

Rapport Annuel 2022



Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

Table des matières

1.	<i>Comensia, une coopérative de locataires bruxelloise</i>	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.....	2
1.2.	Le cadre légal.....	3
	4
1.3.	Les contrats de gestion.....	4
1.4.	Le plan stratégique de Comensia.....	5
2.	<i>La gestion financière de Comensia</i>	7
2.1.	L'activité 2022 en quelques chiffres clés.....	7
2.2.	Commentaires sur les comptes annuels.....	8
2.2.1.	Les comptes de bilan.....	8
2.2.2.	Commentaires sur les rubriques du bilan.....	10
2.2.3.	Les comptes de résultats établis par nature.....	12
2.2.4.	Présentation synthétique du compte de résultats (notion de charges et produits).....	13
2.2.5.	Commentaires sur les rubriques du compte de résultats.....	13
2.2.6.	Présentation synthétique par nature de résultat.....	18
2.2.7.	Représentation graphique des recettes et des dépenses.....	19
2.2.8.	Evolution du compte de résultats sur 5 ans.....	20
2.2.9.	Evolution du compte de résultats en comparaison au chiffre d'affaires.....	21
2.3.	Analyse de la structure financière par quelques ratios.....	22
2.3.1.	Ratio de solvabilité.....	22
2.3.2.	Ratio de liquidité générale.....	22
2.3.3.	Calcul du cash-Flow.....	22
2.3.4.	Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie.....	23
2.4.	L'affectation du résultat.....	24
2.5.	Autres éléments du rapport.....	24
3.	<i>Le financement des investissements de Comensia</i>	26
3.1.	Consommation des crédits budgétaires en 2022.....	26
3.2.	Projets inscrits au plan quadriennal 2018-2021.....	28
4.	<i>La gestion patrimoniale</i>	30
4.1.	Inventaire du patrimoine de Comensia.....	30
4.2.	Entretien des logements.....	31
4.3.	Lutte contre les logements inoccupés et inoccupables.....	33
4.4.	Le plan d'investissement.....	34

4.5.	Plan Régional du Logement et Alliance habitat	35
4.6.	Contrat Quartier Durables.....	37
4.7.	Nouveau siège social de Comensia.....	38
5.	<i>La gestion locative</i>	39
5.1.	Les candidats au logement social	39
5.2.	L'occupation des logements.....	39
5.2.1.	L'attribution des logements.....	39
5.2.2.	Taux de mobilité/rotation des locataires.....	40
5.2.3.	Vacances locatives : maitrise des inoccupés et inoccupables.....	40
5.3.	Plan de mutation et relogement	41
5.3.1.	Notions de mutation et transfert	41
5.3.2.	Mode d'attribution des logements	42
5.3.3.	Statistiques et pourcentages généraux	42
5.3.4.	Demandes de mutation et transfert.....	43
5.3.5.	Procédure d'attribution.....	44
5.3.6.	Plans de relogement.....	44
5.3.7.	Nouvelles acquisitions – clés sur portes	44
5.3.8.	Conclusions et perspectives.....	45
5.4.	Gestion des garages par un opérateur externe	46
5.5.	Contentieux locatif.....	47
5.5.1.	La gestion des arriérés.....	47
5.5.2.	Le résultat des arriérés au 31.12.2022	48
5.5.3.	La Procédure d'expulsion.....	48
6.	<i>L'approche sociale intégrée de Comensia</i>	49
6.1.	Accompagnement social individuel.....	49
6.2.	Accompagnement social collectif – Service proximité.....	50
6.2.1.	Méthodologie.....	50
6.2.2.	Axes de travail et actions.....	51
6.3.	Accompagnement social communautaire	54
6.4.	Concierges et nettoyeurs	55
6.5.	Agents de prévention et de sécurité (APS)	55
6.6.	Réunions interservices et COGELO	56
6.6.1.	Réunions interservices.....	56
6.6.2.	COGELO : Comité de Gestion Locale.....	57
6.7.	COCOLO : COncil COnsultatif des LOcataires	58
7.	<i>Le Développement Durable au sein de Comensia</i>	60
7.1.	Le plan de développement durable.....	60
7.1.1.	Newsletter ECO-MENSIA	61
7.1.2.	Mobilité.....	61
7.2.	Le Plan Local d'Action pour la Gestion Energétique (PLAGE).....	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).....	65
7.2.2.	Monitoring des installations techniques	65

7.2.3.	Plan Obligatoire (PO).....	65
8.	<i>Les ressources humaines de Comensia</i>	67
8.1.	L'Assemblée générale de Comensia	67
8.2.	Le Conseil d'Administration de Comensia	67
8.3.	Le Comité de direction	69
8.4.	Le délégué à la gestion journalière.....	69
8.5.	Les collaboratrices et collaborateurs de Comensia	69
8.5.1.	Organigramme	69
8.5.2.	Gestion RH	71
8.6.	Les services de prévention et protection au travail (CPPT).....	73
8.7.	Le Conseil d'entreprise (CE).....	73
9.	<i>Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) et application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD)</i>	75
9.1.	Technologies de l'information et de la Communication (TIC).....	75
9.1.1.	Choix ERP – Passage à Ordiges.....	75
9.1.2.	Digitalisation	76
9.2.	Application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD)	77
10.	<i>Les annexes</i>	78
10.1.	Les actions de Comensia au 31-12-2022	78
10.2.	Bilan et comptes de résultats (format BNB)	79
10.3.	Rapport du réviseur	127
10.4.	Ordonnance du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois	131
10.5.	Ordre du jour de l'AGO du 30 mai 2023 et approbations requises	141

Editorial du Président et du Directeur Général

Chères Coopératrices, Chers Coopérateurs,
Mesdames, Messieurs,

En 2022, Comensia, coopérative de locataires, a vécu un chantier interne très important : le changement de notre logiciel informatique de gestion. Cette migration du logiciel GILS vers le logiciel ORDIGES était nécessaire pour bénéficier d'une solution digitale plus technologique et adaptée à nos besoins.

Ce changement s'est fait dans la volonté, à terme, de faciliter le travail de nos collaborateurs et d'améliorer le service rendu aux coopérateurs-locataires. Malheureusement, lors de la 1ère année de changement d'un logiciel informatique, il faut faire face à de multiples paramétrages à mettre en place et ensuite à affiner ainsi qu'à certains bugs. Par ailleurs, de nombreux processus ont dû être revus et actualisés en fonction des possibilités du nouveau logiciel.

Cette réalité a évidemment eu un impact sur notre gestion quotidienne. Pour nos collaborateurs, il a fallu faire preuve de persévérance, de flexibilité, d'agilité et de patience afin d'arriver à paramétrer et dompter ce nouvel outil. Malheureusement, la qualité des services aux coopérateurs-locataires a également pu être altérée à certains moments.

Nous souhaitons dès lors remercier l'ensemble des équipes qui ont œuvré à la bonne mise en place de ce changement ainsi que les coopérateurs-locataires pour leur patience et leur compréhension à cet égard !

Parallèlement, Comensia s'est dotée d'un ambitieux Plan de Développement Durable à l'horizon 2030 articulé autour de 3 grands axes : Sensibilisation & Formation, Bien-être & Vie Collective et Bâti & Energie. Résolument ambitieux et transversal, ce Plan comprend 15 mesures déclinées en 37 actions concrètes.

Ce Plan fait suite au précédent Plan de Développement Durable adopté en 2018 et à l'obtention du label « Entreprise Ecodynamique » (deux étoiles) qui nous a été décerné en 2019.

Consciente de sa responsabilité sociétale et tenant compte de son statut de Société Immobilière de Service Public, Comensia réaffirme ainsi son souci de participer activement au défi collectif lié à la lutte contre le réchauffement climatique.

En 2022, Comensia disposait de 21 vélos en location longue durée et l'ensemble des installations de production renouvelable et de cogénération auront permis d'éviter l'émission de 61.447 kg de CO₂, ce qui correspond à l'émission d'une petite voiture parcourant 512.000 km (soit près de 13 fois la circonférence de la terre) ou aux émissions du chauffage de 24 ménages bruxellois moyens. En termes de consommations électriques, Comensia stabilise sa consommation d'électricité à 1.250.000 kWh comme en 2021, soit 23% de moins qu'en 2016 ! Cependant le prix moyen pour l'électricité est passé de 0,28€/kWh à 0,53€/kWh en 2022 soit une augmentation de 90%, faisant passer de 350.000 € le coût de l'électricité des communs en 2021 à 662.000€ en 2022. Heureusement, Comensia produit également de l'électricité : près de 200.000 kWh en 2022. Environ 50.000 kWh (1/4) de cette électricité a été consommée directement dans nos immeubles et ainsi diminué de 26.000 € nos factures d'électricité, ramenant le coût à 636.000€.

En termes de gestion financière, l'exercice 2022 se clôture par un bénéfice de 17.876,18 €. Notre équilibre financier reste fragile principalement en raison du nombre élevé de rénovations lourdes en cours en raison de l'inflation et des indexations salariales. Il est à noter que les principaux indicateurs-clés de performance attestent de l'excellente santé patrimoniale et financière de Comensia : un patrimoine de 3.303 logements, 130 collaborateurs, un bilan dont l'actif est en croissance, une trésorerie nette importante et des arriérés de loyer à un niveau bas record.

En termes de gestion patrimoniale, plusieurs dizaines de projets d'investissement ont été gérés en 2022 afin de rénover nos immeubles sur le plan de la sécurisation, du confort et de l'amélioration des performances énergétiques. Ont notamment été finalisées, les rénovations lourdes de nos immeubles Peterbos 2, Rue du Temple 9-13, Fondation 39-45 ainsi que les rénovations de nombreuses installations techniques. Le permis d'urbanisme a également pu être déposé pour la rénovation de la Cité Moderne à Berchem-Sainte-Agathe, Cité jardin classée de Victor Bourgeois comprenant 173 maisons modernistes datant des années 1920.

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 2022 (Raphaël à Anderlecht et Sources à Forest). Avec les différents projets en cours, ce sont près de 500 logements sociaux et moyens supplémentaires qui seront disponibles dans les prochaines années.

Les équipes techniques chargées de l'entretien ont géré 5.034 demandes d'interventions techniques et ont rénové 53 logements tandis que 64 logements ont été rénovés par des entreprises externes soit un total de 115 logements

Il va sans dire que les crises énergétiques et inflationnelles faisant suite au conflit en Ukraine ont un impact important sur les prix des matériaux et de la main-d'œuvre. Les conséquences à long terme devront être monitorées avec attention !

En termes de gestion administrative, les équipes ont veillé à la bonne circulation des informations, documents, fournitures afin de faciliter le travail des collaborateurs.

En termes de gestion locative, 190 attributions ont été réalisées dont 31,5% de mutations et de transferts. Nous avons également procédé au renouvellement des 3286 dossiers de candidature au logement social que nous gérons comme SISP-mère.

En termes de gestion sociale intégrée, nous avons accueilli de nouvelles collaboratrices, assistantes sociales détachées du SASLS (asbl d'accompagnement social des locataires sociaux en Région bruxelloise), au sein du service social individuel.

De nombreux projets ont été menés par et pour les coopérateurs-locataires par nos équipes sociales de proximité lorsque les conditions sanitaires le permettaient : 25 projets dans le cadre de l'appel à projets participatif, des projets pour différents publics sur différents sites, des projets en collaboration avec les PCS, des fêtes de quartier, d'halloween et barbecues sur plusieurs sites ainsi qu'un concours de décorations de fin d'année pour terminer cette année 2022 sur un mode un peu plus joyeux et lumineux. Les COGÉLO ont également pu être organisés sans contraintes sanitaires.

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

En termes d'amélioration de la communication avec nos coopérateurs-locataires, le journal Com'ensia a été mis en place pour la 1ère fois durant l'été 2022. Dorénavant, il sera envoyé chaque trimestre afin de donner des informations pratiques, des conseils, des actualités, ... à nos coopérateurs-locataires !

Enfin, les équipes de 1ère ligne, concierges, nettoyeurs et APS, ont continué leur travail sur le terrain afin de garantir au mieux une vie de quartier apaisée dans un cadre environnemental sain et agréable.

Au niveau des ressources humaines, le processus d'évaluation est en cours d'actualisation et nos collaborateurs ont pu bénéficier de 503 journées de formation. Notre conseillère en prévention a développé de nombreux projets afin de soutenir les équipes ainsi que pour renforcer leur bien-être et leur sécurité tant au bureau que sur le terrain.

Un processus de recrutement a été lancé pour l'engagement d'une DRH et a abouti à son engagement début 2023.

Dans le cadre de son engagement sociétal, Comensia a obtenu en 2020 l'agrément « Entreprise sociale » décerné par le Ministre bruxellois de l'Economie. Nous accueillons depuis régulièrement plusieurs travailleurs en réinsertion socio-professionnelle. Cet agrément a été renouvelé en 2022.

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 juin 2022, Monsieur Arturo Toro, administrateur représentant les coopérateurs-locataires au sein du Conseil d'administration, nous a inopinément quitté. Nous le remercions encore chaleureusement pour sa contribution assidue aux travaux du Conseil et son attention à la qualité des services rendus aux coopérateurs-locataires.

Fin 2022, Comensia a fait réaliser une enquête de satisfaction auprès de ses coopérateurs-locataires par la société SONECOM. Plus de 600 coopérateurs-locataires ont ainsi répondu à une enquête téléphonique. Merci à eux ! Les résultats de cette enquête nous permettent d'identifier les points d'amélioration prioritaires ainsi que de mieux cerner les attentes de nos coopérateurs-locataires. Ceci alimente notre réflexion dans le cadre de la préparation de notre nouveau Plan Stratégique qui sera adopté en juin 2023.

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 les crises successives, 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 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.

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) établi les nouvelles dispositions encadrant les mutations (proposition du pourcentage annuel)

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

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

- **Règlementation CoCoLo**

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

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

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

1.3. Les contrats de gestion

Contrat de gestion de niveau 1

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 :

1. 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.
2. 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).
3. 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 niveau 2

Le contrat de gestion de niveau 2 est signé entre la SLRB et une SISP.

Les articles 47 et 48 du Code bruxellois du Logement prévoient que la SLRB peut conclure un contrat de gestion avec les SISP. Ce document traduit concrètement les objectifs et les modalités du contrat de

gestion souscrit par la SLRB avec la Région. Il est également conclu pour une durée de 5 ans. Le dernier contrat de gestion de niveau 2 a été signé par les 16 SISP le 7 novembre 2022. Il entre en vigueur en novembre 2022.

Tous les ans, les SISP doivent remettre un plan stratégique à 5 ans, reprenant la stratégie et les priorités de la société sur 5 plans différents :

- ❖ L'investissement
- ❖ L'entretien du patrimoine
- ❖ La gestion locative
- ❖ La gestion d'entreprise
- ❖ L'action sociale

1.4. Le plan stratégique de Comensia

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 ce que nous avons effectué en 2022.

Les équipes managériales et le Conseil d'administration de Comensia ont débuté en 2022 la réflexion portant sur le nouveau Plan Stratégique 2023-2028 devant inclure les objectifs fixés dans le Contrat de gestion de Niveau 2.

Cette réflexion a débuté par la désignation d'un consultant externe chargé de tirer le bilan du Plan Stratégique précédent, de collecter les différentes attentes des parties prenantes et de proposer une méthode d'identification et de priorisation des principaux objectifs stratégiques et opérationnels pour 2023-2028.

Dans ce cadre, Comensia a décidé de réaliser une grande enquête de satisfaction de ses coopérateurs-locataires et a mandaté la société SONECOM pour la réaliser.

Cette enquête a été réalisée en 2 étapes : une partie quantitative par enquête téléphonique et une partie qualitative par des groupes de discussion.

Plus de 600 locataires ont répondu à l'enquête téléphonique et plus de 40 locataires ont participé aux groupes de discussions organisés à Evere et à Anderlecht. Pour que le sondage soit vraiment efficace, le type de coopérateurs-locataires interrogés était varié (des salariés, des demandeurs d'emploi, des retraités, des personnes qui habitent en appartement et des personnes qui habitent dans des maisons, des francophones et néerlandophones, etc.)

Dans l'ensemble, les résultats généraux obtenus par Comensia sont honorables au vu du contexte. L'aboutissement de cette enquête de satisfaction est un axe de réflexion pour l'élaboration du plan stratégique (2023-2028). Ce sondage a permis de comprendre les attentes des coopérateurs-locataires et qu'il existe toujours une marge de progression dans certains domaines. Notamment dans les délais de réponses aux demandes d'intervention et dans l'organisation des COGELOS et de la dynamique participative.

Les défis et objectifs pour le futur sont de continuer à améliorer la qualité de nos services et d'augmenter le pourcentage du taux de satisfaction lors de la prochaine enquête dans 4 ou 5 ans.

Durant le 1^{er} semestre 2023, le travail continuera autour de ce nouveau Plan Stratégique qui devrait être adopté fin juin par le Conseil d'administration.

2. La gestion financière de Comensia

2.1. L'activité 2022 en quelques chiffres clés

Conformément aux articles 3 :5 et 3 :6 du code des sociétés, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur la gestion de la société pour l'exercice 2022 et soumettons à votre approbation les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2022.

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2022 présentent un total de bilan de 221.294.330 € contre 208.840.746 € en 2021 ; soit une progression annuelle globale de 5,96 % signe d'une société en progression.

L'exercice comptable se solde par un bénéfice de 17.876 € contre une perte de 611.717 € en 2021.

Le résultat de l'exercice est influencé par l'incidence favorable de l'utilisation en 2022 de la provision grosses réparations et gros entretiens à concurrence de 700.886 € conformément aux règles applicables et par l'incidence défavorable des pertes par inoccupation des logements vidés pour rénovation lourdes et remise en état entre deux locations pour un total cumulé de 2.128.573 €.

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.

L'année 2022 fut marquée par la crise énergétique qui a entraîné une inflation record induisant une augmentation des coûts des matériaux, des biens et services ainsi que des coûts salariaux. Les dépenses engagées dans le cadre de notre mission ont augmenté en moyenne de 7,63 % entre 2022 et 2021 contre 4,22 % entre 2021 et 2020.

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 19.056.314 € contre 17.767.574 € en 2021.

L'indexation moyenne des loyers de base en 2022 de 3,7% ainsi que la réception de 2 immeubles (l'immeuble à 39 appartements « Sources » et l'entrepôt industriel « Raphael » transformé en un immeuble à 13 logements) ont permis de générer des loyers de base pour un total de 20.549.022 € soit une progression de 7,24% par rapport à l'année précédente.

En revanche, le loyer réel des logements payés par nos locataires compte tenu de leur situation familiale et de leurs revenus augmentent de 5,32% pour passer de 14.150.545€ en 2021 à 14.902.891 € en 2022.

L'inoccupation des logements pour remise en état des logements se chiffre à 1.029.880,23 € et représente un ratio annuel moyen de 5,01 % par rapport aux loyers de base.

La perte par inoccupation pour rénovations lourdes se chiffre à 1.098.693 € et représente un ratio annuel moyen de 5,35 % par rapport aux loyers de base.

Le déficit social de l'année, qui représente la différence entre les loyers de base des logements et les loyers réels payés par les locataires, s'élève à 3.740.232 € et Il représente 20,3 % du total des loyers de base des logements occupés contre 19,56 % en 2021.

La Région supporte, au travers de l'Allocation Régionale de Solidarité, 75% du déficit social. Pour l'exercice 2021, l'allocation versée s'élève à 2.541.411 € ; une progression de 5,36 % par rapport à 2021.

Comensia a investi en 2022 en travaux de rénovation et en biens d'investissement pour un total de 22.699.657 €.

2.2. Commentaires sur les comptes annuels

2.2.1. Les comptes de bilan

BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice 2022	Exercice précédent
ACTIF			
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20		
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	<u>213.724.415</u>	<u>199.323.976</u>
Immobilisations incorporelles	21	245.500	1.763
Immobilisations corporelles	22/27	213.079.591	198.960.531
Terrains et constructions	22	204.771.489	183.181.988
Installations, machines et outillage	23	109.551	104.939
Mobilier et matériel roulant	24	151.074	152.924
Location-financement et droits similaires	25		
Autres immobilisations corporelles	26	255.140	717.039
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	7.792.337	14.803.641
Immobilisations financières	28	399.324	361.682
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	393.860	356.218
Actions et parts	284		
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	393.860	356.218
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	<u>7.569.915</u>	<u>9.516.770</u>
Créances à plus d'un an	29		
Créances commerciales	290		
Autres créances	291		
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	270.297	269.042
Stocks	30/36	270.297	269.042
Approvisionnements	30/31	270.297	269.042
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	3.091.664	3.703.913
Créances commerciales	40	263.772	197.306
Autres créances	41	2.827.892	3.506.607
Placements de trésorerie	50/53		
Actions propres	50		
Autres placements	51/53		
Valeurs disponibles	54/58	3.623.463	5.228.533
Comptes de régularisation	490/1	584.491	315.282
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	221.294.330	208.840.746

	Codes	Exercice	Exercice
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	<u>71.296.551</u>	<u>64.862.683</u>
Apport	10/11	932.875	939.276
Disponible	110	932.875	939.276
Indisponible	111		
Plus-values de réévaluation	12	109.276	109.276
Réserves	13	9.964.654	10.040.619
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	5.274.374	5.368.215
Réserves disponibles	133	4.690.062	4.672.186
Bénéfice (perte) reporté(e)	14		(+)(-)
Subsides en capital	15	60.289.746	53.773.512
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	<u>9.091.603</u>	<u>9.649.208</u>
Provisions pour risques et charges	160/5	5.683.851	6.394.089
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162	5.393.261	6.094.148
Autres risques et charges	163/5	290.590	299.941
Impôts différés	168	3.407.752	3.255.119
DETTES	17/49	<u>140.906.176</u>	<u>134.328.855</u>
Dettes à plus d'un an	17	128.148.772	121.412.292
Dettes financières	170/4	127.840.368	121.127.810
Emprunts subordonnés	170		
Emprunts obligatoires non subordonnés	171		
Dettes de location-financement et assimilés	172		
Etablissements de crédit	173		
Autres emprunts	174	127.840.368	121.127.810
Dettes commerciales	175		
Fournisseurs	1750		
Effets à payer	1751		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9	308.404	284.482
Dettes à un an au plus	42/48	12.363.370	12.650.809
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	5.028.433	4.680.146
Dettes financières	43	1.023.828	
Etablissements de crédit	430/8	1.023.828	
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	3.963.935	5.359.379
Fournisseurs	440/4	3.963.935	5.359.379
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	1.479.531	1.410.219
Impôts	450/3	449.648	471.259
Rémunérations et charges sociales	454/9	1.029.883	938.960
Autres dettes	47/48	867.643	1.201.065
Comptes de régularisation	492/3	394.034	265.754
TOTAL DU PASSIF	10/49	221.294.330	208.840.746

2.2.2. Commentaires sur les rubriques du bilan

❖ Les actifs immobilisés :

Les comptes annuels présentent un total de bilan de 221.294.330 € contre 208.840.746 € en 2021 soit une augmentation annuelle globale de 5,96 % justifiée essentiellement par les actifs immobilisés qui passent de 199.323.976€ en 2021 à 213.724.415 en 2022.

Des investissements ont été réalisés en 2022 en travaux de rénovation et en biens d'investissement pour un total de 22.699.657 €.

Des amortissements ont été actés pour un montant total de 8.580.597 €.

