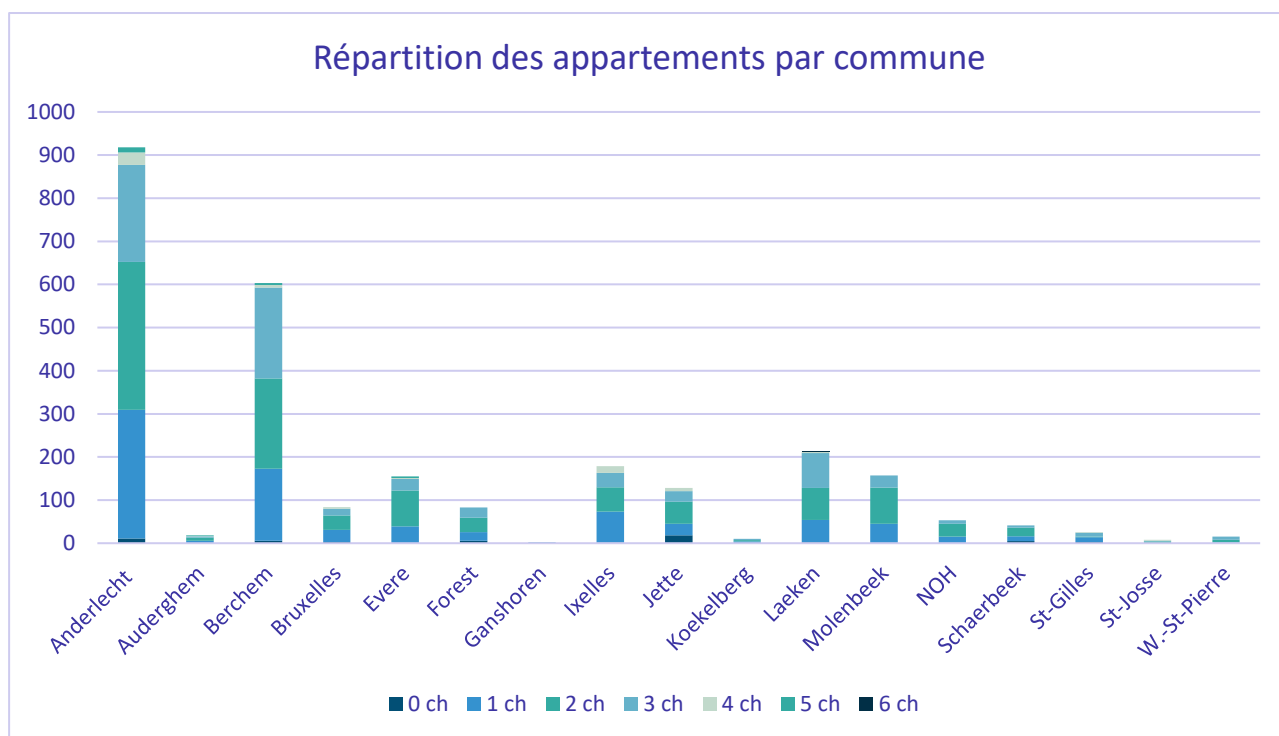
4. La gestion patrimoniale

4.1 Inventaire du patrimoine de Comensia

COMENSIA gère actuellement **3.335 logements sociaux**, du studio à la maison huit chambres, répartis sur 15 communes de la région de Bruxelles-Capitale.

Commune	Appartements							Maisons							Totaux par commune		
	0 ch	1 ch	2 ch	3 ch	4 ch	5 ch	6 ch	M 2	M 3	M 4	M 5	M 6	M 7	M 8	Apparts	Maisons	Logts
Anderlecht	11	298	343	225	29	12									918	0	918
Auderghem		6	7	3	1	1		1	4						18	5	23
Berchem	6	167	209	211	6	4		54	120	11	10				603	195	798
Bruxelles	3	28	33	16	4										84	0	84
Evere		39	83	27	2	4			66	74	14	3		10	155	167	322
Forest	6	20	33	24											83	0	83
Ganshoren		2		1				4	37	2					3	43	46
Ixelles	1	72	57	33	16										179	0	179
Jette	18	27	51	25	7										128	0	128
Koekelberg		4	3	3											10		10
Laeken	2	52	74	81	4		1	6	38						214	44	258
Molenbeek		45	84	28											157	0	157
NOH		15	30	8				5	86	56	29	4	2		53	182	235
Schaerbeek	5	11	20	5					4						41	4	45
St-Gilles	3	11	1	9	2										26		26
St-Josse			4	2	2										8		8
W.-St-Pierre		2	6	7											15		15
	55	799	1038	708	73	21	1	70	355	143	53	7	2	10	2695	640	3335

COMENSIA dispose également de **838 emplacements de stationnement** et **8 espaces de commerces et bureaux**.

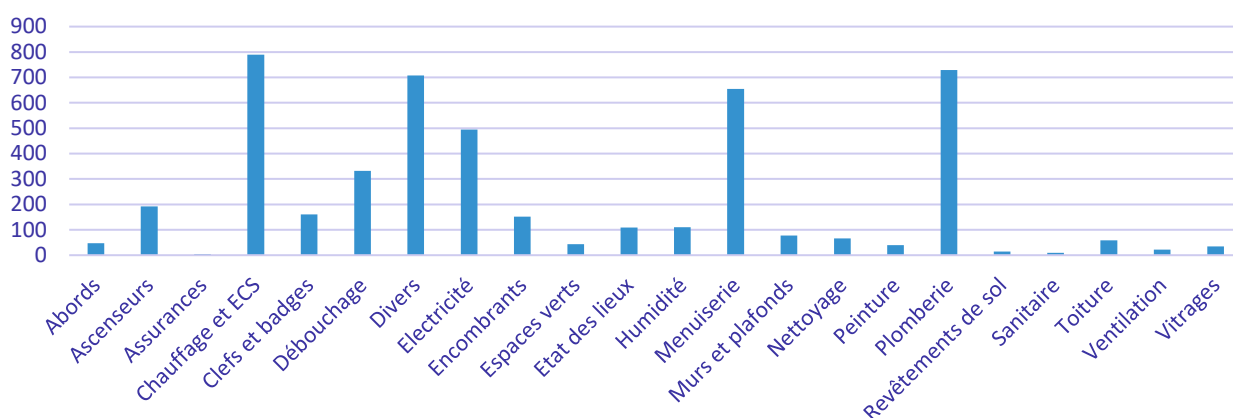


4.2 Entretien des logements

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'interventions 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 2021, le Help Desk a enregistré 4.851 demandes d'interventions, soit une augmentation de 15 % par rapport à 2020. Ces 4.851 demandes d'intervention ont généré 4.276 bons de travaux ; 1921 pour notre régie et 2355 commandes à diverses entreprises extérieures.

Nombre de demandes d'intervention enregistrées en 2021 par catégorie



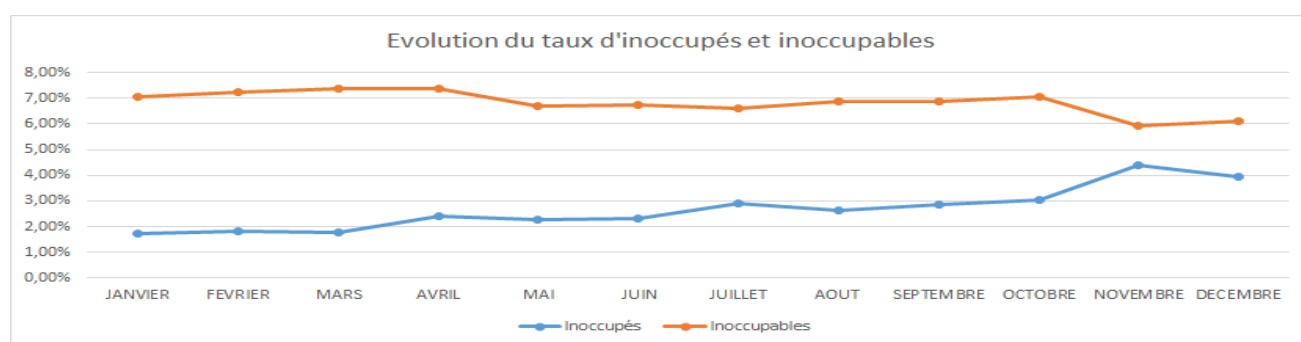
4.3 Lutte contre les logements inoccupés et inoccupables

Un autre objectif principal de Comensia est la lutte contre les logements inoccupés et inoccupables. En 2021, Comensia a procédé à la remise en état de 115 logements entre deux locations :

- 53 réalisés par la Régie des travaux de Comensia
- 51 réalisés par des entreprises extérieures
- 11 réalisés dans le cadre du Marché stock

L'acquisition de nouveaux logements à Schaerbeek a permis de libérer de nombreuses maisons de 3 à 8 chambres à coucher dans les sites du Val Maria et du Tornooveld mais a contribué à augmenter le taux d'inoccupés, de par le nombre de logements libérés et à remettre en état.

Le taux d'inoccupables est resté quant à lui relativement élevé étant donné le nombre de chantier de rénovation réalisés en 2021. Ce taux devrait descendre en 2022 grâce à la relocation des appartements des bâtiments de la rue de la Borne, de la rue du Temple, du square Albert, du Peterbos 16 et du Peterbos 2.



4.4 Le Plan d'Investissements

Comensia agit comme responsable de l'exécution de ses programmes et endosse le rôle de maître de l'ouvrage pour l'ensemble des chantiers de rénovation de son patrimoine. En 2021, 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 réceptionné septembre 2021.
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. Les appartements sont réceptionnés en septembre 2021. Les logements ont été mis en location en octobre / novembre 2021.				
Square Albert I à Anderlecht	Rénovation intérieure des logements et des installations techniques	75	4.600.000,00 €	Chantier réceptionné en septembre 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 sont 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 réceptionné en décembre 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 a été 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 a été 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. Les 20 appartements ont été entièrement rénovés, dont 3 appartements complètement adaptés PMR.				
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 –2021 réception prévue en 2022
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 appartements seront réceptionnés étage par étage afin de remettre en location progressivement à partir de juin 2022.				
Rue de la Fondation 39-45 à 1082 Berchem St. - Agathe	Réhabilitation de 4 logements classés en deux logements de 5 chambres	4	598.015,96 €	Chantier en cours 2021 Réception prévue en 2022
Le chantier consiste à restaurer l'enveloppe du bâtiment dans le respect des exigences des monuments et Sites étant donné qu'il s'agit d'un bâtiment classé. Au niveau de la rénovation intérieure, deux logements ont été fusionnés afin de permettre la réalisation de deux maisons de cinq chambres à coucher. Un maximum d'éléments ont été maintenus aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur afin d'être restaurés à l'identique (châssis, portes, escaliers, ...).				

Ancienne cité à 1082 Berchem St. -Agathe	Restauration et restitution de 300 menuiseries classées	71	1.025.436,03 €	Chantier en cours 2020-2021. Réception prévue en 2022
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.				
Ensemble Jean-Christophe 1-3-5-7 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe	Remplacement des menuiseries extérieures et mise en conformité des balcons		756.864,66 €	Chantier en cours 2021 Réception prévue en 2022
Le chantier comprend le remplacement des anciens châssis bois par des châssis Alu à coupure thermique afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. L'ouverture en façade arrière des logements permet de créer des jardins privatifs pour les logements du rez de chaussée. Le remplacement et la mise aux normes des balcons renforce la sécurité des logements.				
Hunderenveld à 1082 Berchem-Sainte-Agathe	Travaux de passage de trois chaufferies mazout au gaz. Neutralisation des anciennes citernes à mazout	318	136.994.24€	Chantier réceptionné en janvier 2021.
Hunderenveld 1-2-3-4 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe	Rénovation et mise en conformité des ascenseurs.	212	165.185,00€	Chantier en cours 2021 - réception prévue en mars 2022.
Ancienne Cité à 1082 Berchem-Sainte-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 accueillir les différents services de préventions de la commune de Berchem-Sainte-Agathe en collaboration avec les travailleurs de terrain de Comensia.				
Rue A. Campenhout, 77 à 1050 Ixelles	Rénovation de la chaufferie et de passage du mazout au gaz (neutralisation ancien citerne mazout) Désamiantage cave / chaufferie / parking	20	127.200,00€	Chantier réceptionné en août 2021.
Ce dossier a permis d'installer une chaudière à condensation au gaz, de supprimer les anciennes citernes à mazout et d'éliminer le danger potentiel de pollution du sol. Le passage au gaz, permet également de faire une diminution de consommation de l'énergie.				
Rue Longtin, 50-58-60 à Jette	Rénovation complète de la toiture / bardage / velux	51	528.905,58€	Chantier réceptionné en mars 2021.
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 Longtin, 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 dans le respect de la réglementation.

Rue du Temple, 9-13 à Bruxelles	Rénovation complète de l'immeuble de 12 appartements.	12	2.038.915,13€	Chantier réceptionné en août 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. La chaufferie collective a intégré les logements de Rue du Temple 11, vu la vétusté de la chaufferie, sis Rue du Temple, 11. Les logements ont été mis en location en septembre / novembre 2021.

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 – permis d'urbanisme octroyé en 2021 – dossier Base d'Adjudication - début des travaux prévu en octobre 2022 - 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 des travaux : 18 janvier 2021.
- **Projet Raphael BIS** : construction de +/- **25** logements sociaux à Anderlecht : stade étude de faisabilité.
- **Projet Hunderenveld** : construction de +/- **75** logements sociaux et moyens et équipements récréatifs à Berchem-Sainte-Agathe : stade étude de faisabilité.
- **Projet Azur** : construction de **26** logements sociaux à Berchem-Sainte-Agathe : stade marché de service.
- **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 2022. 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. - Programme en attente de l'approbation de gouvernement.

Dans le cadre des acquisitions de logements « clefs sur porte », Comensia a signé trois compromis de vente, deux projets sont en cours de finalisation :

- **Rue du Corbeau à Schaerbeek** : 18 logements et 20 emplacements de parking (réceptionné en mars 2021). Les logements ont été mis en location en avril 2021.
- **Rue Verheyden à Molenbeek** : 38 logements et 42 emplacements de parking (réception en juin 2021). Les logements ont été mis en location en septembre 2021.
- **Rue de la Source à Forest** : 39 logements et 39 emplacements de parking (réception prévue en mars 2022).
- **Rue Van Hoegaerde – Rue Piers à Molenbeek** : 12 logements et 10 emplacements de parking – commerce de 620m² et 2 emplacements de parking (réception prévue en juillet 2022).
- **Rue Péage à Woluwe St.-Lambert** : 55 logements et 64 emplacements de parking, ainsi que 4 zones productives. (Réception prévue en 2024).

Sur base des projets ci-dessus, COMENSIA accueillera environ 600 nouveau logements supplémentaires dans son patrimoine, dans les années à venir.

4.6 Contrat Quartier DURABLE

Comensia est également engagé activement dans les contrats de quartier du Peterbos (Anderlecht) et de la Cité Moderne (Berchem-Sainte-Agathe) en collaboration avec les différents partenaires actifs sur le terrain :

❖ Parc du Peterbos à ANDERLECHT

Comensia est également engagée 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, potager collectifs et la rénovation complète du terrain de mini foot. Les différents projets sont actuellement tous au stade d'avant-projet.
 - Construction une crèche (PB16) - stade avant-projet
 - Construction d'un centre sportif (PB12) - stade avant-projet
 - Réaménagements les abords – voirie publique – stade avant-projet
 - Activation des socles des immeubles PB3&8 – stade de la demande de permis d'urbanisme
 - Potager collectifs (PB2) - réalisés en 2021.
 - Rénovation du terrain mini-foot : stade de la demande de permis d'urbanisme

Le contrat quartier du Peterbos a obtenu un financement supplémentaire de BELIRIS en 2021. Grâce à cet financements le programme du contrat quartier sera réalisable entièrement. Vu l'extension des missions, ainsi que la période sanitaire, le contrat quartier est prolongé de 2 ans, dont jusqu'à 2026.

