



Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve



Rapport Annuel 2023

Table des matières

1.	<i>Comensia, une coopérative de locataires bruxelloise</i>	4
1.1.	Mission et valeurs de Comensia, coopérative de locataires	4
1.1.1.	La mission de Comensia.....	4
1.1.2.	Les valeurs de Comensia.....	4
1.2.	Le cadre légal	6
1.3.	Les contrats de gestion	7
1.4.	Le plan stratégique de Comensia	8
2.	<i>La gestion financière de Comensia</i>	13
2.1.	L'activité 2023 en quelques chiffres clés	13
2.2.	Commentaires sur les comptes annuels	15
2.2.1.	Les comptes de bilan.....	15
2.2.2.	Commentaires sur les rubriques du bilan.....	17
2.2.3.	Les comptes de résultats établis par nature.....	20
2.2.4.	Présentation synthétique du compte de résultats (notion de charges et produits).....	21
2.2.5.	Commentaires sur les rubriques du compte de résultats.....	21
2.2.6.	Présentation synthétique par nature de résultat.....	31
2.2.7.	Représentation graphique des recettes et des dépenses.....	32
2.2.8.	Evolution du compte de résultats sur 5 ans.....	33
2.2.9.	Evolution du compte de résultats en comparaison au chiffre d'affaires.....	34
2.3.	Analyse de la structure financière par quelques ratios	35
2.3.1.	Ratio de solvabilité.....	35
2.3.2.	Ratio de liquidité générale.....	35
2.3.3.	Calcul du cash-Flow.....	35
2.3.4.	Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie.....	36
2.4.	L'affectation du résultat	37
2.5.	Autres éléments du rapport	37
3.	<i>Le financement des investissements de Comensia</i>	40
3.1.	Consommation des crédits budgétaires en 2023	40
3.2.	Plan stratégique de rénovation durable	42
3.3.	Chantiers réalisés ou en cours en 2023 :	43
3.4.	Dossier à l'étude	44
4.	<i>La gestion patrimoniale</i>	46
4.1.	Inventaire du patrimoine de Comensia	46
4.2.	Entretien des logements	48
4.3.	Lutte contre les vides locatifs et les logements inoccupés	50

4.4.	Plan Régional du Logement et Alliance Habitat.....	51
4.5.	Contrats Quartiers DURABLES	54
4.6.	Nouveau siège social COMENSIA	55
5.	<i>La gestion locative</i>	56
5.1.	Les candidats au logement social	56
5.2.	L'occupation des logements	56
5.2.1.	L'attribution des logements.....	56
5.2.2.	Taux de mobilité/rotation des locataires.....	57
5.2.3.	Vacances locatives : maitrise des inoccupés et inoccupables	57
5.3.	Plans de mutation et relogement	59
5.3.1.	Notions de mutation et transfert.....	59
5.3.2.	Mode d'attribution des logements	59
5.3.3.	Statistiques et pourcentages généraux	60
5.3.4.	Demandes de mutation et transfert	61
5.3.5.	Procédure d'attribution	61
5.3.6.	Plans de relogement	62
5.3.7.	Nouvelles acquisitions – clés sur portes	62
5.3.8.	Conclusions et perspectives.....	63
5.4.	Gestion des garages par un opérateur externe	64
5.5.	Contentieux locatif	65
5.5.1.	La gestion des arriérés	65
5.5.2.	Le résultat des arriérés au 31.12.2023	65
5.5.3.	La Procédure d'expulsion.....	66
6.	<i>L'approche sociale intégrée de Comensia</i>	67
6.1.	Accompagnement social individuel	67
6.2.	Accompagnement social collectif – Service proximité	68
6.2.1.	Méthodologie	68
6.2.2.	Axes de travail et actions	68
6.3.	Accompagnement social communautaire	74
6.4.	Concierges et nettoyeurs	75
6.5.	Agents de prévention et de sécurité (APS).....	75
6.6.	Réunions interservices et COGELO.....	76
6.6.1.	Réunions interservices	76
6.6.2.	COGELO : Comité de Gestion Locale.....	77
6.7.	COCOLO : Conseil Consultatif des Locataires	78
7.	<i>Le Développement Durable au sein de Comensia</i>	79
7.1.	Etat de la Cellule Energie Environnement	79
7.2.	Le Plan Local d'Action pour la Gestion Energétique (PLAGE).....	80
7.2.1.	Sensibilisation des Coopérateurs Locataires au Développement durable.....	80
7.2.2.	Aménagement des espaces de stockage pour vélo	80
7.2.3.	Sensibilisation des collaborateurs de Comensia au Développement durable.....	81
7.2.4.	Label Entreprise Eco dynamique.....	81
7.2.5.	Audit énergétique du Patrimoine	82

7.2.6.	Stratégie Energie Durable	82
7.2.7.	Contrats d’entretiens et suivi des performances.....	84
7.2.8.	Plage Obligatoire.....	85
7.2.9.	Achat de produits et de matériel durable pour l’entretien des bâtiments	86
7.3.	Autres réalisations de la Cellule Energie Environnement.....	86
7.3.1.	Nouveaux projets.....	86
7.3.2.	Permis d’Environnement	86
7.3.3.	Support technique aux autres services.....	86
7.3.4.	Télégestions	87
8.	<i>Les ressources humaines de Comensia.....</i>	88
8.1.	L’Assemblée générale de Comensia.....	88
8.2.	Le Conseil d’Administration de Comensia	88
8.3.	Le Comité de direction	90
8.4.	Le délégué à la gestion journalière	90
8.5.	Les collaboratrices et collaborateurs de Comensia	90
8.5.1.	Organigramme.....	90
8.5.2.	Gestion RH	92
8.6.	Les services de prévention et protection au travail (CPPT)	94
8.7.	Le Conseil d’entreprise (CE).....	95
9.	<i>Technologies de l’Information et de la Communication (TIC) et application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD).....</i>	97
9.1.	Technologies de l’information et de la Communication (TIC).....	97
9.1.1.	Choix ERP – Passage à Ordiges.....	97
9.1.2.	Digitalisation	98
9.2.	Application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD).....	98
10.	<i>Les annexes.....</i>	99
10.1.	Les actions de Comensia au 31-12-2023.....	99
10.2.	Bilan et comptes de résultats (format BNB)	100
10.3.	Rapport du réviseur	147
10.4.	Ordonnance du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois	151
10.4.1.	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	151
10.4.2.	Liste des voyages des mandataires publics – art 7, § 1 ^{er} , de l’ordonnance conjointe du 14.12.2017	155
10.4.3.	Inventaire des marchés publics – article 7, § 1 ^{er} , de l’ordonnance conjointe du 14 décembre 2017	156
10.4.4.	Liste des subsides octroyés – article 7, § 1 ^{er} , de l’ordonnance conjointe du 14 décembre 2017.....	160
10.5.	Ordre du jour de l’AGO du 28 mai 2024 et approbations requises	161

Editorial du Président et du Directeur Général

Chères Coopératrices, Chers Coopérateurs,
Mesdames, Messieurs,

En 2023, Comensia s'est dotée d'un Plan Stratégique ambitieux afin principalement de développer son projet de coopérative de locataires, d'améliorer les services rendus aux coopérateurs-locataires et d'offrir à ses collaborateurs un cadre de travail épanouissant et équitable.