❖ Les actifs circulants :

Les actifs circulants régressent de 9.516.770 € en 2021 à 7.569.915 en 2022. Cette diminution des actifs circulants se justifie essentiellement par :

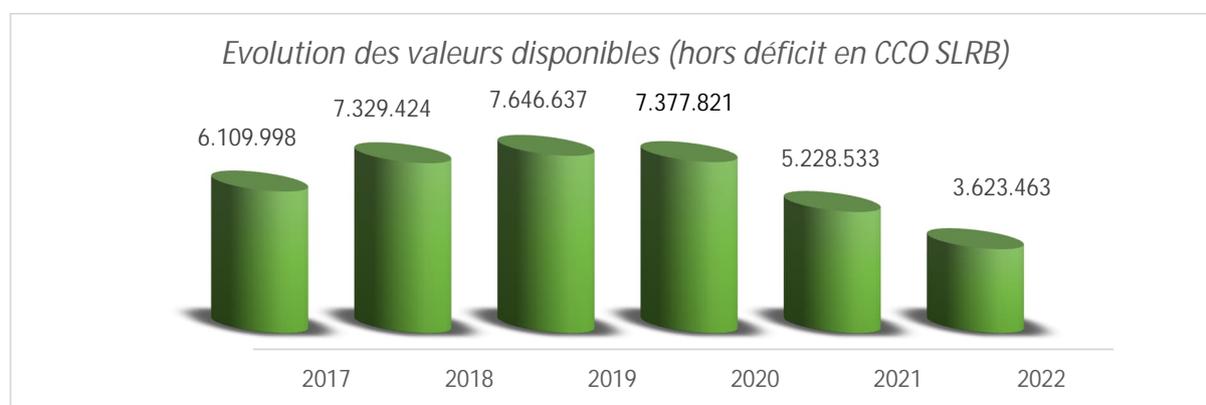
- Une diminution de 0,612 Mo € des créances à un an au plus- rubrique 41
- Une diminution de 1,6 Mo € des valeurs disponibles- rubrique 54/58

La rubrique 41 reprend la créance auprès de la Région pour les réductions enfants à charge et personnes majeures handicapées accordées en 2022. La demande de remboursement introduite début 2023 à la Région s'élève à 2,245 Mo €.

Outre la créance régionale, la rubrique reprend également des subsides à recevoir pour un total de 0,36 Mo €.

Les valeurs disponibles -rubrique 54/58- s'élèvent à 3,623 Mo € contre 5,229 Mo € en 2021.

L'inflation des prix induisant une augmentation des coûts des matériaux et services ainsi que plusieurs indexations salariales ont eu un impact direct sur la trésorerie.



❖ Les capitaux propres :

Les capitaux propres s'élèvent à 71.296.551 € et représentent 32,22 % du total du passif contre 31,06 % en 2021. La progression de 6,43 Mo € par rapport à l'année dernière se justifie par l'octroi de la Région de subsides en capital dans le cadre de nos programmes d'investissement. Le total des subsides passe de 53.773.512 € en 2021 à 60.289.746 € en 2022.

❖ Provisions et impôts différés :

Les provisions et impôts différés s'élèvent à 9.091.603 € en 2022 contre 9.649.208 € en 2021 soit une diminution de 557.605 € qui se justifie par :

- une utilisation de 700.887 € de la provision grosses réparations et gros entretiens
- une augmentation de 152.633 € des impôts différés liés aux subsides en capital.

Depuis 2021, Le montant de la provision pour grosses réparations et gros entretiens au 31 décembre doit correspondre au total des dépenses inscrites au plan d'entretien à 5 ans.

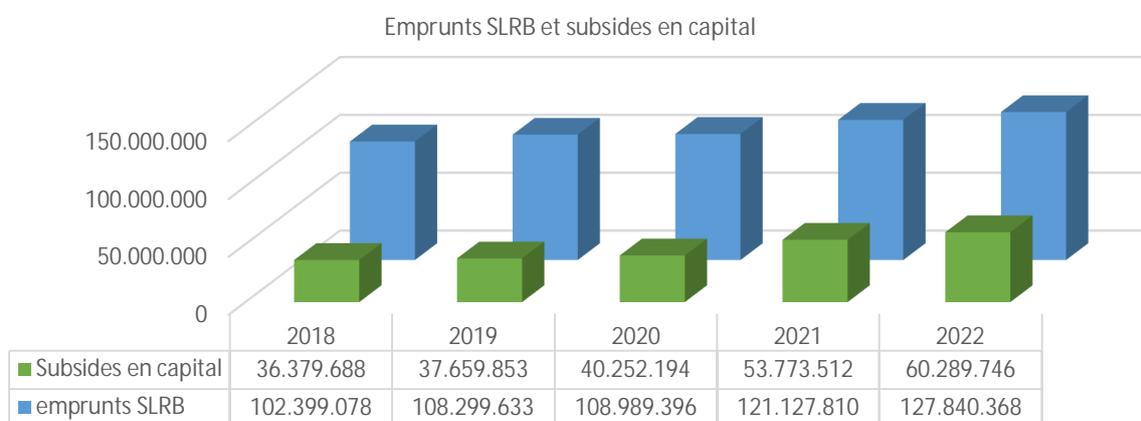
La provision a été utilisée en 2022 à concurrence de 641.768 €.

Etant donné que le plan d'entretien n'intègre plus les remises en état des logements dont le financement en Droit de tirage a été accordé par notre tutelle depuis cette année, une reprise de provision de 59.118 € a même été comptabilisée. Soit une variation totale annuelle de -700.887 €.

Cette opération porte le total de la provision à 5.393.261 €.

❖ Les dettes à plus d'un an :

Les dettes à long terme -rubrique 17- s'élèvent à 128.148.772 € et représentent 57,91 % du total du passif contre 58,14 % en 2021. Le poids des dettes d'emprunts dans le passif reste constant entre 2021 et 2022. 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 2022 des lignes de crédit s'élève à 11.740.991 €. Le remboursement du capital au travers de l'annuité s'élève quant à lui à 4.680.146 €.



❖ 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 2023 soit 5.028.433 €.

Cette année, les comptes de bilan enregistrent également une dette financière à la rubrique 43 en raison du déficit en compte courant SLRB de 1.023.828 €. Il est à noter cependant que notre organisme de tutelle doit encore nous verser plus d'1Mo € relatif à des prélèvements effectués sur notre compte courant en 2022 pour paiement de factures mais non régularisés en fin d'année sur les réaffectations demandées.

Les dettes fournisseurs -rubrique 440/4- s'élèvent à 3.963.935 € dont 2,02 Mo € seront financés par des crédits régionaux.

Les dettes fiscales, salariales et sociales totalisent un montant de 1.479.531 € et restent stables par rapport à 2021.

2.2.3. Les comptes de résultats établis par nature

	Réalisé 2021	Réalisé 2022	% d'écart 2022/2021	Budget 2022	Ecart en € réalisé/ budget 2022	
Ventes et prestations	22.095.438,97	23.841.648,96	7,90%	24.105.000,00	-263.351,04	
Chiffres d'affaires	17.767.574,45	19.056.313,53	7,25%	19.515.000,00	-458.686,47	
Loyers de base	19.464.234,57	20.916.623,25	7,46%	20.880.000,00	36.623,25	
Logements sociaux	7000/7060	19.161.361,28	20.549.022,16	7,24%	20.565.000,00	-15.977,84
Autres	700 autre	302.873,29	367.601,09	21,37%	315.000,00	52.601,09
Pertes de loyers de base	-1.866.122,61	-2.174.021,98	16,50%	-1.985.000,00	-189.021,98	
Pertes sur logements inoccupés	701	-1.834.279,77	-2.128.573,49	16,04%	-1.950.000,00	-178.573,49
Autres pertes	701 autre	-31.842,84	-45.448,49	42,73%	-35.000,00	-10.448,49
Réductions sociales nettes	702	-3.388.547,80	-3.740.231,60	10,38%	-3.550.000,00	-190.231,60
Réductions spéciales privés	703	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Charges locatives	704/707	3.345.998,84	3.831.268,94	14,50%	3.960.000,00	-128.731,06
Ventes de maisons		0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Cotisation de solidarité	709	212.011,45	222.674,92	5,03%	210.000,00	12.674,92
Production immobilisée	72	795.398,23	965.265,60	21,36%	760.000,00	205.265,60
Allocation régionale de solidarité	73	2.412.139,79	2.541.410,85	5,36%	2.542.000,00	-589,15
Autres produits d'exploitation	74	1.120.326,50	1.278.658,98	14,13%	1.288.000,00	-9.341,02
Coût des ventes et des prestations	23.427.059,50	25.214.721,57	7,63%	25.723.000,00	-508.278,43	
Approvisionnements et marchandises	60	459.263,25	576.700,01	25,57%	500.000,00	76.700,01
Services et biens divers	5.418.931,30	5.965.831,26	10,09%	5.751.000,00	214.831,26	
Administration générale	610	594.884,77	693.476,44	16,57%	635.000,00	58.476,44
Travaux à charge SISP	6110	1.341.893,67	915.524,17	-31,77%	1.100.000,00	-184.475,83
Travaux à charge locataires	6111	1.255.808,07	1.367.656,18	8,91%	1.280.000,00	87.656,18
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	192.699,10	225.182,15	16,86%	206.000,00	19.182,15
Consommations	612	1.550.194,15	1.954.665,92	26,09%	1.850.000,00	104.665,92
Matériel et machines	613	213.598,29	265.173,64	24,15%	220.000,00	45.173,64
Assurances	614	167.801,89	371.508,72	121,40%	350.000,00	21.508,72
Frais d'actes et de contentieux	615	65.371,85	129.725,97	98,44%	65.000,00	64.725,97
Divers	616	15.536,31	25.298,17	62,83%	20.000,00	5.298,17
Intérimaires	617	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Administrateur	618	21.143,20	17.619,90	-16,66%	25.000,00	-7.380,10
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	7.732.775,43	8.556.124,34	10,65%	8.630.000,00	-73.875,66
Amortissements	630	7.589.706,75	8.580.596,97	13,06%	8.625.000,00	-44.403,03
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	57.280,52	36.404,85	-36,44%	40.000,00	-3.595,15
Provisions pour risques et charges		129.473,70	-700.886,24	-641,33%	0,00	-700.886,24
Grosses réparations et entretiens	636	129.473,70	-700.886,24	-641,33%	0,00	-700.886,24
Autres	635+637+635	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation		2.039.628,55	2.199.950,38	7,86%	2.177.000,00	22.950,38
Précompte immobilier	64000	1.976.000,05	2.131.498,22	7,87%	2.115.000,00	16.498,22
Autres	64 autre	63.628,50	68.452,16	7,58%	62.000,00	6.452,16
Résultat d'exploitation	-1.331.620,53	-1.373.072,61	3,11%	-1.618.000,00	244.927,39	
Produits financiers	2.270.018,83	2.734.636,48	20,47%	2.739.000,00	-4.363,52	
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	154.628,77	111.059,01	-28,18%	114.000,00	-2.940,99
Subsides en capital	753	2.113.379,52	2.623.577,47	24,14%	2.625.000,00	-1.422,53
Autres produits financiers	75 autre	2.010,54	0,00	-100,00%	0,00	0,00
Charges financières	1.870.401,26	2.037.218,00	8,92%	2.072.000,00	-34.782,00	
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	1.866.965,50	2.034.460,94	8,97%	2.068.000,00	-33.539,06
Autres charges financières	65 autre	3.435,76	2.757,06	-19,75%	4.000,00	-1.242,94
Résultat financier	399.617,57	697.418,48	74,52%	667.000,00	30.418,48	
Résultat courant avant impôts	-932.002,96	-675.654,13	-27,51%	-951.000,00	275.345,87	
Produits exceptionnels	76	19.285,48	277.739,38	1340,15%	148.000,00	129.739,38
Charges exceptionnelles	66	768,29	3.624,00	371,70%	20.000,00	-16.376,00
Résultat de l'exercice avant impôts	-913.485,77	-401.538,75	-56,04%	-823.000,00	421.461,25	
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	302.542,67	499.865,25	65,22%	493.000,00	6.865,25
Transfert aux réserves	68	0,00	80.000,00	0,00%	80.000,00	0,00
Impôt sur le résultat	67/77	774,32	450,32	-41,84%	0,00	450,32
Résultat de l'exercice	-611.717,42	17.876,18	-102,92%	-410.000,00	427.876,18	

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

	Réalisé 2021	Réalisé 2022	% d'écart 2022/2021
Les charges ou dépenses			
60 Approvisionnements et marchandises	459.263,25	576.700,01	25,57%
61 Services et biens divers	5.418.931,30	5.965.831,26	10,09%
62 Rémunérations, charges sociales et pensions	7.732.775,43	8.556.124,34	10,65%
63 Amortissements, réductions de valeur et provision GRGE	7.776.460,97	7.916.115,58	1,80%
64 Autres charges d'exploitation	2.039.628,55	2.199.950,38	7,86%
65 Charges financières	1.870.401,26	2.037.218,00	8,92%
66 Charges exceptionnelles	768,29	3.624,00	371,70%
67 Impôt sur le résultat	964,59	450,32	-53,31%
68 Transfert aux réserves	0,00	80.000,00	0,00%
Total des charges ou dépenses	25.299.193,64	27.336.013,89	8,05%
Les produits ou recettes			
70 Chiffres d'affaires	17.767.574,45	19.056.313,53	7,25%
72 Production immobilisée	795.398,23	965.265,60	21,36%
73 Allocation régionale de solidarité	2.412.139,79	2.541.410,85	5,36%
74 Autres produits d'exploitation	1.120.326,50	1.278.658,98	14,13%
75 Produits financiers	2.270.018,83	2.734.636,48	20,47%
76 Produits exceptionnels	19.285,48	277.739,38	1340,15%
77 Régularisation impôts et reprise provisions fiscales	190,27	0,00	0,00%
78 Prélèvement sur réserves et impôts différés	302.542,67	499.865,25	65,22%
Total des produits ou recettes	24.687.476,22	27.353.890,07	10,80%
Résultat de l'exercice	-611.717,42	17.876,18	-102,92%

2.2.5. Commentaires sur les rubriques du compte de résultats

❖ Les comptes de dépense

Les approvisionnements et marchandises (rubrique 60) progressent de 25,57 % par rapport à l'année dernière. Cette progression se justifie notamment par la flambée des prix des matériaux. 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 avant relocation.

Les achats de services et biens divers (rubrique 61) constituent 23,66 % du total des charges d'exploitation et ils sont en progression globale de 10,09 % par rapport à 2021. Ici aussi, l'inflation survenue en 2022 a eu des conséquences directes sur le prix des biens et services qui nous ont été facturés.

Cette rubrique se répartit en 4 catégories bien distinctes :

- ✓ Les frais d'administration nécessaires à la société pour mener à bien sa mission de service public pour un total de 1,71 Mo € contre 1,27 Mo €. Il s'agit des frais de bureau, d'administration, de fonctionnement, d'assurances des immeubles et bureaux, d'actes et de contentieux ...
- ✓ Les frais d'entretien et de réparation dans les immeubles à charge de Comensia pour un total de 0,915 Mo € en 2022 contre 1,342 Mo € en 2021. Une diminution de 31,77 % par rapport à l'année

dernière justifiée en partie par la prise en charge sur le Droit de tirage de travaux de remise en état de logements. Seuls 74.240,37 € ont été pris en charge par la société contre 527.122 € en 2021.

- ✓ Les frais d'entretien à charge des locataires : Ces frais s'élèvent à 1,367 Mo € soit une progression de 8,91 %. Il s'agit des frais engagés par la société dans le cadre de contrats d'entretien et des interventions ponctuelles dont la charge incombe aux locataires.
- ✓ Les frais de consommation à charge des locataires : Ce poste s'élève à 1,955 Mo € contre 1,550 Mo € et varie selon le prix de l'énergie et le volume consommé par les locataires.

Les rémunérations et les charges salariales (rubrique 62) s'élèvent à 8.556.124,34 € et concernent un total d'équivalent temps plein à la clôture de 129. L'augmentation de 10,65 % entre 2021 et 2022 de cette rubrique s'explique par les indexations salariales suite aux différents dépassements survenues en 2022 de l'indice pivot. Cette rubrique représente 33,93 % du total des dépenses d'exploitation contre 33,01 % en 2021.

Les frais 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).

	Employés	Ouvriers	Etudiants
Total des rémunérations	3.956.767,60	1.848.581,61	20.245,96
Cotisations patronales ONSS y compris la cotisation pécule pour ouvriers	902.225,77	759.867,14	1.107,18
Frais annexes	100.398,29	72.032,11	0,00
Total	4.959.391,66	2.680.480,86	21.353,14
Frais indissociables	881.907,72		
Pension de retraite et de survie	12.990,96		
Total rémunérations	8.556.124,34		

Le ratio masse salariale/chiffre d'affaires s'élève à 44,90 % contre 43,52 % en 2021.

Le ratio masse salariale/chiffre d'affaires + ARS s'élève à 39,62 % contre 38,32% en 2021.

En neutralisant les frais récupérés auprès des locataires au travers du décompte de charges, les aides perçues de l'état sous la forme de subsides et de subventions, le montant de l'ARS affecté aux salaires des travailleurs sociaux et enfin les frais de personnel injectés dans la production immobilisée, ces deux ratios passeraient respectivement à 30,60 % et 27% contre 30,81 % et 27,13% en 2021.

Les Amortissements, les réductions de valeur et les provisions pour grosses réparations et gros entretiens (rubrique 63) :

- ✓ Les amortissements s'élèvent à 8.580.596,37 €. Ils ont augmenté de 6,62 % par rapport à l'année précédente, conséquence directe des investissements faits en 2022. Cette charge d'amortissement représente 34,03 % des dépenses d'exploitation.
- ✓ La provision pour réductions de valeur sur créances commerciales est calculée sur base des arriérés de paiement des locataires dont la récupération devient incertaine. Le calcul du montant maximal à atteindre se base sur les normes minimales issues des circulaires de la SLRB et imposées aux sisp.

	Montants dettes	Pourcentage	Montant de la provision
Locataires présents- dettes > à 6 mois et < à 1 an	53.740,25	25%	13.435,06
Locataires présents- dettes > à 1 an	30.958,64	100%	30.958,64
Locataires partis- dettes > à 6 mois et < à 1 an	5.258,66	50%	2.629,33
Locataires partis- dettes > à 1 an	72.300,92	100%	72.300,92
			119.323,95

La provision au 01/01/2022 était de 129.907,27 €. Dans le courant de 2022, Comensia a utilisé cette provision à concurrence de 46.988,17 € afin de solder les créances jugées définitivement irrécouvrables. Une dotation de 36.404,85 a été comptabilisée par la suite afin d'atteindre le montant maximum de 119.323,95 €.

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

Selon cette nouvelle règle, la provision au 31 décembre doit correspondre au total prévu dans le plan d'entretien à 5 ans. Ce plan d'entretien ne reprend que les travaux à charge de la SISP.

Montant de la provision au 01/01/2022	6.094.147,62	
Utilisation 2022	-641.767,99	A
Solde avant dotation ou reprise	5.452.379,63	
Montant du plan d'entretien à 5 ans	5.393.261,38	
Reprise 2022	-59.118,25	B
Total de l'utilisation 2022	-700.886,24	A+B

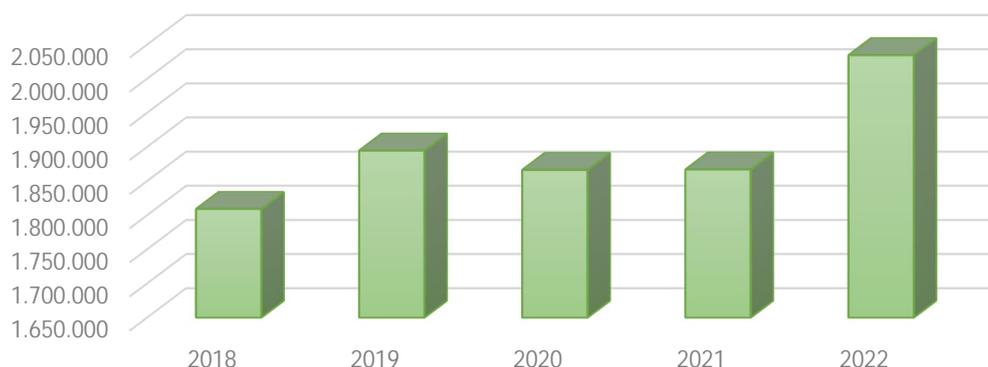
Les autres charges d'exploitation (rubrique 64) : Cette rubrique enregistre essentiellement l'impôt foncier. L'enrôlement total en matière de précompte immobilier s'élève pour l'année à 2.138.498,22 €. Bruxelles Fiscalité a indexé de 2,44 % les revenus cadastraux qui constituent la base pour la détermination de cet impôt. Les communes d'Evere et de Jette ont rehaussé leurs centimes additionnels.

Les charges financières (rubrique 65) : Depuis le 1^{er} janvier 1994, les emprunts accordés aux sisp afin de financer les investissements et les travaux se font sous forme d'avances remboursables en annuités constantes (33 ou 20 annuités) exonérées d'intérêts. Seuls des frais de chargement valant 0,15% du montant emprunté sont réclamés.

Les prêts Plan Régional du Logement et Alliance Habitat sont quant à eux frappés d'un intérêt dont le taux est fixé en fonction du marché au moment de la réception provisoire du bien.

Les charges financières pour 2022 calculées sur les emprunts s'élèvent à 2.034.460,94 €. Elles progressent de 8,97% par rapport à 2021 eu égard aux intérêts générés par les prêts « Alliance-Habitat » qui ont financé l'acquisition des immeubles clés sur porte.

Evolution des charges financières



❖ Les comptes de recette

Le chiffre d'affaires (rubrique 70) constitué par les recettes des loyers et les charges s'élève à 19.056.313 € contre 17.767.574 € en 2021 soit une progression de 7,25 %.

L'indexation moyenne appliquée sur les loyers de base de 2022 est de 3,70 %.

Dans le courant de l'année, Comensia a réceptionné l'immeuble à 39 appartements « Sources » à Forest et l'immeuble à 13 appartements « Raphael » à Anderlecht. Ceux-ci ont donc généré des loyers supplémentaires sur une partie de l'année.

Suite aux travaux de rénovation, la société a également revalorisé les loyers des logements du Peterbos 2 ainsi que des 4 logements Fondation réhabilités en 2 logements.

Le loyer réel des logements sociaux y compris la cotisation de solidarité se chiffre à 14.902.891,99 € et connaît une progression de 5,32% par rapport à 2021.

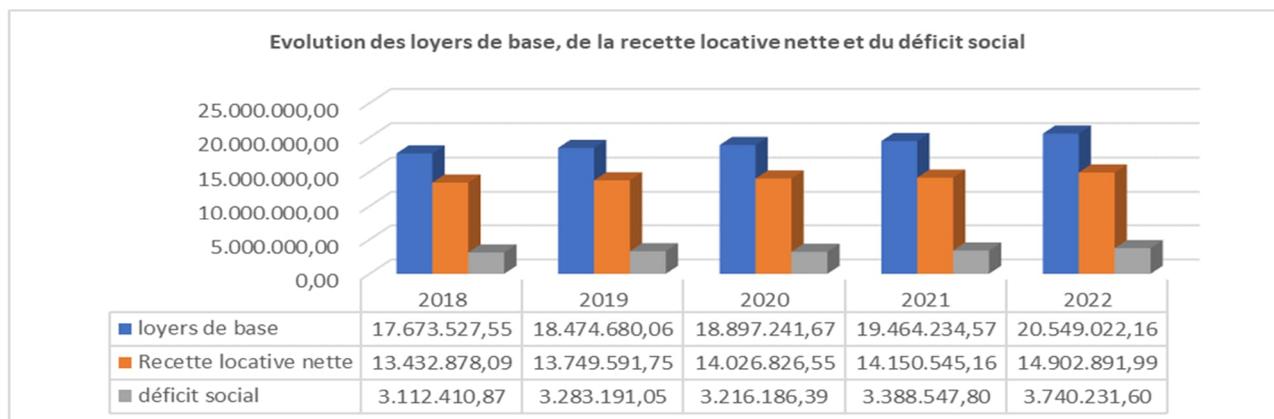
Loyers de base (a)	20.549.022,16 €
Total inoccupés (b)	- 1.029.880,23 €
Total inoccupables (c)	- 1.098.693,26 €
Loyers de base des occupés (d) (d)=(a)+(b)+(c)	18.420.448,67 €
Déficit social (e)	- 3.740.231,60 €
Recette locative nette (f) (f) = (d)+(e)	14.680.217,07 €
Cotisation de solidarité(g)	222.674,92 €
Total recettes logements (h) (h)=(f)+(g)	14.902.891,99 €

L'inoccupation des logements pour remises en état des logements représente un ratio annuel moyen inoccupés/total des loyers de base de 5,01 %.