❖ Ancienne Cité à BERCHEM ST.-AGATHE

De juin 2021 à avril 2022, la commune de Berchem-Sainte-Agathe, en partenariat avec les habitants et les acteurs locaux, dont Comensia, va établir un diagnostic du quartier, définir des priorités et élaborer un programme d'actions qui aura pour objectif d'améliorer la qualité de vie du quartier dans toutes ses dimensions : équipements collectifs, espace public, logement, soutien à l'emploi et à la vie sociale, environnement, projets citoyens, ...

Celui-ci sera mis en œuvre à partir de la deuxième partie de 2022 sur une période de 4 ans.

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.

Au 31.12.2021 Comensia gère 3948 dossiers comme société-mère et 41 808 dossiers comme société-fille, soit un total de 45 756 dossiers.

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 2021, Comensia a attribué **184 logements** qui se répartissent comme suit :

	2020	2021
Candidats liste	33	70
Dérogations sociales	2	1
Convention CPAS Anderlecht	2	2
Convention CPAS Berchem	2	1
Convention Maisons d'Accueil	5	6
Convention article 37	4	8
Mutation Plan relogement	15	15
Transfert Plan relogement	19	16
Mutations	20	57
Transferts	7	8
Total	110	184

En 2021, les pourcentages de mutations et transferts s'élèvent respectivement à 39% et 13% soit 52% 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 2021 à 5.84%, soit 195 sorties/3.335 logements.

	Comensia	
Année	2020	2021
Taux de mobilité	4.74%	5.84%

Le taux de sortie (uniquement les 'sorties réelles' = hors mutations et transferts) s'élève en 2021 à 2,97 % soit 99 sorties/3.335 logements.

	Comensia	
Année	2020	2021
Taux de sortie	2.55 %	2,97%

Une analyse plus fine de la situation démontre que 49% (96 ménages/195 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	2020	2021
Taux de mutation/transfert	42.3 %	49%

Le taux de mutations et transferts continue d'augmenter. Cela montre bien que la priorité de Comensia est toujours mise sur l'adaptabilité des logements.

5.2.3 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 2021– Evaluation du plan opérationnel**

- La **régie** est intervenue dans 53 logements, pour un total de **887.134,95€ dont 266.177,25 € en immobilisés (soit 30 %)**.
 - 2 Studios
 - 16 logements de 1 chambre
 - 12 logements de 2 chambres
 - 20 logements de 3 chambres
 - 1 logement de 4 chambres
 - 2 logements de 5 chambres
- Les **entreprises extérieures** sont intervenues pour les remises en état dans 51 logements, pour un montant total de **747.051,25 €** dont 249.788,23 pour 16 maisons et 490.796,29 € pour 34 appartements.

51 logements réalisés en 2021					
	34 appartements		490.796,29 €		
	16 maisons		256.254,96 €		
Montants réalisés	747.051,25 €	dont	249.788,24 €	en immobilisé	33,44%
soit	14.648,06 €	/logement			

- Suite à l'attribution en 2020 du marché « accord cadre » pour la remise en état des logements inoccupables, la cellule investissement a réalisé en 2021, la rénovation de 11 logements pour un montant total de 1.056.353,88 € :

Commune	Adresse	Entrepreneur	Date de fin	Montant Final
1083	Drève du château 38	Unic Concept	03/12/2021	107.064,96 €
1083	Rue communale 37	Unic Concept	03/12/2021	120.412,86 €
1083	Rue communale 49	Unic Concept	19/04/2021	85.552,65 €
1083	Drève du château 44	Unic Concept	19/04/2021	89.982,12 €
1020	Rue du romarin 7	Unic Concept	19/04/2021	86.986,31 €
1083	Place du Sorbier 9	Malice	19/04/2021	99.387,12 €
1020	Rue du cresson 9	Malice	03/12/2021	112.635,74 €
1020	Rue de la Ciboulette 16	Malice	03/12/2021	130.207,76 €
1020	Rue du Romarin 3	Malice	19/04/2021	100.644,41 €
1082	Rue de la cité moderne 11	ACP	23/11/2021	43.539,76 €
1082	Entr'Aide 16	ACP	08/06/2021	79.940,19 €

	1.056.353,88 €
--	-----------------------

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

- **Rue du Temple 9-13 (12logts):**
12 logements remis en location en 2021
- **Borne (20 logements) :**
8 logements remis en location en 2021
- **Square Albert ler (75 logts) :**
Phase I : 2019 – 30 logements
Phase II : 20 logements remis en location en 2020
Phase III : 25 logements à remettre en location en 2021-2022
- **Peterbos 2 (105 logts) :**
105 logements à remettre en location en 2022
- **Peterbos 16 (20 logts) :**
20 logements à remettre en location en 2021-2022
- **Fondation (projet Bovenhuis)**
4 logements à remettre en location en 2022
- **Initiative 1-5 (45 logements) :** chantier prévu en 2022
- **Peterbos 3 (24 logements) :** reporté suite résiliation Hullbridge - chantier 2023
- **Destrier :**
Démolition de 43 logement et construction 130 logements à remettre en location en 2023-2024

5.3. Plans 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 tenue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles à la location, de les attribuer :

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

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

5.3.2 Mode d'attribution des logements

En 2021, le pourcentage de mutations et transferts s'élève respectivement à 39% et à 13% du total des attributions réalisées au sein de Comensia.

Le pourcentage total de 30,00% de mutation (plan relogement compris) prévu pour l'année 2021 a donc été largement atteint et même un peu dépassé. Le sous-pourcentage de 15% des mutations en dehors des plans relogement a également été atteint (32%)

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	6	
0					56							56
1		1	5	33	645							684
2	1	5	26	143	450	272	1					898
3		10	62	183	304	171	218					948
4		1	9	37	64	37	35	29				212
5		1	1	12	20	15	11	7	4			71
6			1		1	2	1	1				6
7					1							1
8					2		3	1	2		1	9
Total général	1	18	104	408	1543	497	269	38	6	0	1	2885

Le tableau ci-dessus illustre :

- Le nombre de logement adaptés, soit 1543 (53%) (1536 en 2020),
- Le nombre de logements inadaptés, soit 1342 (47%) (1362 en 2020) ventilés par écart de chambres, dont :
 - **811 (28%) en sous-occupations**
 - Dont **314 logements sont suradaptés**, soit 11% des logements occupés.
 - **531 (18,5%) en suroccupations.**

❖ Protection par type d'adaptabilité

	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	6	Total
Sans demande mutation protégé	0	1	4	18	426	170	102	18	1	1	741
Demande mutation protégé	0	1	2	8	2	41	47	8	3	0	112
Total protégé	0	2	6	26	428	211	149	26	4	1	853

Les tableaux ci-dessus illustrent que parmi les 811 ménages en sous-occupation de logements, **391 ménages (soit 13.5%) sont protégés.**

A titre indicatif, 314 ménages (soit 11%) occupent un logement sur-adaptés dont 180 ménages sont protégés (soit 6 %). Remarquons également que **parmi ces 180 ménages protégés, 58 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	38	257	1504	358	156	25	1	0	1	2345
En demande de mutation	1	13	66	151	13	139	113	13	5	0	0	514
Demande de transfert					26							26

Concrètement, 514 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 1345 logements inadaptés, soit 38%.

- 270 demandes de mutation pour sous-occupation du logement, dont 131 demandes pour suradaptation du logement ;
- 231 demandes de mutation pour suroccupation du logement.

Concernant les logements adaptés, nous retrouvons 13 ménages en demande de mutation. Ceci est dû à une modification de composition de ménage qui rend le logement adapté à la nouvelle situation familiale. Ces familles seront informées dans le courant du mois de février de l'annulation de leur demande de mutation étant donné que leur logement est devenu adapté.

5.3.5 Procédure d'attribution

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

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

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

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

A noter que Comensia sensibilise ses locataires à la nécessité « sociale » d'occuper un logement adapté à la composition de ménage pour permettre à des familles nombreuses d'accéder plus rapidement à l'occupation de grands logements. Comensia fait signer aux locataires entrants dans un logement de deux chambres au moins une charte morale. Comensia invite également les ménages protégés à introduire une demande de mutation vers un logement plus petit.

5.3.6 Plans de relogement

Cette année 2021, nous avons réalisé la libération des logements dans le cadre des différents plans de relogement qui étaient prévus. Au total, **26 logements** ont été libérés.

Comensia a procédé à 2 plans de relogement :

- Parc du Peterbos 2 (finalisation) Soit 4 logements
- Place de l'initiative 1-2-3 et 4-5. Soit 22 logements

5.3.7 Nouvelles acquisitions – clés sur portes

Un des gros enjeux de l'année 2021 a été l'organisation des attributions des deux nouveaux immeubles, Corbeau et Emailerie. Ce ne sont pas moins de 56 appartements que nous avons loués en plus des libérations habituelles de logements.

- **Corbeau** est un immeuble situé rue du Corbeau, 17 à Schaerbeek. Il est composé de 18 logements répartis comme suit :
 - 4 maisons 3 chambres en intérieur d'îlot
 - 5 appartements 2 chambres
 - 5 appartements 1 chambre
 - 4 studios
- **Emailerie** est un immeuble situé rue Verheyden 7-13A à Molenbeek. Il s'agit d'une copropriété (38 appartements) où seront mélangés des logements sociaux, privés et fonds du logement. Comensia a acquis les appartements suivants :
 - 9 appartements 3 chambres
 - 25 appartements 2 chambres
 - 4 appartements 1 chambre

5.3.8 Conclusions et perspectives

Nous relevons un nombre important de locataires en demande de mutation. En effet, 514 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 1342 logements inadaptés, soit 38%.

Les différents services 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, plusieurs mesures sont prises :

- **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 ne sera plus accordée au cas où le ménage réintroduit une demande de mutation.

Nous espérons que nos actions de sensibilisation et d'information permettront de diminuer encore le nombre de refus via une meilleure information quant au choix de commune souhaitée par les locataires et les différents problèmes de santé qui justifient l'attribution de logements spécifiques (ascenseurs accessibles pour les personnes à mobilité réduite...).

- Être attentif lors de l'attribution de nos nombreux logements nouveaux ou rénovés (Sources, Raphael, Peterbos 2) à mettre en priorité les ménages suradaptés ou ayant des écarts de chambres importants tels que repris dans ce plan
- 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.
- En raison de la réorganisation notamment au sein de la branche patrimoine, les visites techniques préalables à la mutation et au transfert avant l'attribution définitive du logement ont été suspendues. Nous envisageons de les remettre en place dès que la situation sanitaire le permettra. 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.
- Continuer à limiter le nombre de transferts. Nous ne prenons en considération que les situations urgentes et requérons un minimum de 5 communes, cela pour éviter les années d'attente et allonger les listes.
- La poursuite l'imposition d'un nombre minimum de logements (minimum fixé à 50 logements) pour les demandes de mutation des ménages en logement suradapté. Un renouvellement a eu lieu en 2021 avant les attributions vers les nouveaux immeubles « Corbeau » et « Emailerie ».

Comensia ne prévoit pas de plan de relogement au cours de l'exercice 2022. Tenant compte de cela, nous fixons le pourcentage de mutations à atteindre à 25% de l'ensemble des attributions de Comensia pour l'année 2022.

5.4. Gestion des garages par un opérateur externe

Pour rappel, Comensia a transféré la gestion de plusieurs garages à l'opérateur externe **Be Park**. Cette 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, 15 parkings sont repris, ce qui représente en tout 439 emplacements. Un montant forfaitaire social de 60 euros TVAC a été fixé pour un accès aux parking 24h/24 pour tous nos locataires. Une exception a cependant été accordée à Hunderenveld suite à la fermeture des parkings extérieurs. Le montant forfaitaire s'élève à 45 euros. 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.

Quelques chiffres :

- ❖ Be Park comptabilise 360 utilisateurs dont 130 locataires
- ❖ Au 31/12/2021, il y avait 228 abonnements actifs dont 105 locataires de Comensia
- ❖ Nous enregistrons une croissance du chiffre d'affaires de +16% entre 2020 et 2021

Parking_ID	Address	Gross Revenues per month											
		2021-01	2021-02	2021-03	2021-04	2021-05	2021-06	2021-07	2021-08	2021-09	2021-10	2021-11	2021-12
Total		€11157,35	€12261,64	€12556,57	€11965,18	€12226,85	€11607,34	€11058,91	€12756,84	€13137,51	€14916,12	€15082,69	€14311,73
570	Rue du Rempart des Moines 31 - Ville de Bruxelles	€1181,83	€1750,48	€1516,54	€1404,97	€1404,97	€1570,53	€1516,54	€1404,97	€1591,94	€1516,54	€1516,54	€1516,54
619	Avenue de la Reine 252 - Ville de Bruxelles	€909,13	€818,22	€913,86	€818,22	€818,22	€812,09	€885,99	€885,99	€923,53	€981,86	€909,13	€909,13
621	Rue des Palais 178 - Schaerbeek	€778,54	€778,54	€778,54	€778,54	€778,54	€778,54	€778,54	€778,54	€778,54	€896,55	€882,67	€882,67
1010	Rue du Corbeau 15 - Schaerbeek	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€835,71	€842,98	€1264,05	€2054,61	€1173,15
566	Rue Armand Camphout 77 - Ixelles	€1496,69	€1492,21	€1496,69	€1467,97	€1496,69	€1024,81	€800,81	€1360,36	€1159,52	€1060,34	€886,63	€1356,51
572	Rue Goffart 44 - Ixelles	€962,83	€962,83	€1085,62	€855,39	€855,39	€807,47	€762,83	€895,51	€973,92	€1269,20	€1057,87	€1057,87
568	Rue de Scherdmael 1 - Anderlecht	€906,18	€933,72	€1232,83	€986,38	€1135,20	€1336,87	€1153,11	€1295,25	€1407,40	€1477,76	€1410,34	€1128,12
739	Parc du Peterbos 3 - Anderlecht	€123,96	€237,92	€185,94	€185,94	€61,98	€61,98	€61,98	€61,98	€61,98	€0,00	€115,96	€61,98
577	Avenue du Roi Albert 234 - Berchem-Sainte-Agathe (G)	€530,82	€520,90	€530,82	€570,49	€721,31	€726,83	€706,84	€922,96	€673,21	€916,52	€990,29	€939,25
622	Clos Victor Guns 1 - Berchem-Sainte-Agathe	€750,59	€967,11	€1086,66	€1084,43	€1058,92	€935,96	€935,96	€1009,67	€1088,84	€985,55	€962,17	€1001,25
576	Avenue du Hunderenveld 7 - Berchem-Sainte-Agathe	€827,61	€495,90	€495,90	€446,31	€803,27	€508,29	€508,29	€458,70	€460,84	€997,93	€1029,48	€988,77
578	Avenue du Roi Albert, 236 - Berchem-Sainte-Agathe (D)	€505,82	€495,90	€495,90	€495,90	€495,90	€495,90	€560,77	€593,76	€476,04	€564,06	€485,96	€466,12
620	Avenue Henry Dunant 14 - Evere	€1134,03	€1306,66	€1437,28	€1592,13	€1646,89	€1415,02	€1462,05	€1635,68	€1868,17	€1469,69	€1460,00	€1599,21
571	Rue des Palmiers 54 - Woluwe-Saint-Pierre	€917,09	€1177,28	€959,50	€954,54	€909,08	€909,08	€851,23	€735,53	€735,53	€792,83	€789,25	€619,83
724	Rue Maurice Charlier 42 - Auderghem	€332,23	€323,97	€340,49	€323,97	€240,49	€223,97	€273,97	€282,23	€315,27	€723,24	€531,79	€613,33

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'affaires annuel.