Ce Plan Stratégique a été conçu sur base des attentes de nos différentes parties prenantes dont principalement nos coopérateurs-locataires sur base de l'enquête de satisfaction débutée fin 2022 et dont les résultats nous ont fourni une belle matière à réflexion pour améliorer nos pratiques. Le Conseil d'administration est ainsi attentif à pouvoir objectiver la qualité des services rendus aux coopérateurs-locataires afin d'identifier les points d'amélioration dans un but de progression collective au bénéfice des coopérateurs-locataires.

Parallèlement, les collaborateurs de Comensia ont continué à vivre 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 des premières années 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. C'est d'ailleurs pour cette raison que le décompte des charges est arrivé tardivement en 2023.

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 !

Un nouveau changement important se prépare : le déménagement de notre siège social à la rue Jules Besme au cours de l'été 2024 avec le double objectif de mieux accueillir nos coopérateurs-locataires et d'offrir un cadre de travail de qualité à nos collaborateurs.

Par ailleurs, les actions du Plan de Développement Durable adopté en 2022 ont commencé à se mettre en place. 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 2023, Comensia disposait de 25 vélos en location longue durée, ces vélos ont parcourus 25.000 km. Par ailleurs l'ensemble des installations de production renouvelable et de cogénération auront permis d'éviter l'émission de 70 tonnes de CO₂, ce qui correspond à l'émission d'une petite voiture parcourant

600.000 km (soit près de 15 fois la circonférence de la terre) ou aux émissions du chauffage de 27 ménages bruxellois moyens.

En termes de consommations électriques, Comensia diminue cette année sa consommation d'électricité à 1.111.000 kWh pour tous les communs, soit 6% de moins qu'en 2022 ! Le prix moyen pour l'électricité qui avait explosé en 2022 (0,53€/kWh) est revenu à un prix de 0,33€/kWh, faisant passer de 662.000€ le coût de l'électricité des communs en 2022 à 366.000€ en 2023. Heureusement, Comensia produit également de l'électricité : 312.000 kWh en 2023 (56% de plus qu'en 2022). Environ 65.000 kWh (1/5) de cette électricité a été consommée directement dans nos immeubles et ainsi encore diminué de 21.000€ nos factures d'électricité, ramenant le coût global de ce poste à 345.000€.

Enfin, nous avons lancé un projet-pilote de pose de panneaux photovoltaïques sur des maisons unifamiliales du quartier Destrier avec un tiers investisseur, encore un geste bon pour la planète et pour nos coopérateurs-locataires.

En termes de gestion financière, l'exercice 2023 se clôture par une perte de 540.172,56€. Cette perte, ponctuelle, est importante mais moindre que celle initialement prévue dans le plan financier. Elle est principalement due au nombre important de logements inoccupés pour cause de rénovation et à la prime exceptionnelle octroyée aux coopérateurs-locataires habitant des logements énergivores (247.000€). La remise en location du Peterbos 2 suite à la finalisation de sa rénovation fin 2022 nous permet d'améliorer le ratio annuel moyen d'inoccupation des logements de 10,36% des loyers de base en 2022 à 8,47%. Ce résultat encourageant sera encore amélioré en 2024. Il est à noter que les principaux indicateurs-clés de performance attestent de l'excellente santé patrimoniale et financière de Comensia : un patrimoine de 3.402 logements, 130 collaborateurs, un bilan dont l'actif est en croissance, une trésorerie nette de près de 2 millions € 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 2023 afin de rénover nos immeubles sur le plan de la sécurisation, du confort et de l'amélioration des performances énergétiques. Notamment, les décharges du Peterbos 10 & 11 ont été rénovées et les façades sécurisées en préparation à la rénovation totale de l'enveloppe qui démarrera en 2024. Des chantiers importants ont débuté ou ont continué : les maisons Valduc-Lechat à Auderghem, les immeubles de la Place de l'Initiative à Berchem-Sainte-Agathe, le remplacement des menuiseries extérieures à Hunderenveld 1/2, la rénovation du terrain de foot du Peterbos et la mise en conformité et le désamiantage de maisons unifamiliales sur plusieurs sites. Le permis d'urbanisme 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 a été octroyé et le marché de travaux est en cours d'attribution.

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 ». 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 4.492 demandes d'interventions techniques et ont rénové 54 logements tandis que 72 logements ont été rénovés par des entreprises externes soit un total de 126 logements rénovés en 2023.

Il va sans dire que les crises énergétiques et inflationnelles faisant suite au conflit en Ukraine continuent d'avoir 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, 223 attributions ont été réalisées dont 25,6% de mutations et de transferts.

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 : 27 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 décoration de fin d'année.

Un pôle de proximité a également été créé au Peterbos pour faciliter la communication avec nos coopérateurs-locataires sur ce site important.

En termes d'amélioration de la communication avec nos coopérateurs-locataires, le journal Com'ensia continue d'être envoyé chaque trimestre afin de donner des informations pratiques, des conseils, des actualités, ... à nos coopérateurs-locataires !

Enfin, les équipes de 1^{ère} 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 premier cycle d'évaluation actualisé s'est terminé et nos collaborateurs ont pu bénéficier de 491 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.

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 !

A l'AGO de mai 2023, Monsieur Vincent Doumier a terminé son mandat de Président qu'il exerçait depuis la fusion en 2015. Nous le remercions encore chaleureusement pour sa contribution assidue et enthousiaste à la construction de notre coopérative de locataires et aux travaux du Conseil d'administration.

Nous tenons enfin 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



ir. Jean-Louis Pirottin
Président

1. Comensia, une coopérative de locataires bruxelloise

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

Article 3 du Code bruxellois du Logement.