La perte par inoccupation pour rénovation lourdes représente un ratio annuel moyen inoccupables/ total des loyers de base de 5,35 %.

Le ratio recette locative nette/total des loyers de base occupés est de 79,70% contre 81,09%

Le déficit social représente 20,30 % du total des loyers de base des logements occupés contre 19,56 %. La progression de cet indicateur indique une paupérisation progressive des locataires puisque le mécanisme du calcul limite le loyer réel selon leurs revenus.



Le loyer des magasins, garages et caves :

Loyers des garages	220.462,03 €
Loyers des magasins	85.401,78 €
Loyers des caves	16.288,79 €
Total	322.152,60 €

Les charges locatives :

Charges forfaitaires estimées	2.189.699,86 €
Consommations estimées	1.628.297,49 €
Total	3.817.967,35 €

La production immobilisée (rubrique 72) 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 2022, la régie technique a rénové 50 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.

L'Allocation Régionale de Solidarité (rubrique 73) s'élève à 2.541.410,85 € et correspond à 75% du déficit social 2021. Ce montant est affecté principalement au remboursement de l'annuité de nos emprunts ainsi qu'au financement de l'accompagnement social de nos locataires.

Les autres produits d'exploitation (rubrique 74) reprennent entre autres les aides de l'Etat (au travers des subventions et des subsides d'exploitation versés) pour un montant non négligeable de 761.283,67 €.

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 2022 à 2.623.577,47 €. Une progression de 24,14 % par rapport à 2021 justifiée par la prise en résultat des subsides sur les nouveaux projets 2021-2022.

Les produits exceptionnels (rubrique 76) sont des produits dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation normale et n'a pas vocation à s'inscrire durablement dans le temps. Pour l'exercice 2022, il s'agit essentiellement de dégrèvements de précomptes, de libération de cautionnements en notre faveur.

Les prélèvements sur réserves et impôts différés (rubrique 78) se chiffrent à 499.865,25 € et se répartissent de la manière suivante :

<i>Les impôts différés sur subsides</i>	<i>316.875,36 €</i>
<i>Le remploi 2022 de la plus-value d'échange avec Lorebru</i>	<i>173.840,40 €</i>
<i>L'impôt différé sur le remploi</i>	<i>9.149,49 €</i>
<i>Total rubrique</i>	<i>499.865,25 €</i>

Pour rappel, la plus-value d'échange correspond à la différence entre la valeur comptable de nos biens cédés à Lorebru et la valeur réévaluée des biens récupérés de Lorebru. Le remploi de cette plus-value se fait au même rythme que l'amortissement des biens auxquels elle se rapporte.

2.2.6. Présentation synthétique par nature de résultat

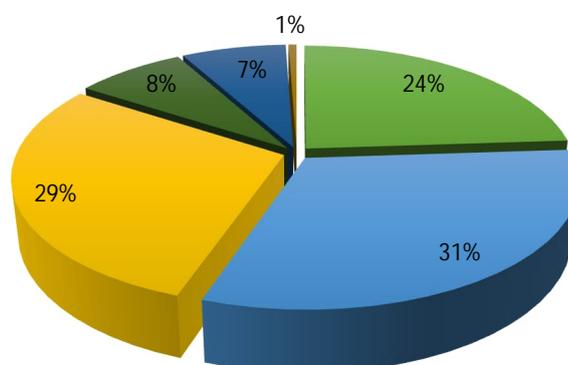
Nature du résultat	Réalisé 2021	Réalisé 2022
Résultat d'exploitation (70/64)	-1.331.620,53	-1.373.072,61
Résultat financier (75/65)	399.617,57	697.418,48
Résultat exceptionnel (76/66)	18.517,19	274.115,38
Impôts (76/66)	-774,32	-450,32
Prélèvements/transferts en réserves immunisées (78/68)	302.542,67	419.865,25
Résultat de l'exercice	-611.717,42	17.876,18

Le résultat d'exploitation déficitaire de 1.373.072,61 € se justifie essentiellement par le manque à gagner induit par les inoccupations de plus de 2,129 Mo €. Sans ce manque à gagner, Comensia dégagerait un résultat d'exploitation positif.

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

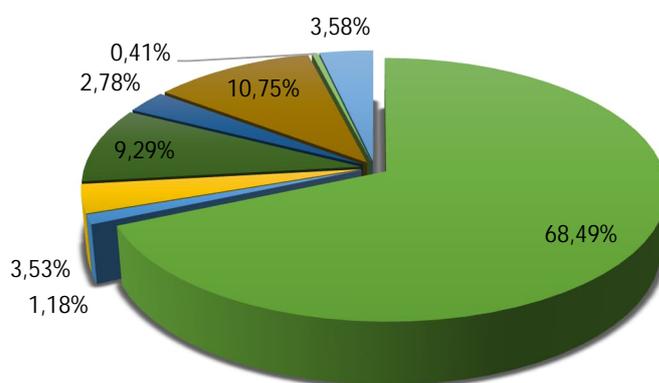
2.2.7. Représentation graphique des recettes et des dépenses

Les dépenses



- Les dépenses courantes en biens et services
- La rémunération du personnel
- Les amortissements et provisions
- L'impôt foncier
- Le coût de nos emprunts régionaux
- Les dépenses diverses

Les recettes



- Les loyers et charges des ménages
- Les loyers des commerces et garages
- La production immobilisée
- L'allocation Régionale de Solidarité
- Les subsides de fonctionnement
- L'amortissement des subsides d'investissement
- Les intérêts perçus
- Les recettes diverses

2.2.8. Evolution du compte de résultats sur 5 ans

	2018	2019	2020	2021	2022
Ventes et prestations	21.340.691,09	21.492.814,73	21.753.692,25	22.095.438,97	23.841.648,96
Chiffres d'affaires	17.170.297,47	17.396.625,08	17.467.548,80	17.767.574,45	19.056.313,53
Loyers de base	17.673.527,55	18.474.680,06	18.897.241,67	19.464.234,57	20.916.623,25
Logements sociaux	7000/7060	17.275.750,76	18.173.133,04	18.598.469,81	19.161.361,28
Autres	700 autre	397.776,79	301.547,02	298.771,86	302.873,29
Pertes de loyers de base	-1.060.037,09	-1.360.604,38	-1.627.971,03	-1.866.122,61	-2.174.021,98
Pertes sur logements inoccupés	701	-925.567,61	-1.313.559,60	-1592549,01	-1.834.279,77
Autres pertes	701 autre	-134.469,48	-47.044,78	-35.422,02	-31.842,84
Réductions sociales nettes	702	-3.112.410,87	-3.283.191,05	-3.216.186,39	-3.388.547,80
Réductions spéciales privés	703	0,00	0,00	-10.289,69	0,00
Charges locatives	704/707	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
Cotisation de solidarité	709	195.105,81	173.209,36	237.092,14	212.011,45
Production immobilisée	72	596.344,94	774.811,66	723.912,33	795.398,23
Allocation régionale de solidarité	73	2.412.150,05	2.334.308,15	2.462.393,29	2.412.139,79
Autres produits d'exploitation	74	1.161.898,63	987.069,84	1.099.837,83	1.120.326,50
Coût des ventes et des prestations	21.491.678,51	21.528.493,27	22.478.550,75	23.427.059,50	25.214.721,57
Approvisionnements et marchandises	60	619.741,32	680.116,59	539.973,19	459.263,25
Services et biens divers		5.401.075,27	5.151.378,41	5.273.151,28	5.418.931,30
Administration générale	610	503.743,83	543.585,20	521.216,31	594.884,77
Travaux à charge SISP	6110	1.304.467,43	1.121.558,52	1.295.110,88	1.341.893,67
Travaux à charge locataires	6111	1.233.950,02	1.093.706,10	1.185.001,66	1.255.808,07
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	149.444,49	159.762,35	173.009,05	192.699,10
Consommations	612	1.720.903,59	1.708.501,59	1.531.165,12	1.550.194,15
Matériel et machines	613	151.864,31	174.849,09	234.530,55	213.598,29
Assurances	614	162.892,68	153.599,14	160.128,60	167.801,89
Frais d'actes et de contentieux	615	105.930,19	141.396,89	121.028,94	65.371,85
Divers	616	46.209,53	27.353,25	13.921,19	15.536,31
Intérimaires	617	0,00	4.981,04	12.691,02	0,00
Administrateurs	618	21.669,20	22.085,24	25.347,96	21.143,20
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	6.690.200,27	6.780.614,13	7.376.377,97	7.732.775,43
Amortissements	630	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	24.766,50	-100.292,84	45.250,78	57.280,52
Provisions pour risques et charges		318.339,91	199.914,70	156.858,79	129.473,70
Grosses réparations et entretiens	636	318.339,91	199.914,70	156.858,79	129.473,70
Autres	635+637+639	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation		1.944.397,32	1.931.954,32	1.968.836,92	2.039.628,55
Précompte immobilier	64000	1.757.884,33	1.848.479,98	1.905.718,15	1.976.000,05
Autres	64 autre	186.512,99	83.474,34	63.118,77	63.628,50
Résultat d'exploitation	-150.987,42	-35.678,54	-724.858,50	-1.331.620,53	-1.373.072,61
Produits financiers	1.640.497,26	1.874.051,20	1.993.410,10	2.270.018,83	2.734.636,48
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	140.009,52	158.288,17	155.709,97	154.628,77
Subsides en capital	753	1.498.089,09	1.714.181,59	1.837.154,28	2.113.379,52
Autres produits financiers	75 autre	2.398,65	1.581,44	545,85	2.010,54
Charges financières	1.811.663,66	1.897.227,14	1.868.611,38	1.870.401,26	2.037.218,00
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00	0,00	0,00	0,00
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	1.809.125,72	1.894.655,31	1.866.409,68	1.866.965,50
Autres charges financières	65 autre	2.537,94	2.571,83	2.201,70	3.435,76
Résultat financier	-171.166,40	-23.175,94	124.798,72	399.617,57	697.418,48
Résultat courant avant impôts	-322.153,82	-58.854,48	-600.059,78	-932.002,96	-675.654,13
Produits exceptionnels	76	214.485,54	139.817,52	345.951,63	19.285,48
Charges exceptionnelles	66	40.877,87	10.317,62	52.005,18	768,29
Résultat de l'exercice avant impôts	-148.546,15	70.645,42	-306.113,33	-913.485,77	-401.538,75
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	289.159,97	273.383,95	279.312,76	302.542,67
Transfert aux réserves	68	0,00	0,00	55.950,00	0,00
Impôt sur le résultat	67/77	34.198,75	37.335,43	16.500,00	774,32
Résultat de l'exercice	106.415,07	306.693,94	-99.250,57	-611.717,42	17.876,18

2.2.9. Evolution du compte de résultats en comparaison au chiffre d'affaires

valeurs exprimées en % du chiffre d'affaires

		2018	2019	2020	2021	2022
Ventes et prestations		124,29%	123,55%	124,54%	124,36%	125,11%
Chiffres d'affaires		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Loyers de base		102,93%	106,20%	108,18%	109,55%	109,76%
Logements sociaux	7000/7060	100,61%	104,46%	106,47%	107,84%	107,83%
Autres	700 autre	2,32%	1,73%	1,71%	1,70%	1,93%
Pertes de loyers de base		-6,17%	-7,82%	-9,32%	-10,50%	-11,41%
Pertes sur logements inoccupés	701	-5,39%	-7,55%	-9,12%	-10,32%	-11,17%
Autres pertes	701 autre	-0,78%	-0,27%	-0,20%	-0,18%	-0,24%
Réductions sociales nettes	702	-18,13%	-18,87%	-18,41%	-19,07%	-19,63%
Réductions spéciales privés	703	0,00%	0,00%	-0,06%	0,00%	0,00%
Charges locatives	704/707	20,23%	19,50%	18,25%	18,83%	20,10%
Ventes de maisons		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cotisation de solidarité	709	1,14%	1,00%	1,36%	1,19%	1,17%
Production immobilisée	72	3,47%	4,45%	4,14%	4,48%	5,07%
Allocation régionale de solidarité	73	14,05%	13,42%	14,10%	13,58%	13,34%
Autres produits d'exploitation	74	6,77%	5,67%	6,30%	6,31%	6,71%
Coût des ventes et des prestations		125,17%	123,75%	128,69%	131,85%	132,32%
Approvisionnements et marchandises	60	3,61%	3,91%	3,09%	2,58%	3,03%
Services et biens divers		31,46%	29,61%	30,19%	30,50%	31,31%
Administration générale	610	2,93%	3,12%	2,98%	3,35%	3,64%
Travaux à charge SISF	6110	7,60%	6,45%	7,41%	7,55%	4,80%
Travaux à charge locataires	6111	7,19%	6,29%	6,78%	7,07%	7,18%
Frais dans immeubles utilisés par la SISF	6112	0,87%	0,92%	0,99%	1,08%	1,18%
Consommations	612	10,02%	9,82%	8,77%	8,72%	10,26%
Matériel et machines	613	0,88%	1,01%	1,34%	1,20%	1,39%
Assurances	614	0,95%	0,88%	0,92%	0,94%	1,95%
Frais d'actes et de contentieux	615	0,62%	0,81%	0,69%	0,37%	0,68%
Divers	616	0,27%	0,16%	0,08%	0,09%	0,13%
Intérimaires	617	0,00%	0,03%	0,07%	0,00%	0,00%
Administrateurs	618	0,13%	0,13%	0,15%	0,12%	0,09%
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	38,96%	38,98%	42,23%	43,52%	44,90%
Amortissements	630	37,82%	39,58%	40,75%	42,72%	45,03%
Réd. valeur sur stocks et créances commerciale	631/4	0,14%	-0,58%	0,26%	0,32%	0,19%
Provisions pour risques et charges		1,85%	1,15%	0,90%	0,73%	-3,68%
Grosses réparations et entretiens	636	1,85%	1,15%	0,90%	0,73%	-3,68%
Autres	635+637+639	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Autres charges d'exploitation		11,32%	11,11%	11,27%	11,48%	11,54%
Précompte immobilier	64000	10,24%	10,63%	10,91%	11,12%	11,19%
Autres	64 autre	1,09%	0,48%	0,36%	0,36%	0,36%
Résultat d'exploitation		-0,88%	-0,21%	-4,15%	-7,49%	-7,21%
Produits financiers		9,55%	10,77%	11,41%	12,78%	14,35%
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	0,82%	0,91%	0,89%	0,87%	0,58%
Subsides en capital	753	8,72%	9,85%	10,52%	11,89%	13,77%
Autres produits financiers	75 autre	0,01%	0,01%	0,00%	0,01%	0,00%
Charges financières		10,55%	10,91%	10,70%	10,53%	10,69%
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	10,54%	10,89%	10,69%	10,51%	10,68%
Autres charges financières	65 autre	0,01%	0,01%	0,01%	0,02%	0,01%
Résultat financier		-1,00%	-0,13%	0,71%	2,25%	3,66%
Résultat courant avant impôts		-1,88%	-0,34%	-3,44%	-5,25%	-3,55%
Produits exceptionnels	76	1,25%	0,80%	1,98%	0,11%	1,46%
Charges exceptionnelles	66	0,24%	0,06%	0,30%	0,00%	0,02%
Résultat de l'exercice avant impôts		-0,87%	0,41%	-1,75%	-5,14%	-2,11%
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	1,68%	1,57%	1,60%	1,70%	2,62%
Transfert aux réserves	68	0,00%	0,00%	0,32%	0,00%	0,42%
Impôt sur le résultat	67/77	0,20%	0,21%	0,09%	0,00%	0,00%
Résultat de l'exercice		0,62%	1,76%	-0,57%	-3,44%	0,09%

2.3. Analyse de la structure financière par quelques 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, 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	2022
Capitaux propres	44.187.108	48.366.941	49.771.712	52.139.737	64.862.683	71.296.551
Valeur bilantaire	161.183.680	169.821.342	177.979.566	182.041.772	208.840.746	221.294.330
	0,2741	0,2848	0,2796	0,2864	0,3106	0,3222

Le poids des fonds propres est de 32,22 % en 2022 contre 31,06 % en 2021. Une amélioration est à noter. La norme devant se situer entre 25 et 40%, Comensia se trouve dans la fourchette du haut.

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	2022
Actifs circulants	9.097.638	10.131.689	10.884.936	10.554.976	8.288.905	7.569.915
Dettes à CT	8.061.043	10.303.835	10.856.841	11.673.640	8.637.224	10.344.740
	1,1286	0,9833	1,0026	0,9042	0,9597	0,7318

Le ratio a été corrigé au passif selon la situation spécifique du secteur. En effet, 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 0,7318. En d'autres termes, les créances et disponibilités de Comensia sont capables de couvrir les dettes à court terme à hauteur de 0,73 fois. L'idéal serait que ce ratio soit au-dessus de 1 afin que toutes les dettes soient couvertes.

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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bénéfice (code 9904)	228.413,00	-93.081,00	132.854,00	-273.091,00	-785.558,00	-75.964,00
Charges non décaissées	6.501.611,00	6.836.264,33	6.984.429,82	7.340.541,00	7.776.461,00	7.916.116,00
Produits non encaissés	1.438.375,09	1.481.534,73	1.672.252,78	1.780.440,00	2.025.690,00	3.078.130,00
Annuité	3.567.947,00	3.657.058,52	3.867.494,85	3.993.563,00	4.130.735,00	4.680.146,00
	1.723.701,91	1.604.590,08	1.577.536,19	1.293.447,00	834.478,00	81.876,00

En 2022, après avoir payé sa dette d'annuité, Comensia a dégagé un complément de moyen positif de 81.876 €. 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. 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	2021	2022
Capitaux permanents y compris dettes emprunt échéant dans l'année	(10/17)+42	194.210.240	207.881.508
- Actifs fixes nets	20/28	-199.323.976	-213.724.415
FRN (1)		-5.113.736	-5.842.907
Stocks	3	269.042	270.297
Créance à 1 an au plus	40/41	3.703.913	3.091.664
Comptes regul actif	49	315.282	584.491
- dettes à un an au plus sauf dette d'emprunt	44/48	-7.970.663	-6.311.109
- provision pour risques et charges	160/5	-6.394.089	-5.683.851
Comptes regul passif	49	-265.754	-394.034
BRF (2)		-10.342.269	-8.442.542
Trésorerie Nette =(1)-(2)		5.228.533	2.599.635
valeurs disponibles classe 5 (A)		5.228.533	3.623.463
dette financière (découvert sur compte courant SLRB) (B)	43	0	-1.023.828
Trésorerie Nette =(A)-(B)		5.228.533	2.599.635

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. Il se détériore entre 2021 et 2022.

Le besoin en fonds de roulement à court terme est négatif. Cela signifie que la société a un flux positif de trésorerie. En d'autres termes, la société encaissera de l'argent avant d'en dépenser.

Notre besoin en fonds de roulement négatif permet à la société d'assurer une trésorerie nette de 2,6 Mo €.

2.4. L'affectation du résultat

L'exercice comptable 2022 se solde par un bénéfice de 17.876,18 €.
Les réserves disponibles s'élèvent à 4.672.186,20 €.

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

- ✓ 211.514,17 € 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 193.637,99 € sera fait sur les réserves disponibles pour compenser le solde de l'exercice.

Ce prélèvement porte donc le solde des réserves disponibles à 4.690.062,18 €.

2.5. Autres éléments du rapport

❖ Evènements importants survenus après la clôture de l'exercice

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 3:48 du Code des Sociétés et des Associations, vous trouvez ci-dessous une description des principaux risques et incertitudes auxquels Comensia est confrontée, sans oublier les 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.

✓ Les conséquences de la guerre en Ukraine et de la crise énergétique

Les conséquences principales sont les hausses des coûts des matériaux et les indexations de salaire. Cela a évidemment un impact important sur les projets immobiliers de Comensia et la gestion de sa masse salariale.

✓ Les logements inoccupés et inoccupables et les pertes locatives liées notamment 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. Ils ont enfin pu être progressivement remis en location en 2022.

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. Un nouveau projet a reçu le permis d'urbanisme nécessaire et sera mis en œuvre

prochainement.

La lourdeur de la procédure administrative de remise en location d'un logement ainsi que la non-radiation des ménages n'ayant pas mis à jour leur dossier lors du renouvellement des candidatures en 2022 amènent également un retard dans la location des logements et, donc, une perte de recettes.

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.

✓ Les litiges en cours

Plusieurs litiges relatifs à des refus pour mutations obligatoires ont vu le jour en 2021. Les jugements rendus en 2022 ont tous été favorables à Comensia et ont été conclus soit par le départ volontaire des locataires concernés soit par une expulsion administrative.

D'autres litiges relatifs à des contentieux chantiers ont pu être clôturés après de nombreuses années de procédures judiciaires.

Aucun dossier ne représente, dans l'immédiat, un risque financier pour la société.

✓ Le changement de logiciel de gestion (ERP)

Comensia a changé d'ERP depuis 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 eu un impact indéniable sur les activités de Comensia au cours de l'année 2022 et du 1^{er} trimestre 2023. Tous les moyens disponibles sont mis en œuvre 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.

❖ Autres informations

Néant.

3. Le financement des investissements de Comensia

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

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

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

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

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

3.1. Consommation des crédit budgétaires en 2022

❖ Avances remboursables et subsides

Comensia a investi dans une trentaine de projets et chantiers pour lesquels des crédits budgétaires ont été liquidés en 2022 pour un total de 7.940.454,57 € sous la forme d'avances remboursables et de subsides.