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

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

- **L'action sociale** visant notamment, les appels téléphoniques, les contacts avec les organismes sociaux (cpas, services sociaux communaux, mutuelles, hôpitaux, O.N.E, caisses d'allocations, etc.) ou encore les visites à domiciles des travailleurs sociaux. Elle est effectuée en collaboration avec le service social.
- **L'action coercitive** visant notamment :
 - l'envoi de lettres de rappel de paiement et de mises en demeure de paiement,
 - les demandes d'intervention auprès de l'avocat chargé d'appeler le locataire débiteur par voie de requête devant la Justice de Paix compétente en vue d'une comparution et éventuellement d'une conciliation entre parties aux fins d'obtenir la condamnation du locataire au paiement de la dette et la résolution éventuelle du bail et,
 - le cas échéant, l'exécution du jugement, la fixation d'une date d'expulsion par l'huissier de justice et la récupération des sommes dues par voie de saisie.

En 2021, le service juridique et contentieux a confié à son avocat un peu moins d'une centaine de dossiers de récupération de créances locatives dues.

5.5.2 Le résultats des arriérés au 31.12.2021

	Arriérés de loyers au 31.12.2020	Arriérés de loyers au 31.12.2021
Locataires présents	244.969,63€ (1,41%)	170.000,70€ (0,97%)
Locataires sortis	97.265,15€ (0,56%)	135.999,36€ (0,78%)
Total	342.234,78 €	306.000,06€

Les résultats obtenus pour l'exercice 2021 sont historiques et dépassent encore ceux de 2020 !

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'affaires pour les arriérés des locataires présents et sous le seuil des 1% du chiffre d'affaires 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 2021, COMENSIA n'a expulsé que 5 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 coopérateurs-locataires en partenariat avec le tissu associatif local.

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.

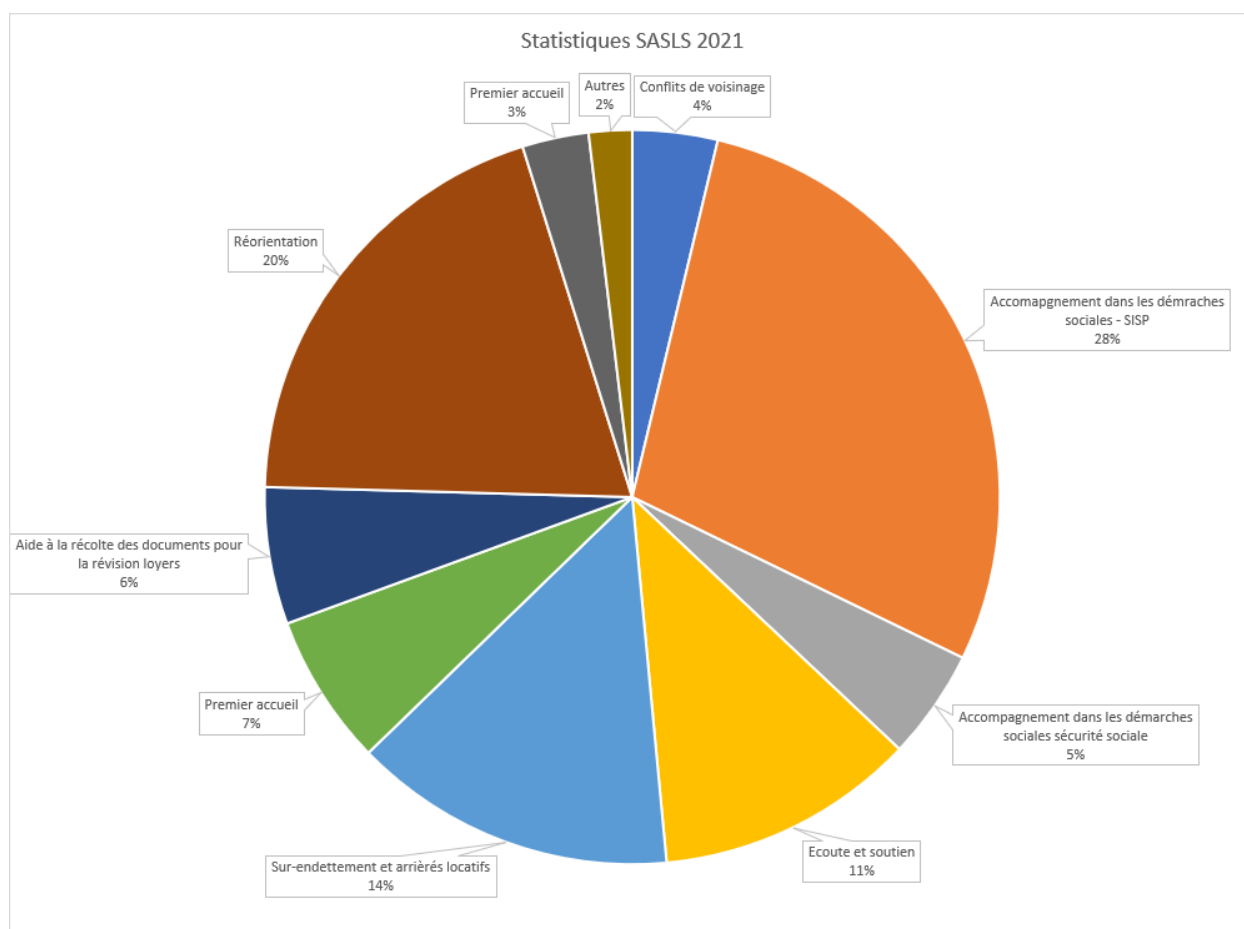
La crise sanitaire étant toujours présente, des besoins spécifiques d'accompagnement, d'écoute et de solidarité ont été détectés. Différentes réponses ont été apportées par nos équipes malgré les nombreuses contraintes en vigueur.

6.1 Accompagnement social individuel

Le service social de Comensia se compose de 6 assistants/travailleurs sociaux chargés de l'accompagnement social individuel des locataires, 5 (4.5 ETP) sont détachés du S.A.S.L.S. (Service d'Accompagnement Social des Locataires Sociaux) 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 S.A.S.L.S. les travailleurs sociaux détachés se voient confier les missions suivantes :

- Assurer l'orientation des locataires et des candidat-locataires en difficulté sociale vers les institutions ou les associations compétentes pour traiter leur problème ;
- Traiter les problèmes de surendettement, prioritairement des locataires sociaux, mais aussi des candidats - locataires et des personnes qui risquent de se voir expulser de leur logement, notamment en développant des activités de médiation de dettes ;
- Contacter chaque société immobilière de service public et établir une convention avec celles qui le souhaitent afin de permettre l'accomplissement de ses missions et de garantir la présence d'un travailleur social sur le lieu d'activités des sociétés immobilières de service public ;
- Mettre sur pied toute activité en lien avec l'accompagnement social des locataires des sociétés immobilières de service public, éventuellement dans le cadre de programmes d'activité collectives et communautaires ;
- Participer aux réflexions organisées sur le thème de l'accompagnement social.



Outre ces 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 a été signée avec le SASLS. 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 raison de la situation sanitaire, les visites à domicile (hors cas urgents) avaient été suspendues en 2020. Le retour en présentiel et donc la disponibilité pour les locataires a pu être intensifiée. Outre les contacts téléphoniques, quelques visites domiciliaires ont repris peu à peu en 2021.

Dans le but de renforcer la visibilité, des présences sur rendez-vous des assistants/travailleurs sociaux en pôles de proximité sur les sites de Gérance, Romarin et Dunant ont commencé à voir le jour. L'équipement des locaux par des mesures anti Covid-19 permettent les contacts en toute sécurité.

Enfin, en 2021 un nouveau plan de relogement a été organisé. La collaboration entre le service social individuel et de proximité s'est poursuivie dans le cadre de l'accompagnement des locataires concernés par des rénovations lourdes (Place de l'Initiative).

6.2 Accompagnement social collectif – service proximité

En 2019, Comensia de par sa qualité de coopérative de logement social a créé un nouveau service : le service de proximité

Dans sa logique de coopérative, ce nouveau service a pour but de créer du lien et de favoriser la dynamique participative et coopérative avec les coopérateurs-locataires.

En 2021, le service comptait 7 travailleurs dont un détaché à mi-temps à Evere pour mener des actions collectives au sein de la Maison Coopérative Destrier. Un CDD a également été engagé de juin 2020 à mars 2021 pour encadrer les élections COCOLO et administrateurs.

6.2.1 Missions

En collaboration avec les travailleurs de terrain et sur base de leur expérience, les objectifs et missions ont été redéfinis :

- ❖ **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.

6.2.2 Axes de travail :

- ❖ **Le développement des projets collectifs par et pour les coopérateurs-locataires :**
 - *Au sein des pôles de proximité, lieux d'ancrage dans les quartiers de Neder-over-Heembeek, Laeken, Evere, Hunderenveld et Ancienne cité à Berchem-Sainte Agathe*

- *En dehors des pôles* : interventions collectives auprès des coopérateurs-locataires soit à la demande de ceux-ci soit des autres services de Comensia
 - *Dans le cadre des appels à projet*, soutien financier mis à disposition des coopérateurs-locataires pour leur permettre d'organiser des actions collectives dans leur quartier.
 - *Gestion des 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.
 - *L'organisation des COGELO*, Comités de Gestion Locale, lieux de gestions décentralisées essentiels dans le fonctionnement de la Coopérative Comensia.
 - *Au travers de l'accompagnement des COCOLO*
- ❖ **L'accompagnement des travaux** : relais entre le service technique et le C.L afin de trouver des solutions communes en cas de difficultés
 - ❖ **La cellule cadre de vie et environnement** : sensibilisation et gestion des encombrants
 - ❖ **Le développement des Maisons Coopératives**, actuellement seulement présente à Evere mais qui se développera à l'avenir dans d'autres quartier

6.2.3 Méthodologie

Le service de proximité s'inscrit dans la méthode d'action sociale collective :

Les travailleurs sociaux collectifs identifient les problématiques avec les coopérateurs-locataires et trouvent ensemble des moyens d'actions. Elle vise à :

- ❖ Créer des réponses collectives à des problèmes collectifs ;
- ❖ Rendre plus facile l'accès aux ressources existantes et/ou produire de nouvelles solutions
- ❖ Favoriser l'émancipation et l'autonomie des personnes par des méthodes de travail participatives

Nous souhaitons, à travers cette méthode, favoriser l'empowerment chez les coopérateurs-locataires et créer à partir de l'expertise qu'ils ont de leur quartier des actions/projets faits par eux et pour eux.

6.2.4 Actions 2021

Adaptations COVID

Les pôles n'ont pas fermé pour cause de COVID pendant l'année 2021.

Par contre, pendant les phases de confinement strict, les actions du service de proximité se sont centralisées autour de l'écoute des difficultés des coopérateurs-locataires. Le service a également entrepris un tour téléphonique pour s'assurer du bien être des coopérateurs locataires et s'assurer que les personnes les plus isolées disposent de ce dont ils ont besoin.

Enfin, le service proximité a été solidaire en étant un renfort des services location et social individuel.

1) L'appel à projet « Comensia 2021 » :

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.

Un montant de 26 210 EUR était réservé pour 2020, vu le succès grandissant, l'enveloppe est passée à 30 000€ pour l'année 2021. 28 formulaires d'appel à projets ont été introduits pour un total des demandes de subside, avant décision du jury, de 53 431,32€. **24 projets ont été retenus.**

Malgré la crise sanitaire, plusieurs projets ont pu être organisés avec le soutien des travailleurs du service proximité et/ou des PCS (Projet de Cohésion Sociale) et/ou d'autres éventuelles associations actives sur le terrain :

Pilotés par le service proximité :

- ✓ Fête de quartier NOH en collaboration avec l'ASBL Jeunesse Val Marie et le PCS Versailles Val Marie (PCS VVM)
- ✓ Projet « menthe poivrée », alternative écologique à l'invasion de rats, initié par des coopérateurs-locataires en collaboration avec l'ASBL Jeunesse Val Marie.
- ✓ Fête de quartier à Laeken et organisation d'une parade d'halloween, initiée par un groupe de coopérateurs-locataires de Verregat avec une participation active des nettoyeuses
- ✓ Fête de quartier à Hunderenveld en collaboration avec le PCS Hunderenveld
- ✓ Fête de quartier Ancienne Cité initiée par un groupe de jeunes du quartier.
- ✓ Fête de quartier demandée par les coopérateurs-locataires de Masoin
- ✓ Accompagnement de l'ASBL Les amis de Pinocchio pour les projets « potagers collectifs » et « inclus moi » à Ancienne cité Berchem Sainte Agathe

Pilotés par les PCS :

- ✓ 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 une coopératrice-locataire de Destrier
- ✓ Le projet d'outils partagés utiles à l'entretien des jardins et des espaces verts de Destrier/Dunant
- ✓ Le projet « remise en forme des femmes »
- ✓ Le projet « un an à la ferme urbaine »
- ✓ Le projet « poulailler à destrier »

Pilotés par d'autres associations

- ✓ Le projet « Musique et sport en Rue » piloté par l'AMO NOH ASBL : Organisation d'ateliers musicaux ludiques par un animateur de l'ASBL Badje
- ✓ Le projet « jeune » piloté par l'asbl Jeunesse Val Marie
- ✓ Divers projets de l'ASBL D'Broej du Peterbos

2) Les 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 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.

Les permanences sont organisées une demi-journée par semaine sur chaque site. Pendant la période de décompte des charges et révision des loyers, le service de proximité étend la permanence à un jour complet. Une permanence est également organisée au Peterbos pendant ces périodes.

Cinq pôles sont implantés dans différents quartiers de Comensia :

- à Neder-Over-Heembeek : site du Clos du Craetbos – Lundi PM
- à Laeken (Verregat) : rue du Romarin 16 – Jeudi PM
- à Evere (Destrier) : avenue Henry Dunant 14 – Mardi PM
- à Berchem-Sainte-Agathe: Hunderenveld bloc 1-2 – Mercredi PM
- à Berchem-Sainte-Agathe: rue de la gérance 8 – Mercredi AM

Pour répondre au mieux au besoin des quartiers et pour améliorer la communication, le service de proximité a instauré des réunions régulières avec les intervenants de terrains (travailleurs sociaux individuels et collectifs, travailleurs PCS, nettoyeurs et/ou concierge et responsable de site)

Actions collectives du pôle de NOH

- Une fête de quartier en collaboration avec le PCS Versailles Val Marie et l'asbl Jeunesse Val Marie
- Organisation de petits déjeuners
- Accompagnement d'un de nos coopérateurs-locataires pour la structuration de son ASBL Jeunesse Val Marie
- Projet menthe poivrée, qui rassemble plusieurs C.L tant jeunes que moins jeunes.

Actions collectives au pôle de Laeken

- Accompagnement pour l'information des Coopérateurs-Locataires concernant le projet pilote de gestion différée des espaces Vert en collaboration avec le service maintenance de Comensia, la SRLB et Ecorce-Team (support visuel, organisation de promenade pédagogique etc)
- Organisation d'une fête de quartier
- Organisation d'une parade Halloween

Il y a peu d'associations actives dans le quartier Verregat. Depuis 2019, le pôle a réussi à s'implanter durablement et constituer un groupe de coopérateurs-locataires qui s'investissent dans la dynamisation du quartier.

Actions collectives au pôle d'Evere

Un travailleur du service de proximité est détaché à mi-temps à la maison Destrier permettant l'organisation d'actions collectives et communautaires en étroite collaboration avec le PCS Evere.

Outre les activités déjà en cours, des cafés papotes ont été organisés dans diverses parties du site ainsi qu'un « diagnostic en marchant » avec les coopérateurs-locataires.