1.1. Mission et valeurs de Comensia, coopérative de locataires

1.1.1. La mission de Comensia

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

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

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

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

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

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

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

1.1.2. Les valeurs de Comensia

Coopération

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

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

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

Confiance

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

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

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

Respect

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

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

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

Epanouissement

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

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

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

Ecoute

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

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

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

Qualité

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

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

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

1.2. Le cadre légal

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

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

- **Code bruxellois du Logement**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Règlementation CoCoLo**

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

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

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

1.3. Les contrats de gestion

Contrat de gestion de 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 : Behaviour, 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 est entré 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 2023, Comensia a adopté un nouveau plan stratégique à 5 ans (2023-2028).

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. 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.

Le travail d'identification des objectifs stratégiques de notre nouveau Plan Stratégique s'est donc fait sur base des attentes des différentes parties prenantes.

Les **principes directeurs** du Plan Stratégique sont les suivants :

- Comensia tend à offrir la meilleure qualité de service possible lors de tous les contacts avec les coopérateurs-locataires.

- Comensia renforce sa relation durable avec les coopérateurs-locataires tout au long de leur parcours au sein de la coopérative, et met en avant des objectifs qui répondent à cette volonté.
- Comensia est présente sur une grande partie de la région bruxelloise et conçoit cette particularité comme une force dans ses interactions avec les parties prenantes du secteur du logement social.
- Comensia accorde une place prioritaire à l'innovation dans la gestion interne, la gestion du bâti et l'accompagnement social.
- Comensia investit dans son organisation interne et met en place les moyens pour améliorer la transversalité, construire avec les collaborateurs une organisation efficace et transparente et veiller à communiquer et rendre disponibles toutes les informations nécessaires pour la réalisation des missions de chaque collaborateur.

La **vision générale** est la suivante :

A l'horizon 2030, Comensia renforce sa relation avec les coopérateurs-locataires afin de les rendre acteurs de leur logement, environnement de vie et de la coopérative.

Elle assure un développement équilibré entre la croissance du nombre de logements, la maintenance du bâti existant et l'évolution de son organisation interne, tout en assurant un équilibre financier et une santé financière saine de manière structurelle.

Pour réaliser cette ambition, Comensia déploie une communication interne qui privilégie la transversalité et la circulation des connaissances. En décrivant ses procédures et définissant les rôles et responsabilités, elle rend son organisation fluide et efficiente au profit du service rendu au coopérateur-locataire. Elle fait du bien-être des collaborateurs une priorité. En outre, Comensia assume un rôle moteur dans le secteur du logement social en stimulant notamment l'innovation et en assurant la représentativité auprès des autorités de tutelle.

Comensia intègre la dimension de durabilité dans l'exécution de toutes ses missions et veille à sensibiliser et former les coopérateurs-locataires et les collaborateurs à cette thématique et à adapter ses pratiques aux évolutions légales et réglementaires.

Les objectifs stratégiques et opérationnels suivants ont été fixés :

OS 01- Renforcer la qualité du service rendu aux coopérateurs-locataires

- a-01- Finaliser le diagnostic global et identifier des pistes d'amélioration du temps de traitement des demandes
- a-02- Améliorer les canaux de communication avec les coopérateurs-locataires
- a-03- Améliorer l'accueil téléphonique des coopérateurs-locataires
- 01-04- Clarifier et diffuser les procédures de la gestion des interventions techniques (avec évaluation de l'implémentation des procédures)
- 01-05- Initier une réflexion sur les métiers à développer à la Régie (en lien avec les demandes d'intervention)

OS 02 – Garantir un cadre de travail attractif, équitable et adapté à l'évolution de Comensia

- 02-01- Adapter de manière dynamique le cadre aux besoins de Comensia
- 02-02- Créer ou actualiser les outils nécessaires pour accompagner chaque étape du cycle de vie d'un collaborateur
- 02-03- Définir une stratégie de fidélisation et de développement des collaborateurs
- 02-04- Définir un plan de formation à 3 ans pour l'ensemble des collaborateurs

- 02-05- Implémenter et actualiser le plan de prévention et de protection des collaborateurs, à 5 ans
- 02-06- Contribuer au développement de la culture managériale et accompagner les collaborateurs chargés d'animer et d'encadrer d'autres collaborateurs
- 02-07- Définir une stratégie de recrutement et de diffusion des offres
- 02-08- Contribuer à l'aménagement des nouveaux bureaux et coordonner le déménagement

OS 03 – Accompagner la transition écologique et durable

- 03-01- Sensibiliser et encourager les coopérateurs-locataires aux enjeux de développement durable
- 03-02- Développer une stratégie d'aménagement et de gestion des espaces de stockage de vélos
- 03-03- Développer une stratégie d'aménagement et de gestion des espaces verts
- 03-04- Développer une stratégie de gestion des flux de déchets (meubles CL, encombrants et déchets ménagers)
- 03-05- Développer une stratégie de communication sur les mesures existantes liées au développement durable
- 03-06- Sensibiliser, former et encourager les collaborateurs aux enjeux de développement durable
- 03-07- Obtenir le label Entreprise Ecodynamique pour le nouveau siècle social

OS 04 – Améliorer le bâti au niveau qualitatif et énergétique

- 04-01- Exécuter le plan d'investissement à 10 ans
- 04-02- Etablir un audit énergétique de l'ensemble des bâtiments du patrimoine
- 04-03- Budgétiser le plan d'entretien
- 04-04- Gérer le cadastre et la mise à jour des composants de chaque bâtiment
- 04-05- Développer une stratégie « Énergie durable » avec des énergies renouvelables, des systèmes moins consommateurs et la mise en place d'une Communauté d'Énergie Renouvelable (CER)
- 04-06- Développer une stratégie d'éco-conception
- 04-07- Mettre en place des contrats d'entretien et de suivi des performances (commissionning)
- 04-08- Répondre aux exigences du PLAGE Obligatoire (P.O.)
- 04-09- Appliquer l'outil GRO pour les projets de rénovation
- 04-10- Privilégier des produits et du matériel durable pour le nettoyage et pour les réparations des bâtiments

OS 05 – Améliorer la maintenance préventive

- 05-01- Harmoniser les procédures de maintenance des bâtiments
- 05-02- Monitorer les contrats de maintenance en cours
- 05-03- Rédiger et actualiser les fiches techniques par bâtiment (utiles aux différents acteurs de terrain)
- 05-04- Mettre en place une réflexion sur la répartition des tâches au sein de la cellule maintenance
- 05-05- Mettre en place une gestion optimale de la sécurité des bâtiments
- 05-06- Mettre en place des accords-cadres pour l'harmonisation des matériaux pour la régie