Projets et chantiers	Avance remboursable +	Subside	= Total
Aménagement en appartement de l'atelier Ruysdael 24 à Anderlecht	49.296,78	97.500,00	146.796,78
Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble Parc du Peterbos 16 à Anderlecht	610.395,21	27.683,14	638.078,35
Rénovation de l'enveloppe des immeubles Peterbos 10 et 11 à Anderlecht	17.373,01	148.909,08	166.282,09
Rénovation sanitaire du Peterbos 2 à Anderlecht	1.926.924,14	395.558,99	2.322.483,13
Rénovation (phase III) du Square Albert 33 à Anderlecht	37.636,71	10.752,35	48.389,06
Projet Peterfoot à Anderlecht		13.263,39	13.263,39
Rénovation marché de stock des maisons à Berchem/Laeken/Ganshoren	203.347,87	372.790,88	576.138,75
Rénovation de la chaufferie Delaunoy/Savonnerie à Molenbeek-Saint-Jean	48.695,86	80.544,13	129.239,99
Rénovation des maisons Lechat à Auderghem	7.940,19		7.940,19
Rénovation de 20 chaufferies Complexe Verregat à Laeken	2.606,44		2.606,44
Rénovation des installations de chauffage et ECS Val Maria et Tormooiveld à NOH	49.359,10	2.961,55	52.320,65
Travaux de désamiantage maisons Val Marie		243.875,17	243.875,17
Rénovation de la régulation de la chaufferie Dunant 12/14 à Evere	7.690,35	9.692,59	17.382,94
Rénovation de la régulation de la chaufferie Bosnie 23 à Saint-Gilles		34.482,44	34.482,44
Dernière phase de rénovation 8 logements Borne à Molenbeek	1.213,76		1.213,76
Rénovation et transformation de 12 logements Rue du Temple 9/13 à Bruxelles	212.444,48	55.704,55	268.149,03
Rénovation de la chaufferie avenue Masoin 19/23 à Jette	20.544,34	6.171,90	26.716,24
Rénovation des toitures Rue Longtin 58/60 à Jette		17.490,00	17.490,00
Rénovation des menuiseries extérieures Ancienne Cité à Berchem	417.228,89		417.228,89
Rénovation de 4 en 2 logements Rue de la Fondation à Berchem	187.819,52	249.783,37	437.602,89
Rénovation des châssis Jean-Christophe à Berchem	542.865,07	416.741,29	959.606,36
Mise en conformité des ascenseurs Hunderenveld 1 à 4 à Berchem	17.595,50		17.595,50
Rénovation 173 logements Cité Moderne à Berchem	719.752,24		719.752,24
Rénovation des installations de chauffage Ancienne Cité à Berchem		1.026,93	1.026,93
Rénovation des chaufferies Hunderenveld à Berchem		2.541,00	2.541,00
Rénovation complète des 46 logements Place de l'Initiative à Berchem		329.502,10	329.502,10
Renovation marché de stock electricité		20.260,68	20.260,68
Remise en ordre des logements entre deux locations	322.489,58		322.489,58
Total des investissements	5.403.219,04	2.537.235,53	7.940.454,57

❖ 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 2022, Comensia a ainsi investi 11.889.099,05 € dans les projets complémentaires suivants :

Projets et chantiers	Avance remboursable +	Subside	= Total
Transformation d'un entrepôt en 13 logements Rue Raphael à Anderlecht	1.513.954,95	122.792,50	1.636.747,45
Acquisition clé sur port de 39 logements projet "Les Sources" à Forest	4.342.388,17	5.413.242,91	9.755.631,08
Acquisition d'une parcelle dans le cadre du projet Azur à Berchem	-3.291,20	15.291,20	12.000,00
Acquisition clé sur porte de 38 logements projet "Emailerie" à Molenbeek	22.777,52		22.777,52
PLT rénovation de l'enveloppe Peterbos 16 à Anderlecht	461.943,00		461.943,00
Total des investissements	6.337.772,44	5.551.326,61	11.889.099,05

3.2. Projets inscrits au plan quadriennal 2018-2021

Le gouvernement bruxellois a approuvé le plan quadriennal 2018-2021 pour le secteur du logement social. Un budget de 300 millions a été alloué pour la rénovation et la mise en conformité de logements sociaux. Comensia s'est vu attribuer un montant de 18.594.100,00 € et a déjà réalisé une bonne partie de son programme :

Rénovation complète (PHASE I)	Place de l'initiative 1-2-3 à 1082 Berchem-St-Agathe	2.700.000,00 €	Chantier en cours
Rénovation complète (PHASE II)	Place de l'initiative 4-5 à 1082 Berchem-St-Agathe	1.800.000,00 €	Chantier en cours
Remplacement des châssis et passage au gaz	Hunderenveld 1-2 à 1082 Berchem-St-Agathe	2.500.000,00 €	Début de chantier prévu en 2023
Rénovation des façades - châssis (PB10-10A)	Parc du Peterbos, 10-10A à 1070 Anderlecht	2.930.000,00 €	Début de chantier prévu en 2023
Rénovation des façades - châssis (PB11-11A)	Parc du Peterbos, 11-11A à 1070 Anderlecht	2.700.000,00 €	Début de chantier prévu en 2023
Rénovation installation électrique des maisons unifamiliales	Complexe Verregat - Heideken - Ancienne Cité à 1020 Laeken - 1083 Ganshoren et 1082 Berchem St.- Agathe	800.000,00 €	Début de chantier prévu en 2023
Rénovation maison complète / Code Log. (VA185)(VA193)(CL9)(CL10)	Rue Valduc, 185 - 193 / Rue Ch. Lechat, 9-10 à 1160 Auderghem	514.100,00 €	Début de chantier prévu en 2023

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 €

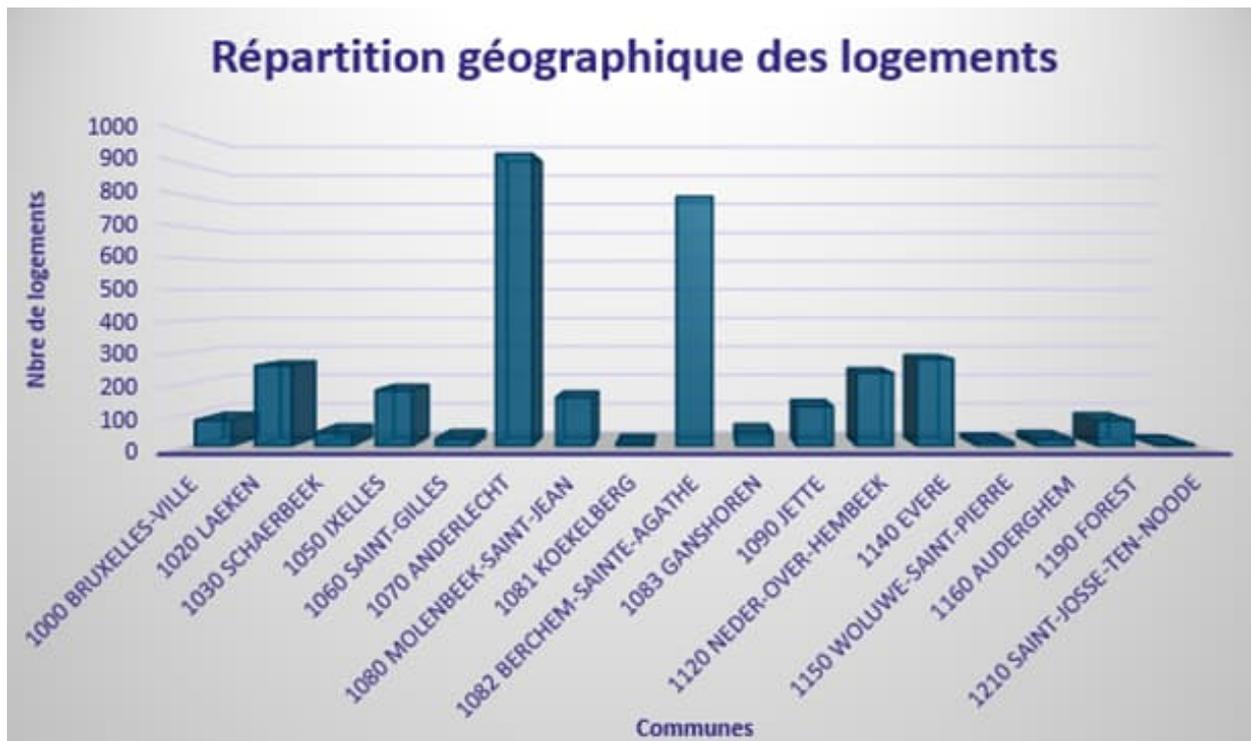
4. La gestion patrimoniale

4.1. Inventaire du patrimoine de Comensia

COMENSIA gère actuellement 3.303 logements sociaux, du studio à la maison huit chambres, répartis sur 15 communes de la région de Bruxelles-Capitale.

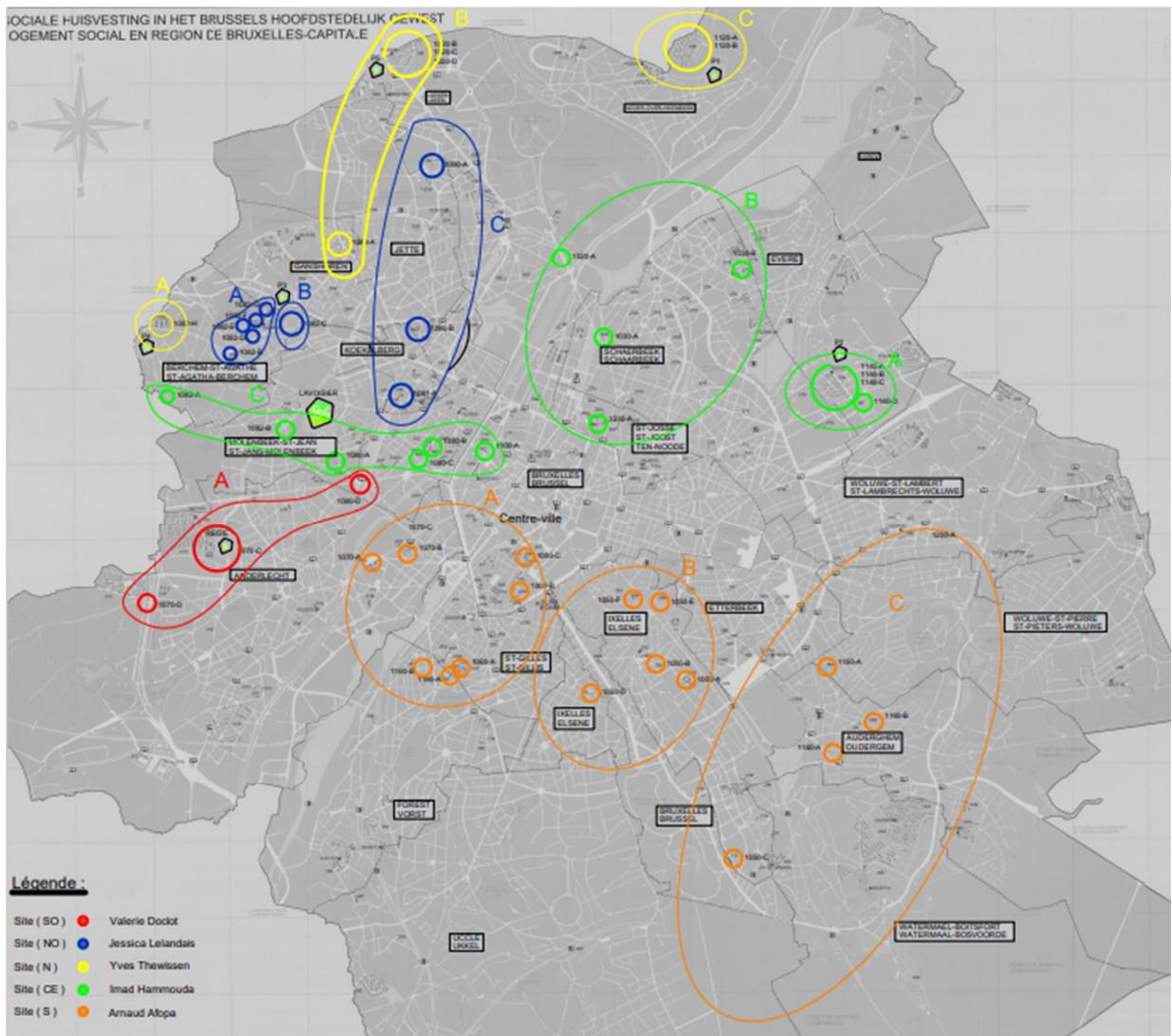
Localisation	Appartements							Maisons							total	empl. Park
	studio	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6c h	2ch	3ch	4ch	5ch	6c h	7c h	8c h		
1000 Bruxelles-Ville	3	29	32	16	4										84	17
1020 Laeken	2	52	74	81	4		1	6	37	1					258	16
1030 Schaerbeek	5	11	20	5					4						45	32
1050 Ixelles	1	72	57	33	16										179	94
1060 Saint-Gilles	3	11	1	9	2										26	7
1070 Anderlecht	12	301	347	227	33	12									932	161
1080 Molenbeek-St-Jean		45	84	28											157	52
1081 Koekelberg		4	3	3											10	0
1082 Berchem-Ste-Agathe	4	166	209	211	6	4		54	120	11	10				795	270
1083 Ganshoren		2		1				4	37	2					46	0
1090 Jette	18	27	51	25	7										128	70
1120 Neder-Over-Heembeek		15	30	8				5	86	56	28	5	2		235	50
1140 Evere		23	56	27	2	4			66	74	14	3		10	279	37
1150 Woluwe-Saint-Pierre		2	6	7											15	16
1160 Auderghem		6	7	3	1	1		1	4						23	15
1190 Forest	6	20	33	24											83	39
1210 Saint-Josse-Ten-Node			4	2	2										8	0
	54	786	1.014	710	77	21	1	70	354	144	52	8	2	10	3.303	874

COMENSIA dispose également de 874 emplacements de stationnement et 7 espaces de commerces et bureaux.



4.2. Entretien des logements

L'entretien des logements est primordial afin de maintenir le parc locatif en bon état. Les logements sont répartis de manière géographique entre 5 responsables de sites. Chacun établit un plan d'entretien de ses bâtiments et traite les demandes d'intervention technique liées à son site. Ils sont supervisés par un responsable de la Cellule Entretien et Maintenance et accompagnés par un Help Desk technique composé de 3,5 ETP.



À la suite du changement de logiciel informatique, la cellule entretien et maintenance a dû retravailler ses procédures d’encodage et de suivi des demandes d’intervention afin de pouvoir répondre de manière optimale aux demandes techniques des locataires. Ce travail devra se poursuivre en 2023 afin d’améliorer la communication vis-à-vis des locataires et réduire les délais d’attente.

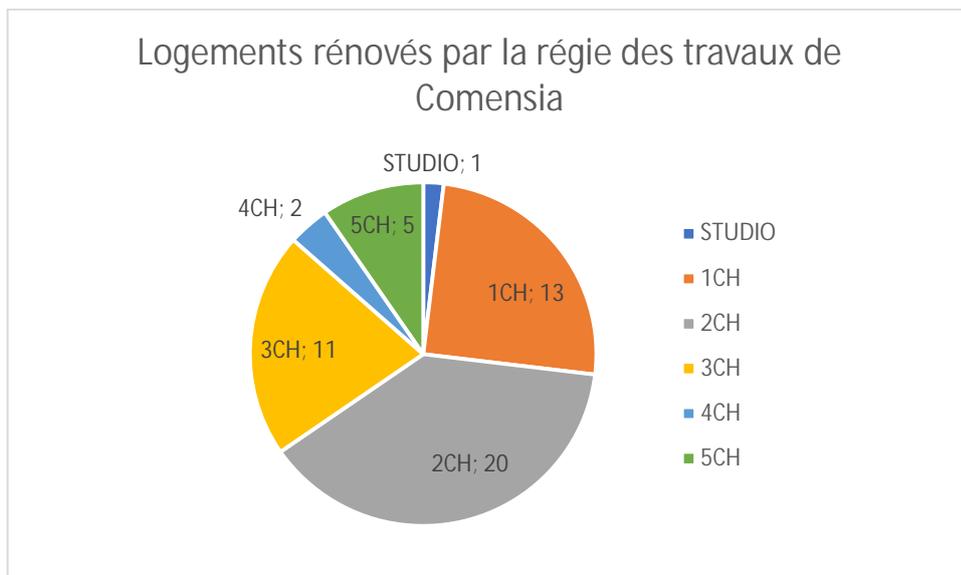
Les responsables de sites ont également comme objectif commun d’harmoniser les contrats d’entretien. Cela a débuté par la mise en place en 2022 d’un premier accord-cadre concernant l’entretien et les dépannages des chaudières individuelles.

En 2022, le Help Desk a enregistré 5.034 demandes d’interventions qui ont généré 1.864 bons de travaux pour notre Régie et 1.696 commandes à diverses entreprises extérieures.

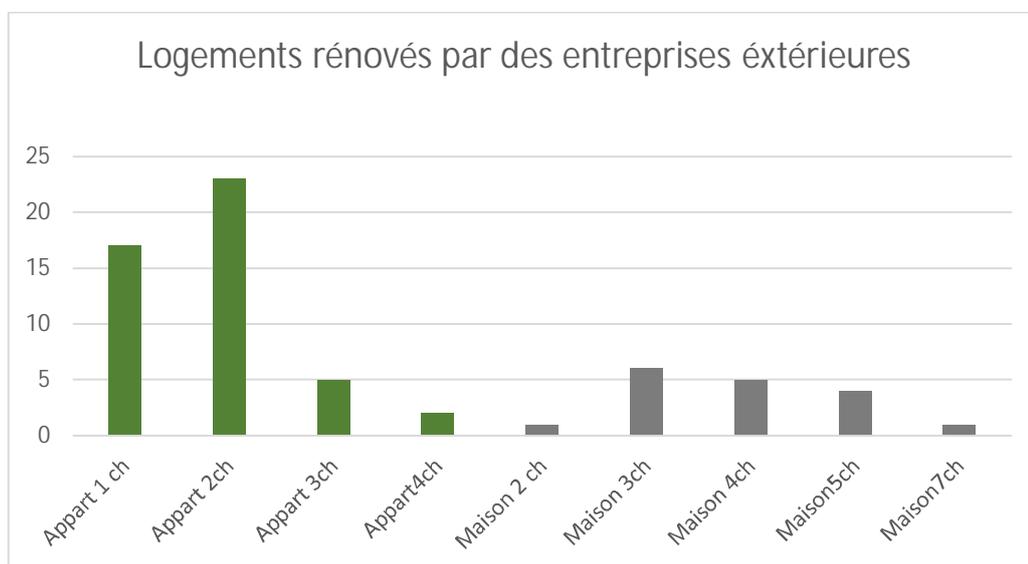
4.3. Lutte contre les logements inoccupés et inoccupables

Un autre objectif principal de Comensia est la lutte contre les logements inoccupés. En 2022, Comensia a procédé à la remise en état de 122 logements entre deux locations :

- 53 réalisés par la Régie des travaux de Comensia dont 1 par la mission locale pour l'emploi de Forest



- 64 réalisés par des entreprises extérieures



- 5 maisons réalisées dans le cadre du Marché stock

2022 voit également la fin d'un long chantier de rénovation au Peterbos 2 qui permet de remettre dans le circuit des attributions, 105 logements et va permettre en 2023 de réduire de manière conséquente le taux de logements inoccupés.

4.4. Le plan d'investissement

Comensia a engagé tous les financements obtenus lors des quadriennaux précédents et a entamé en 2022 son nouveau plan d'investissement à 10 ans. En 2022, la branche patrimoine a procédé à de nombreuses réceptions provisoires :

Rénovations lourdes :

- Rénovation complète de 12 logements – rue du Temple 9-13 à 1000 Bruxelles.
- Restauration de 4 logements classés en 2 logements de cinq chambres à coucher – rue de la Fondation 39-45 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe.
- Transformation d'un entrepôt industriel en 13 logements dont 1 PMR et d'une salle communautaire – rue Raphael 20-22 à 1070 Anderlecht.
- Rénovation de 105 logements – Parc du Peterbos 2 à 1070 Anderlecht.
- Réhabilitation d'un magasin en logement de trois chambres à coucher – rue Ruysdael 24 à 1070 Anderlecht.

Rénovation des installations techniques :

- Rénovation globale de la chaufferie avec l'intégration d'une unité de cogénération - Rue Delaunoy 81 – Rue de la Savonnerie 21 à 1080 Molenbeek.
- Rénovation et mise en conformité des ascenseurs – Hunderenveld 1-2 & 3-4 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe.
- Rénovation de la régulation de la chaufferie - Avenue Henry Dunant 12-14 à 1140 Evere.
- Rénovation de la chaufferie (chaudière gaz à condensation avec nouveau circuit de chauffage et nouvelle production de l'ECS - Rue de Bosnie 92 à 1060 Saint-Gilles.

Remplacements des menuiseries extérieurs :

- Restauration de +/- 200 châssis classés de la Cité Moderne à 10182 Berchem-Sainte-Agathe.

2022 voit également l'aboutissement de l'accord cadre de rénovation des maisons de différentes Cités jardins qui aura permis à son terme de remettre en location 16 logements entièrement rénovés et inhabitables depuis plusieurs années.

En parallèle à l'achèvement de ces travaux, Comensia a également entamé de nouveaux chantiers, à savoir :

- Remplacement des menuiseries extérieures et mise en conformité des garde-corps des balcons - Ensemble Jean Christophe 1-3-5-7 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe.
- Désamiantage des maisons du complexe du Val Maria à 1120 Neder-Over-Heembeek.
- Rénovation de 3 immeubles classés Place de l'Initiative 1-2-3 & 4-5 et rue de la Gérance 2-8 à Berchem-Ste-Agathe.
- Remplacement des décharges du Peterbos 10-10A & 11-11A à 1070 Anderlecht.

Comensia poursuit ses objectifs de rénovation et de maintien en bon état du patrimoine avec le lancement de nombreuses études réalisées en collaboration avec des bureaux d'études externes ou en interne grâce au développement de nombreuses compétences au sein de notre branche patrimoine tel que :

- Rénovation complète de 4 maisons rue Ch. Lechat 9 & 10 et rue Valduc 185 & 193 à 1160 Auderghem.
- Rénovation énergétique de l'enveloppe complète – Parc du Peterbos, 10-10A & 11-11A à 1070 Anderlecht.
- Rénovation énergétique de l'enveloppe complète – Parc du Peterbos, 17-17A & 18-18A à 1070 Anderlecht (Financement BELIRIS).
- Remplacement des menuiseries extérieures, mise aux normes de garde-corps des balcons et installation d'une ventilation centralisée - Hunderenveld à 1082 Berchem-Sainte-Agathe.
- Mise en conformité des installations électriques des maisons - Site du Heideken à Ganshoren / Site Verregat à Laeken / Ancienne Cité à Berchem-Sainte-Agathe.
- Rénovation des toitures et des châssis - Chée de Forest 222-228 à 1060 Saint-Gilles.
- Rénovation lourde intérieure et transformation des logements - Parc du Peterbos 3 à 1070 Anderlecht.
- Rénovation des toitures et des châssis - Rue des Palais 178 à 1030 Schaerbeek.
- Rénovation énergétique de l'enveloppe - Rue Armand Campenhout 77 à 1050 Ixelles.
- Rénovation des toitures plates et couverture partielle des escaliers extérieurs Clos du Craetbos (1 à 14) et Rue du Val Maria (1A à 1E) à 1120 Neder-Over-Heembeek.
- Rénovation de la toiture et remplacements des châssis - Rue Ruysdael 8-24 à 1070 Anderlecht.

2022, c'est également le dépôt du permis d'urbanisme pour un dossier emblématique de Comensia, à savoir la rénovation de la Cité Moderne, Cité jardin classée de Victor Bourgeois comprenant 173 maisons modernistes datant des années '20. Et pour clôturer le lancement du marché de travaux de la rénovation de l'enveloppe des immeuble 10 & 11 du Parc des Peterbos, poursuivant ainsi la rénovation de tout un quartier.

4.5. Plan Régional du Logement et Alliance habitat

Le Pan Régional du Logement (en abrégé « PRL ») élaboré par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale vise à répondre à la crise du logement en Région de Bruxelles-Capitale via la production de 5.000 logements dont 3.500 logements sociaux et 1.500 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'acquiescer des projets « clef sur porte », avec cession ultérieure.

Dans la même optique d'accueillir les nouveaux logements, la SLRB a lancé un deuxième axe via une procédure pour faire appel aux candidats dans le cadre d'un partenariat de développement sur des terrains privés pour des propriétaires de terrain ou un développeur ou un promoteur, mandaté pour développer sur un terrain privé dans le contexte de faire des acquisitions via le Public Housing Partnership (PHP).

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. Une première phase sera réceptionnée le quatrième semestre 2023. La deuxième phase est prévue pour début 2024.
- Projet Val Marie : construction de 46 logements à Neder-Over-Heembeek – permis d'urbanisme octroyé en 2021 - Projet lauréat de BeExemplary. Le dossier d'attribution du marché des travaux aura lieu début 2023. Le chantier débutera en août 2023. Le nettoyage du terrain et l'abattage des arbres a été exécuté en 2022-2023.
- Projet Raphael : réhabilitation d'un entrepôt en 13 logements sociaux, 5 emplacements de parking et 1 espace collectif à Anderlecht. Travaux réceptionnés en août 2022. Les logements ont été mis en location en octobre – novembre 2022.
- Projet Raphael BIS: construction de +/- 25 logements sociaux à Anderlecht : stade étude de faisabilité – négociation avec le propriétaire pour l'achat en cours.
- 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 Avant-Projet – introduction du PU en 2023.
- 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 2023. 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, ainsi que la dérogation de construire 100% des logements sociaux, approuvé par le gouvernement. Négociation en cours avec la commune concernant les équipements collectifs.

Sur base des projets ci-dessus, COMENSIA a construit / construit / va construire, en gestion propre, environ 445 nouveaux logements supplémentaires dans son patrimoine, dans les années à venir.

Dans le cadre des acquisitions de logements « clefs sur porte », Comensia a signé trois compromis de vente, plusieurs 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 Delta et Av. Van Volxem à Forest : 39 logements et 39 emplacements de parking (réception en mars 2022). Les logements ont été mis en location en juin 2022.
- Rue de la Briqueterie à Laeken : 24 logements et 24 emplacements de parking – (réception prévue en avril 2023).
- Av. Van Overbeke à Ganshoren : 28 logements et 25 emplacements de parking – permis octroyé (réception prévue en 2025).
- Rue Otlet à Anderlecht : 73 logements et 51 emplacements de parking – permis octroyé – chantier en cours (réception prévue en 2025).
- Rue Compas à Anderlecht : 55 logements et 80 emplacements de parking, ainsi que 6 commerces (chantier prévu en 2025).
- Rue Péage à Woluwe St-Lambert : 55 logements et 64 emplacements de parking, ainsi que 4 zones productives. (Réception prévue en 2026).