Actions collectives au pôle d'Hunderenveld

En 2021 le service de proximité a privilégié des actions créatrices de lien et installé une relation plus étroite avec le PCS Hunderenveld.

Une fête de quartier et une fête d'Halloween ont eu lieu. Le service de proximité a également organisé des séances d'information et l'accompagnement collectif des travaux de rénovation et sécurisation entrepris par le service technique de Comensia.

Actions collectives au pôle d'Ancienne Cité

Suite à la pandémie, le pôle de l'Ancienne cité a dû fermer pendant un an, ce qui a mis un frein à l'impulsion qui avait été initiée.

En 2021, Comensia et le service de prévention de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe se sont associés pour créer une « antenne de quartier » dans le cadre du subsidé « LISA ».

Les anciens bureaux de la Cité moderne, situés rue de la Gérance, ont été rénovés et transformés en un local communautaire modulable.

Inauguré en mars 2021, l'endroit se veut comme un lieu où les services communaux, CPAS, inspecteur de quartier, service proximité de Comensia et les C.L. pourront développer ensemble des actions pour dynamiser et améliorer la vie du quartier.

Les acteurs de terrains organisent des permanences et des groupes de travail sur des thématiques spécifiques telles que l'emploi, la sécurité, la propreté, la promotion de la jeunesse etc.

Outre l'ouverture de l'antenne LISA, le service de proximité a accompagné un groupe de jeunes coopérateurs-locataires dans l'organisation d'une fête de quartier et participé aux diverses réunions du Contrat de Quartier qui vient d'être lancé.

Il a également effectué le suivi collectif des travaux de rénovation des châssis dans la cité, des travaux à l'ensemble Jean Christophe et du plan de relogement Initiative. Des solutions pour organiser les déménagements ont été trouvées pour les personnes dans le besoin.

3) Projets collectifs « hors Pôles »

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

- Organisation d'une fête de quartier (dans le cadre de l'appel à projet) à Masoin
- Organisation d'un concours de décoration des fêtes de fin d'année en décembre, un prix a été remis aux plus belles décorations
- Organisation de plusieurs actions au Peterbos en collaboration avec le réseau : Inauguration d'ApiPeterbos , du potager , Apéro du Peterbos 16, Peterbos en action etc.

4) Cellule environnement et cadre de vie

Créée en janvier 2020 avec la mise en place d'une nouvelle procédure « encombrant » et l'engagement d'une nouvelle travailleuse sociale collective. La cellule cadre de vie et environnement pour objectif l'amélioration du cadre de vie concernant tout ce qui touche à la propreté. Elle travaille sur deux niveaux :

- a) Préventif : en mettant en place des campagnes de sensibilisation :
 - Des Opérations « Nettoyage » avec mise à disposition de containers : sur les sites Ancienne Cité et Hunderenveld à Berchem ET Borne, Delaunois et Savonnerie à Molenbeek
 - Des « Actions propreté » nettoyage des immondices : au Peterbos et Evere
- b) Répressif : via l'enlèvement systématique des encombrants et immondices et facturation aux C.L. identifiés.

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.)

En 2021, la travailleuse sociale a continué l'accompagnement des locataires du Peterbos 16.

Voici les différentes actions qui ont été mise en place :

- Mise à disposition des locataires d'appartements 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 l'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
- Rencontre et visite au domicile de tous locataires par le TS
- Communication régulière via l'Intratone et affichage (permanences, séance information, événement, planning) et rédaction d'une newsletter
- 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) Gestion des salles communautaires

L'équipe sociale collective gère également la location et la 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.

7) Accompagnement CoCoLo et Organisation COGELO

Voir points 6.6 et 6.7

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 et objectifs généraux :

- Renforcement de la cohésion sociale au départ des quartiers de logements sociaux modérés et/ou moyens gérés par les SISP
- Développement du pouvoir d'agir individuel et collectif dans une visée émancipatrice et d'autodétermination des personnes
- Soutien des habitants dans l'amélioration de leur qualité de vie
- Contribution à la mise en réseau des acteurs locaux et développement de partenariats

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 428 906.97 € pour 2021.

2021 a été l'année de lancement des nouvelles conventions 2021-2025. Les partenariats conclus en 2020 ont été prolongés :

Pour le **PCS Peterbos** :

- SAAMO
- 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

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.

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 leurs permanences ont été suspendues. Les coopérateurs-locataires étaient donc invités à contacter le Helpdesk directement.

Un groupe de parole a également été mis en place pour permettre aux travailleurs d'exprimer les difficultés rencontrées au quotidien sur le site. L'initiative a été très appréciée et sera renouvelée en 2022.

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.

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.

Un nouvel outil de reporting de leur constat a été mis en place et permet un meilleur suivi de ceux-ci.

6.6 Réunions interservices et COGELO

Avec la crise sanitaire, ces dispositifs ont été fortement impactés. Seuls 6 COGELO et réunions interservices ont pu être organisés à : Evere, Hôpital Militaire à Ixelles, Neder-Over-Heembeek, Laeken, Ancienne Cité 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-Villes (Rempart des Moines)
- Anderlecht (Peterbos et Ruysdael).

Remarquons que les COGELO ne se substituent en aucun cas au Conseil d'Administration et ne s'arrogent aucune de ses compétences. Les membres du COGELO sont, d'une part, des locataires volontaires et, d'autre part, les délégués

COCOLO, un administrateur-locataire qui réside sur le site, le responsable du pôle de proximité, un représentant de la Direction Générale accompagné si nécessaire de représentants des Services Social ou Technique.

6.7 COCOLO : COncil COnsultatif des LOcataires

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

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

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

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

Le CoCoLo de Comensia est toujours suspendu. En 2021, de nouvelles élections devaient être organisées en mars 2021. Un travailleur supplémentaire avait même été engagé pour les encadrer. Cependant, à cause de la crise sanitaire, les élections sont reportées en septembre 2022. Une première réserve de candidats a quand même pu être constituée et ils seront recontactés en vue de la prochaine campagne.

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. **La Gestion Énergétique**

2021 était une année de transition pour les raisons suivantes :

- Le PLAGE 2017-2020 supervisé et subsidié par la SLRB s'est terminé, une présentation du bilan de ce programme a été réalisée à la SLRB ;
- En parallèle, pour répondre au contexte qui évolue avec des nouvelles impositions de la région de Bruxelles-Capitale (le PLAGE obligatoire, le Plan Réno, le PNEC (Plan National Energie Climat) ; le conseil d'administration a approuvé l'idée de mettre en place un « **Plan Développement Durable 2030** ». Celui-ci est en cours d'élaboration avec l'aide d'un bureau d'experts, ECORES. Le plan sera finalisé au premier semestre 2022.
- La CEE a été renforcée par l'arrivée de 2 personnes dans son équipe qui comprend désormais quatre personnes (deux temps plein et deux 4/5^{ème}). Le coordinateur est passé à un statut de responsable de la cellule.

Le développement durable se voit donc doté de moyens importants pour répondre aux défis de demain en matière d'impact environnemental et énergétique. Le défi actuel est de rendre ces sujets centraux transversaux dans les services de COMENSIA, c'est à cet objectif que la mise en place d'un **plan de développement durable 2030 (PDD 2030)** tente de répondre. La Cellule Energie-Environnement y joue un rôle d'expertise et de référence pour ces sujets auprès des autres services.

Les actions de la cellule sont présentées en deux chapitres ci-après :

❖ Le Plan de Développement Durable (PDD) :

Comme mentionné plus haut, ce plan se veut plus transversal et avec plus de recul, pour permettre une meilleure cohérence des actions de COMENSIA. Il devient le PDD 2030, en pleine construction actuellement. La construction de ce plan impacte également fortement le Service Proximité.

❖ La Gestion Énergétique (PLAGE) :

La PLAGE est à la source de la création d'un poste de responsable énergie d'abord (2012), d'une cellule de quatre personnes ensuite. En février 2021, un collaborateur a intégré la CEE pour reprendre les parties espaces verts – écogestion – permis d'environnement. Au mois de novembre, un autre collaborateur a rejoint l'équipe comme Ingénieur HVAC. Son poste est orienté principalement vers la mise en place de projets de rénovations. Ceci devrait permettre au 3^{ème} collaborateur, actif depuis 2019, de se concentrer sur le suivi des consommations, le suivi des productions d'énergie durable et le développement de suivi à distance des équipements.

7.1 Le Plan de Développement Durable

Comensia met en place un Plan de Développement Durable à l'horizon 2030.

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 cette optique, suite au succès du 1^{er} plan de développement durable mis en place en 2018 et dans le cadre de la transition énergétique qui va fortement impacter la gestion de l'immobilier Bruxellois, la démarche entreprise est de proposer un nouveau plan, plus ambitieux mais toujours réaliste, à l'horizon 2030.

Ce plan permettra :

- De créer une dynamique positive en fixant des objectifs clairs ;
- De se donner un niveau d'ambition à atteindre ;
- De se donner les moyens correspondant au niveau d'ambition choisi ;
- De fixer des priorités et de les évaluer ;
- De travailler de manière transversale en collaboration avec les différents services sur un sujet qui impacte autant les travailleurs que les coopérateurs-locataires.

Comensia a décidé de se faire assister par un bureau d'experts pour concevoir son PDD 2030. Ce bureau travaille sur base de différentes rencontres organisées de manière participative et des documents et plans déjà existants qui lui ont été fournis. L'ensemble du personnel a été impliqué à travers la participation à deux forums et par l'organisation de deux rencontres avec la régie des ouvriers ainsi qu'avec l'équipe des concierges et nettoyeurs. De ces échanges très riches sont ressorties des idées intéressantes qui seront intégrées aux différents niveaux du plan. Ce plan a ensuite été longuement retravaillé en interne afin de garantir une bonne appropriation par les différents services impliqués. Ce plan devrait être approuvé dans sa version finale par le Conseil d'Administration au premier semestre 2022.

7.1.1. Newsletter ECO-MENSIA

Toujours disponible sur l'intranet de Comensia, la newsletter « ECO-MENSIA » continue à être publiée périodiquement par la Cellule Energie-Environnement. Son but est de communiquer 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. En 2021, trois « ECO-MENSIA » ont été publiés.

7.1.2. Mobilité

❖ Cambio

En 2021, le service de voitures partagées Cambio a été utilisé par le personnel de Comensia pour un total de 763 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 2021, la flotte de vélos de Comensia s'est légèrement réduite suite à la réduction du nombre de vélos de service et aux nouvelles conditions d'attribution des vélos. Comensia dispose pour le moment de 19 vélos en location longue durée (14 vélos électriques classiques, 4 vélos électriques pliables et 1 vélo pliable non-électrique). Ils sont utilisés comme vélos de société et comme vélos de service.

❖ Permis d'Environnement

En 2021, Comensia a obtenu la prolongation des permis d'environnement pour les sites Peterbos et Longtin. Des demandes de prolongation de permis ont également été introduites pour les sites Cognassier, Palmiers, Goffart et Ruysdael.

7.2. Gestion Énergétique

La gestion de l'énergie est au cœur des actions de Comensia depuis de nombreuses années. Basée sur une comptabilité précise des consommations d'eau, d'électricité et de gaz, elle a pour but 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.

La gestion de l'énergie s'articule autour de deux axes principaux :

- La production d'énergie renouvelable et cogénération qui permet de diminuer la production de gaz à effet de serre (CO₂) liée aux consommations d'énergie des bâtiments, tout en diminuant le coût de l'utilisation d'énergie des installations communes.
- Le Plan Local d'Action pour la Gestion de l'Energie (PLAGE) qui consiste à identifier, mettre en œuvre et suivre les résultats des actions permettant d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.

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. En 2021, la production solaire thermique a diminué de 18%, principalement en raison du mauvais temps de l'année (1590 h d'insolation en 2021 pour 1839h en 2020). La production solaire thermique de 2021 aura tout de même permis d'éviter 28.176 kg de CO₂.

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

Le photovoltaïque n'a pas échappé au mauvais temps de 2021 qui a conduit à une diminution de 10% de l'électricité produite par rapport à 2020 mais aura tout de même permis d'éviter 6.098 kg de CO₂.

En 2021, Comensia a également lancé un projet pilote d'installation photovoltaïque en tiers-investisseurs sur les toitures de 12 maisons du quartier Tornooveld en collaboration avec un opérateur externe (Easy PV). L'installation de 54,4 kWc de panneaux a eu lieu en fin d'année et devrait être complètement opérationnelle d'ici fin mars 2022. Les installations sont entièrement financées par le tiers-investisseur. Les locataires bénéficieront de l'électricité produite lorsqu'elle est consommée simultanément (autoconsommation), tandis que les certificats verts reviendront au tiers-investisseur qui pourra ainsi rembourser son investissement.

D'autres projets sont en cours d'études, en collaboration avec la SLRB, notamment pour les sites Hunderenveld, Peterbos, Longtin et Masoin.

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
Tornooveld	2021	261,4	54,4

Contrairement aux techniques solaires, les cogénérations ne sont pas impactées négativement par l'absence de soleil. L'optimisation des installations a permis de continuer à augmenter la production d'électricité. En 2021, les deux cogénérations ont produit 104.249 kWh d'électricité et éviter 17.883 kg de CO₂.

La fin de l'année 2021 aura également vu l'arrivée d'une troisième cogénération sur le site de Masoin et la préparation d'une quatrième qui arrivera elle à Savonnerie en 2022. D'autres sites sont toujours à l'étude pour de nouvelles cogénérations : Forest 282, Sq Albert, Peterbos 16, Raphael, etc.

Cogénération			
Site	Année de pose	Puissance Electrique	Puissance calorifique
Itterbeek	2019	9 kW	23,6 kW
Longtin	2020	15 kW	34,2 kW
Masoin	2021	15 kW	34,2 kW
Savonnerie	2022	9 kW	23,6 kW
Forest 282, Sq Albert, Peterbos 16, Raphael,...	À l'étude	À l'étude	À l'étude

En 2021, l'ensemble des installations de production renouvelable et de cogénération de Comensia aura permis d'éviter l'émission de 52.158 kg de CO₂, ce qui correspond à l'émission d'une petite voiture parcourant 432.908 km (soit 10,8 fois la circonférence de la terre) ou aux émissions de CO₂ du chauffage de 20 ménages bruxellois moyens.

Les installations photovoltaïques et de cogénération ont rapportés plus de 620 certificats verts, ce qui correspond à environ 60.000 €.

7.2.2. Plan Local d'Action pour la Gestion de l'Énergie (PLAGE)

❖ Contexte réglementaire, PLAGE OBLIGATOIRE

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 viser la réalisation d'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.

Le PLAGE est d'application sur base volontaire chez Comensia depuis 2012, qui a engagé un Responsable Energie pour piloter le plan. Cette démarche, soutenue et supervisée par la SLRB a conduit à deux cycles PLAGE, de 2012 à 2016 et de 2017 à 2020.

Le PLAGE a évolué dans sa mise en œuvre au cours des dernières années, notamment au travers de l'instauration par Bruxelles environnement en 2019 d'un PLAGE OBLIGATOIRE adressé à toute organisation gérant plus de 100.000 m² (50.000 m² pour le public) et fixant des objectifs contraignants de diminution d'énergie.

Le PLAGE obligatoire s'articule autour de 3 phases :

- Phase 1 : Programmation (Max 12 mois, sauf pour le premier cycle max 18 mois).
- Phase 2 : Mise en Œuvre (Max 36 mois).
- Phase 3 : Evaluation (Max 4 mois).

Suite à la pandémie Covid-19 et son impact important d'une manière générale et sur le développement de la nouvelle plateforme PLAGE en particulier, la phase de Programmation a été prolongée jusqu'au 31 mars 2023. COMENSIA est donc toujours penchée sur cette phase du plan, mais sans pour autant abandonner le suivi énergétique de ses bâtiments.