OS 06 – Acquérir et construire de nouveaux logements

- 06-01- Développer des outils de faisabilité technique et financière pour l'extension du patrimoine
- 06-02- Prospecter les terrains et sites à transformer
- 06-03- Être innovant au niveau technique pour les nouvelles constructions
- 06-04- Réaliser un transfert efficace de connaissances en vue de la maintenance

OS 07 – Maitriser les inoccupés

- 07-01- Mettre en place des outils performants permettant d'améliorer les délais et processus d'attribution des logements vacants
- 07-02- Réaliser les accords-cadres pour les rénovations lourdes
- 07-03- Mettre en place une pré-visite avant l'octroi d'une mutation
- 07-04- Maitriser les coûts de rénovation par les entreprises extérieures

OS 08 – Assurer une bonne gestion financière

- 08-01- Maitriser les dépenses en objectivant les besoins
- 08-02- Optimiser les recettes
- 08-03- Optimiser la gestion budgétaire
- 08-04- Mettre à jour le plan financier
- 08-05- Maintenir les arriérés locatifs sous un seuil déterminé tous les 2 ans

OS 09 – Améliorer la vie dans les logements et les quartiers (en favorisant les approches participatives et d'appropriation)

- 09-01- Identifier et repenser les dispositifs d'implication et d'action pour les coopérateurs-locataires tant au niveau local, qu'au niveau de la coopérative
- 09-02- Faire connaître et promouvoir la participation des coopérateurs-locataires dans les dispositifs d'implication et d'action, tant au niveau local qu'au niveau de la coopérative
- 09-03- Favoriser l'émergence de l'appropriation du logement et du quartier chez les coopérateurs-locataires
- 09-04- Mettre en place une stratégie pour optimiser les espaces partagés intérieurs et extérieurs

OS 10 – Développer une stratégie d'accompagnement social et administratif transversale et intégrée du coopérateur-locataire tout au long de son parcours

- 10-01- Maintenir un accompagnement social en fonction des besoins identifiés auprès des coopérateurs-locataires
- 10-02- Assurer un accompagnement et identifier des pistes de solutions répondant aux problèmes rencontrés par les coopérateurs-locataires vivant dans des logements en travaux
- 10-03- Mettre en œuvre une stratégie de renforcement de la sécurité globale dans le cadre de vie des coopérateurs-locataires
- 10-04- Promouvoir et accompagner les coopérateurs-locataires dans l'obtention d'informations sur leurs droits et devoirs individuels dans nos services, via les institutions et les plateformes liées.

OS 11 – Atteindre l'adéquation entre les besoins internes et les solutions technologiques maitrisées

- 11-01- Définir les besoins internes en matière d'outils technologiques et en déduire un plan de développement, d'implémentation et de formation des utilisateurs.
- 11-02- Dématérialiser la gestion documentaire
- 11-03- Accompagner les collaborateurs à l'utilisation adéquate des outils technologiques
- 11-04- Assurer une veille technologique des outils

OS 12 – Renforcer la transversalité

- 12-01- Développer une stratégie de communication interne (en fonction des besoins identifiés)

- 12-02- Impliquer tous les collaborateurs dans la mise en œuvre du plan de communication
- 12-03- Soutenir la mise en place de structures et de moyens permettant l'échange fluide d'informations entre les services des différentes branches afin de valoriser la pluralité des métiers

OS 13 – Développer une approche de maîtrise des risques et des opérations en vue d'améliorer la performance

- 13-01- Identifier les risques
- 13-02- Définir le plan d'actions de maîtrise des risques et l'implémenter
- 13-03- Modéliser les procédures et processus
- 13-04- Suivre des indicateurs-clés par service
- 13-05- Développer un outil de planification commun et global
- 13-06- Assurer la formation continue du Conseil d'administration
- 13-07- Définir un plan de continuité des services
- 13-08- Poursuivre l'implémentation et la sensibilisation des collaborateurs au RGPD

OS 14 – Stimuler l'innovation et le décroisement de la politique du logement social

- 14-01- Contribuer à la révision de la réglementation du logement social
- 14-02- Intégrer une composante d'innovation dans la pratique des collaborateurs
- 14-03- Prendre une part active dans l'action de l'ALS et de la future Fédération sectorielle
- 14-04- Prendre une part active dans les réflexions lancées au niveau politique régional

Des plans opérationnels annuels seront déterminés chaque année pour l'exécution de ce Plan Stratégique.

Une évaluation et actualisation du Plan Stratégique par le Conseil d'administration est prévue annuellement.

2. La gestion financière de Comensia

2.1. L'activité 2023 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 2023 et soumettons à votre approbation les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2023.

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2023 présentent un total de bilan de 220.762.953 € contre 221.294.330 € en 2022 ; soit une régression annuelle globale de 0,24 %.

Le compte de résultat a enregistré un total de 29.525.488 € de recette et 30.065.660 € de dépenses.
L'exercice comptable se solde donc par une perte de 540.173 € contre un bénéfice de 17.876 € en 2022.

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 21.272.682,04 € contre 19.056.314,51 € en 2022 soit une progression de 11,63 %.

L'indexation des loyers de base de 2023 a été de 9,7% eu égard à la hausse de l'indice santé qui sert à la fixation des loyers de base. Dans ce contexte d'inflation de l'indice, la majoration complémentaire de 2,5% ne nous a pas été accordée par la tutelle.

Le taux moyen des loyers de base 2023 représente 4,59 % du prix de revient actualisé total 2023 des logements.

Le résultat de l'exercice est influencé par **l'incidence défavorable** des pertes par inoccupation des logements vidés pour rénovations lourdes et remise en état entre deux locations pour un total cumulé de **1.947.978,24 €**.

L'inoccupation des logements pour remise en état des logements se chiffre à 714.882,46€ et représente un ratio annuel moyen de **3,11%** par rapport aux loyers de base contre 5,01% en 2022.

Le montant des inoccupés a diminué de 30,59% par rapport à 2022 eu égard à la relocation progressive en 2023 du Peterbos 2

La perte par inoccupation pour rénovations lourdes se chiffre à 1.233.095,78 € et représente un ratio annuel moyen de **5,36 %** par rapport aux loyers de base contre 5,35 % en 2022.

Le montant des inoccupables a donc augmenté de 12,23 % par rapport à 2022 eu égard aux logements vidés pour rénovation.