Dans le cadre des acquisitions de logements « PHP », Comensia a posé sa candidature pour un projet :

- Rue J. Besme à Koekelberg : 10 logements et 4 emplacements de parking – développement du projet en collaboration avec COMENSIA (projet et PU prévu en 2023 – chantier 2024 - réception prévue en 2025).

Sur base des projets ci-dessus, COMENSIA accueillera environ 340 nouveau logements supplémentaires dans son patrimoine, dans les années à venir.

4.6. Contrat Quartier Durables

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 17 ha du Parc du Peterbos, l'activations 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 du PU, BA ou déjà au stade du chantier.

- Construction une crèche (PB16) – permis octroyé en décembre 2022 – dossier BA en cours – chantier prévu pour dernière semestre 2023
- Construction d'un centre sportif (PB12) - stade du permis d'urbanisme
- Réaménagements les abords – voirie publique – stade avant-projet (introduction PU prévu début 2023)
- Activation des socles des immeubles PB3&8 – permis octroyé en octobre 2022 – travaux fait par la régie du quartier – chantier débutera en avril 2023
- Potager collectifs (PB2) - réalisés en 2021 – projet continue en 2022-2023
- Rénovation du terrain mini-foot : permis octroyé - dossier BA finalisé en 2022 – chantier prévu en août 2023

Le contrat quartier du Peterbos a obtenu un financement supplémentaire de BELIRIS en 2021. Grace à ces 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, donc jusqu'en 2026.

❖ Ancienne Cité à BERCHEM SAINTE AGATHE

La commune de Berchem-Sainte-Agathe, en partenariat avec les habitants et les acteurs locaux, dont Comensia, a clôturé et approuvé 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, ...

Ce programme a également été approuvé par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale. Les projets élaborés sur les parcelles de Comensia sont les suivants :

- Masterplan et aménagement voiries cœur de Cité, interface Initiative et place des Coopérateurs
- Construction d'une salle sportive (Ensemble Jean-Christophe)
- Maillage ludico-sportif (Ebats, Gérance, EJC)
- Réserve : Création d'une maison des jeunes (Parking EJC)

4.7. Nouveau siège social de Comensia

Comensia est également engagé activement dans l'acquisition et la transformation de nouveaux bureaux sis à Koekelberg, rue Jules Besme 124, pour le nouveau siège social de COMENSIA.

L'acte authentique d'acquisition a été passé en décembre 2021 et COMENSIA a beaucoup investi au cours de l'année 2022 pour développer un projet de qualité dans le cadre du bien être pour tous ses collaborateurs.

Le concours d'architecture a été lancé en février 2022, avec désignation du lauréat en mars 2022. La demande de permis d'urbanisme a été introduit en juillet 2022 et il a été octroyé en mars 2023.

Les travaux ont débuté en 2023 et le déménagement de notre siège social est planifié en janvier 2024.

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 31.12.2022 Comensia gère 3286 dossiers comme société-mère et 41 386 dossiers comme société-fille, soit un total de 45 248 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 2022, Comensia a attribué 190 logements qui se répartissent comme suit :

	2021	2022
Candidats liste	70	113
Dérogations sociales	1	3
Convention CPAS Anderlecht	2	2
Convention CPAS Berchem	1	1
Convention Maisons d'Accueil	6	9
Convention article 37	8	9
Mutation Plan relogement	15	4
Transfert Plan relogement	16	3
Mutations	57	38
Transferts	8	8
Total	184	190

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 2022 à 5,08%, soit 168 sorties/3.303 logements.

	Comensia	
Année	2021	2022
Taux de mobilité	5.84%	5,08%

Le taux de sortie (uniquement les 'sorties réelles' = hors mutations et transferts) s'élève en 2021 à 3,48% soit 115 sorties/3.303 logements.

	Comensia	
Année	2021	2022
Taux de sortie	2,97%	3,48%

Une analyse plus fine de la situation démontre que 31,5% (53 ménages/168 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	2021	2022
Taux de mutation/transfert	49%	31,5%

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
- 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 2022 – Evaluation du plan opérationnel

- La Régie est intervenue dans 53 logements, pour un total de 816.098,14 € dont 248.570,52 € en immobilisés
 - 1 Studio
 - 13 logements de 1 chambre
 - 20 logements de 2 chambres
 - 11 logements de 3 chambres
 - 2 logements de 4 chambres
 - 5 logements de 5 chambres
- Les entreprises extérieures sont intervenues pour les remises en état dans 64 logements, pour un montant total de 822.599,60 € dont 280.195,61 € pour 17 maisons et 542.404,00 € pour 47 appartements.
- Suite à l'attribution en 2020 du marché « accord-cadre » pour la remise en état des logements inoccupables, la cellule investissement a réalisé en 2022, la rénovation de 5 logements pour un montant total de 610.904,33 €

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 :

- Initiative 1-5 (45 logements) : chantier prévu en 2022
- Peterbos 3 (24 logements) : rénovation intérieure et désamiantage - chantier prévu en 2024
- Destrier : Démolition de 43 logement et construction 130 logements à remettre en location en 2023-2024
- Ancienne Cité (173 maisons) : rénovation globale de la Cité Moderne dont la première phase est programmée en 2025
- Combattants 100-108 (27 logements) : rénovation intérieure - chantier prévu en 2025

5.3. Plan de mutation et relogement

5.3.1. Notions de mutation et transfert

La mutation est une opération visant à déménager un ménage qui occupe un logement inadapté à sa composition de ménage. Cette opération peut se faire à la demande du locataire ou suite à une mutation

obligatoire lorsque le ménage occupe un logement sur-adapté, c'est-à-dire comportant au moins deux chambres excédentaires.

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

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 2022, le pourcentage de mutations et transferts s'élève respectivement à 22% et à 6% du total des attributions réalisées au sein de Comensia.

Le pourcentage total de 25% de mutation (plan relogement compris) prévu pour l'année 2022 n'a donc pas été atteint. En effet, nous avons été contraints de limiter nos mutations au vu du grand nombre d'inoccupés accumulés avec les nombreuses mutations des deux années précédentes. Les situations d'urgences ont cependant été privilégiées ce qui explique le nombre de transfert qui a été fait.

5.3.3. Statistiques et pourcentages généraux

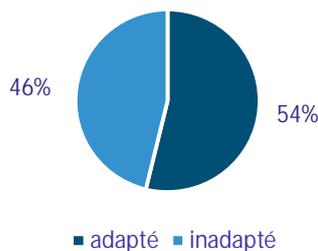
Inventaire des logements inadaptés suivant les écarts de chambres

Nombre de chambres	Sur-occupé				Adapté	Sous-occupé	Sur adapté					Total général
	- 4	- 3	- 2	- 1			0	1	2	3	4	
0				1	50							51
1	1		6	27	657							691
2	1	6	28	134	471	276						916
3		12	66	183	307	175	219					962
4		1	13	28	68	38	39	25				212
5			1	19	18	13	13	7	2			73
6			1		1	2	1	1	1			7
7						2						2
8			2		1		3	1	1		1	9
Total général	2	19	117	392	1.573	506	275	34	4	0	1	2.923

Le tableau ci-dessus illustre :

- Le nombre de logement adaptés, soit 1573 (54%) (1543 en 2021),
- Le nombre de logements inadaptés, soit 1350 (46%) (1342 en 2021) ventilés par écart de chambres, dont
 - 820 (28%) en sous-occupations
Dont 314 logements sont suradaptés, soit 11% des logements occupés.
 - 530 (18%) en suroccupations.

Logements adaptés/inadaptés 2022



Protection par type d'adaptabilité

	- 4	- 3	- 2	- 1	0	1	2	3	4	6	Total
Sans demande mutation protégé	0	3	1	27	382	155	99	15	2	1	685
Demande mutation protégé	0	2	2	5	7	42	46	7	1	0	112
Total protégé	0	5	3	32	389	197	145	22	3	1	797

Les tableaux ci-dessus illustrent que parmi les 820 ménages en sous-occupation de logements, 368 ménages (soit 12.5%) sont protégés.

A titre indicatif, 314 ménages (soit 11%) occupent un logement sur-adaptés dont 171 ménages sont protégés (soit 6 %). Remarquons également que parmi ces 171 ménages protégés, 54 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 : 17%, soit 509 demandes (514 en 2021).
- Pourcentage de locataires en demande de transfert acceptée : 1%, soit 30 demandes (26 en 2021).

	- 4	- 3	- 2	- 1	0	1	2	3	4	5	6	TOTAL
Sans demande de mutation ni transfert	0	6	47	257	1.512	351	156	21	2	0	1	2.353
En demande de mutation	2	13	70	135	43	155	119	13	2	0	0	552
Demande de transfert					18							18

Concrètement, 509 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 1.350 logements inadaptés, soit 38%.

- 289 demandes de mutation pour sous-occupation du logement, dont 134 demandes pour sur-adaptation du logement ;
- 220 demandes de mutation pour suroccupation du logement.

Concernant les logements adaptés, nous retrouvons 43 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 :

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

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

5.3.6 Plans de relogement

Au cours du premier trimestre 2022, Comensia a clôturé le relogement de 3 ménages encore présents dans les immeubles de la place de l'Initiative. Un des 3 ménages a préféré chercher et a trouvé une opportunité dans le secteur privé.

Il n'y a pas de plan de relogement prévu au cours de l'exercice 2023.

5.3.7 Nouvelles acquisitions – clés sur portes

Dans le courant de l'année 2022, de nombreux logements ont été mis en location que ce soit grâce à nos nouvelles acquisitions (Sources et Raphaël) ou grâce à la fin des travaux du Peterbos 2.

La répartition des logements est la suivante :

Sources – Rue Van Volxem 130 et Rue du Delta 75

- 14 appartements 1 chambre
- 17 appartements 2 chambres
- 8 appartements 3 chambres

Raphaël – Rue Raphaël

- 3 appartements 1 chambre
- 3 appartements 2 chambres
- 1 appartement 2 chambres PMR
- 3 appartements 3 chambres
- 3 appartements 4 chambres

Peterbos 2

- 25 appartements 1 chambre
- 50 appartements 2 chambres
- 30 appartements 3 chambres

5.3.8. Conclusions et perspectives

Nous relevons un nombre important de locataires en demande de mutation.

En effet, 552 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 1 350 logements inadaptés, soit 41%.

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 actuellement important à cause des nombreuses mutations des deux dernières années ;
- 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 entraînant des pertes de limitations et parfois même l'exclusion.
- 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 sur adaptation. 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 n'est 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 à l'attribution des nombreux nouveaux logements ou rénovés (Raphael, Peterbos 2, Briqueterie) à mettre en priorité les ménages suradaptés ou ayant des écarts de chambres importants tels que repris dans ce plan. Cependant, le taux d'inoccupés de Comensia est très important en début de l'année 2023. Nous serons donc limités dans la possibilité de faire des mutations.
- 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. Cette mesure a déjà fait ses preuves en 2022 et nous la poursuivrons en 2023.
- Nous envisageons toujours de remettre en place des visites du service technique avant l'attribution des mutations. 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 dans l'imposition d'un nombre minimum de logements (minimum fixé à 50 logements) pour les demandes de mutation des ménages en logement sur adapté. 5 communes pour la recevabilité d'une demande de dérogation et un minimum de 3 communes pour les demandes de mutations PMR

Tenant compte des chiffres 2022 et du fait qu'aucun plan de relogement n'est prévu, nous fixons le pourcentage de mutations à atteindre à 20% de l'ensemble des attributions de Comensia pour l'année 2023. En effet, nous devons stabiliser nos inoccupés avant la grande opportunité qui s'offrira à nous en 2024, et peut-être déjà fin 2023, avec la mise en location de Destrier.

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, 19 parkings sont repris, ce qui représente en tout 471 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 :

- ❖ Au 31/12/2022, il y avait 335 abonnements actifs dont 159 locataires de Comensia soit 47%
- ❖ Nous enregistrons une croissance du chiffre d'affaires de +28% entre 2021 et 2022 ce qui représente 196 389.72€. Les revenus nets pour 2022 sont de 127 653,08€ (+28% également).

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 2022, le service juridique et contentieux a confié à son avocat une septantaine de dossiers de récupération de créances locatives dues.

5.5.2. Le résultat des arriérés au 31.12.2022

	Arriérés de loyers au 31.12.2021	Arriérés de loyers au 31.12.2022	Pourcentage d'arriérés sur base du chiffre d'affaires annuel
Locataires présents	170.000,70€ (0,97%)	216.716,58€	1,21 %
Locataires sortis	135.999,36€ (0,78%)	119.183,56€	0,67 %
Total	306.000,06€	335.900,14€	

Les chiffres obtenus restent stables et répondent aux prévisions en locataires présents et sortis.

Le service juridique a fait face à un changement d'ERP, ce qui a eu pour conséquence que les lettres de rappels n'ont pas pu être générées chaque mois. Le maintien de cette stabilité a donc été un travail de longue haleine qui se conclut par des chiffres positifs et attendus.

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 2022, COMENSIA a expulsé 7 locataires, dont 2 concernés par un refus de mutation obligatoire. Ce nombre, particulièrement élevé pour notre SISF, s'explique par la situation exceptionnelle des moratoires sanitaires que nous avons connus en 2021, qui n'ont fait que postposer les expulsions pour des locataires présentant des arriérés locatifs importants.

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

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.

Des travailleurs de premières lignes, tels que les concierges, nettoyeurs et APS sont présents pour répondre aux mieux aux besoins des coopérateurs-locataires et entretenir une relation de proximité. Ils font le relai de leurs expertises et observations aux différents services dont les collaborateurs en charge de l'accompagnement social.

Sur base de ces retours mais également de leurs pratiques de terrains, les collaborateurs sociaux 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.

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.

L'année 2022 ne fut pas facile pour le service social qui a souffert d'une longue période en sous-effectif. En effet, de nombreux collaborateurs se sont retrouvés en maladie longue durée et leur remplacement a pris du temps. Heureusement fin d'année, deux personnes ont été engagées en renfort. Malheureusement l'équipe reste incomplète et nous ne comptons que 4 travailleurs présents sur 6 au 31/12/2022. Le travail a dès lors été impacté et toutes les demandes d'accompagnement n'ont pas pu être prises en charge. Les collaborateurs ont cependant été fort attentifs à traiter les demandes urgentes en priorités. Les principales interventions concernaient des demandes de déménagements en urgence pour des raisons de santé ou des problèmes techniques dont les travaux devaient être entrepris dans un logement sans occupant uniquement.

Le service a également veillé à ce que les mutations urgentes ou suroccupées soient privilégiées pour les attributions des nombreux logements de 2022.

Enfin un travail de clarification des procédures et de mise en place des collaborations avec les services a été entamé par thématiques. Seulement deux thématiques ont pu être travaillées avant les problèmes d'absentéisme : l'accompagnements des locataires ayant des arriérés locatifs et l'accompagnement des locataires ayant des problématiques techniques.

6.2. Accompagnement social collectif – Service proximité

Les actions du service ayant été freinées depuis 2020 par la crise du covid et les divers confinements, l'année 2022 a été marquée par la reprise d'actions de rencontre et convivialité.

En effet, nous avons constaté que les coopérateurs-locataires souhaitent porter des projets permettant de renouer les liens avec leurs voisins pour retrouver une vie de quartier.

En 2022, le service comptait 8 travailleurs dont un détaché à mi-temps à Evere pour mener des actions collectives au sein de la Maison Coopérative Destrier. Un CDI supplémentaire a été engagé pour la mise en œuvre du plan de développement durable 2030.

6.2.1 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.

6.2.2 Axes de travail et actions

AXE 1 : Le développement des projets collectifs par et pour les coopérateurs-locataires

1) L'appel à projet « Comensia 2022 » :

Chaque année, Comensia lance un appel à projet, un moyen pour notre coopérative et également pour le service proximité de soutenir les initiatives des coopérateurs-locataires.

25 projets ont été sélectionnés par notre jury composé d'administrateurs et de membres de la direction pour un budget total de 30.550€

Les projets pilotés par le service proximité :

Chaque année le service proximité organise des rencontres sous forme de drink ou -de petit déjeuner avec les coopérateur-locataire pour définir ensemble les projets qui seront menés dans leur quartier. De ces moments conviviaux les Coopérateurs-locataires ont organisé dans le cadre des appels à projet :

- ✓ Fête de quartier NOH en collaboration avec l'ASBL Jeunesse Val Marie et le PCS Versailles Val Marie (PCS VVM)
- ✓ 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 et Halloween en collaboration avec le PCS Hunderenveld
- ✓ Fête de quartier demandée par les coopérateurs-locataires de Masoin
- ✓ Fête de quartier à Ixelles en collaboration avec BinHôme et Habitat et Rénovation
- ✓ Aménagement des espaces verts à Corbeau dans les nouveaux logements
- ✓ Création d'une fresque au Peterbos
- ✓ Fête de quartier en collaboration avec la plateforme associative au Peterbos
- ✓ Excursion à Durbuy, atelier de calligraphie et cours de yoga à Ancienne cité

Projets pilotés par les PCS :

- ✓ Continuation du projet « Kot », dans le cadre du quartier durable « L'Uni-Vert » à Evere
- ✓ Continuité du projet des Maraichers du Mail à Evere
- ✓ Le projet « produit d'entretien » animé par une coopératrice-locataire de Destrier à Evere
- ✓ Le projet d'outils partagés utiles à l'entretien des jardins et des espaces verts de Destrier/Dunant
- ✓ Les projets « remise en forme des femmes », apprentissage du vélo pour les femmes, projet « job et moi » et sortie à Parai Daiza portée par le PCS VVM
- ✓ Le projet « poulailler à destrier »

Projets 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 « jeunes » piloté par l'asbl Jeunesse Val Marie
- ✓ Divers projets de l'ASBL D'Broej du Peterbos
- ✓ La Balade artistique à NOH

2) Les actions collectives dans 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 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

En plus de ces permanences, le service proximité développe l'action collective dans ces pôles.

Actions collectives du pôle de NOH

Le service proximité a organisé des actions de convivialités (petit déjeuner, drink, chasse aux œufs, etc) Il a également accompagné l'asbl Jeunesse Val Marie dans la formalisation de leur structure en association sans but lucratif et la recherche de subsides pour leurs actions.

Actions collectives au pôle de Laeken

Le service proximité a accompagné le groupe porteur de coopérateurs-locataires du Verregat dans la mise en place d'actions de convivialité. Il les a également soutenus dans la construction de la solidarité du quartier envers les réfugiés ukrainiens qui étaient présents dans leur rue car ils se rendaient au Palais 8. Enfin, le service a informé les coopérateurs-locataires de la gestion différenciée des espaces verts mise en place en collaboration avec le service technique, la SRLB et Ecorce-Team (support visuel, organisation de promenade pédagogique etc)

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. L'année 2022 fut surtout marquée par la mobilisation des jeunes du quartier qui ont activement participé à plusieurs projets notamment l'organisation d'une fête de quartier.

Actions collectives au pôle d'Hunderenveld

Le service de proximité a privilégié des actions créatrices de liens et installé une relation plus étroite avec le PCS Hunderenveld. En plus des moments conviviaux habituels, une parade d'halloween a été organisée à l'Ancienne Cité avec la contribution de jeunes d'Hunderenveld. Le but était des faire des liens entre les deux quartiers

Cette année eu également lieu l'ouverture de l'antenne de prévention Lisa à Hunderenveld 3-4. Les anciens locaux ont été rénovés pour permettre aux services communaux, à la Police, au planning familial et aux services de Comensia de tenir des permanences et organiser des actions collectives avec les habitants.

Une représentation théâtrale des « Nouveaux Disparus » a eu lieu et plusieurs associations étaient présentes pour proposer un souk associatif

Actions collectives au pôle d'Ancienne Cité

Le service de proximité a accompagné un groupe de jeunes coopérateurs-locataires dans la réalisation de leurs projets et participé aux diverses réunions du Contrat de Quartier.

Des moments conviviaux ont été organisés, notamment la décoration d'une maison vide avec un groupe de jeunes d'Hunderenveld et Ancienne Cité pour la fête d'Halloween.

3) [Projets collectifs « hors Pôles »](#)

- ✓ Organisation d'un concours de décoration des fêtes de fin d'année en décembre, un prix a été remis aux plus belles décorations
- ✓ Organisation d'accueil de nouveaux locataires dans les quartiers : Borne, Peterbos 16, Corbeau, Albert
- ✓ Organisation de moment conviviaux et représentation théâtrale des « Nouveaux Disparus » au Peterbos en attendant l'ouverture d'un nouveau pôle en 2023

4) [Le Centenaire des cités jardins](#)

Visit.brussels a décidé de fêter les cent ans de ces premières cités jardins de notre capitale.

A cette occasion, Comensia s'est associé pour les festivités dans ses cinq cités jardins : Ancienne cité à Berchem, Destrier à Evere, Val Maria à NOH, Verregat de Laeken et Heideken à Ganshoren

5) [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 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.

6) [Accompagnement CoCoLo et Organisation COGÉLO](#)

Voir points 6.6 et 6.7

AXE 2 : L'accompagnement des travaux

En 2022 ce fut la fin des gros travaux de rénovation du Peterbos 16 à Anderlecht ainsi que la fin de la restauration des châssis les plus urgents à l'Ancienne Cité de Berchem-Sainte-Agathe et le commencement des travaux sur les décharges du Peterbos 10 et 11.

L'objectif de cet accompagnement est de faire le lien entre le service technique et les coopérateurs-locataires afin de trouver des solutions communes en cas de difficultés. Des visites à domicile, séances d'information, rédaction de newsletters et mise en place d'actions spécifiques sont organisés en fonction des besoins identifiés.

AXE 3 : La cellule cadre de vie et environnement

Le service proximité a pris un tournant considérablement durable pour une gestion plus consciente de ses actions. Encadrés par Ecores, la Cellule Energie et développement durable et le service proximité ont élaboré un plan de développement durable qui s'appliquera jusqu' en 2030 (voir point 7 : Le développement durable au sein de Comensia)

La Cellule cadre de vie et environnement comporte deux volets :

- a) Préventif : en mettant en place des campagnes de sensibilisation :
 - ✚ Des Opérations « Nettoyage » avec mise à disposition de containers : sur les sites d'Evere et Hunderenveld à Berchem-sainte Agathe
 - ✚ Des « Actions propreté », journée de nettoyage du quartier à Evere et au Peterbos
 - ✚ Des actions de sensibilisations lors des permanences en salle d'attentes des pôles
 - ✚ Un grand nettoyage du local vélo de NOH
 - ✚ Une campagne de sensibilisation contre l'invasion des rats à Hunderenveld
- b) Répressif : via l'enlèvement systématique des encombrants et immondices et facturation aux C.L identifié. **En 2022, 110 tonnes d'encombrant ont été enlevés.**

AXE 4 : Le développement des Maisons Coopératives

Actuellement seulement présente à Evere mais nous souhaitons les développer à l'avenir dans d'autres quartier

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 SISF, un opérateur associatif (asbl) et la commune. Pour Hunderenveld-Ancienne Cité, Comensia est la seule SISF 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 SISF

- 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 459 360 EUR pour 2022.

La Secrétaire d'Etat au Logement a annoncé un complément de budget pour l'année 2022 afin de pouvoir assumer les différentes indexations mais également une augmentation et une unification des subsides pour tous les PCS en 2023.

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 en termes de nombre de logements.

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. Ce sont aussi eux qui accueillent les nouveaux locataires en leur faisant visiter les logements attribués par le service location.

Ces équipes sont confrontées au manque de respect et à la détérioration de l'environnement causé par certains locataires, parfois aussi à des propos et attitudes agressives. A plus d'une occasion, elles pourraient se décourager mais restent fidèles au poste.

Dans ce contexte, le travail de leur responsable est primordial. Elle fait des visites régulières sur site pour contrôler le travail mais surtout pour apporter une écoute attentive aux problèmes rencontrés sur le terrain. Elle met tout en place pour pouvoir apporter des solutions à chacun. Fin 2022, une adjointe a été nommée à temps plein pour pouvoir renforcer ce travail de soutien et préparer la succession.