❖ Résultats 2021

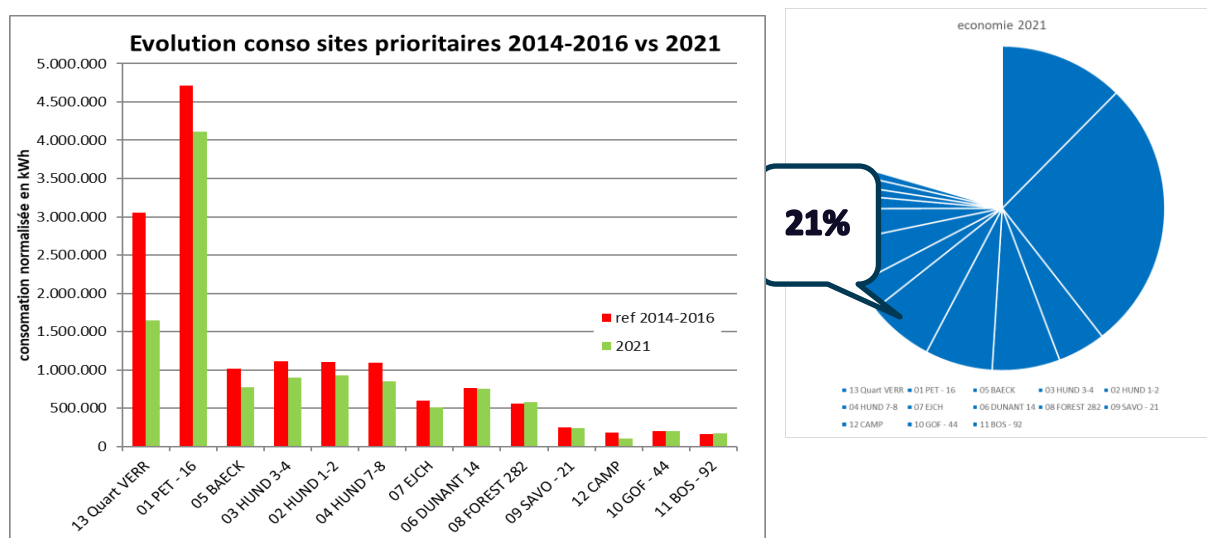
Lors de la présentation des résultats PLAGE 2017-2020 à un « midi du logement » à la SLRB, Comensia a été citée comme la plus avancée en gestion de l'énergie et développement durable !!!

En 2021, COMENSIA récolte les fruits de ses investissements dans les rénovations de chaufferies. Tous les sites les plus importants voient leur consommation et par conséquent le coût de l'énergie pour les locataires, chuter. C'est particulièrement visible pour le quartier Verregat de 27 immeubles à Laeken, ou globalement la consommation pour le chauffage à pratiquement été divisée par 2 !!!

Pour le Peterbos 16 et les 3 sites Hunderenveld, il y a également de beaux résultats puisque l'on constate une baisse de 15 à 20% des consommations.

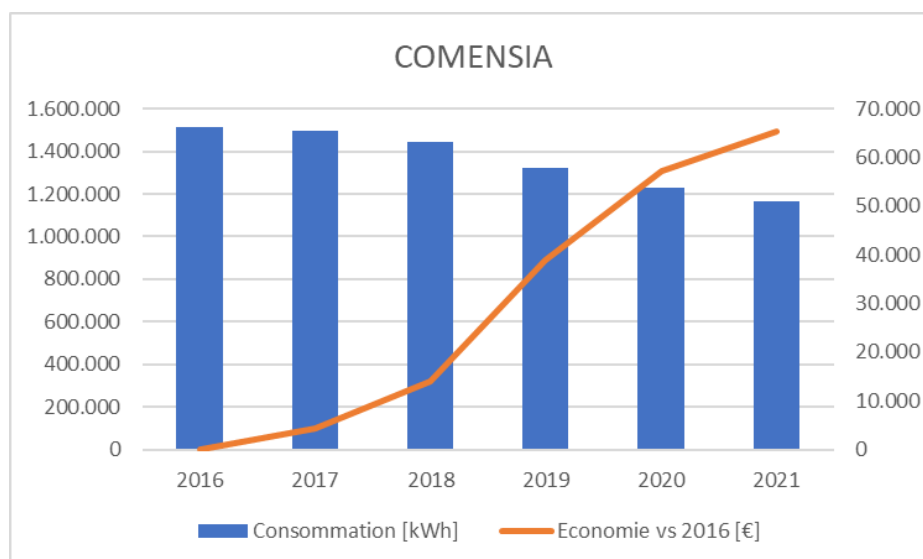
Au total, pour les sites prioritaires PLAGE du tableau ci-dessous le gaz (prix constant 0,04€/kWh ce prix est fixé prudemment plus élevé que le coût réel actuel) la facture d'énergie passe de 600.000€ à 470.000€, soit une baisse de 130.000€. En moyenne pour les 1281 logements concernés, la facture annuelle passe de 460€ à 360€.

Voici l'évolution des consommations entre la période de référence 2014-2016 et 2021 :



❖ Evolution des consommations d'électricité

Que ce soit au travers des rénovations d'ascenseurs, du « re-lighting » des communes, des rénovations des chaufferies ou de l'installation de production renouvelable, COMENSIA continue ses efforts pour diminuer ses consommations d'électricité des communes (donc des charges locatives). En 2021, la consommation des compteurs des communes du patrimoine de COMENSIA a diminué de 23% par rapport à 2016, ce qui correspond à environ 65.000 € de diminution de charge.



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 et réaliser 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 (actionnaires) : nos locataires mais aussi des pouvoirs publics (Région et Communes), des actionnaires-particuliers et des membres du personnel. L'Assemblée générale élit les membres du Conseil d'administration.

8.2. Le Conseil d'administration de Comensia

Au cours de l'exercice 2021, le Conseil d'administration de Comensia s'est réuni à 21 reprises, parfois sous la forme du Comité d'attribution, conformément à l'article 34.3 des statuts.

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

Le Conseil d'administration, quant à lui, exerce la gestion de Comensia et est compétent pour l'ensemble des matières listées dans ses compétences exclusives.

En 2021, deux administrateurs, Messieurs Amaury de Liedekerke et Claude Simonis, ont cessé de siéger au sein du Conseil d'administration en raison de la règle de la limite d'âge fixée dans les statuts. Ils étaient tous les deux membres du CA depuis de très nombreuses années et ont pu faire bénéficier le CA de leurs riches expériences.

Au 31 décembre 2021, le Conseil d'administration se composait comme suit :

PRESIDENT

Monsieur Vincent Doumier

VICE-PRESIDENTE

Madame Elisabeth Bastin

ADMINISTRATEURS(-RICES)

Madame Carine Coppieters

Madame Barbara Charles de la Brousse

Comte Jean-Michel d'Ursel

Madame Mélanie Cojocar – représentant la Commune d'Anderlecht

Madame Fathia Rezeki – représentant la Commune de Berchem-Sainte-Agathe

Monsieur Raul Toro Arturo

Monsieur Yves Hendrickx

Monsieur José Mendez Iglesias

Madame Sybille le Clément de St-Marcq

Monsieur Christian Bansenga

Monsieur Mohamed Oudadda

COCOLO

DIRECTEUR GENERAL

Monsieur Cédric Mahieu

DELEGUE SOCIAL

Madame Danielle Joos

8.3 Le Comité de direction

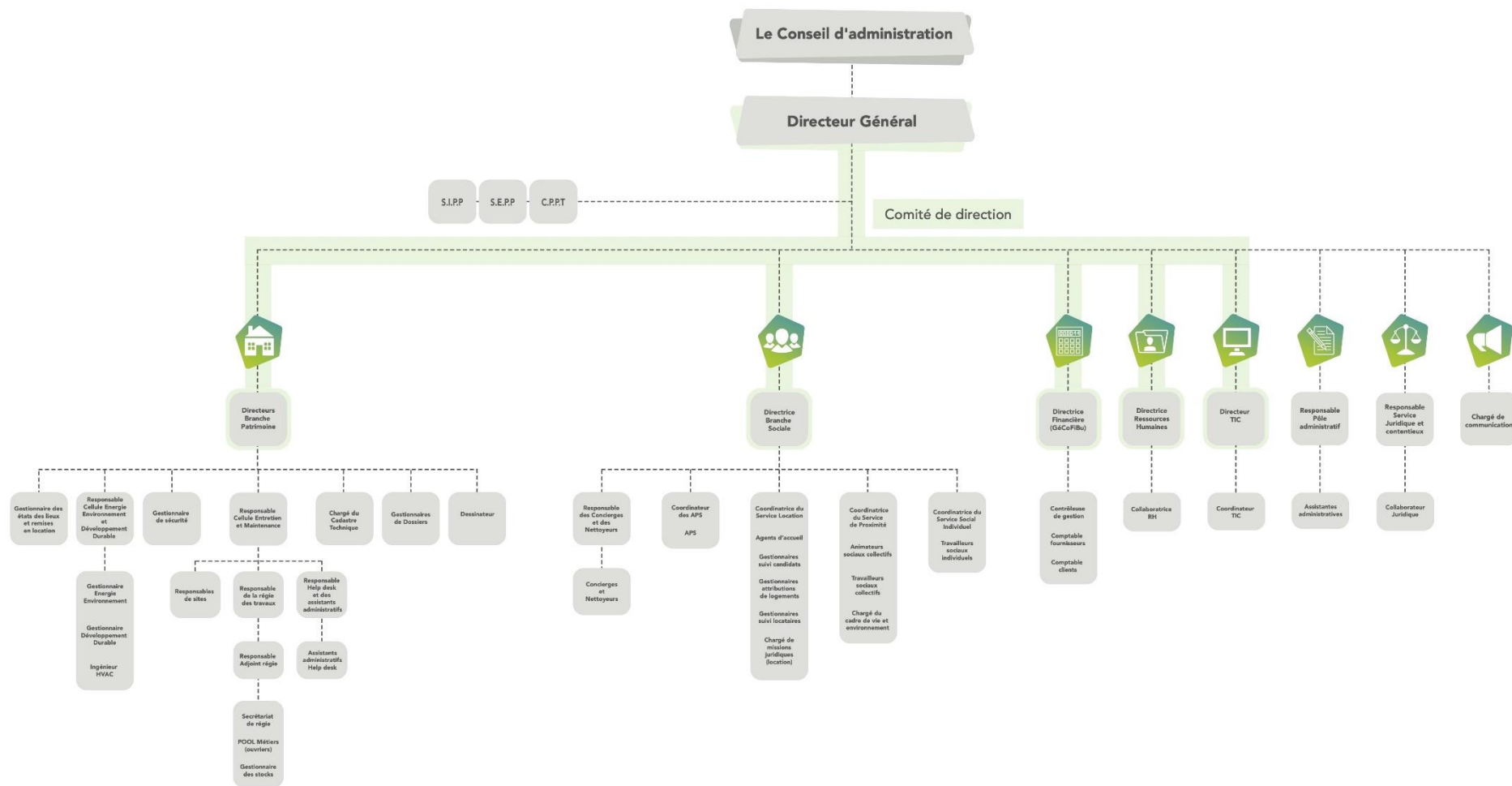
Le Comité de direction assure la direction de Comensia et exécute les missions qui lui ont été dévolues en vertu d'une délégation de compétences octroyée par le Conseil d'administration. Il est composé de la Direction Générale, des deux Directeurs de la Branche Patrimoine, de la Directrice de la Branche 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 2021, le Comité de Direction s'est réuni 23 fois en Comité normal, 3 fois en Comité de Direction spécial COVID et 6 fois en Comité spécial (thématiques spécifiques).

8.4 Le délégué à la gestion journalière

Le Conseil d'administration délègue 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.

8.5. Les collaboratrices et collaborateurs de Comensia

8.5.1 Organigramme



a. Recrutements

Comensia a continué à entretenir des contacts avec des organismes de formation et les CPAS de la région bruxelloise. Trois travailleurs sous contrat article 60 ont effectué des prestations pour notre SISP en 2021.

Au total, 14 travailleurs (dont 11 Bruxellois) ont été engagés (4 en contrat CDD et 2 en contrat de remplacement). Ces recrutements avaient pour but non seulement de pallier les départs et les absences de longue durée de certains travailleurs mais également de permettre de faire face à la croissance de l'activité.

b. Formations

En 2021, 99 collaborateurs ont bénéficié de plus de 423 journées de formations organisées par Comensia notamment en collaboration avec l'ALS (Association du Logement Social), la SLRB et l'organisme Bruxelles Formation. Les travailleurs de la Branche Patrimoine ont également suivi régulièrement les formations de l'organisme Bruxelles Environnement. Des cours de néerlandais sont aussi organisés à l'année en nos locaux.

Les formations ont été dispensées tant en ligne qu'en présentiel. Les thématiques sont diverses : management, gestion de l'agressivité, assertivité, entretien d'évaluation, marché public, informatique (Word, Excel, Outlook), mindmapping, gestion du temps et des priorités, premiers soins, recyclage des secouristes et équipiers de première intervention, etc.

Des groupes de paroles ont été organisés à l'attention de l'équipe des responsables de sites. Ce projet a œuvré de manière significative à consolider les liens entre les collaborateurs concernés et à développer une réflexion commune visant des actions concrètes d'amélioration du fonctionnement interne du service.

Des groupes de paroles ont également été organisés à destination des concierges et nettoyeurs. Ce projet a œuvré également à consolider les liens entre ces travailleurs fort isolés sur leurs différents sites ainsi qu'à initier des pistes d'action pour travailler sur la thématique de l'agressivité des tiers et la manière d'y réagir.

c. Télétravail

Compte tenu de la réalité liée au COVID 19, une réflexion relative à la mise en place du télétravail structurel a été initiée. Elle a abouti à la rédaction d'un avenant au contrat de travail des travailleurs sous statut employé qui souhaitent réaliser du télétravail. Une charte, complémentaire à l'avenant, a également été réalisée par les différents services afin de fixer les règles d'organisation du télétravail dans chaque service.

d. Actualisation de la politique salariale

En 2021, Comensia a finalisé le travail de classification de fonctions avec son partenaire Korn Ferry. Sur cette base, la politique salariale a été actualisée et implémentée. La politique salariale actualisée permet à Comensia d'offrir des rémunérations conformes au marché, assure une équité entre travailleurs occupant la même fonction et récompense la performance.

e. Evaluation du personnel

Un travail d'actualisation approfondi du processus d'évaluation actuel de Comensia s'est avéré indispensable pour prendre en compte les principes édictés dans le cadre de la nouvelle politique salariale. Elle tend à lier la rémunération individuelle à la performance et à la contribution de chacun. Le cycle d'évaluation est porté à deux ans et comprend un entretien de fixation des objectifs, un entretien de fonctionnement et un entretien d'évaluation.

Cinq niveaux d'évaluation ont été définis : exceptionnel, dépasse les attentes, correspond aux attentes, en-dessous des attentes et insatisfaisant.

Une évaluation sur base de l'ancien système a été menée en 2021 afin d'évaluer la période 2019-2021.

Le nouveau cycle d'évaluation a démarré au 1^{er} trimestre 2022 avec la fixation des objectifs.