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

Comensia a pris en charge l'aide énergie imposée par la Région et accordée aux locataires occupant un logement énergivore. Dans ce cadre-là, Comensia a distribué un montant total de 244.760 € au travers du décompte des charges 2022 facturé en 2023.

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 4.578.891,05 € et représente 21,75 % du total des loyers de base des logements occupés contre 20,30 % en 2022.

L'augmentation du montant d'une année à l'autre démontre bien l'encadrement des loyers par la mise en place des limites règlementaires.

Les loyers réels représentent 78,25 % du total des loyers de base occupés. Le ratio se dégrade quelque peu par rapport à 2022 (79,70%). Notons que ce recul du loyer réel sera compensé par une croissance de l'Allocation régionale de solidarité qui sera versée en 2024.

La ristourne énergie est exclue du calcul du déficit social. Elle n'entre donc pas en compte dans le calcul du montant rétrocédé par la Région.

La maîtrise des dépenses constitue un des objectifs financiers majeurs de Comensia au travers de sa comptabilité budgétaire. Mais pour autant, elle ne néglige pas les besoins nécessaires en matière de fonctionnement de la société, de personnel et de travaux de préservation du patrimoine.

L'accroissement du cout de l'énergie survenu tout au long de l'année 2022 a eu un impact sur l'augmentation des prix des travaux, des biens et des services facturés en 2023.

Les différentes indexations salariales qui sont survenues progressivement sur 2022 ont eu un impact complet sur l'année 2023.

Les amortissements connaissent une progression de 5,89 % par rapport à 2022 eu égard au montant total investi en 2022 de plus de 22,7 Mo qui a produit son effet sur une année complète en 2023 (contrairement au prorata temporis de 2022). Cette charge non décaissée représente 32,7 %. Il s'agit de l'un des 3 postes les plus importants du compte de résultat.

Les revenus cadastraux qui constituent la base pour le calcul de l'impôt foncier ont été indexés par Bruxelles-Fiscalité de **9,6%** par rapport à 2022 (contre 2,4% entre 2022 et 2021).

De plus, 7 des 15 communes concernées par l'enrôlement de Comensia ont réhaussé leurs centimes additionnels entre 2022 et 2023.

Les charges financières intègrent le remboursement des intérêts calculés sur les nouveaux projets « Alliance Habitat » réceptionnés en 2022.

Comensia a investi en 2023 en travaux de rénovation et en biens d'investissement pour un total de **8.963.805,79 €**.

En 2023, **Comensia a consommé auprès de la SLRB** 3.881.313,77 € sur les lignes de subsides et 3.332.358,13 € sur les lignes d'avances remboursables.

La dette totale d'emprunt auprès de la SLRB s'élève au 31/12/2023 à 131.172.726,05 €.

Comensia a versé une annuité de 7.098.624,93 € en 2023.

Le total des valeurs disponibles y compris le solde négatif en compte courant s'élève au 31/12/2023 à 1.962.021,18 €. Ces valeurs disponibles sont en recul eu égard au contexte d'inflation.

2.2. Commentaires sur les comptes annuels

2.2.1. Les comptes de bilan

BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice 2023	Exercice précédent
ACTIF			
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20		
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	<u>213.602.042</u>	<u>213.724.415</u>
Immobilisations incorporelles	21	279.048	245.500
Immobilisations corporelles	22/27	212.940.305	213.079.591
Terrains et constructions	22	199.194.960	204.771.489
Installations, machines et outillage	23	102.647	109.551
Mobilier et matériel roulant	24	121.542	151.074
Location-financement et droits similaires	25		
Autres immobilisations corporelles	26	161.363	255.140
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	13.359.792	7.792.337
Immobilisations financières	28	382.689	399.324
Entreprises liées	280/1		
Participations	280		
Créances	281		
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	5.444	5.464
Participations	282	5.444	5.464
Créances	283		
Autres immobilisations financières	284/8	377.245	393.860
Actions et parts	284		
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	377.245	393.860
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	<u>7.160.911</u>	<u>7.569.915</u>
Créances à plus d'un an	29		
Créances commerciales	290		
Autres créances	291		
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	318.581	270.297
Stocks	30/36	318.581	270.297
Approvisionnements	30/31	318.581	270.297
En-cours de fabrication	32		
Produits finis	33		
Marchandises	34		
Immeubles destinés à la vente	35		
Acomptes versés	36		
Commandes en cours d'exécution	37		
Créances à un an au plus	40/41	2.966.977	3.091.664
Créances commerciales	40	411.245	263.772
Autres créances	41	2.555.732	2.827.892
Placements de trésorerie	50/53		
Actions propres	50		
Autres placements	51/53		
Valeurs disponibles	54/58	3.332.625	3.623.463
Comptes de régularisation	490/1	542.728	584.491
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	220.762.953	221.294.330

	Codes	Exercice 2023	Exercice
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	<u>71.572.919</u>	<u>71.296.551</u>
Apport	10/11	927.246	932.875
Disponible	110	927.246	932.875
Indisponible	111		
Plus-values de réévaluation	12	109.276	109.276
Réserves	13	9.250.642	9.964.654
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	5.100.534	5.274.374
Réserves disponibles	133	4.149.890	4.690.062
Bénéfice (perte) reporté(e)	14		
	(+)(-)		
Subsides en capital	15	61.285.756	60.289.746
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	<u>9.163.349</u>	<u>9.091.603</u>
Provisions pour risques et charges	160/5	5.713.576	5.683.851
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162	5.430.681	5.393.261
Autres risques et charges	163/5	282.895	290.590
Impôts différés	168	3.449.773	3.407.752
DETTES	17/49	<u>140.026.685</u>	<u>140.906.176</u>
Dettes à plus d'un an	17	126.379.101	128.148.772
Dettes financières	170/4	126.015.360	127.840.368
Emprunts subordonnés	170		
Emprunts obligatoires non subordonnés	171		
Dettes de location-financement et assimilés	172		
Etablissements de crédit	173		
Autres emprunts	174	126.015.360	127.840.368
Dettes commerciales	175		
Fournisseurs	1750		
Effets à payer	1751		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9	363.741	308.404
Dettes à un an au plus	42/48	13.430.541	12.363.370
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	5.157.367	5.028.433
Dettes financières	43	1.370.604	1.023.828
Etablissements de crédit	430/8	1.370.604	1.023.828
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	4.183.311	3.963.935
Fournisseurs	440/4	4.183.311	3.963.935
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	1.749.782	1.479.531
Impôts	450/3	600.307	449.648
Rémunérations et charges sociales	454/9	1.149.474	1.029.883
Autres dettes	47/48	969.478	867.643
Comptes de régularisation	492/3	217.044	394.034
TOTAL DU PASSIF	10/49	220.762.953	221.294.330

2.2.2. Commentaires sur les rubriques du bilan

Les comptes annuels présentent un total de bilan de 220.762.953 € contre 221.294.330 € en 2022 soit une légère diminution annuelle globale de 0,24 % justifiée essentiellement par les actifs circulants qui passent de 7.569.915 en 2022 à 7.160.911 en 2023.