Un groupe de parole a continué à être organisé pour permettre aux travailleurs d'exprimer les difficultés rencontrées au quotidien sur le site.

6.5. Agents de prévention et de sécurité (APS)

L'Agent de Prévention et de Sécurité (APS) a pour mission d'assurer une présence et une surveillance dans les quartiers d'habitations sociales et leurs communs et veille au respect du ROI, dans le but de promouvoir pour tous les habitants une citoyenneté active, le respect mutuel, la solidarité et la tolérance.

Il apaise les tensions et favorise la communication et l'information entre les locataires et entre les locataires et Comensia. Il utilise les outils tels que la discussion, dialogue et l'écoute. Il construit une relation de confiance avec les locataires et a un rôle de sensibilisation.

Il est en contact étroit avec les autres acteurs impliqués sur le terrain tant au niveau de Comensia (responsables techniques, assistants sociaux, concierges, ...) qu'au niveau d'acteurs extérieurs impliqués dans les quartiers (Commune, Police, ...)

Ses tâches sont variées :

- Améliorer le sentiment de sécurité par le biais d'une présence et d'une vigilance sur les sites et aux abords des immeubles ainsi que dans les halls d'entrée, les couloirs, les cages d'escaliers, les escaliers de secours, les parkings et les caves.
- Faire des rondes dans les sites et constater toute situation pouvant poser des problèmes de sécurité ou de voisinage : dépôts non autorisés, dégradation dans les immeubles et du mobilier urbain, tapages, vandalisme d'extincteurs et autres équipements de sécurité, squat, dépôts de marchandises illicites, etc. Relayer ces situations aux services adéquats et éventuellement à la direction
- Rédiger les constats d'infractions au règlement de la société de logement et les dégâts observés.
- Se concerter et soutenir le travail des concierges
- Observer et surveiller toute dégradation des relations entre habitants et tenter de désamorcer la situation par une intervention de médiation. Apaiser les tensions entre les locataires de différentes communautés et d'âges différents.
- Informer les locataires de leurs droits et devoirs et les responsabiliser aux actions qu'ils peuvent entreprendre pour leur quartier.
- Assurer l'accueil des locataires lors des permanences, apaiser les éventuelles tensions, orienter vers le bon guichet, donner les informations de première ligne.
- En collaboration avec les travailleurs sociaux collectifs et les assistants sociaux, orienter les locataires vers les services adéquats de Comensia et les informer sur les démarches à réaliser.
- Accueillir les nouveaux locataires et leur expliquer le travail des APS en concertation avec le service proximité
- S'impliquer dans la vie de la cité, par une présence aux fêtes de quartier et dans les PCS afin de favoriser la convivialité dans les sites et construire la relation de confiance
- Organiser et/ou participer à des campagnes de prévention et de sensibilisation pour les habitants, relatives au vivre ensemble, au respect de l'environnement, etc.
- Faire un reporting des actions et constats de la journée

La composition de l'équipe a fortement évolué en 2022 puisque 3 nouveaux travailleurs ont été recrutés. C'est donc une nouvelle équipe, encadrée par le coordinateur toujours présent, qui entame avec motivation le travail.

6.6. Réunions interservices et COGLO

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) et permettent de faire un point sur un quartier avec tous les services qui y travaillent.

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

En 2022, des réunions COGELO se sont organisées deux fois sur les sites

- Evere
- Neder-Over-Heembeek
- Verregat à Laeken
- Hunderenveld à Berchem-Sainte-Agathe
- Peterbos à Anderlecht

Et une fois sur les sites :

- Reine à Laeken
- Ixelles
- Rempart des Moines à Bruxelles-Ville
- Ancienne Cité à Berchem-Sainte-Agathe

Remarquons que les COGELO ne se substituent en aucun cas au Conseil d'Administration ou au Comité de Direction 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 : Conseil Consultatif des Locataires

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

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

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

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

Le 17 septembre 2022, de nouvelles élections ont été organisées. Nous avons 7 candidats motivés pour se lancer dans l'aventure. Malheureusement, nous n'avons pas atteint le taux de participation suffisant (5%) pour pouvoir élire ce nouveau CoCoLo. Seul 3,46% de nos coopérateurs-locataires ont voté alors que

nous avons mis en place une campagne de communication et, le jour J, 8 bureaux de votes répartis dans la toute la ville :

- Salle Hunderenveld 1-2 à Berchem-Sainte-Agathe (Hunderenveld)
- Salle Rue des Romarin 16 à 1020 Laeken (Romarin)
- Salle Rue Rempart des Moines 31 à 1000 Bruxelles (Remparts des moines)
- Salle Agora 17 A au Parc du Peterbos à 1070 Anderlecht (Peterbos)
- Salle Clos du Craetbos 12 à 1120 NOH (Craetbos)
- Salle Avenue Henri Dunant 14 à 1140 Evere (Dunant)
- Salle Square Albert 1^{er} 34 à 1070 Anderlecht (Albert)
- Salle Lavoisier, siège social rue De Koninck 40 à 1080 Molenbeek (Lavoisier)

Nous allons donc réorganiser de nouvelles élections dans le courant de l'année 2023 et espérons avoir un nouveau CoCoLo Comensia.

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

La CEE a été renforcée et comprend désormais 4 personnes (3,6 ETP) :

- Un responsable de la cellule (1 ETP)
- Deux gestionnaires de dossiers d'investissements (2 ETP dont un à 4/5ième)
- Un gestionnaire Energie et Développement Durable (4/5ième)

La Cellule a été réorganisée suite au départ d'un gestionnaire Energie en juin 2022. Un deuxième gestionnaire de dossiers d'investissements a été recruté en mars 2023 (ingénieur HVAC) pour répondre au nombre de rénovations des installations techniques et des nouveaux challenges d'innovation. Les tâches de suivi de la production et consommation d'énergie ainsi que le suivi à distance des chaufferies sont pris en charge par le responsable de la Cellule et le gestionnaire Energie et Développement Durable.

En 2022 le plan de développement durable 2030 (PDD 2030) a été approuvé par le Conseil d'administration. La Cellule Energie-Environnement 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 est devenu le PDD 2030. Les mesures portées par ce plan sont transversales, elles impactent tous les services et particulièrement le Service Proximité.

❖ La Gestion Énergétique (PLAGE) :

Le PLAGE est à la source de la création d'un poste de responsable énergie en 2012. Depuis le développement de la CEE, la gestion de l'énergie s'est développée. Elle se base sur le suivi des productions et consommations de combustibles d'électricité et d'eau (comptabilité énergétique) et sur le monitoring des installations (télégestion) pour donner des indicateurs qui sont utiles pour le calcul de charge, la vente d'électricité, les dépannages, les investissements et l'amélioration des performances.

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 1er plan de développement durable mis en place en 2018 et dans le cadre de la transition énergétique qui impacte la gestion de l'immobilier Bruxellois, Comensia propose 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.

Suite au travail réalisé en collaboration avec un bureau d'experts, Comensia a présenté son Plan de Développement Durable 2030 au mois de mai 2022. Ce plan est articulé autour de trois grands axes : Sensibilisation & Formation, Bien-être & Vie Collective et Bâti & Energie.

En découlent 15 mesures, elles même déclinées en 37 actions avec chacune des objectifs à atteindre et des échéances de mise en œuvre. Des groupes de travail ont été spécialement constitués pour plusieurs d'entre-elles :

- La gestion des flux de déchets (encombrants, déchets ménagers et réutilisation d'anciens meubles),
- L'amélioration du bâti (performance Energétique des Bâtiments)
- L'écoconception (chantiers en écoconstruction et économie circulaire).

Afin de s'assurer de la bonne mise en œuvre du plan, des réunions d'évaluation sont organisées trimestriellement. Un comité de pilotage composé de membres de la Direction, de membres du personnel, de coopérateurs-locataires et d'un expert externe se réunit annuellement pour réaliser une évaluation stratégique. Les résultats et l'état d'avancement sont présentés annuellement au Conseil d'Administration.

7.1.1. Newsletter ECO-MENSIA

En 2022, un seul numéro de l'ECO-MENSIA a été publié sur l'intranet car la Cellule Energie-Environnement a décidé d'arrêter la rédaction de sa newsletter. En effet, la CEE profite désormais du nouveau magazine COM'ENSIA pour communiquer sur ses réalisations et pour partager des conseils liés aux bonnes pratiques environnementales et à l'utilisation rationnelle de l'énergie. La CEE rédige également des articles spécifiquement destinés aux membres du personnel et qui sont publiés directement sur l'intranet.

7.1.2. Mobilité

❖ Cambio

En 2022, le service de voitures partagées Cambio a été utilisé par le personnel de Comensia pour un total de 1.355 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 2022, la flotte de vélos de Comensia a légèrement augmenté suite aux nouvelles demandes de collaborateurs désireux d'adopter le vélo comme moyen de transport pour se rendre au travail. Comensia dispose actuellement de 21 vélos en location longue durée (15 vélos électriques classiques, 4 vélos électriques pliables et 2 vélo pliable non-électrique). Ils sont utilisés comme vélos de société et comme vélos de service. De septembre 2019 à août 2022, ce ne sont pas moins de 60.000 kilomètres qui ont été parcourus par les cyclistes de Comensia !

❖ Permis d'Environnement

En 2022, Comensia a obtenu la prolongation des permis d'environnement pour les sites Cognassier, Palmiers, Goffart, Masoin et Ruysdael. Des demandes de prolongation de permis ont également été introduites pour les sites Raphaël, Hunderenveld (1-2 ; 3-4 ; 7-8) et Delaunoy - Savonnerie. Après cette phase de renouvellement des permis existants, Comensia va pouvoir s'attaquer à la régularisation du reste de son patrimoine.

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

La gestion de l'énergie est au cœur des actions de Comensia depuis de nombreuses années. Basée sur une comptabilité énergétique précise, 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. Elle permet également de repérer des pannes et elle met en lumière la performances des installations. Elle fournit des données pour aider à faire des choix opportuns et des plans d'investissement.

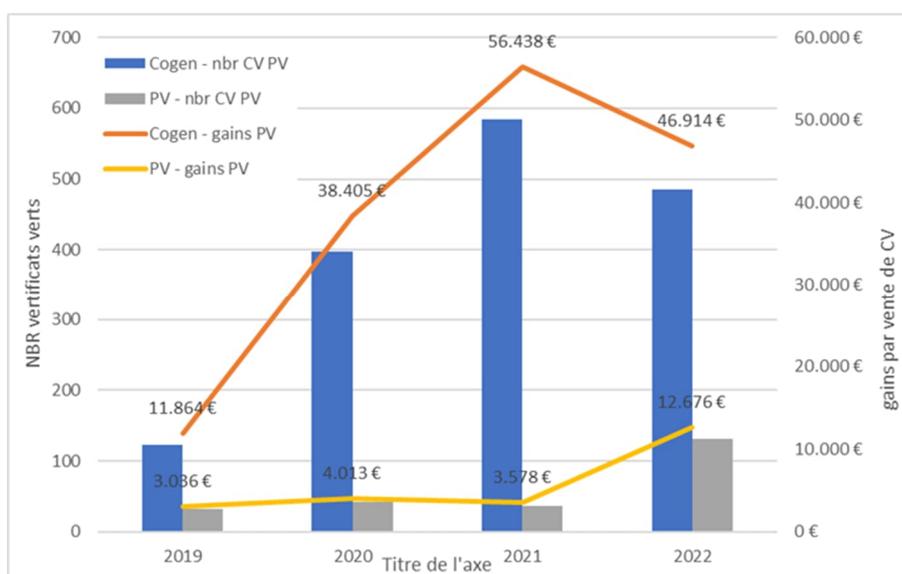
La gestion de l'énergie s'articule autour de deux axes principaux :

- 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

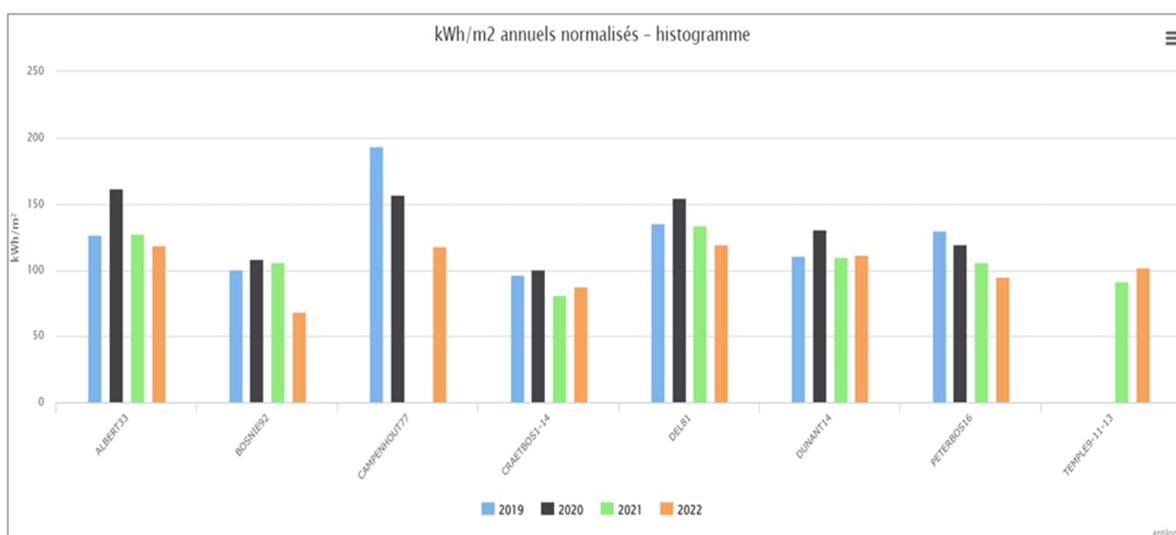
En 2022, nous avons réalisé un gros travail de rassemblement et d'uniformisation de nos fichiers de comptage d'énergie. Nous avons essayé de faciliter et d'automatiser au maximum l'encodage des données. Nous nous en servons pour établir le rapport annuel. Le but cependant est de pouvoir fournir des indicateurs plus rapidement. Les productions d'énergie et les gros postes de consommation, et les endroits où une intervention importante a eu lieu (Commissioning) doivent être suivi au moins mensuellement. Nous pouvons y arriver en 2023.

Suivi de la production d'énergie



Sur ce graphique, les bâtons montrent le nombre de CV obtenus en bleu pour l'électricité produite par les COGEN, en gris pour l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques. La CEE continue le suivi du bon fonctionnement de ses installations d'énergie renouvelable en 2023. L'augmentation de la production photovoltaïque est due à l'acquisition de nouveaux bureaux rue Besme avec une grosse installation solaire.

Suivi des consommations de combustible

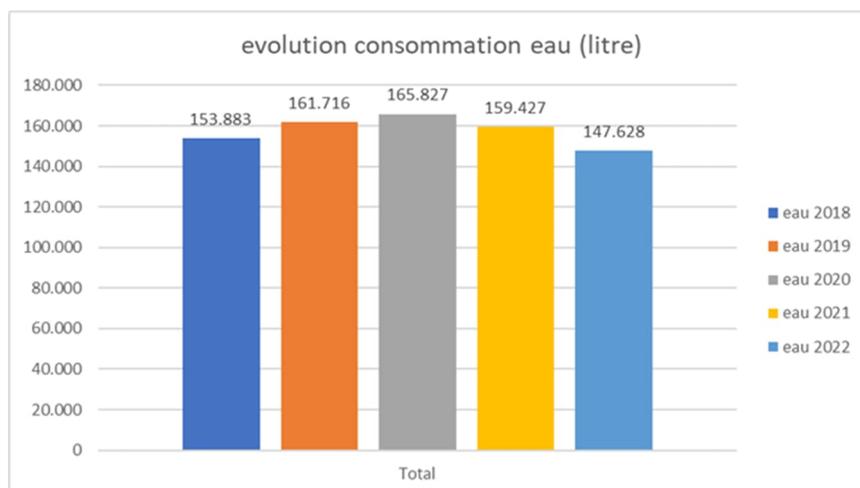


Sur le graphique ci-dessus, l'évolution des consommations normalisées pour quelques immeubles où des interventions ont eu lieu. On peut voir la diminution de 27% de la consommation du Peterbos 16 suite aux travaux. Campenhout diminue sa consommation de 40% (passage du mazout au gaz), Bosnie de 33% et Delaunoy Savonnerie de 12% suite à la rénovation de la chaufferie. Square Albert diminue également sa consommation mais malgré la rénovation et l'isolation les circuits de chauffage et ECS du bâtiment, il ne retrouve pas encore sa consommation de 100 kWh/m² d'avant les travaux. Dunant stabilise sa consommation suite au remplacement de la régulation.

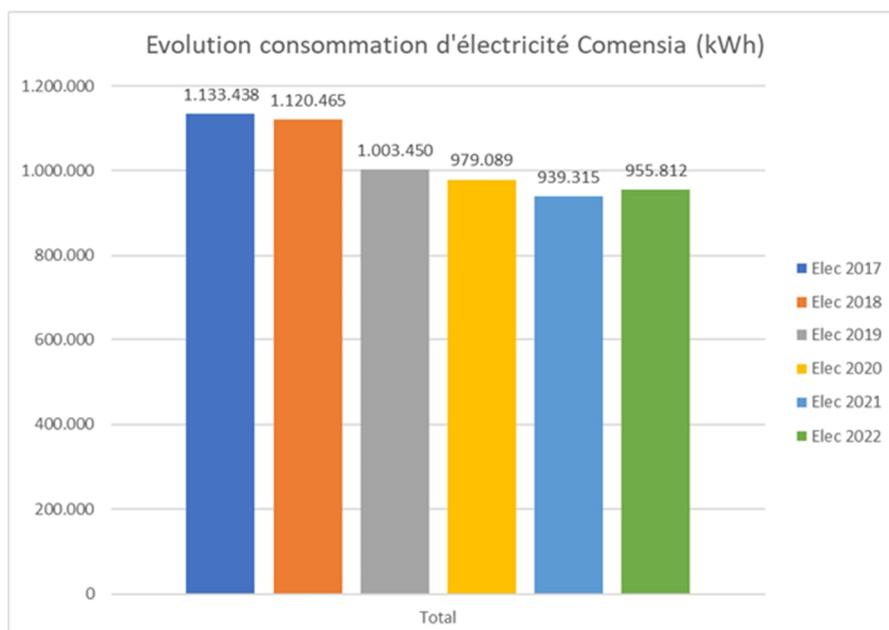
On voit apparaître le nouvel immeuble Temple 9-13 qui avec le Temple 11 a une moyenne de consommation de 100 kWh/m².

Globalement pour ces immeubles dans lesquels des interventions ont eu lieu, nous faisons 20% d'économie soit 1.500.000 kWh ou 50.000€ de gaz (à 0,03€/kWh)

Suivi des consommations d'électricité et d'eau



Sur ce graphique, nous pouvons voir que la consommation d'eau globale a tendance à diminuer.



Sur ce graphique, nous pouvons voir une légère augmentation globale de la consommation électrique globale pour notre parc immobilier.

Dans l'objectif de la diminution de la consommation d'énergie (ELEC, EAU, GAZ) dans ses bâtiments, le CEE continuera également en 2023 à se concentrer et d'investir dans la sensibilisation des occupants, la détection plus rapide des problèmes grâce à la gestion à distance, la surveillance, le monitoring, optimiser le rendement des installations existantes, rénovation des installations vétustes ou énergivores ... pour enfin optimiser l'économie potentielle.

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

En 2022 nous vendons pour 60.000€ de Certificats verts (voir graphique de la production d'énergie). Notre travail en 2022 a été d'activer notre possibilité de vendre les certificats verts à bon prix grâce au marché conjoint de la SLRB.

Ce marché permet aussi la vente de l'électricité injectée sur le réseau. Nous avons produit des factures (qui nous sont dues) pour plus de 5000€ en 2022. Notre fournisseur Total Energie n'a pas encore honoré ces factures. Un travail de suivi se met en place avec notre référent chez Total pour régulariser la situation.

7.2.2. Monitoring des installations techniques

❖ Installation et suivi des télégestions

En 2022, nous sommes passés de 17 sites suivis à distance à 22 sites. Dunant, Delaunoy-Savonnerie, Temple 9-11-13 et Bosnie ont été équipés. Le nouveau site de Raphaël n'est pas encore fonctionnel (système différent installé). Peterbos 16 et Palais ont dû être réinitialisés. Le PB2 est en cours de connexion, après des travaux de rénovation des appartements en 2020-2022.

Par ailleurs, nous avons équipé 6 sites de production d'énergie solaire thermique et d'un suivi à distance qui seront prochainement configurés.

❖ Campagnes de mesures, objectivation de problèmes

Régulièrement, l'équipe Energie est sollicitée pour analyser une situation problématique, trouver l'origine d'un problème et proposer des solutions. Ainsi, nous effectuons régulièrement des mesures de température de confort dans les logements où il y a des plaintes, des mesures en chaufferie ou via la télégestion pour dépanner ou optimiser leur fonctionnement.

❖ Inventaire des équipements, Marché de service de maintenance

En janvier 2024, un nouveau marché de service pour l'entretien de nos chaufferies doit débuter. Celui-ci est en préparation et passe également par la mise à jour de l'inventaire des équipements. Nous en profiterons également pour mettre en place un contrat pour l'entretien de nos systèmes de ventilation. Ceci est en cours d'étude.

7.2.3. Plan Obligatoire (PO)

❖ 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 2022

Le Plage Obligatoire (PO) impose aux gestionnaires de patrimoine important l'encodage de données de consommation pour tous nos immeubles.

Nous sommes en phase 1 de « Programmation » avec une échéance au 31 mars 2023.

Actuellement, la plateforme d'encodage ne permet pas le transfert automatique des données de notre Comptabilité Energétique, ce qui nous obligerait à tout réencoder à la main. De plus, le Plage obligatoire nous contraint à encoder l'ensemble des consommations des logements privés. Ceci est possible via des demandes de consommations agrégées à Sibelga.

Nous ne sommes pas stricto sensu en règle de P.O., mais nous sommes en négociation (conjointement avec les autres SISP) pour trouver des accommodements raisonnables avec Bruxelles Environnement (BE). Ce travail est en collaboration avec l'équipe du Cadastre technique (ALS), afin de créer des ponts entre le logiciel Antilope et la plateforme de BE.

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) : les coopérateurs-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 2022, le Conseil d'administration de Comensia s'est réuni à 22 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 2022, le mandat du Comte Jean-Michel d'Ursel a été renouvelé pour une durée de 6 ans et Madame Barbara Charles de la Brousse, a rejoint le Conseil d'administration, tous deux en tant que représentants des actionnaires particuliers.

Monsieur Arturo Toro, Administrateur-locataire depuis mai 2018 au sein du Conseil d'administration est décédé inopinément le 13 juin 2022.

Monsieur Abdeslam Tay a donc été coopté pour rejoindre le Conseil d'administration, en date du 29 septembre 2022, et finir le mandat de Monsieur Arturo Toro.

Au 31 décembre 2022, 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 Cojocarú – représentant la Commune d'Anderlecht

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

Monsieur Raul Toro Arturo (jusqu'au 31/5/2022)

Monsieur Tay Abdeslam (depuis septembre 2022)

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 2022, le Comité de Direction s'est réuni 20 fois en Comité normal, 8 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

Recrutements

Durant l'année 2022, Comensia a poursuivi ses actions de réinsertion professionnelle en accueillant notamment 7 collaborateurs en contrat « Article 60 », dans le cadre de son partenariat avec les différents CPAS de la Région Bruxelloise.

Dans le cadre de sa convention avec ACTIRIS, Comensia a également engagé 5 collaborateurs en contrat « ACS ». Ce dispositif participe au plan de relance Bruxellois qui a pour objectif principal de soutenir les personnes sans emploi.

Enfin, Comensia a débuté un nouveau partenariat avec ACTIRIS et a accueilli 3 collaborateurs en contrat « stage first ». Ces contrats visent à faciliter l'acquisition d'une première expérience professionnelle, sur une durée de 3 à 6 mois.

Ces recrutements ont permis de pallier les départs et les absences de longue durée de certains collaborateurs mais également de faire face à la croissance de l'activité. Nous remercions chaleureusement les stagiaires et les étudiants qui sont également venus en renfort durant l'année 2022 !