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.**

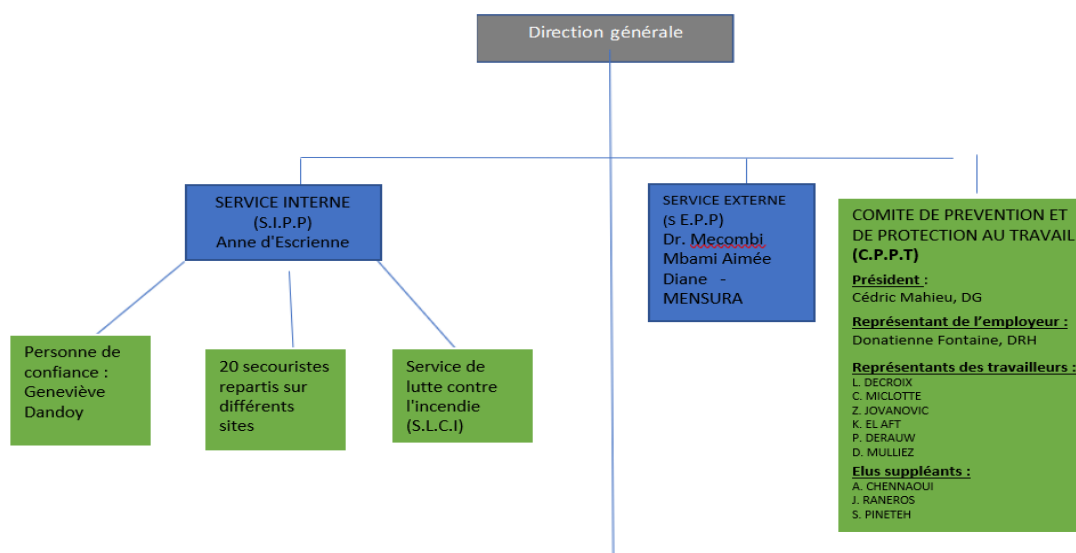
9 réunions du CPPT + 3 réunions extraordinaires liées à la crise sanitaire COVID 19 se sont tenues en 2021.

Les principales réalisations de l'année écoulée sont :

- Suivi des consignes Covid via affichage, courriers, mails, intranet etc...
- Amélioration de la sécurité incendie via différentes études, analyses et expertises
- Nombreux audits sur le terrain
- Réalisation d'outils et/ou de check-list (exemples : contrôle des échelles, document de remontée d'incidents, de permis feu...)
- Nombreuses formations développées pour les travailleurs de terrain (secourisme notamment)
- 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 2022 seront :

- Amélioration de la sécurité incendie
- Amélioration des locaux sociaux
- Farde d'accueil sécurité des travailleurs accompagné de son carnet de sécurité
- Finalisation de l'analyse de risques psychosociaux pour les ouvriers et les employés
- Poursuite de l'élaboration de fiches de poste
- Sensibilisation à la sécurité de l'ensemble du personnel de Comensia
- Développement d'un parcours de formations lié aux risques professionnels



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 2021, le CE s'est réuni à 14 reprises et a notamment abordé les points suivants : actualisation de la politique salariale, nomination d'un(e) DRH, désignation d'un nouveau réviseur d'entreprise (période 2021-2023), procédure d'engagement des étudiants, avenant au contrat de travail dans le cadre du télétravail structurel, politique salariale logements de fonction des concierges, Plan Développement Durable 2030, CCT 104 – Plan pour l'emploi des travailleurs âgés dans l'entreprise, actualisation du processus d'évaluation, convention utilisation des vélos de société, nouveaux bureaux rue Jules Besme à Koekelberg, enquête fédérale 2021 : diagnostic des déplacements domicile-travail etc.

LE CONSEIL D'ENTREPRISE

Président

Cédric Mahieu

Représentants de l'employeur

Cédric Mahieu

Donatienne Fontaine (*à partir du 4 mars 2021*)

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)

Sur la lancée d'une année 2020, intense au niveau des prises de décisions majeures concernant l'avenir informatique de Comensia, 2021 le fut dans leur mise en œuvre.

En parallèle à cela, nous avons mis en route, sur la lancée de l'expérience du télétravail nos projets de digitalisation progressive de Comensia.

9.1.1. Modernisation de notre réseau

Pour rappel, fin 2020, nous avons procédé à de gros changements au niveau matériel afin de répondre au mieux aux recommandations reprises dans l'audit de la société Efit.

L'année 2021 a quant à elle été consacrée à l'ajustement progressif des moyens afin d'en augmenter au maximum la sécurité, la disponibilité et la performance. Cette transition progressive a également pour objectif d'impacter le moins possible les habitudes de travail de l'ensemble des collaborateurs.

Les modifications principales ont été :

- La virtualisation de nos derniers serveurs physiques
- l'augmentation des capacités de nos connexions internet
- Ségrégation et modernisation (passage à du Wifi 6) de nos réseaux wifi internes.

9.1.2. 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. Comment résumer en quelques lignes le travail important lié à cette migration durant l'année 2021 si ce n'est en faisant un aperçu des différents résultats après 12 mois de travail.

❖ Nous avons redéfini les procédures liées :

- Au d'achat , de livraison et de paiement ;
 - Au rappel de paiement et donc indirectement la gestion des dossiers contentieux
 - À la structuration de nos bien immobilier au regard des exigences techniques et comptable
 - À la mise en place d'une comptabilité budgétaire par engagement
 - Au demandes d'intervention technique et à la gestion des bons de travail
 - À la révision des loyers
 - À la gestion des carnets des coopérateurs
- ❖ L'ensemble des données concernant le plan comptable, les locataires, le patrimoine et le calcul des loyers ont été reprises de Gils et adaptées en fonction des besoins exprimés par Ordiges et les différents groupes de travail

Ce sont des centaines d'heures de travail qui se sont ajoutées aux agendas déjà fort chargé de nombreux collaborateurs, et donc si cette phase préparatoire peut être considérée comme une réussite, c'est certainement grâce à eux et nous les en remercions.

Fin 2021, Comensia était donc prêt a se lancer dans l'ère Ordiges affaire palpitante à suivre

9.1.3. Digitalisation de Comensia

Lors de différentes enquêtes auprès du personnel, il est ressorti une demande claire de digitaliser progressivement le fonctionnement de Comensia. Nous avons donc fait appel à une société pour trois missions distinctes :

- 1. Réaliser un audit sur la gestion documentaire au sein de Comensia**
- 2. Donner une formation de base pour les employés sur les différentes possibilités d'Office 365**
- 3. Prévoir un outil de digitalisation et de distribution électronique des courriers et des mails entrants .**

1. L'audit.

Un audit auprès de l'ensemble des services a été réalisé sur les habitudes de chacun d'eux en fonction de gestions documentaires. Y on été analysés les types de documents qui sont nécessaires , leur flux de transmission en interne, mais également entre les services et enfin les différentes structures (dossiers) de stockage de ses informations sur les moyens informatiques actuels.

L'audit a pour objectif d'être la colonne vertébrale du passage progressif à une société PaperLess.

2. Les formations Office 365

Quatre scéances de formations sur l'utilisation d'Office 365 ont été dispensées à l'ensemble du personnel employé . Elles ont porté principalement sur l'utilisation du SharePoint, de One Drive et de Teams.

Deux jours de formations ont également été dispense à l'équipe IT de Comensia sur la gestion proprement dite de la plateforme O365. Cette formation fait suite à a mise a disposition de notre personnel concierge d'un ordinateur portable, d'un compte « Comensia.be » et d'une imprimante.

Enfin, l'ensemble du personnel concierges on reçut une formation sur l'utilisation de base d'un ordinateur portable et le B.A.BA de Word et d'Outlook

3. Digitalisation des courriers entrants

Après une analyse approfondie par la société NSI des pratiques du secrétariat général en matière d'enregistrement et de distribution des courriers papier entrants , une proposition de digitalisation a été faite et mise en œuvre. Cette solution permet le scannage en masse de documents papier, leur indicatage électronique et leur distribution , via SharePoint au sein des différents services de Comensia.

Malheureusement, la surcharge de travail au sein de nos différents services engendrée par le projet Ordiges ne nous a pas permis de passer en phase de production en 2021.... Ce n'est que partie remise pour 2022.

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.

Après trois ans depuis son entrée en vigueur, l'Autorité de Protection des Données belge se voit de plus en plus exigeante et accélère le rythme des inspections et des sanctions. C'est pourquoi Comensia accorde une attention toute particulière à l'implémentation du RGPD dans sa SISP.

Comensia développe sa stratégie de Sécurité de l'information en collaboration avec la société « ATAYA & PARTNERS ». 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.

En 2021, plusieurs réunions de suivi ont été organisées et ont permis de constater un travail en interne important. En effet, l'assimilation de bonnes pratiques de protection des données par les collaborateurs ainsi que la volonté de la Direction d'améliorer la conformité au RGPD dans notre société de logement a été remarquée.

Les demandes ponctuelles de conseils juridiques pour la revue de politiques internes et les questions techniques relatives au RGPD montrent que Comensia porte un degré d'attention élevé à la protection des données traitées.

Bien sûr, la crise sanitaire a quelque peu perturbé les projets en cours et a bousculé et ralenti la mise en place d'amélioration au niveau de la maturité du RGPD dans la SISP.

Néanmoins, il peut être mis en évidence les avancées suivantes :

- Une bonne conformité générale au RGPD et en Sécurité de l'Information qui se traduit par des bonnes pratiques au niveau du personnel et des procédures internes imposées par la Direction.
- La détermination de la Direction de Comensia de mettre en place les ressources et les moyens permettant de maintenir ou d'améliorer progressivement les niveaux de conformité au RGPD et à la Sécurité de l'Information.
- La mise en place de documentations pour couvrir la gouvernance interne ;
- la mise à jour du registre de traitements et la mise en place du registre des sous-traitants ;
- La mise à disposition de convention de traitements ;
- la mise en place d'une procédure de visionnages des caméras de surveillance ;
- La création d'un registre des caméras et de visionnage ;
- La réalisation d'une procédure pour le visionnage des images de caméras vidéosurveillances ;
- L'amélioration de la communication aux locataires quand aux Cookies utilisés sur le site web et la possibilité de limiter le traitement des données ;
- La centralisation de la documentation RGPD ;
- La mise en place et l'application d'une stratégie de sauvegarde des données ;
- Un travail important sur le contrôle des accès, une politique de gestion des accès et sur l'inventaire reprenant l'ensemble des accès.

En 2022, le même engagement au regard du RGPD est pris par Comensia. L'objectif premier étant d'atteindre un niveau de maturité et d'implémentation supérieure. Bien entendu, la réalisation de cet objectif se fera en fonction des moyens et des ressources disponibles ainsi que des facteurs externes imprévisibles (ex : la crise sanitaire 2020-2021).

10. Les annexes

10.1. Les actions de Comensia au 31-12-2021

Les capitaux propres de Comensia sont composés d'actions de quatre classes :

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

Elles se répartissent comme suit :

		<u>ACTIONS</u>
<u>Classe A</u>	Locataires	13.630
<u>Classe B</u>	Publics	6.530
<u>Classe C</u>	Particuliers	7.619
<u>Classe D</u>	Personnel	349
-		
<u>Total B-C-D</u>		14.498
<u>En déshérence</u>		9
<u>Total B-C-D et déshérence</u>		14.507
		28.137

10.2. Bilan et comptes de résultats (format BNB)

xxxx-xxxxxxx	0403302046	2021	EUR	22.18.16	m82-f	xx/xx/xxxx	52		C-app 1
--------------	------------	------	-----	----------	-------	------------	----	--	---------

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **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 :
 Adresse e-mail : ede@comensia.be

Numéro d'entreprise 0403.302.046

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts 29-06-2020

Ce dépôt concerne :

☒ les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 31-05-2022
☒ les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du 01-01-2021 au 31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du 01-01-2020 au 31-12-2020

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 6.7.2, C-app 6.17, C-app 6.18.1, C-app 6.18.2, C-app 6.20, C-app 7, C-app 9, C-app 12, C-app 13, C-app 14, C-app 15

Ce document imprimé n'est pas destiné à être déposé auprès de la Banque nationale de Belgique.

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

Toro Valdebenito Arturo Raul

Administrateur
Hunderenveld 776
1082 Berchem-Sainte-Agathe
BELGIQUE

Charles de la Brousse Barbara

Administratrice
rue Henri Stacquet 9
1030 Schaerbeek
BELGIQUE

Coppieters Carine

administratrice
rue du Plat Quertin 41
1480 Tubize
BELGIQUE

Basenga Christian

Administrateur
avenue de la Hallebarde 20
1140 Evere
BELGIQUE

Bastin Elisabeth

Vice-présidente du Conseil d'administration
Avenue de l'Optimisme 28
1140 Evere
BELGIQUE

Rezki Fatiha

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

D'Ursel Jean-Michel

Administrateur
rue Comte Théodule d'Ursel 2
6940 Durbuy
BELGIQUE

Mendez Iglesias José Manuel

Administrateur
rue de la Gérance 33 4
1082 Berchem-Sainte-Agathe
BELGIQUE

Cojocar Melania

Administratrice
Clos Hof Te Ophem 21 29
1070 Anderlecht
BELGIQUE

N°	0403302046	C-app 2.1
----	------------	-----------

Oudadda Mohamed

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

Le Clément de Saint-Marcq Sybille

Administratrice
Avenue des Petits Pois 14
1180 Uccle
BELGIQUE

Chevalier Doumier Vincent

Président du Conseil d'administration
Avenue des Statutaires 127
1180 Uccle
BELGIQUE

Hendrickx Yves

Administrateur
Clos des Deux Tilleuls 1
1120 Neder-Over-Heembeek
BELGIQUE

Sanoaudit (B00896)

0599824739
Rue du Warichet 40
1457 Walhain
BELGIQUE

représenté par OCTAVE Serge (A02453)

reviseur d'entreprises
rue du Warichet 40
1457 Walhain
BELGIQUE

N°	0403302046	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.

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

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

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

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

(* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions		22	183.181.988	150.995.361
Installations, machines et outillage		23	104.939	97.553
Mobilier et matériel roulant		24	152.924	130.332
Location-financement et droits similaires		25	0	
Autres immobilisations corporelles		26	717.039	821.725
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	14.803.641	19.108.835
Immobilisations financières				
Entreprises liées		28	361.682	324.966
Participations	6.15	280/1		
Créances		280		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	281		
Participations		282/3	5.464	5.464
Créances		282	5.464	5.464
Autres immobilisations financières		283		
Actions et parts		284/8	356.218	319.502
Créances et cautionnements en numéraire		284		
		285/8	356.218	319.502

N°	0403302046	C-app 3.1
----	------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	9.516.770	10.554.976
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	269.042	241.439
Stocks		30/36	269.042	241.439
Approvisionnements		30/31	269.042	241.439
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	3.703.913	2.511.854
Créances commerciales		40	197.306	264.778
Autres créances		41	3.506.607	2.247.076
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	5.228.533	7.377.821
Comptes de régularisation	6.6	490/1	315.282	423.862
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	208.840.746	182.041.772

N°	0403302046	C-app 3.2
----	------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>64.862.683</u>	<u>52.139.738</u>
Apport	6.7.1	10/11	939.276	952.091
Disponible		110	939.276	952.091
Indisponible		111		
Plus-values de réévaluation		12	109.276	109.276
Réserves		13	10.040.619	10.826.177
Réserves indisponibles		130/1	218	218
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisitions d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	218	218
Réserves immunisées		132	5.368.215	5.542.055
Réserves disponibles		133	4.672.186	5.283.904
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
Subsides en capital		15	53.773.512	40.252.194
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>9.649.208</u>	<u>8.846.901</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	6.394.089	6.284.839
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	6.094.148	5.964.674
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	299.941	320.165
Impôts différés		168	3.255.119	2.562.062

N°	0403302046	C-app 3.2
----	------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	134.328.855	121.055.133
Dettes à plus d'un an	6.9	17	121.412.292	109.273.614
Dettes financières		170/4	121.127.810	108.989.396
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174	121.127.810	108.989.396
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	284.482	284.218
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	12.650.809	11.673.640
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	4.680.146	4.130.735
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	5.359.379	3.863.934
Fournisseurs		440/4	5.359.379	3.863.934
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.410.219	2.473.246
Impôts		450/3	471.259	1.583.841
Rémunérations et charges sociales		454/9	938.960	889.405
Autres dettes		47/48	1.201.065	1.205.725
Comptes de régularisation	6.9	492/3	265.754	107.879
TOTAL DU PASSIF		10/49	208.840.746	182.041.772