❖ Les actifs immobilisés :

Comensia a investi en 2023 en travaux de rénovation et en biens d'investissement pour un total de 8.963.806 €. Des amortissements ont été actés pour un montant total de 9.086.179 €. Ces deux opérations portent le total des actifs immobilisés à 213.602.042 €.

❖ Les actifs circulants :

Les actifs circulants régressent de 7.569.915 en 2022 à 7.160.911 € en 2023. Cette diminution des actifs circulants se justifie essentiellement par :

- Une diminution de 0,12 Mo € des créances à un an au plus- rubrique 41
- Une diminution de 0,29 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 2023. La demande de remboursement introduite début 2024 à la Région s'élève à 2.182.233 €.

Les valeurs disponibles -rubrique 54/58- s'élèvent à 3,332 Mo contre 3,623 Mo € en 2022.

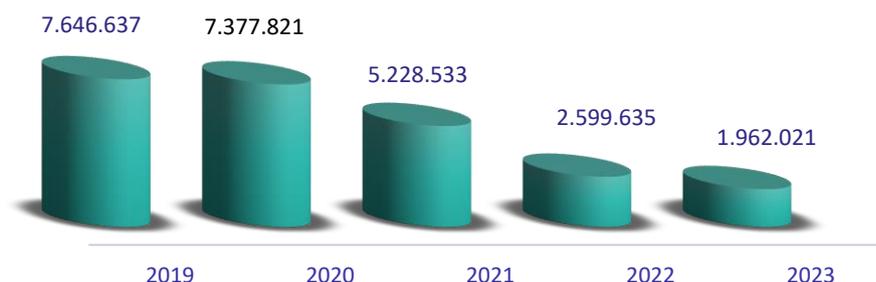
Cette trésorerie fluctue dans un contexte d'inflation induisant une majoration de nos impôts fonciers, des coûts des prestataires et une indexation automatique des salaires.

Notons également que l'annuité remboursée en 2023 s'est élevée à 7.098.624,93 € contre 6.684.855,99 € en 2022.

Le solde négatif en compte courant, qui a fait l'objet d'un reclassement en rubrique 43, et qui s'élève à 1.370.603,81 €, sera directement compensé en 2024 par l'affectation de l'ARS reçue fin 2023.



Evolution des valeurs disponibles (y compris le déficit en CCO SLRB)



❖ Les capitaux propres :

Les capitaux propres s'élèvent à 71.572.919 € et représentent 32,42 % du total du passif contre 32,22 % en 2022.

Les réserves sont en diminution du montant de l'affectation du résultat déficitaire de l'exercice 2023.

Les travaux de rénovation ont été financés en 2023 à concurrence de 3.881.314 € par des subsides régionaux.

Les subsides portés en résultat en 2023 s'élèvent à 2.802.079 €.

Le total net des subsides en capital accordés dans le cadre des programmes d'investissement s'élève donc à fin 2023 à 61.285.756 €.

❖ Provisions et impôts différés :

Les provisions et impôts différés s'élèvent à 9.163.349 en 2023 contre 9.091.603 € en 2022 soit une petite progression de 0,8%.

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. Cette règle prévoit que la provision au 31 décembre 2023 doit correspondre au total prévu dans le plan d'entretien à 5 ans (2024-2028). Ce plan d'entretien ne reprend que les travaux à charge de la SISF bien évidemment.

Montant de la provision au 01/01/2023	5.393.261,38	
utilisation 2023	-777.296,07	A
solde avant dotation ou reprise	4.615.965,31	
Montant du plan entretien à 5 ans	5.430.680,84	
dotation 2023	814.715,53	B
Prise en charge sur l'exercice 2023	37.419,46	A+B

La provision PGRGE 2023 correspond au 31/12/2023 au montant total du plan d'entretien à 5 ans (2024-2028) soit 5.430.681 €.

Le total des dettes s'élève à 140.026.685 contre 140.906.176 en 2022 soit une régression de 0,62 %.

Ces dettes sont classées en deux catégories : les dettes à plus d'un an et les dettes à un an au plus.

❖ **Les dettes à plus d'un an :**

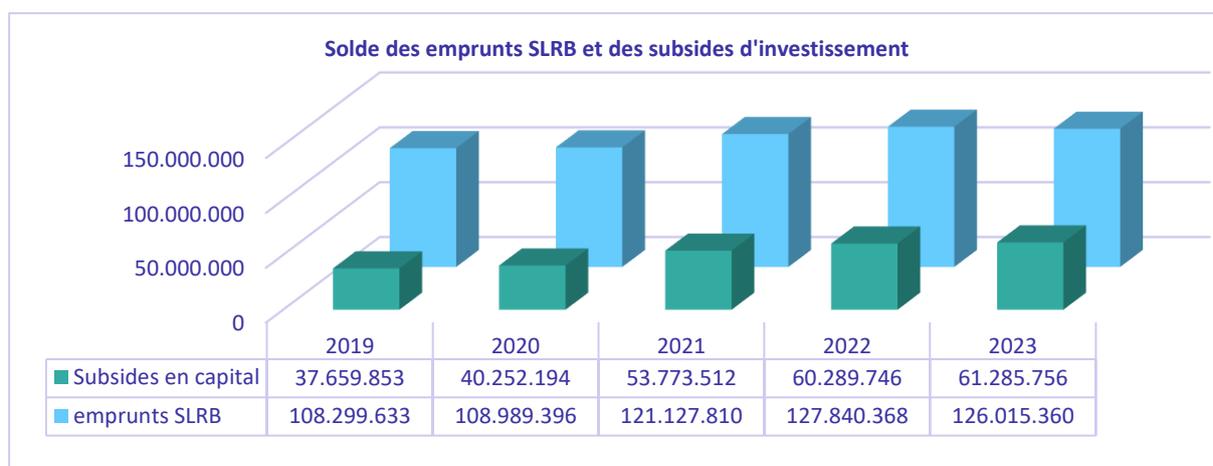
Les dettes à long terme -rubrique 17- s'élèvent à 126.379.101 € et représentent 57,25 % du total du passif contre 57,91 % en 2022. Le poids des dettes d'emprunt dans le passif reste constant entre 2022 et 2023.