En parallèle de ces actions, la direction générale a proposé la création de plusieurs postes afin d'accompagner l'évolution globale de la société et relever les défis de demain. Nous avons ainsi recruté une gestionnaire RH, une collaboratrice juridique, une gestionnaire chargée des attributions et un ingénieur HVAC.

Au total, 19 collaborateurs (dont 14 Bruxellois) ont été engagés (4 en contrat CDD et 3 en contrat de remplacement).

Formations

En 2022, 128 collaborateurs ont bénéficié de 443,46 journées de formation organisées par Comensia notamment en collaboration avec l'ALS (Association du Logement Social), la SLRB et l'organisme Bruxelles-Formation. Les collaborateurs de la Branche Patrimoine ont également suivi régulièrement les formations de l'organisme Bruxelles Environnement.

Les formations ont été dispensées tant en ligne qu'en présentiel. Les thématiques sont diverses : gestion de projet, management, gestion de l'agressivité, informatique (Word, Excel, Outlook), mindmapping, gestion du temps et des priorités, premiers soins, recyclage des secouristes et équipiers de première intervention, etc. Nouveauté en 2022 : plusieurs formations liées aux métiers manuels ont été proposées à l'équipe de la Régie afin d'apprendre de nouvelles techniques et élargir les domaines de compétence.

Les cours de néerlandais ont de nouveau été plébiscités en 2022 et les participants ont été répartis par groupe de niveau. Plusieurs créneaux ont ainsi été répartis sur 1,5 jours par semaine.

Les groupes de paroles à destination des concierges et nettoyeurs se sont poursuivis tout au long de l'année 2022. Ces moments ont permis d'échanger sur différentes problématiques du quotidien et d'identifier des solutions ou des pistes d'amélioration. Nouveauté en 2022 : les APS ont également bénéficié des groupes de paroles et il est prévu de poursuivre cette initiative en 2023.

A noter également que plusieurs collaborateurs ont bénéficié de coaching individuel, tout au long de l'année 2022, afin de renforcer leurs compétences managériales ou mieux appréhender leurs missions au quotidien.

CP 339.03 – Commission Paritaire pour les Logements Sociaux Bruxellois

En 2022, la Commission Paritaire du secteur a travaillé sur plusieurs thématiques liées aux conditions de travail et de rémunération. Elle a notamment validé/voté la Convention Collective de Travail 104 relative aux « travailleurs âgés » qui prévoit l'instauration d'un plan pour l'emploi des travailleurs âgés dans l'entreprise.

Comensia a ainsi mené plusieurs actions durant l'année 2022 et a notamment rencontré les collaborateurs proches du départ en pension afin de répondre à leurs questions. Un atelier intitulé « Vieillir en toute vitalité » a été organisé en partenariat avec Mensura dans les locaux de Comensia.

La commission travaille également sur d'autres thématiques telles que l'intervention dans les frais de transport et Comensia a décidé de mettre en place l'indemnité pour les déplacements à pied. Cette indemnité vient s'ajouter aux mesures déjà existantes afin de promouvoir l'utilisation des transports en commun et du vélo.

Evaluation du personnel

Durant l'année 2022, les collaborateurs ont participé aux deux premières étapes du nouveau cycle d'évaluation ; les entretiens d'objectifs et les entretiens de fonctionnement.

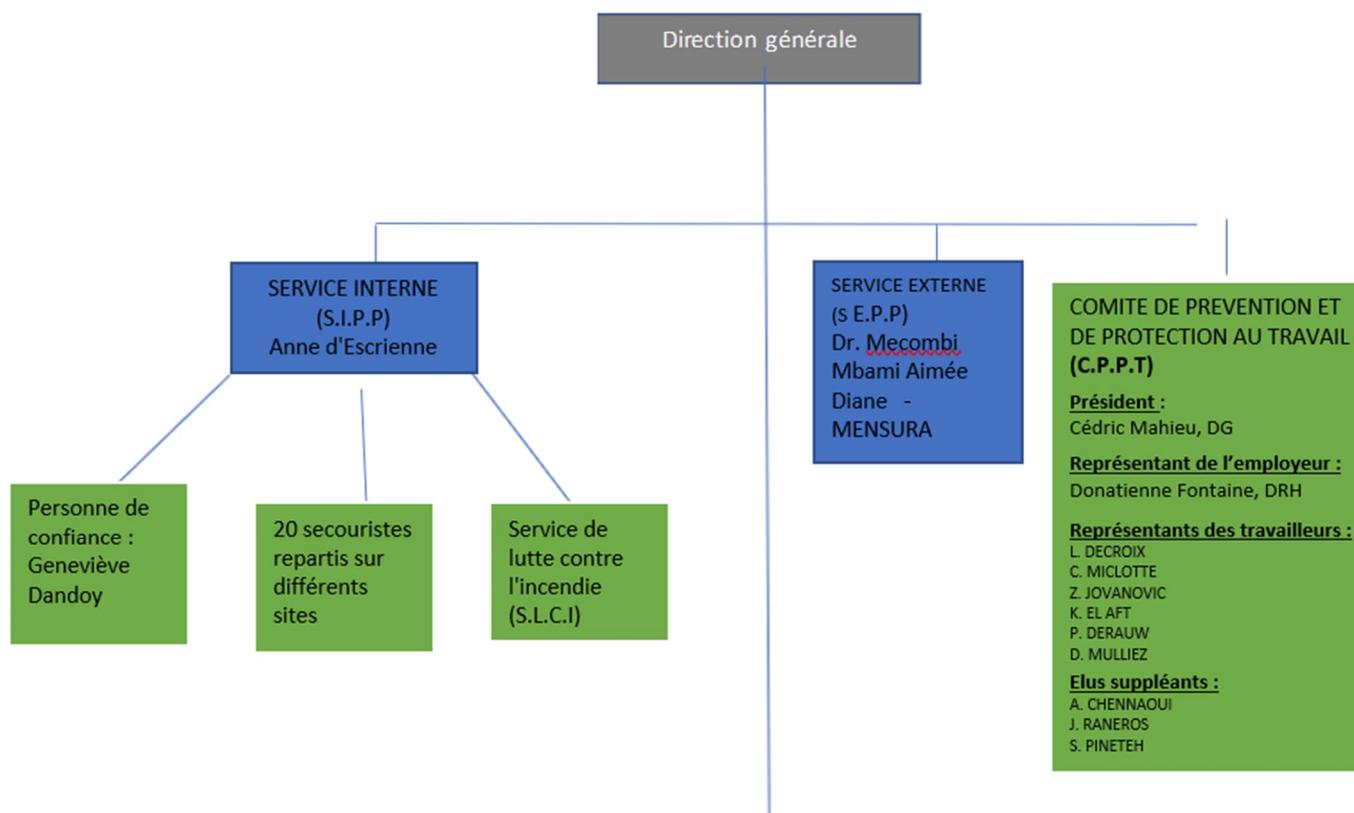
L'entretien de fixation d'objectifs constitue le début du cycle d'évaluation basé sur la performance, et l'entretien de fonctionnement se situe à mi-parcours entre la fixation d'objectifs et l'évaluation.

La dernière étape du cycle est prévue sur l'année 2023, avec la réalisation de l'entretien final d'évaluation qui clôturera ce premier cycle complet.

Procédures RH

Fin 2022, les collaborateurs ont pu découvrir la farde d'accueil élaborée afin de faciliter l'intégration des nouveaux collaborateurs. Cette farde sera mise à jour régulièrement afin d'accompagner l'évolution des services de Comensia.

8.6. Les services de prévention et protection au travail (CPPT)



8.7. Le Conseil d'entreprise (CE)

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 2022, le CE s'est réuni à 11 reprises et a notamment abordé les points suivants : nomination d'un(e) DRH, désignation d'un nouveau réviseur d'entreprise (période 2021-2023), 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, élaboration du Plan stratégique 2023-2028

LE CONSEIL D'ENTREPRISE au 31.12.2022

Président

Cédric Mahieu

Représentant de l'employeur

Cédric Mahieu

Donatienne Fontaine (jusque novembre 2022)

Représentant des travailleurs

Glynn Davies

Christophe Miclotte

Khalid El Aft

Linda Decroix

Patrick Derauw

Driss Saoudi

Elus suppléants

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, d'une année 2021 consacrée à la modernisation de notre réseau, au balbutiement de la digitalisation mais surtout au démarrage d'Ordiges, l'année 2022 fut entièrement consacrée à la mise en production de notre nouvel ERP.

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. 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 :
 1. Aux achats, livraison et paiement ;
 2. Aux rappels de paiement et donc indirectement à la gestion des dossiers contentieux
 3. À la structuration de nos biens immobiliers au regard des exigences techniques et comptables
 4. À la mise en place d'une comptabilité budgétaire par engagement
 5. Aux demandes d'interventions techniques et à la gestion des bons de travail
 6. À la révision des loyers
 7. À la gestion des parts 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.

C'est donc le 4 janvier 2022, que nous avons basculé officiellement en production.

Quelles conclusions en tirer après 1 an de fonctionnement ?

On peut constater que l'ensemble de la reprise des données, hormis les historiques, est à 100% terminée et consolidée.

Pour le service location, les opérations coutumières sont globalement opérationnelles et maîtrisées par les collaborateurs du service location. En règle générale, la révision des loyers au 1er janvier 2023 s'est déroulée correctement pour une première expérience avec un nouveau logiciel. La procédure doit néanmoins être adaptée au vu des difficultés rencontrées.

Pour la comptabilité, l'ensemble de la comptabilité 2022 a été effectuée sur 2022 et depuis le 1er janvier 2023, nous ajoutons progressivement la gestion budgétaire. Restent les délicates missions de clôture et de décompte de charges 2022 pour avoir fait, au moins une fois, le tour de l'applicatif comptable.

En parallèle les circuits internes de commandes et de facturations ont été redéfinis et une solution paperless a été mise en place en relation avec notre logiciel technique et celui comptable.

En ce qui concerne la gestion des demandes techniques, nous avons démarré progressivement la mise en place des nombreux outils compris dans l'offre d'Ordiges. En janvier 2023 sont fonctionnelles la gestion des bons de travail en régie et/ou via entreprise extérieur, la gestion des demandes d'interventions, la gestion de nos stocks et la gestion électronique (via tablette) des ordres de missions à nos ouvriers. Nous terminons en février notre premier inventaire après avoir rencontré une série de difficultés techniques dans sa mise en œuvre.

Si un grand chemin a été parcouru depuis presque deux ans, il nous reste encore du travail pour approfondir nos connaissances du logiciel aux multiples possibilités ainsi que la mise en place de quelques modules additionnels (par exemple : la gestion des marchés publics, la plateforme locataires, etc).

Enfin, comme dans tout changement de cette importance au sein d'une société comme Comensia, ce changement d'ERP a été vecteur d'une surcharge de travail considérable pour nos équipes, d'une charge psychosociale accrue qui se concrétise encore à ce jour, par un retard dans certains de nos métiers essentiels (clôture comptable et technique, suivi des bons de travaux, mise en place de solutions innovantes, etc) mais surtout par une fatigue inhabituelle d'une grande partie de nos collaborateurs.

9.1.2. Digitalisation

Malheureusement, la surcharge de travail au sein de nos différents services engendrés par le projet Ordiges ne nous a pas permis de passer en phase de production en 2021 ni en 2022.... Ce n'est que partie remise pour 2023 pour autant que le changement d'ERP soit enfin digéré.

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

Comensia est accompagné par un consultant externe dans l'accompagnement du RGPD et la fonction de Délégué à la Protection des données (DPO).

En 2022, Comensia a eu la possibilité d'accéder à divers outils, séminaires et formation permettant à l'ensemble du personnel d'assimiler les notions fondamentales du RGPD et de la sécurité de l'information adaptées à leur métier.

Un travail interne important et une assimilation par les équipes des bonnes pratiques de protections des données ont été constatés. La Direction a démontré sa volonté d'améliorer sa conformité au RGPD toute au long de l'année écoulée.

Le consultant externe fait état d'une société de logement faisant des demandes ponctuelles de conseils juridiques pour la revue de politiques internes et de questions techniques relatives au RGPD. Ces demandes montrent un degré d'attention élevé apporté au règlement.

La maturité de Comensia au regard du RGPD s'est traduit notamment par la mise en place des registres obligatoires (activités de traitement et destinataires des données), la formalisation et sensibilisation des obligation de sécurité et de confidentialité pour les collaborateurs et d'une communication des bonnes pratiques et des procédures au niveau du personnel.

Comensia se fixe comme objectifs futurs de mieux documenter, communiquer et appliquer l'ensemble des documents de gouvernance, la politique de vie privée, les procédures existantes et les bonnes pratiques.

Pour cela, Comensia est déterminée à mettre en place les ressources et les moyens permettant de maintenir ou d'améliorer progressivement les niveaux de conformité du RGPD et de la sécurité de l'information.

En 2023, Comensia souhaite poursuivre l'atteinte du niveau 3 de maturité selon l'échelle CMMI (*Capability Maturity Model Integration*). Aussi, un engagement plus important et généralisé à l'ensemble du personnel, au regard du RGPD, est souhaité pour atteindre à terme ce niveau 3 de maturité. La réalisation de cet objectif dépendra des moyens et des ressources disponibles ainsi que des facteurs externes imprévisibles.

Le marché de consultance ayant pris fin en décembre 2022, Comensia envisage également le relancement du marché en 2023 pour une durée de trois ans.

10. Les annexes

10.1. Les actions de Comensia au 31-12-2022

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	13.782
<u>Classe B</u>	Publics	6.530
<u>Classe C</u>	Particuliers	7.619
<u>Classe D</u>	Personnel	336
-		
<u>Total B-C-D</u>		14.485
<u>En déshérence</u>		9
<u>Total B-C-D et déshérence</u>		14.494
		28.276

10.2. Bilan et comptes de résultats (format BNB)

xxxx-xxxxxxx	0403302046	2022	EUR	22.18.20	m82-f	xx/xx/xxxx	48		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 : info@comensia.be

Numéro d'entreprise

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

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en approuvés par l'assemblée générale du

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du au

l'exercice précédent des comptes annuels du au

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 8, C-app 9, C-app 12, C-app 13, C-app 14

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

Tay Abdeslam

Administrateur
rue J.Wytsman 6 16
1050 Ixelles
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'Ursei Jean-Michel

Administrateur
rue Comte Théodule d'Ursei 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

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

SANO Audit SRL (B00896)

0599824739
Rue du Warichet 40
1457 Walhain
BELGIQUE

représenté par OCTAVE Serge (A02453)

reviseur d'entreprises
rue du Warichet 40
1457 Walhain
BELGIQUE

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

(* Mention facultative.)

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
		21/28	213.724.415	199.323.976
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Immobilisations incorporelles	6.2	21	245.500	1.763
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	213.079.592	198.960.531
Terrains et constructions		22	204.770.462	183.181.988
Installations, machines et outillage		23	109.552	104.939
Mobilier et matériel roulant		24	152.101	152.924
Location-financement et droits similaires		25	0	0
Autres immobilisations corporelles		26	255.140	717.039
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	7.792.337	14.803.641
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	399.323	361.682
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	5.464	5.464
Participations		282	5.464	5.464
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	393.859	356.218
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	393.859	356.218

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>7.569.915</u>	<u>9.516.770</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	270.297	269.042
Stocks		30/36	270.297	269.042
Approvisionnements		30/31	270.297	269.042
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	3.091.664	3.703.913
Créances commerciales		40	263.772	197.306
Autres créances		41	2.827.892	3.506.607
Placements de trésorerie	6.5/1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	3.623.463	5.228.533
Comptes de régularisation	6.6	490/1	584.491	315.282
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	221.294.330	208.840.746

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
		10/15	<u>71.296.551</u>	<u>64.862.683</u>
Apport	6.7.1	10/11	932.875	939.276
Disponible		110	932.875	939.276
Indisponible		111		
Plus-values de réévaluation		12	109.276	109.276
Réserves		13	9.964.655	10.040.619
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	5.274.375	5.368.215
Réserves disponibles		133	4.690.062	4.672.186
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
Subsides en capital		15	60.289.745	53.773.512
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS				
Provisions pour risques et charges		160/5	5.683.851	6.394.089
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	5.393.261	6.094.148
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	290.590	299.941
Impôts différés		168	3.407.752	3.255.119

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	140.906.176	134.328.855
Dettes à plus d'un an	6.9	17	128.148.772	121.412.292
Dettes financières		170/4	127.840.368	121.127.810
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174	127.840.368	121.127.810
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	308.404	284.482
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	12.363.371	12.650.809
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	5.028.434	4.680.146
Dettes financières		43	1.023.828	
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439	1.023.828	
Dettes commerciales		44	3.963.935	5.359.379
Fournisseurs		440/4	3.963.935	5.359.379
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.479.531	1.410.219
Impôts		450/3	449.648	471.259
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.029.883	938.960
Autres dettes		47/48	867.643	1.201.065
Comptes de régularisation	6.9	492/3	394.033	265.754
TOTAL DU PASSIF		10/49	221.294.330	208.840.746

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations			70/76A	24.119.388	22.114.723
Chiffre d'affaires		6.10	70	19.056.314	17.767.574
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+/-)		71		
Production immobilisée			72	965.265	795.398
Autres produits d'exploitation		6.10	74	3.820.070	3.532.466
Produits d'exploitation non récurrents		6.12	76A	277.739	19.285
Coût des ventes et des prestations			60/66A	25.214.721	23.427.826
Approvisionnements et marchandises			60	576.700	459.263
Achats			600/8	580.947	486.866
Stocks: réduction (augmentation)	(+/-)		609	-4.247	-27.603
Services et biens divers			61	5.965.831	5.418.931
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+/-)	6.10	62	8.556.124	7.732.775
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	8.580.597	7.589.707
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+/-)	6.10	631/4	36.404	57.280
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+/-)	6.10	635/8	-700.886	129.474
Autres charges d'exploitation		6.10	640/8	2.199.951	2.039.628
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		6.12	66A		768
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+/-)		9901	-1.095.333	-1.313.103

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	2.734.636	2.270.019
Produits financiers récurrents		75	2.734.636	2.270.019
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	111.059	156.639
Autres produits financiers	6.11	752/9	2.623.577	2.113.380
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	2.040.842	1.870.401
Charges financières récurrentes	6.11	65	2.037.218	1.870.401
Charges des dettes		650	2.034.461	1.867.917
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	2.757	2.484
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	3.624	
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	-401.539	-913.485
Prélèvement sur les impôts différés		780	326.025	128.702
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13	450	774
Impôts		670/3	450	964
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		190
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-75.964	-785.557
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	173.840	173.840
Transfert aux réserves immunisées		689	80.000	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	17.876	-611.717

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)(-) 9906	17.876	-611.717
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)(-) (9905)	17.876	-611.717
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)(-) 14P		
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2	193.665	813.128
sur l'apport	791		
sur les réserves	792	193.665	813.128
Affectation aux capitaux propres	691/2	211.541	201.411
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	211.541	201.411
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)(-) (14)		
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	Codes	Exercice		Exercice précédent
FRAIS DE DÉVELOPPEMENT				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8051P	XXXXXXXXXX		330.121
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8021	69.354		
Cessions et désaffectations	8031	188.721		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8041	237.182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8051	447.936		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice				
	8121P	XXXXXXXXXX		328.358
Mutations de l'exercice				
Actés	8071	62.799		
Repris	8081			
Acquis de tiers	8091			
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8101	188.721		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8111			
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8121	202.436		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	81311	245.500		

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	289.294.221
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	20.643.290	
Cessions et désaffectations	8171	49.080	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8181	9.367.184	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	319.255.615	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	XXXXXXXXXX	109.276
Mutations de l'exercice			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251	109.276	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	XXXXXXXXXX	106.221.509
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	8.344.630	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	49.080	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8311	77.370	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	114.594.429	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	204.770.462	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXX	485.909
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	23.546	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	509.455	
Plus-values au terme de l'exercice			
	8252P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8322P	XXXXXXXXXX	380.970
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	18.933	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	399.903	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	109.552	

	Codes	Exercice		Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXX		998.290
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	57.685		
Cessions et désaffectations	8173			
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	1.055.975		
Plus-values au terme de l'exercice				
	8253P	XXXXXXXXXX		
Mutations de l'exercice				
Actées	8213			
Acquises de tiers	8223			
Annulées	8233			
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8243			
Plus-values au terme de l'exercice	8253			
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice				
	8323P	XXXXXXXXXX		845.366
Mutations de l'exercice				
Actés	8273	58.508		
Repris	8283			
Acquis de tiers	8293			
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303			
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313			
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	903.874		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	152.101		

LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8194P	XXXXXXXXXX	16.260

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8164

Cessions et désaffectations

8174

16.260

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8184

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8194

0

Plus-values au terme de l'exercice

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

Mutations de l'exercice

Actées

8214

Acquises de tiers

8224

Annulées

8234

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8244

Plus-values au terme de l'exercice

8254		
------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8324P	XXXXXXXXXX	16.260
-------	------------	--------

Mutations de l'exercice

Actés

8274

Repris

8284

Acquis de tiers

8294

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8304

16.260

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8314

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8324		
------	--	--

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(25)		0
------	--	---

DONT

Terrains et constructions

250

Installations, machines et outillage

251

Mobilier et matériel roulant

252

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	XXXXXXXXXX	1.400.730
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165		
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8185	-443.542	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	957.188	
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8245		
Plus-values au terme de l'exercice	8255		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325P	XXXXXXXXXX	683.691
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	95.727	
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8315	-77.370	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	702.048	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(26)	255.140	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	XXXXXXXXXX	14.803.641
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	2.149.520	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8186	-9.160.824	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	7.792.337	
Plus-values au terme de l'exercice			
	8256P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8246		
Plus-values au terme de l'exercice	8256		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8326P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actés	8276		
Repris	8286		
Acquis de tiers	8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8306		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8316		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(27)	<u>7.792.337</u>	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393		
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)		
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	<u>XXXXXXXXXX</u>	<u>356.218</u>
Mutations de l'exercice			
Additions	8583	37.641	
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)/(-) 8623		
Autres	(+)/(-) 8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	<u>393.859</u>	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

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

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Charges à reporter

Produits acquis

Exercice
469.274
115.217

ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT**ETAT DE L'APPORT****Apport**

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

Capitaux propres apportés par les actionnaires

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXX	939.276
(110)	932.875	
111P	XXXXXXXXXX	
(111)		
8790		
87901		
8791		
87911		

Modifications au cours de l'exercice
 Cat A - Locataires
 Cat D - Personnel

Actions nominatives
 Actions dématérialisées

Codes	Montants	Nombre d'actions
	3.800	
	-325	
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

Actions propres

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

Engagement d'émission d'actions

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

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Parts

Répartition

 Nombre de parts

 Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

 Nombre de parts détenues par la société elle-même

 Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

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

Exercice

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

	Exercice
Provision constituée pour primes d'émission afin de garantir aux locataires de l'ex Home et HFBXL de récupérer le montant souscrit et libéré au delà du capital	215.965
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	74.625

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	5.028.434
8811	
8821	
8831	
8841	
8851	5.028.434
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	5.028.434
8802	20.465.503
8812	
8822	
8832	
8842	
8852	20.465.503
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	20.465.503
8803	107.374.865
8813	
8823	
8833	
8843	
8853	107.374.865
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	308.404
8913	107.683.269

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

Codes	Exercice
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
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	
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société	

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	449.648
450	
9076	
9077	1.029.883

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
383.896
10.317

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112	36.404	57.280
Reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115		1.298.732
Utilisations et reprises	9116	700.886	1.169.258
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	2.145.450	1.987.380
Autres	641/8	54.501	52.248
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	14	8
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	10.921	9.205
Frais pour la société	617	42.938	20.110

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	2.623.577	2.113.379
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	<u>277.739</u>	<u>19.285</u>
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	277.739	19.285
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760	44	
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	80.000	1.550
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	197.695	17.735
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	<u>3.624</u>	<u>768</u>
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)		768
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
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
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6690		
Charges financières non récurrentes	(66B)	3.624	
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	3.624	
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	450
9139	450
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	427.894
9142	427.894
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	33.052	28.823
9147	1.385.154	1.216.138
9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS****Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par la société

Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société

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

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

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

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

91612

Montant de l'inscription

91622

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

91632

Gages sur fonds de commerce

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

91712

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

91722

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

La valeur comptable des actifs grevés

91812

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91822

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

91912

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91922

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

92012

Le montant du prix non payé

92022

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

Garanties locatives constituées auprès de BNP Paribas Fortis

1.529.162

Cautionnements par les entrepreneurs pour travaux en cours

1.206.532

ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS**ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS****MARCHÉ À TERME****Marchandises achetées (à recevoir)**

9213

Marchandises vendues (à livrer)

9214

Devises achetées (à recevoir)

9215

Devises vendues (à livrer)

9216

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

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

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

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

- Une assurance à prestations définies avec une couverture vie et décès. Cette assurance concerne le personnel engagé avant le 1er janvier 2014 auprès des sociétés ASSAM et 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 1er janvier 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 ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, non pris en compte dans le bilan ou le compte de résultats

Exercice

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

Exercice

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

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

Exercice

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Exercice

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		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES ASSOCIÉES			
Immobilisations financières	9253		
Participations	9263		
Créances subordonnées	9273		
Autres créances	9283		
Créances	9293		
A plus d'un an	9303		
A un an au plus	9313		
Dettes	9353		
A plus d'un an	9363		
A un an au plus	9373		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées	9383		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société	9393		
Autres engagements financiers significatifs	9403		
AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	9252	5.464	5.464
Participations	9262	5.464	5.464
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
Créances	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
Dettes	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		

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	17.360
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	18.800
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

N°	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 outillage 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 ORDIGES 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 \geq 1 an : une réduction de valeur de 100 % est comptabilisée ;
- Impayés \geq à 6 mois et locataires partis : une réduction de valeur de 50 % est appliquée ;
- Impayés \geq 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 Région Wallonne et Flamande, il est dérogé aux dispositions de l'Arrêté Royal du 31 janvier 2001 en ce qui concerne la constitution d'une provision pour Gros Entretien et Grosses Réparations, laquelle est évaluée à partir de l'exercice comptable 2019 de façon suivante :

- L'utilisation de la provision est limitée aux dépenses de réparations et d'entretiens pendant l'exercice ;
- La dotation sera quant à elle égale à 20 % du total des coûts d'entretien 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.