N°	0403302046	C-app 4
----	------------	---------

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	22.114.723	22.099.644
Chiffre d'affaires	6.10	70	17.767.574	17.467.549
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)	71		
Production immobilisée		72	795.398	723.912
Autres produits d'exploitation	6.10	74	3.532.466	3.562.231
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	19.285	345.952
Coût des ventes et des prestations		60/66A	23.427.826	22.530.434
Approvisionnements et marchandises		60	459.263	539.972
Achats		600/8	486.866	574.433
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)	609	-27.603	-34.461
Services et biens divers		61	5.418.931	5.273.151
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	6.10 62	7.732.775	7.376.378
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	7.589.707	7.118.102
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	6.10 631/4	57.280	45.251
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	6.10 635/8	129.474	156.859
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	2.039.628	1.968.837
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	768	51.884
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	-1.313.103	-430.790

N°	0403302046	C-app 4
----	------------	---------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	2.270.019	1.993.410
Produits financiers récurrents		75	2.270.019	1.993.410
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	156.639	156.051
Autres produits financiers	6.11	752/9	2.113.380	1.837.359
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	1.870.401	1.868.732
Charges financières récurrentes	6.11	65	1.870.401	1.868.732
Charges des dettes		650	1.867.917	1.866.410
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	2.484	2.322
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	-913.485	-306.112
Prélèvement sur les impôts différés		780	128.702	105.472
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13	774	16.500
Impôts		670/3	964	16.500
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	190	
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-785.557	-217.140
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	-611.717	-99.250

N°	0403302046	C-app 5
----	------------	---------

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

Bénéfice (Perte) à affecter

Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter

Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

Prélèvement sur les capitaux propres

sur l'apport

sur les réserves

Affectation aux capitaux propres

à l'apport

à la réserve légale

aux autres réserves

Bénéfice (Perte) à reporter

Intervention des associés dans la perte

Bénéfice à distribuer

Rémunération de l'apport

Administrateurs ou gérants

Travailleurs

Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(-)	9906	-611.717	2.854.010
(+)/(-)	(9905)	-611.717	-99.250
(+)/(-)	14P		2.953.260
	791/2	813.128	
	791		
	792	813.128	
	691/2	201.411	2.854.010
	691		
	6920		
	6921	201.411	2.854.010
(+)/(-)	(14)		
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

N°	0403302046	C-app 6.2.1
----	------------	-------------

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

FRAIS DE DÉVELOPPEMENT

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8051P	XXXXXXXXXX	330.121
8021		
8031		
(+)(-) 8041		
8051	330.121	
8121P	XXXXXXXXXX	322.097
8071	6.261	
8081		
8091		
8101		
(+)(-) 8111		
8121	328.358	
81311	1.763	

N°	0403302046	C-app 6.3.1
----	------------	-------------

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8191P	XXXXXXXXXX	249.710.137
8161	29.877.064	
8171		
(+)/(-) 8181	9.707.020	
8191	289.294.221	
8251P	XXXXXXXXXX	109.276
8211		
8221		
8231		
(+)/(-) 8241		
8251	109.276	
8321P	XXXXXXXXXX	98.824.052
8271	7.397.457	
8281		
8291		
8301		
(+)/(-) 8311		
8321	106.221.509	
(22)	183.181.988	

N°	0403302046	C-app 6.3.2
----	------------	-------------

INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	XXXXXXXXXX	461.324
8162	24.585	
8172		
(+)(-) 8182		
8192	485.909	
8252P	XXXXXXXXXX	
8212		
8222		
8232		
(+)(-) 8242		
8252		
8322P	XXXXXXXXXX	363.771
8272	17.199	
8282		
8292		
8302		
(+)(-) 8312		
8322	380.970	
(23)	104.939	

N°	0403302046	C-app 6.3.3
----	------------	-------------

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8193P	XXXXXXXXXX	931.339
8163	84.864	
8173	17.913	
(+)(-) 8183		
8193	998.290	
8253P	XXXXXXXXXX	
8213		
8223		
8233		
(+)(-) 8243		
8253		
8323P	XXXXXXXXXX	801.007
8273	62.272	
8283		
8293		
8303	17.913	
(+)(-) 8313		
8323	845.366	
(24)	152.924	

N°	0403302046	C-app 6.3.4
----	------------	-------------

LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

DONT

Terrains et constructions

Installations, machines et outillage

Mobilier et matériel roulant

Codes	Exercice	Exercice précédent
8194P	XXXXXXXXXX	16.260
8164		
8174		
(+)/(-) 8184		
8194	16.260	
8254P	XXXXXXXXXX	
8214		
8224		
8234		
(+)/(-) 8244		
8254		
8324P	XXXXXXXXXX	16.260
8274		
8284		
8294		
8304		
(+)/(-) 8314		
8324	16.260	
(25)	0	
250		
251		
252		

N°	0403302046	C-app 6.3.5
----	------------	-------------

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8195P	XXXXXXXXXX	1.398.898
8165	1.832	
8175		
(+)/(-) 8185		
8195	1.400.730	
8255P	XXXXXXXXXX	
8215		
8225		
8235		
(+)/(-) 8245		
8255		
8325P	XXXXXXXXXX	577.173
8275	106.518	
8285		
8295		
8305		
(+)/(-) 8315		
8325	683.691	
(26)	717.039	

N°	0403302046	C-app 6.3.6
----	------------	-------------

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	XXXXXXXXXX	19.108.835
8166	5.401.826	
8176		
(+)/(-) 8186	-9.707.020	
8196	14.803.641	
8256P	XXXXXXXXXX	
8216		
8226		
8236		
(+)/(-) 8246		
8256		
8326P	XXXXXXXXXX	
8276		
8286		
8296		
8306		
(+)/(-) 8316		
8326		
(27)	14.803.641	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Mutations de l'exercice

Additions

Remboursements

Réductions de valeur actées

Réductions de valeur reprises

Différences de change

Autres

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8392P	XXXXXXXXXX	5.464
8362		
8372		
(+)/(-) 8382		
8392	5.464	
8452P	XXXXXXXXXX	
8412		
8422		
8432		
(+)/(-) 8442		
8452		
8522P	XXXXXXXXXX	
8472		
8482		
8492		
8502		
(+)/(-) 8512		
8522		
8552P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8542		
8552		
(282)	5.464	
283P	XXXXXXXXXX	
8582		
8592		
8602		
8612		
(+)/(-) 8622		
(+)/(-) 8632		
(283)		
8652		

N°	0403302046	C-app 6.4.3
----	------------	-------------

AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

(+)/(-)

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Mutations de l'exercice

Additions

Remboursements

Réductions de valeur actées

Réductions de valeur reprises

Différences de change

Autres

(+)/(-)

(+)/(-)

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8393P	XXXXXXXXXX	
8363		
8373		
8383		
8393		
8453P	XXXXXXXXXX	
8413		
8423		
8433		
8443		
8453		
8523P	XXXXXXXXXX	
8473		
8483		
8493		
8503		
8513		
8523		
8553P	XXXXXXXXXX	
8543		
8553		
(284)		
285/8P	XXXXXXXXXX	319.502
8583	36.716	
8593		
8603		
8613		
8623		
8633		
(285/8)	356.218	
8653		

N°	0403302046	C-app 6.6
----	------------	-----------

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important

Charges à reporter

Produits acquis

Exercice
265.518
49.764

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

Modifications au cours de l'exercice

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	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXX	
(110)	939.276	
111P	XXXXXXXXXX	
(111)		
8790		
87901		
8791		
87911		

Codes	Montants
8702	
8703	

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

N°	0403302046	C-app 6.7.1
----	------------	-------------

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°	0403302046	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
215.965
83.976

N°	0403302046	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

Dettes financières
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et dettes assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes sur commandes
Autres dettes

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

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

Dettes financières
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et dettes assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes sur commandes
Autres dettes

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

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et dettes assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes sur commandes
Autres dettes

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

Codes	Exercice
8801	4.680.146
8811	
8821	
8831	
8841	
8851	4.680.146
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	4.680.146
8802	18.993.592
8812	
8822	
8832	
8842	
8852	18.993.592
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	18.993.592
8803	102.134.218
8813	
8823	
8833	
8843	
8853	102.134.218
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	284.482
8913	102.418.700

N°	0403302046	C-app 6.9
----	------------	-----------

DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et dettes assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes sur commandes
Dettes salariales et sociales
Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

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

Dettes financières
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et dettes assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes sur commandes
Dettes fiscales, salariales et sociales
Impôts
Rémunérations et charges sociales
Autres dettes

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

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

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubriques 450/3 et 179 du passif)

Dettes fiscales échues
Dettes fiscales non échues
Dettes fiscales estimées

Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 179 du passif)

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

Codes	Exercice
9072	
9073	458.964
450	12.295
9076	
9077	938.960

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Charges à imputer
Produits à reporter

Exercice
255.197
10.557

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

CHIFFRE D'AFFAIRES NET

Ventilation par catégorie d'activité

Mise en location logements sociaux

Mise en location magasins, garages, caves

Décompte des charges

Divers frais pour compte du locataire et récupérés

Ventilation par marché géographique

Région Bruxelles Capitale

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

CHARGES D'EXPLOITATION

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

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

Codes	Exercice	Exercice précédent
	14.137.124	14.005.869
	284.451	274.018
	3.345.999	3.185.165
	0	2.497
	17.767.574	17.467.549
740	738.991	755.436
9086	130	130
9087	127,4	124,4
9088	189.482	178.973
620	5.285.771	4.985.112
621	1.562.099	1.481.863
622	285.718	369.178
623	586.196	527.234
624	12.991	12.991

N°	0403302046	C-app 6.10
----	------------	------------

Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

(+)/(-)

Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

Reprises

Sur créances commerciales

Actées

Reprises

Provisions pour risques et charges

Constitutions

Utilisations et reprises

Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société

Nombre total à la date de clôture

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour la société

Codes	Exercice	Exercice précédent
635		
9110		
9111		
9112	57.280	42.251
9113		
9115	1.298.732	2.338.238
9116	1.169.258	2.181.379
640	1.987.380	1.917.246
641/8	52.248	51.591
9096		
9097	8	6
9098	9.205	2.178
617	20.110	18.695

RÉSULTATS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS

Autres produits financiers

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

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Différences de change réalisées

Autres

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES

Amortissement des frais d'émission d'emprunts

Intérêts portés à l'actif

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

Reprises

Autres charges financières

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

Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

Différences de change réalisées

Ecart de conversion de devises

Autres

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	2.113.379	1.837.154
9126		
754		
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	19.285	345.952
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	19.285	345.952
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	1.550	57.400
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	17.735	288.552
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	66	768	51.884
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	768	51.884
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		20.330
Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations)	(+)/(-) 6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7	768	31.554
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6690		
Charges financières non récurrentes	(66B)		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations)	(+)/(-) 6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6691		

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Impôts sur le résultat de l'exercice

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

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

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

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

Codes	Exercice
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	964
9139	964
9140	

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

Exercice

Sources de latences fiscales

- Latences actives
 - Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs
 - Autres latences actives
- Latences passives
 - Ventilation des latences passives

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	28.823	26.366
9147	1.216.138	1.140.253
9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par la société

Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société

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

GARANTIES RÉELLES

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

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

N°	0403302046	C-app 6.14
----	------------	------------

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

91612

Montant de l'inscription

91622

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

91632

Gages sur fonds de commerce

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

91712

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

91722

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

La valeur comptable des actifs grevés

91812

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91822

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

91912

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91922

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

92012

Le montant du prix non payé

92022

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

Cautionnement des entrepreneurs pour travaux en cours

1.102.428

Garanties locatives constituées auprès de BNP-PARIBAS-FORTIS

1.455.033

ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

Marchandises achetées (à recevoir)

9213

Marchandises vendues (à livrer)

9214

Devises achetées (à recevoir)

9215

Devises vendues (à livrer)

9216

N°	0403302046	C-app 6.14
----	------------	------------

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 de groupe au profit du personnel sont souscrites auprès des compagnies d'assurances Ethias et Delta Lloyd.

Régime des assurances souscrites auprès d'Ethias :

- Une assurance à prestations définies avec une couverture vie et décès. Cette assurance concerne le personnel engagé avant le 01/01/2014 auprès des sociétés ASSAM-SORELO et repris par COMENSIA au moment de la fusion.
- Une assurance à contributions définies avec une couverture vie et décès. Cette assurance concerne les personnes engagées à partir du 01/01/2014 auprès des sociétés ASSAM et SORELO et repris par COMENSIA au moment de la fusion mais également le personnel engagé par COMENSIA (après le 23/09/2015).

Régime de l'assurance souscrite auprès de Delta Lloyd :

- Elle vise le personnel inscrit au moment de la fusion au registre du personnel des sociétés Le Home Familial et La Cité Moderne. Il s'agit d'une assurance à contributions définies avec une couverture vie, décès et éventuellement invalidité.

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

Codes	Exercice
9220	

NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, non pris en compte dans le bilan ou le compte de résultats

Exercice

N°	0403302046	C-app 6.14
----	------------	------------

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

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

ENTREPRISES LIÉES

Immobilisations financières

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Placements de trésorerie

Actions

Créances

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées

Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société

Autres engagements financiers significatifs

Résultats financiers

Produits des immobilisations financières

Produits des actifs circulants

Autres produits financiers

Charges des dettes

Autres charges financières

Cessions d'actifs immobilisés

Plus-values réalisées

Moins-values réalisées

Codes	Exercice	Exercice précédent
(280/1)		
(280)		
9271		
9281		
9291		
9301		
9311		
9321		
9331		
9341		
9351		
9361		
9371		
9381		
9391		
9401		
9421		
9431		
9441		
9461		
9471		
9481		
9491		

ENTREPRISES ASSOCIÉES

Immobilisations financières

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées

Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société

Autres engagements financiers significatifs

AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION

Immobilisations financières

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Codes	Exercice	Exercice précédent
9253		
9263		
9273		
9283		
9293		
9303		
9313		
9353		
9363		
9373		
9383		
9393		
9403		
9252	5.464	5.464
9262	5.464	5.464
9272		
9282		
9292		
9302		
9312		
9352		
9362		
9372		

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

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	21.143
9504	

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

Emoluments du (des) commissaire(s)

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	17.908
95061	
95062	4.473
95063	
95081	
95082	
95083	

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

N°	0403302046	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 et les créances pour leur montant dû.

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 de 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 bureaux en 10 ans ;
- Le matériel de bureaux en 5 ans ;
- Le matériel informatique en 3 ans ;
- Le logiciel informatique GILS en 5 ans ;
- Le matériel roulant en 5 ans.

Les normes minimales issues des circulaires SLRB et imposées aux SISP 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 < 1 an et locataires partis : une réduction de valeur de 50 % est appliquée ;
- Impayés > à 6 mois mais < 1 an et locataires présents : une réduction de valeur de 25 % est appliquée.

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 pour 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 Régions 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 Entretien 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'entretien pendant l'exercice ;
- La dotation sera quant à elle égale à 20 % du total des coûts d'entretiens à charge de la société, prévu sur 5 ans dans le plan stratégique. Le total de la provision équivaut au plan d'entretien à 5 ans.

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

Le compte de résultats de la société fait apparaître sur deux exercices successifs une perte de l'exercice.

Conformément aux dispositions de l'article 3:6 du Code des sociétés et associations, la société justifie la règle comptable de continuité pour l'élaboration des comptes annuels arrêtés au 31/12/2021 par le fait que :

- Les pertes sont de nature conjoncturelle et non structurelle ;
- Comensia est une Société immobilière de service public agréée par la SLRB et soumise à la tutelle de la Région ;
- La nature de notre mission sociale.