Ces dettes financières à plus d'un an sont constituées essentiellement de prêts accordés sous forme d'avances remboursables par la Région pour financer les programmes de rénovation et d'investissement.

Les travaux de rénovation ont été financés en 2023 à concurrence de 3.332.358 € par avances remboursables.

Le remboursement du capital au travers de l'annuité payée en 2023 s'élève à 5.028.433 €.

Le remboursement du capital au travers de l'annuité qui sera payé en 2024 s'élève quant à lui à 5.157.367 € et se retrouve en rubrique « dette échéant dans l'année ».



❖ **Les dettes à un an au plus :**

Les dettes à court terme s'élèvent à 13.430.541 € contre 12.363.370 € en 2022 soit une progression de 8,6 %.

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 2024 soit 5.157.367 €.

Les comptes de bilan enregistrent également une dette financière à la rubrique 43 en raison du déficit en compte courant SLRB de 1.370.604 €.

Les dettes commerciales -rubrique 44- s'élèvent à 4.183.311 € contre 3.963.935 en 2022. Il s'agit des dettes vis-à-vis des fournisseurs et dont 2,167 Mo € seront financés par des crédits régionaux.

Les dettes fiscales, salariales et sociales totalisent un montant de 1.749.782 € contre 1.479.531 en 2022.

La dette d'impôt est constituée des dettes du dernier trimestre 2023 en matière de TVA, et de précompte professionnel et dont l'échéance est en janvier 2024.

2.2.3. Les comptes de résultats établis par nature

		Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2023	Ecart révisé 2023/ 2022
Ventes et prestations					
		23.841.649,94	26.265.068,92	25.938.500	10,16%
Chiffres d'affaires					
		19.056.314,51	21.272.682,04	21.183.500	11,63%
Loyers de base		20.916.623,25	23.412.123,71	23.489.500	11,93%
Logements sociaux/Habit. moyennes & modérées	7000/7060	20.549.022,16	23.000.507,02	23.109.500	11,93%
Loyers de base - Autres	700 autre	367.601,09	411.616,69	380.000	11,97%
Pertes de loyers de base		-2.174.021,00	-1.998.738,91	-1.999.000	-8,06%
Pertes sur logements inoccupés	7010/7061	-2.128.573,00	-1.947.978,24	-1.950.000	-8,48%
Autres pertes	701 autre	-45.448,00	-50.760,67	-49.000	11,69%
Réductions sociales nettes	702	-3.740.231,60	-4.578.891,05	-4.350.000	22,42%
Charges locatives	705/707/708/706	3.831.268,94	4.424.897,32	4.050.000	15,49%
Ventes de maisons	VenteM	0,00	0,00	0	
Cotisation de solidarité	709	222.674,92	258.050,97	300.000	15,89%
Ristournes et rabais accordés (sera #703)	703/704	0,00	-244.760,00	-307.000	
Production immobilisée	71+72	965.265,60	875.764,03	850.000	-9,27%
Allocation régionale de solidarité	73	2.541.410,85	2.805.173,70	2.805.000	10,38%
Autres produits d'exploitation (sera autre#74)	autre 74	1.052.414,67	1.176.809,15	1.000.000	11,82%
Incitants Contrats de gestion (sera #740)	740	226.244,31	134.640,00	100.000	-40,49%
Coût des ventes et prestations					
		-25.214.721,57	-27.988.458,55	-27.773.000	11,00%
Approvisionnements et marchandises					
	60	-576.700,01	-570.667,51	-500.000	-1,05%
Services et biens divers					
Administration générale	610	-693.476,44	-636.009,87	-650.000	-8,29%
Travaux à charge SISP	6110+6112	-1.140.706,32	-1.376.350,99	-1.215.000	20,66%
Travaux à charge locataires	6111	-1.367.656,18	-1.463.474,35	-1.400.000	7,01%
Consommations	612	-1.954.665,92	-2.084.001,07	-2.050.000	6,62%
Matériel et machines	613	-265.173,64	-320.028,80	-275.000	20,69%
Assurances	614	-371.508,72	-403.140,39	-375.000	8,51%
Frais d'actes et de contentieux	615	-129.725,97	-146.188,01	-80.000	12,69%
Divers	616	-25.298,17	-41.631,62	-40.000	64,56%
Intérimaires	617+626	0,00	-6.048,98	0	
Administrateur	618	-17.619,90	-21.271,00	-21.000	20,72%
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	-8.556.124,34	-9.250.427,99	-9.467.000	8,11%
Amortissements	630	-8.500.596,97	-9.086.178,90	-9.075.000	5,89%
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	-36.404,85	-28.294,83	-40.000	-22,28%
Provisions pour risques et charges					
Grosses réparations et entretiens	636	700.886,24	-37.419,46	-40.000	-105,34%
Autres	635+637+639	0,00	0,00	0	
Autres charges d'exploitation		-2.199.950,38	-2.517.324,78	-2.545.000	14,43%
Précompte immobilier	64000	-2.145.450,02	-2.454.763,74	-2.475.000	14,42%
Autres	64 autre	-54.500,36	-62.561,04	-70.000	14,79%
Résultat d'exploitation					
		-1.373.071,63	-1.723.389,63	-1.834.500	25,51%
Produits financiers					
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	2.734.636,48	2.906.208,32	2.930.000	6,27%
Subsides en capital	753	111.059,01	84.665,58	80.000	-23,77%
Autres produits financiers	75 autre	2.623.577,47	2.819.096,08	2.850.000	7,45%
		0,00	2.446,66	0	
Charges financières					
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	-2.037.218,00	-2.074.571,12	-2.083.000	1,83%
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	0,00	0,00	0	
Autres charges financières	65 autre	-2.034.460,94	-2.072.072,46	-2.080.000	1,85%
		-2.757,06	-2.498,66	-3.000	-9,37%
Résultat financier					
		697.418,48	831.637,20	847.000	19,25%
Résultat courant avant impôts					
		-675.653,15	-891.752,43	-987.500	31,98%
Produits exceptionnels	76	277.739,38	22.492,04	45.000	-91,90%
Charges exceptionnelles	66	-3.624,00	-2.630,39	-5.000	-27,42%
Résultat de l'exercice avant impôts					
		-401.537,77	-871.890,78	-947.500	117,14%
Prélèv. Transferts impôts différés	68/78	326.024,85	157.877,82	160.030	-51,57%
Impôt sur le résultat	67/77	-450,32	0,00	0	-100,00%
Résultat de l'exercice					
		-75.963,24	-714.012,96	-787.469	839,95%
Prélèvements et transferts du résultat rés. im.	689/789	93.839,00	173.840,40	174.469	85,25%
Résultat de l'exercice à affecter					
res à affecter		17.876,00	-540.172,56	-613.000	-3121,78%