Cette année, les comptes de bilan enregistrent également une dette financière à la rubrique 43 en raison du déficit en compte courant SLRB de 1.023.828 €.

Il est à noter cependant que notre organisme de tutelle doit encore nous verser plus d'1Mo € relatif à des prélèvements effectués sur notre compte courant en 2022 pour paiement de factures mais non régularisés en fin d'année sur les réaffectations demandées.

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

La Région nous a octroyé, entre 2004 et 2021 des subsides pour un total de 68.399.454,85 € dans le cadre de nos projets de constructions et de rénovation.

En 2022, La Région nous a subsidié pour un montant de 2.537.235,33 € pour les projets suivants :

- Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble du Peterbos 16 : 27.683,14 € ;
- Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble du Peterbos 10 et 11 : 148.909,08 € ;
- Rénovation sanitaire de l'immeuble Peterbos 2 : 395.558,99 € ;
- Projet Peterfoot au Parc du Peterbos : 13.263,39 € ;
- Rénovation (phase 3) du Square Alber ler 33 : 10.752,35 € ;
- Aménagement de l'atelier rue Ruysdael 24 en appartement : 97.500,00 € ;
- Rénovation et transformation de 12 logements à la rue du Temple 9-13 : 55.704,55 € ;
- Rénovation de la chaufferie à la rue Delaunoy/Savonnerie : 80.544,13 € ;
- Rénovation marché de stock de maisons à Berchem/Laeken/Ganshoren : 372.790,88 € ;
- Rénovation marché de stock électricité : 20.260,68 € ;
- Rénovation des installations de chauffage et ECS au Val Maria et Tornooveld : 2.961,55 € ;
- Travaux de désamiantage des maisons au Val Maria : 243.875,17 € ;
- Rénovation de la régulation de la chaufferie à l'avenue Dunant 12-14 : 9.692,59 € ;
- Rénovation de la régulation de la chaufferie à la rue de Bosnie 92 : 34.482,44 € ;
- Rénovation de la chaufferie à l'avenue Masoin 19-23 : 6.171,90 € ;
- Rénovation des toitures à la rue Longtin 58-60 : 17.490,00 € ;
- Transformation de 4 logements en 2 à la rue de la Fondation 39-45 : 249.783,37 € ;
- Rénovation des châssis à la rue Jean-Christophe 1 à 7 : 416.741,29 € ; 416.741,29 € ;
- Rénovation des installations de chauffage à l'Ancienne Cité : 1.026,93 € ;
- Rénovation des chaufferies Hunderenveld : 2.541,00 € ;
- Rénovation complète de 46 logements à la rue de l'Initiative : 329.502,10 €.

Il convient d'ajouter les subsides accordés dans le cadre du Plan régional du Logement (PRL) et de l'Alliance Habitat (AH). En 2022, Comensia a été subsidiée à hauteur de 5.551.326,61 € pour :

- La transformation d'un entrepôt en 13 logements à la rue Raphaël : 122.792,50 € ;
- L'acquisition « clé sur porte » de 39 logements dans le cadre du projet « Les Sources » : 5.413.242,91 € ;
- L'acquisition d'une parcelle dans le cadre du projet « Azur » : 15.291,20 € ;

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

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

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Temps plein	1001	117,3	70,3	47
Temps partiel	1002	15,9	6	9,9
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	129	74,9	54,1

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein	1011	169.426	101.950	67.476
Temps partiel	1012	18.204	6.956	11.248
Total	1013	187.630	108.906	78.724

Frais de personnel

Temps plein	1021	7.667.809	4.464.586	3.203.223
Temps partiel	1022	875.324	334.627	540.697
Total	1023	8.543.133	4.799.213	3.743.920

Montant des avantages accordés en sus du salaire

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	127,4	73,7	53,7
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	189.482	107.624	81.858
Frais de personnel	1023	7.719.784	4.242.786	3.476.998
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	187.442	106.036	81.406

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	113	17	126,1
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	109	17	122,1
Contrat à durée déterminée	111	3	0	3
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0
Contrat de remplacement	113	1	0	1
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	69	7	74,8
de niveau primaire	1200	2	0	2
de niveau secondaire	1201	52	3	54,4
de niveau supérieur non universitaire	1202	7	2	8,8
de niveau universitaire	1203	8	2	9,6
Femmes	121	44	10	51,3
de niveau primaire	1210	2	0	2
de niveau secondaire	1211	20	7	24,7
de niveau supérieur non universitaire	1212	12	3	14,6
de niveau universitaire	1213	10	0	10
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	0
Employés	134	58	12	67,6
Ouvriers	132	55	5	58,5
Autres	133	0	0	0

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150		14
Nombre d'heures effectivement prestées	151		10.921
Frais pour la société	152		42.938

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

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

Par type de contrat de travail

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	80	10	84,4
210	13	2	14
211	65	7	67,9
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 prester des services au profit de la société comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	77	12	83,9
310	13	4	15,5
311	63	7	66,9
312	0	0	0
313	1	1	1,5
340	1	0	1
341	0	1	0,5
342	9	2	10,5
343	67	9	71,9
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	56	5811	44
Nombre d'heures de formation suivies	5802	1.270	5812	1.130
Coût net pour la société	5803	34.957	5813	27.466
dont coût brut directement lié aux formations	58031	28.840	58131	22.660
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	6.117	58132	4.806
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	73	5831	53
Nombre d'heures de formation suivies	5822	1.708	5832	1.887
Coût net pour la société	5823	13.768	5833	9.995
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 2022 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	2.560,00 €
Madame Bastin Elisabeth	Vice-Présidente du conseil d'administration	2.400,00 €
Monsieur Toro Valdebenito Arturo Raul	Administrateur	800,00 €
Monsieur d'Ursel Jean-Michel	Administrateur	1.040,00 €
Monsieur Hendricx Yves	Administrateur	1.760,00 €
Monsieur Oudadda Mohamed	Administrateur	1.600,00 €
Madame Coppieters Carine	Administratrice	1.280,00 €
Madame Rezki Fatiha	Administratrice	1.440,00 €
Monsieur Basenga Christian	Administrateur	1.120,00 €
Madame Cojocarua Melania	Administratrice	80,00 €
Monsieur Mendez Iglesias José	Administrateur	1.600,00 €
Monsieur Tay Abdeslam	Administrateur	560,00 €
Madame Charles de la Brousse Barbara	Administratrice	1.120,00 €
		17.360,00 €

N°	0403302046	C-app 15
----	------------	----------

AUTRES DOCUMENTS

(à spécifier par la société)



Réviseur d'entreprises

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIETE
COOPERATIVE COMENSIA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

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 durant deux exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2022, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 221.294.330 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de 17.876 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport 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

7

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

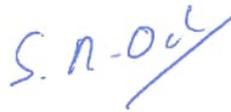
Notre cabinet de révision n'a pas effectué de mission incompatible avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

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 09 mai 2023

SANO Audit SRL
Commissaire, représentée par

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "S. n-oct", with a diagonal line drawn through the bottom of the signature.

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.

Nom	Prénom	Numéro national	Rôle linguistique	Adresse
Doumier	Vincent	550902 003 88	FR	Avenue des Statuaires, 127 à 1180 Uccle
Coppieters	Carine	570603 388 82	FR	Rue du Plat Quertin, 41 à 1480 Oisquercq
Simonis	Claude	491030 229 67	FR	Avenue J.F. Debecker, 85 à 1200 Woluwé-St-Lambert
Rezki	Fatiha	640811 374 17	FR	Venelle Champ du Moulin, 2/8 à 1082 Berchem-Ste-Agathe
Bastin	Elisabeth	520824 296 35	FR	Avenue de l'Optimisme, 28 à 1140 Evere
Hendrickx	Yves	540411 007 49	FR	Clos des deux Tilleuls, 1 à 1120 Neder-Over-Heembeek
Bansenga	Christian	710516 389 75	FR	Av. de la Hallebarde, 20 à 1140 Evere
Arturo Toro	Raul	510326 439 67	FR	Hunderenveld, 776 à 1082 Berchem-Ste-Agathe
d'Ursel	Jean-Michel	631102 057 22	FR	Rue Comte Théodule d'Ursel, 2 à 6940 Durbuy s/Ourthe
Oudadda	Mohamed	560509 491 62	FR	Rue des Soldats, 4/6 à 1082 Berchem-Ste-Agathe
Tay	Abdeslam	580001 577 29	FR	Rue J. Wytsman, 6/16 à 1050 Ixelles
Cojocararu	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

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

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
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	25-05-2021	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	13-06-2022
Administrateur		Oui	Non	29-05-2022	31-05-2028
Administrateur		Oui	Non	28-05-2019	28-05-2024
Administrateur		Oui	Non	01-10-2022	28-05-2024
Administratrice	Commune d'Anderlecht	Oui	Non	16-07-2020	27-05-2025
Administratrice		Oui	Non	31-05-2022	31-05-2028
Administrateur		Oui	Non	25-05-2021	28-05-2027
Administratrice		Oui	Non	25-05-2021	25-05-2027

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	2.560,00 €	16/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.280,00 €	16/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	0,00 €	0/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.440,00 €	18/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	2.400,00 €	20/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.760,00 €	22/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.120,00 €	14/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	800,00 €	10/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.040,00 €	9/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.600,00 €	20/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.600,00 €	7/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	80,00 €	2/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.120,00 €	13/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.600,00 €	20/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	0,00 €	0/22	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	2.560,00 €	Néant	2.560,00 €	31-3-2023
Néant	1.280,00 €	Néant	1.280,00 €	31-3-2023
Néant	0,00 €	Néant	0,00 €	31-3-2023
Néant	1.440,00 €	Néant	1.440,00 €	31-3-2023
Néant	2.400,00 €	Néant	2.400,00 €	31-3-2023
Néant	1.760,00 €	Néant	1.760,00 €	31-3-2023
Néant	1.120,00 €	Néant	1.120,00 €	31-3-2023
Néant	800,00 €	Néant	800,00 €	31-3-2023
Néant	1.040,00 €	Néant	1.040,00 €	31-3-2023
Néant	1.600,00 €	Néant	1.600,00 €	31-3-2023
Néant	1.600,00 €	Néant	1.600,00 €	31-3-2023
Néant	80,00 €	Néant	80,00 €	31-3-2023
Néant	1.120,00 €	Néant	1.120,00 €	31-3-2023
Néant	1.600,00 €	Néant	1.600,00 €	31-3-2023
Néant	0,00 €	Néant	0,00 €	31-3-2023

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.

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

² Les mandats visés sont les suivants :

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

³ Les mandats visés sont les suivants :

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

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 logements Marché de travaux			
BAEC/060/005	2022	Renoclear	16.948,17 €
BAEC/062/002	2022	Renoclear	15.264,09 €
BAEC/062/015	2022	Renoclear	7.975,72 €
BAEC/064/003	2022	Renoclear	19.985,56 €
DERB/045/010	2022	Renoclear	6.349,00 €
CAMP 077/009	2022	Renoclear	5123,55
CHAP/033/015	2022	Renoclear	17.586,56
CHAR/046/001	2022	Renoclear	5.335,41 €
CHARL/042/004	2022	Abircea	4.554,19 €
DELA/081/005	2022	DECOBEL	24.264,76 €
DELA/081/008	2022	DECOBEL	24.419,07 €
DERB/049/001	2022	Abircea	19.313,94 €
DEUS/001/000	2022	DECOBEL	28.935,75 €
DUNA/014/018	2022	DECOBEL	4.641,26 €
EJCH/001/073	2022	DECOBEL	25.653,44 €
FLEA/015/000	2022	DECOBEL	10.378,00 €
HALL/002/000	2022	DECOBEL	12.594,90 €
LONG/058/019	2022	Abircea	8.735,65
LONG/060/037	2022	Abircea	14.585,63
MAGN/022/005	2022	MY OHM	5.081,69 €
MARO/021/000	2022	DECOBEL	11.082,24 €
MARO/045/000	2022	DECOBEL	24.390,07
OPTI/002/008	2022	DECOBEL	14.389,91 €
PENN/004/000	2022	DECOBEL	23.198,88 €
POST/006/001	2022	Abircea	14.323,77
REMP/031/002	2022	Abircea	5.454,75 €
ROMI/639/001	2022	MY OHM	8.945,04 €

RUYS/010/006	2022	Abircea	8.683,11 €
RUYS/010/014	2022	Abircea	9.271,66 €
RUYS/010/015	2022	Abircea	8.376,86 €
RUYS/010/019	2022	Abircea	7.386,86 €
RUYS/018/057	2022	Abircea	9.877,67 €
RUYS/022/084	2022	Abircea	9.849,30 €
TEMP/005/002	2022	Renoclear	7.083,95 €
TEMP/011/004	2022	Renoclear	10.598,3
VALD/169/000	2022	Abircea	5.756,87 €
VALM/042/000	2022	DECOBEL	10.088,87 €
VALM/052/000	2022	DECOBEL	32.617,48 €
WYTS/006/002	2022	Renoclear	10.315,61 €
YOUR/004/002	2022	Abircea	17.612,72 €
Marché stock matériel électrique Accord cadre	2022	ELECTRIC	395.350,21€
Delaunoy 81 et Savonnerie 21 à Molenbeek - Rénovation globale de la chaufferie	2022	AXO	101.104,55€
Avenue Henry Dunant 12-14 à Evere – Rénovation régulation chaufferie	2022	COLLIGNON	19.874,41€
Rue Ruysdael 24 à Anderlecht – Réhabilitation d'un ancien magasin en logement	2022	RENOVA BUILDING	130.169,14€
Rue de Bosnie 92 à Saint-Gilles – Rénovation de la chaufferie	2022	SANICHAUTOI	62.351,00€
Neder-over-Heembeek – Val Maria – Désamiantage des maisons	2022	VALENS – EIFFAGE	325.508,60€
Place de l'Initiative 1-2-3-4-5 à Berchem-Ste Agathe Rénovation de 2 immeubles classés	2022	TM VAN POPPEL FLORE	6.534.999,94€
Parc du Peterbos 10-10A-11-11A à Anderlecht Rénovation des décharges	2022	BATIJOEX	257.044,07€
Site Hunderenveld à Berchem-Sainte-Agathe - Marché de consultance et d'assistance technique – Sécurité incendie	2022	JOLOLEX	6.654,00€
Rue Armand Campenhout 77 1050 Ixelles – Conseiller PEB rénovation d'enveloppe du bâtiment.	2022	ARIADE	6.216 €
Rue des Palais 178 à 1030 Schaerbeek – Pré- étude PEB pour les travaux d'enveloppe du bâtiment	2022	BROUAE	2.600 €
Neder-Over-Heembeek – Démolition de 50 garages	2022	PP. Renova Buildings (SPRL)	126.664,35 €

Auderghem – Rénovation 4 maisons unifamiliales – traduction du cahier des charges et métré (Fr vers NL)	2022	In no Time (GCV)	3.921,56 €
Auderghem – Rénovation 4 maisons unifamiliales – Désignation d'un coordinateur de sécurité et santé	2022	ADVEX (SRL)	6.250 €
Evere – Reconversion de bureaux en appartements – Ingénieur en stabilité	2022	MATRICHE (SPRL)	1.500 €
Analyse de risque ascenseurs	2022	ASCENSORISTE	80.083,27 €
Coordinateur de sécurité pour mise en conformité	2022	ADVEX	3.255 €
Val Maria – Re calorifugeage	2022	ITECHNIX	33.301 €
Contrôle périodique Ascenseurs sources	2022	KONHEF	426,80 €
Place de l'initiative 1,2,3,4,5, et Rue de la Gérance 2-8 Cité Moderne - Berchem – rénovation de 3 immeubles	2022	TM FLORE VAN POPPEL	6.534.999,94 €
Cité Moderne à Berchem-Sainte-Agathe Lot 1– Etudes stratigraphiques des menuiseries	2022	LAPISLAZUL	116.035 €
Cité Moderne à Berchem-Sainte-Agathe Lot 2 – Etudes stratigraphique des menuiseries	2022	GHISDAL	14.800 €
Ensemble Jean-Christophe à 1082 Berchem-Sainte-Agathe – Etudes de faisabilité sur ventilation.	2022	Bureau d'études DTS	1.800 €
Ensemble Jean-Christophe à 1082 Berchem-Sainte-Agathe – Inspection caméra dans les shunts pour la ventilation	2022	SOWA	1.900 €
Rue de l'Azur n°33 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe –Alliance Habitat - Mission d'auteur de projet – La construction de 26 logements	2022	Maker architecten – Gutierrez-Delafuente Arquitectos	544.966,43 €
Rue de l'Azur n°33 à 1080 Berchem-Sainte-Agathe – Alliance Habita – Sondage sol – La construction de 26 logements	2022	GEOSONDA	8.472,30 €
Rue de l'Azur 33 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe – Alliance Habitat – Ingénieur sol – La construction de 26 logements	2022	SGN	8.162,16 €
Rue de l'Azur 33 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe – Alliance Habitat- Relevé géomètre / complément – la construction de 26 logements	2022	Bureau Liber	850 €
Parc du Peterbos 10-10a -11-11a à Anderlecht – Inspection caméra des colonnes de décharge.	2022	Louis Le Déboucheur	3.804 €
Parc du Peterbos 10-10a -11-11a à Anderlecht – Mission complémentaire d'auteur de projet – Remplacement des colonnes de décharge.	2022	AM Faidherbe & Pinto Architectes / Multiple architecture & Urbanisme	28.762,19 €
Parc du Peterbos 10-10a -11-11a à Anderlecht – Heras pour sécuriser l'accès.	2022	CORNELIS	7.048,60 €
Parc du Peterbos 10-10a -11-11a à Anderlecht – Abattage des haies.	2022	Façon d'hêtre	480 €

Parc du Peterbos 10-10a-11-11a à 1070 Anderlecht – Inventaire amiante au niveau des façades.	2022	ASPER	405 €
Parc du Peterbos 10-10a -11-11a à Anderlecht – Mission complémentaire d’auteur de projet – Démolition des parements de façades.	2022	AM Faidherbe & Pinto Architectes / Multiple architecture & Urbanisme	28.487,66 €
Parc du Peterbos 10-10a-11-11a à Anderlecht– Frais de traduction d’auteur de projet – Démolition des parements de façades	2022	AM Faidherbe & Pinto Architectes / Multiple architecture & Urbanisme	1.156,10 €
Parc du Peterbos 10-10a 11-11a à Anderlecht – Mission complémentaire CSS – Démolition des parements de façades	2022	ADVEX	9.099,12 €
Rue Ruysdael 24, 1070 Anderlecht- Rénovation d’un magasin en un logement 3 chambres	2022	RENOVA BUILDING	130.169,14€
Rue Ruysdael 24 à 1070 Anderlecht – Coordinateur de santé & sécurité	2022	PS2	3.000 €
Val – Désamiantage	2022	VALENS	325.508,60 €
Place de l’initiative 1,2,3,4,5 et Rue de la Gérance 2-8 Cité Moderne à 1082 Berchem-Sainte-Agathe – Rénovation de 3 immeubles.	2022	TM FLORE -VAN POPPEL	6.534.999,94 €
Parc du Peterbos 10-10a – Remplacement des colonnes de décharge.	2022	BATIJO TEX	133.790,29 €
Parc du Peterbos 11-11a à Anderlecht – Remplacement des colonnes de décharges	2022	BATIJO TEX	123.253,78 €
Delaunoy Savonnerie – Chaudière en urgence	2022	BLUE FOX Industry	28.806,65 €
Delaunoy Savonnerie – Chaufferie + cogénération	2022	AXO SA	110.907,56 €
Bosnie 92 – Chaufferie	2022	SANICHAUTOI SPRL	66.771,30 €
Bosnie 92 – Boucle ECS	2022	SANICHAUTOI SPRL	14.869,75 €
Dunant 12-14 – Régulation	2022	Collignon Eng.	19.874,41 €
Dunant 12-14 - Isolation	2022	Multi Technics Services	2.985,63 €
Dunant 12-14 – Mise en conformité sécurité	2022	Collignon Eng.	2.271,66 €
Rue des 2 gares à 1070 Anderlecht – Remplacement chaudière et ajout cogen masoin	2022	SPIE	137.513,79 €
Consultant – Elaboration Plan stratégique	2022	MOBIUS	59.500,00€
Accompagnement processus de gestion de la performance	2022	Erudis Consulting	6.250,00€
Accompagnement Plan développement durable	2022	ECORES	19.440,00€
Enquête satisfaction Coopérateurs-locataires	2022	SONECOM	26.550,00€

10.5. Ordre du jour de l'AGO du 30 mai 2023 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 2022 ainsi que le bilan et compte de résultats tels qu'ils vous sont soumis ;

L'exercice comptable 2022 se solde par un bénéfice à affecter de 17.876,18 €. Les réserves disponibles s'élèvent à 4.672.186,20 €.

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

- ✓ 211.514,17 € 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 193.637,99 € sera fait sur les réserves disponibles pour compenser le solde de l'exercice.

Ces opérations portent donc le solde de la réserve disponible à 4.690.062,18 €.

Il vous est également demandé :

- De vous prononcer par un vote spécial sur la décharge à donner aux administrateurs pour toute la responsabilité découlant de l'exercice de leur mandat pendant l'exercice clôturé ;
- De vous prononcer par un vote spécial sur la décharge à donner au commissaire-réviseur pour toute la responsabilité découlant de l'exercice de son mandat pendant l'exercice clôturé ;
- De procéder à la nomination statutaire pour un mandat d'administrateur représentant les administrateurs-particuliers :
 - ✚ Madame Charlotte Doumier.
- De procéder à la nomination statutaire pour la confirmation d'un mandat coopté d'administrateur représentant les actionnaires-locataires :
 - ✚ Monsieur Abdeslam Tay
- De procéder à l'approbation du procès-verbal avant d'aborder les divers.

Bruxelles, le 26 avril 2023

Le Directeur Général,
Cédric MAHIEU

Le Président,
Vincent DOUMIER