La Région nous a octroyé, entre 2004 et 2020 des subsides pour un total de 52.435.742,01 € dans le cadre de nos projets de constructions et de rénovations.

En 2021, la Région nous a subsidié pour un montant total de 15.963.712,84 € pour les projets suivants :

- Rénovation de la chaufferie du Peterbos 10 : 44.011,73 € ;
- Rénovation de l'enveloppe du Peterbos 16 : 1.261.345,45 € ;
- Rénovation des toitures plates au Peterbos 17-17a : 1.961,31 € ;
- Rénovation des logements dans le cadre du marché de stock : 135.729,74 € ;
- Assainissement sanitaire au Peterbos : 500.531,81 € ;
- Projet Peterfoot : 1.240,25 € ;
- Rénovation de la rue du Temple 9/13 : 643.163,49 € ;
- Rénovation de la rue de l'Initiative 1 à 5 : 144.843,73 € ;
- Rénovation de 4 logements transformés en 2 à la rue de la Fondation : 22.618,28 € ;
- Installation du chauffage central dans les maisons Verregat : 512.188,88 € ;
- Installation du chauffage collectif à la rue Longtin 58/60 : 109.639,09 € ;
- Rénovation de la rue de la Borne : 1.235,01 € ;
- Rénovation du chauffage site Tornooveld-Val Maria : 247.020,13 € ;
- Rénovation de la chaufferie à l'Ancienne Cité : 281.131,15 € ;
- Rénovation des menuiseries extérieures à l'Ancienne Cité : 43.571,66 € ;
- Placement des portes résistantes au feu dans différents complexes : 95.866,03 € ;
- Rénovation des toitures à la rue Longtin 58/60 : 486,42 € ;
- Rénovation des toitures à l'avenue Masoin : 197.884,68 € ;
- Transformation d'un entrepôt en 13 logements : 90.130,69 € ;
- Acquisition de 36 logements avenue d'Itterbeek : 38.974,84 €.

N°	0403302046	C-app 8
----	------------	---------

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES



Réviseur d'entreprises

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIETE
COOPERATIVE COMENSIA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

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 25 mai 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur présentation du conseil d'entreprise. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société pour la première fois au cours de cet exercice.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2021, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 208.840.746 € et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 611.717 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Autre point

Les comptes annuels de la société Comensia pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 ont été audités par un autre commissaire qui a exprimé dans son rapport en date du 15 avril 2021, une opinion sans réserve sur ces comptes annuels.

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme complémentaire (version révisée 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

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

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

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

Mention relative au bilan social

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- 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 en violation des statuts, ou du Code des sociétés et des associations

Nil-Saint-Vincent, le 04 mai 2022

SANO Audit SRL
Commissaire, représentée par

Serge OCTAVE
Réviseur d'entreprises

N°	0403302046	C-app 10
----	------------	----------

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société: 33903

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

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

Au cours de l'exercice

Nombre moyen de travailleurs

Temps plein
Temps partiel
Total en équivalents temps plein (ETP)

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein
Temps partiel
Total

Frais de personnel

Temps plein
Temps partiel
Total

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	118,1	70,3	47,8
1002	14	5,1	8,9
1003	127,4	73,7	53,7
1011	174.432	102.060	72.372
1012	15.050	5.564	9.486
1013	189.482	107.624	81.858
1021	7.098.579	3.901.372	3.197.207
1022	621.205	341.414	279.791
1023	7.719.784	4.242.786	3.476.998
1033	187.442	106.036	81.406

Au cours de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs en ETP

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	124,4	71,4	53
1013	178.973	101.116	77.857
1023	7.363.387	4.191.404	3.171.983
1033	222.124	125.361	96.763

N°	0403302046	C-app 10
----	------------	----------

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

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	117	13	126,2
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	110	13	119,2
Contrat à durée déterminée	111	4	0	4
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0
Contrat de remplacement	113	3	0	3
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	72	4	74,9
de niveau primaire	1200	4	0	4
de niveau secondaire	1201	51	2	52,3
de niveau supérieur non universitaire	1202	8	0	8
de niveau universitaire	1203	9	2	10,6
Femmes	121	45	9	51,3
de niveau primaire	1210	2	0	2
de niveau secondaire	1211	21	7	25,6
de niveau supérieur non universitaire	1212	14	2	15,7
de niveau universitaire	1213	8	0	8
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	6	0	6
Employés	134	53	8	59
Ouvriers	132	58	5	61,2
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150		8
Nombre d'heures effectivement prestées	151		9.205
Frais pour la société	152		20.110

N°	0403302046	C-app 10
----	------------	----------

TABEAU 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	43	5	45,9
210	7	1	7,8
211	34	3	35,6
212	0	0	0
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	40	8	44,6
310	7	2	8
311	33	3	34,6
312	0	0	0
313	0	3	2
340	2	1	2,5
341	0	0	0
342	3	1	3,5
343	35	6	38,6
350			

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	44	5811	49
Nombre d'heures de formation suivies	5802	1.419	5812	1.097
Coût net pour la société	5803	80.360	5813	89.492
dont coût brut directement lié aux formations	58031	75.506	58131	84.086
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	4.854	58132	5.406
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour la société	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	

N°	0403302046	C-app 11
----	------------	----------

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 3:12, §1, 9° du Code des sociétés et des associations)

Rémunérations octroyées en 2021 aux administrateurs de la sc COMENSIA

Nom et prénom	Statut au sein du conseil d'administration	Emoluments bruts
Monsieur Doumier Vincent	Président du conseil d'administration	3.520,00 €
Madame Bastin Elisabeth	Vice-Présidente du conseil d'administration	2.640,00 €
Monsieur Toro Valdebenito Arturo Raul	Administrateur	1.760,00 €
Monsieur d'Ursel Jean-Michel	Administrateur	1.600,00 €
Monsieur Hendricx Yves	Administrateur	1.600,00 €
Monsieur Oudadda Mohamed	Administrateur	1.520,00 €
Madame Coppieters Carine	Administratrice	1.440,00 €
Madame Rezki Fatiha	Administratrice	1.440,00 €
Monsieur Basenga Christian	Administrateur	1.360,00 €
Madame Cojocarua Melania	Administratrice	960,00 €
Monsieur Mendez Iglesias José	Administrateur	880,00 €
Monsieur Simonis Claude	Administrateur	720,00 €
Monsieur Tay Abdeslam	Administrateur	640,00 €
Madame Charles de la Brousse Barbara	Administratrice	320,00 €
Madame De Saint-Marcq Sibylle	Administratrice	320,00 €
		20.720,00 €

10.3. Rapport du réviseur



Réviseur d'entreprises

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIETE
COOPERATIVE COMENSIA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

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 25 mai 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur présentation du conseil d'entreprise. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société pour la première fois au cours de cet exercice.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2021, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 208.840.746 € et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 611.717 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Autre point

Les comptes annuels de la société Comensia pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 ont été audités par un autre commissaire qui a exprimé dans son rapport en date du 15 avril 2021, une opinion sans réserve sur ces comptes annuels.

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme complémentaire (version révisée 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

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

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

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

Mention relative au bilan social

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- 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 en violation des statuts, ou du Code des sociétés et des associations

Nil-Saint-Vincent, le 04 mai 2022

SANO Audit SRL
Commissaire, représentée par

Serge Octave
(Signature)

Signature numérique: Serge Octave
(Signature)
DN:
c=SERGEALAINIERE+77101907790,
o=SERGE MAIRIA, SN=Octave,
CN=Serge Octave (Signature),
C=BE
Date: 2022.05.02
17:02:00 +02:00

Serge OCTAVE
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 Bruxelles
Rezki	Fatiha	640811 374 17	FR	Venelle Champ du Moulin, 2/8 à 1082 Bruxelles
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 Bruxelles
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 Bruxelles
Tay	Abdeslam	580001 577 29	FR	Rue J. Wytsman, 6/16 à 1050 Ixelles
Cojocar	Mélanie	680901 368 26	FR	Clos Hof Te Ophem 21/29 à 1070 Anderlecht
Charles de la Brousse	Barbara	821222 212 61	FR	Rue Henri Stacquet 9 à 1030 Bruxelles
Mendez Iglesias	José Manuel	551202 345 58	FR	Rue de la Gérance 33/4 à 1082 Bruxelles
Le Clément de Saint-Marcq	Sibylle	791015 218 91	FR	Avenue des Petits Bois 14 à 1180 Bruxelles

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	31-5-2022
Administratrice	Commune de Berchem- Ste-Agathe	Oui	Non	26-05-2020	26-05-2026
Vice-Présidente		Oui	Non	25-5-2021	25-05-2027
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
Administratrice		Oui	Non	25-5-2021	31-05-2022
Administrateur		Oui	Non	25-5-2021	28-05-2027
Administratrice		Oui	Non	25-5-2021	25-5-2027

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	3.520,00 €	22/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	0,00 €	0/5	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.440,00 €	18/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	720,00 €	9/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.440,00 €	18/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	2.640,00 €	22/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.600,00 €	20/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.360,00 €	17/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.760,00 €	22/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.600,00 €	20/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.520,00 €	19/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	640,00 €	8/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	960,00 €	12/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	320,00 €	4/4	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	880,00 €	6/7	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	320,00 €	4/7	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	3.520,00 €	Néant	3.520,00 €	31-3-2022
Néant	0,00 €	Néant	0,00 €	31-3-2022
Néant	1.440,00 €	Néant	1.440,00 €	31-3-2022
Néant	2.640,00 €	Néant	2.640,00 €	31-3-2022
Néant	1.600,00 €	Néant	1.600,00 €	31-3-2022
Néant	1.360,00 €	Néant	1.360,00 €	31-3-2022
Néant	1.760,00 €	Néant	1.760,00 €	31-3-2022
Néant	1.600,00 €	Néant	1.600,00 €	31-3-2022
Néant	1.520,00 €	Néant	1.520,00 €	31-3-2022
Néant	640,00 €	Néant	640,00 €	31-3-2022
Néant	960,00 €	Néant	960,00 €	31-3-2022
Néant	320,00 €	Néant	320,00 €	31-3-2022
Néant	880,00 €	Néant	880,00 €	31-3-2022
Néant	320,00 €	Néant	320,00 €	31-3-2022

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,

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
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

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.

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

Type de marché	Date du marché	Bénéficiaires	Montants
Rénovation des ascenseurs Hunderenveld 1-2-3-4 à 1082 Bruxelles	2021	RENSONNET	166.436,00€
Rénovation des menuiseries extérieures Ensemble Jean-Christophe 1-3-5-7 à 1082 Bruxelles	2021	PIERRE PROJECT	756.864,66€
Rénovation de la chaufferie Rue Campenhout 77 à 1050 Bruxelles	2021	SPIE	84.000,04€
Marché de service relatif à l’élaboration des inventaires amiante Maisons Ganshoren, Laeken et Berchem-Sainte-Agathe	2021	SIG Compliance	44.449,35€
Travaux de peinture pour 26 appartements Rue Verheyden 7-13 à 1080 Bruxelles	2021	RAPID RENOV BATI MANDIM	82.022,46€ 53.401,73€
Rénovation complète de 2 bâtiments classés – Désignation géomètre Cité Moderne à 1082 Bruxelles	2021	LIEBER	64.800,00€
ASSESSMENT	2021	FENIX	1.800,00€
Accompagnement projet Politique salariale	2021	DTMC	11.000,00€
Accompagnement dans domaine du cycle de performance	2021	Erudis Consulting	24.750,00€
Désignation réviseur d’entreprise	2021	SanoAudit	14.800.00 €
Marché Assurances	2021	ETHIAS	1.110.051,96€

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

Subside	Date	Montant	Destinataire
Solde appel à projet 2020- 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	2021	5.000 €	L’ASBL « Dbroej »
Solde appel à projet 2020- Plantation de menthe poivrée afin d’éloigner les indésirables -quartier du Craetbos	2021	246,15 €	Madame Tapatondele personne physique locataire de la SC COMENSIA
Solde appel à projet 2020- Projet de soutien scolaire aux enfants de primaire du quartier Destrier	2021	440 €	PCS « Maison Destrier »
Solde appel à projet 2020- Achat d’outils et de machines de jardinage qui permettront aux coopérateurs-locataires de Destrier d’entretenir leurs jardins	2021	328 €	PCS « Maison Destrier »
Solde appel à projet 2020- Semences et cultures dans le Mail » afin d’instaurer la dynamique de manger local et bio	2021	250 €	L’association « Les Maraichers du Mail »
Solde appel à projet 2020- Projet « couture-zéro déchets » afin de sensibiliser les personnes au recyclage	2021	175 €	PCS « Maison Destrier »
Solde appel à projet 2020- Réalisation de 4 dalles en mosaïque par les locataires-coopérateurs de Destrier	2021	175 €	PCS « Maison Destrier »
Solde appel à projet 2020- Projet « animation de rue » adressé aux jeunes du quartier Val-Marie et Craetbos	2021	500 €	L’ASBL « Le Coin des Cerises »
Appel à projet 2021- Continuité du projet poulailler dans le cadre du quartier durable Destrier – subside pour l’achat des copeaux en bois et des médicaments pour les poules	2021	225 €	L’association « Poulailler Destrier »
Appel à projet 2021- Subside pour la fête de quartier Craetbos/Val-Marie	2021	500 €	Association de « La Jeunesses de Val-Marie »
Appel à projet 2021- Continuité du projet « semences et cultures dans le Mail » afin d’instaurer la dynamique de manger local et bio	2021	1.500 €	L’association « Les Maraichers du Mail »
Appel à projet 2021- Continuité du projet « Le Kot » dans le cadre du quartier durable « L’Uni-Vert »	2021	750€	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2021- Journées collectives de propreté et de sensibilisation à la propreté	2021	750 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2021- Projet de placement de 2 dalles en mosaïque avec et par les locataires-coopérateurs de Destrier	2021	450 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2021- Projet « musique et sport en rue » : animation sportives et musicales participative en rue au Val-Marie et Craetbos	2021	3.300 €	L’ASBL « AMO de NOH »
Appel à projet 2021- Plantation de menthe poivrée afin d’éloigner les indésirables - quartier du Craetbos	2021	150 €	Madame Tapatondele personne physique locataire de la SC COMENSIA
Appel à projet 2021- Projet « Potager inclusif » pour enfants, adultes et personnes âgées	2021	450 €	L’ASBL « Les Amis de Pinochio »
Appel à projet 2021- Projet « Inclus-moi » : atelier inclusif pour enfants et adultes	2021	450 €	L’ASBL « Les Amis de Pinochio »

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 2021 – le bilan et le compte de résultats tels qu'ils vous sont soumis.

L'exercice comptable 2021 se solde par une perte à affecter de 611.717,42 €. La réserve disponible « bénéfices reportés » s'élèvent à 5.283.903,62 €.

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

- ✓ 201.410,88 € 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 813.128,30 € sera fait sur les réserves disponibles pour compenser la perte reportée globale de l'exercice.

Ce prélèvement porte donc le solde de la réserve disponible « bénéfices reportés » à 4.672.186,20 €.

Il vous est également demandé :

- de vous prononcer par un vote spécial sur la décharge à donner aux administrateurs.
- de vous prononcer par un vote spécial sur la décharge à donner au commissaire-réviseur.
- d'approuver le règlement électoral pour l'élection des administrateurs représentant les actionnaires et particuliers
- de procéder aux nominations statutaires suivantes



Deux mandats d'administrateurs représentant les actionnaires particuliers arrivé à terme :

- Madame Barbara Charles de la Brousse, comme administratrice particulière, pour un mandat de 6 ans ;
 - Le Comte Jean-Michel d'Ursel, comme administrateur, pour un mandat de 6 ans.
- de procéder à l'approbation du procès-verbal avant d'aborder les divers.

Bruxelles, le 26 avril 2022

Le Directeur Général,
Cédric MAHIEU

Le Président,
Vincent DOUMIER