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

	Réalisé 2022	Réalisé 2023	% d'écart 2023/2022
Les charges ou dépenses			
60 Approvisionnements et marchandises	576.700,01	570.667,51	-1,05%
61 Services et biens divers	5.965.831,26	6.498.145,08	8,92%
62 Rémunérations, charges sociales et pensions	8.556.124,34	9.250.427,99	8,11%
63 Amortissements, réductions de valeur et prov. GRGE	7.916.115,58	9.151.893,19	15,61%
64 Autres charges d'exploitation	2.199.950,38	2.517.324,78	14,43%
65 Charges financières	2.037.218,00	2.074.571,12	1,83%
66 Charges exceptionnelles	3.624,00	2.630,39	-27,42%
67 Impôt sur le résultat	450,32	0,00	-100,00%
68 Transfert aux réserves	80.000,00	0,00	0,00%
Total des charges ou dépenses	27.336.013,89	30.065.660,06	9,99%
Les produits ou recettes			
70 Chiffres d'affaires	19.056.313,53	21.272.682,04	11,63%
72 Production immobilisée	965.265,60	875.764,03	-9,27%
73 Allocation régionale de solidarité	2.541.410,85	2.805.173,70	10,38%
74 Autres produits d'exploitation	1.278.658,98	1.311.449,15	2,56%
75 Produits financiers	2.734.636,48	2.906.208,32	6,27%
76 Produits exceptionnels	277.739,38	22.492,04	-91,90%
77 Régularisation impôts et reprise provisions fiscales	0,00	0,00	0,00%
78 Prélèvement sur réserves et impôts différés	499.865,25	331.718,22	-33,64%
Total des produits ou recettes	27.353.890,07	29.525.487,50	7,94%
Résultat de l'exercice	17.876,18	-540.172,56	-3121,74%

2.2.5. Commentaires sur les rubriques du compte de résultats

Les comptes de recette

a) Les produits d'exploitation (rubrique 70 à 74)

Les produits d'exploitation dits également ventes et prestations (rubriques 70 à 74) s'élèvent pour l'année 2023 à 26.265.068,92 € contre 23.841.649,94 € en 2022 soit une progression globale de 10,16 %. Ce montant représente le total des recettes engrangées par la société dans le cadre de sa mission public.

Le chiffre d'affaires (rubrique 70) pour l'exercices 2023 est de 21.272.682,04 € contre 19.056.314,51 € en 2022 soit une progression de 11,63%.

Ce chiffre d'affaires se compose des revenus suivants :

- Les loyers réels des logements ;
- Les loyers des garages, commerces et caves ;
- Les charges facturées aux coopérateurs-locataires ;

Les loyers réels des logements

La fixation des loyers de base 2023 s'est faite dans un contexte d'inflation exceptionnel. En effet, l'accroissement des coûts de l'énergie tout au long de l'année 2022 a eu un impact non négligeable sur la hausse de l'indice santé du mois d'août qui a servi à la fixation de l'indexation des loyers de l'année suivante. De ce fait, l'indexation selon l'indice santé des loyers de base de 2023 a été de 9,70 %. La majoration complémentaire de 2,5% accordée habituellement n'a pas été autorisée par la tutelle.

Les immeubles « Sources » à Forest et « Raphael » à Anderlecht ont généré des loyers sur toute l'année 2023 contrairement à 2022. Les loyers du « Peterbos 2 » ont été revalorisés suite à la complète rénovation des appartements. La première phase de 60 logements à « Destrier » a été mise à disposition de Comensia à partir du dernier trimestre 2023.

Ces différents paramètres justifient donc une progression des loyers de base de **11,93 %** entre 2022 et 2023.

Les loyers réels qui en découlent (hors prime exceptionnelle pour les logements éligibles et cotisation de solidarité) ont progressé quant à eux de **12,22 %** eu égard aux revenus de ces nouveaux logements et une sortie progressive des inoccupés du Peterbos 2.

	Réalisé 2022	Réalisé 2023	progression
Loyers de base log soc patrimoine	20.549.022,16	23.000.507,02	11,93%
Logements inoccupés par manque de commodités	-1.098.693,26	-1.233.095,78	12,23%
Logements inoccupés pour vide locatif temporaire	-1.029.880,23	-714.882,46	-30,59%
Loyers de base des logements occupés	18.420.448,67	21.052.528,78	14,29%
Adaptation sur base du coefficient de revenu (+) et (-)	630.597,73	1.441.953,35	128,66%
Réductions personnes à charge financées par la SISF	-289.498,89	-333.096,45	15,06%
Limitations de loyer (+) et (-)	-4.000.544,49	-5.613.461,80	40,32%
Réductions accordées	-80.785,95	-74.286,15	-8,05%
La recette locative nette 2023	14.680.217,07	16.473.637,73	12,22%
Cotisations de solidarité	222.674,92	258.050,97	15,89%
Ristournes "energie" logements éligibles 2023	0	-244.760,00	
Total des loyers réels ou recette locative totale 2023	14.902.891,99	16.486.928,70	10,63%

L'inoccupation des logements pour remise en état des logements représente un ratio annuel moyen inoccupés/total des loyers de base de **3,11 %** contre 5,01% en 2022.

La perte par inoccupation pour rénovations lourdes représente un ratio annuel moyen inoccupables/ total des loyers de base de **5,36 %** contre 5,35 % en 2022.

Le ratio loyers réels/total des loyers de base occupés est de **78,25 %** contre 79,70 % en 2022.

Le ratio déficit social /total des loyers de base occupés est de **21,75 %** contre 20,30 % en 2022

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 représente donc 21,75% du total des loyers de base et se chiffre à 4.578.891,05 €. L'année dernière, nous avons un déficit de 3.740.231,60 € soit une progression de 22,42% qui démontre bien l'effet de l'encadrement des loyers par la mise en place des limitations réglementaires.

La Région supporte, au travers de l'Allocation Régionale de Solidarité, 75% de ce déficit social.

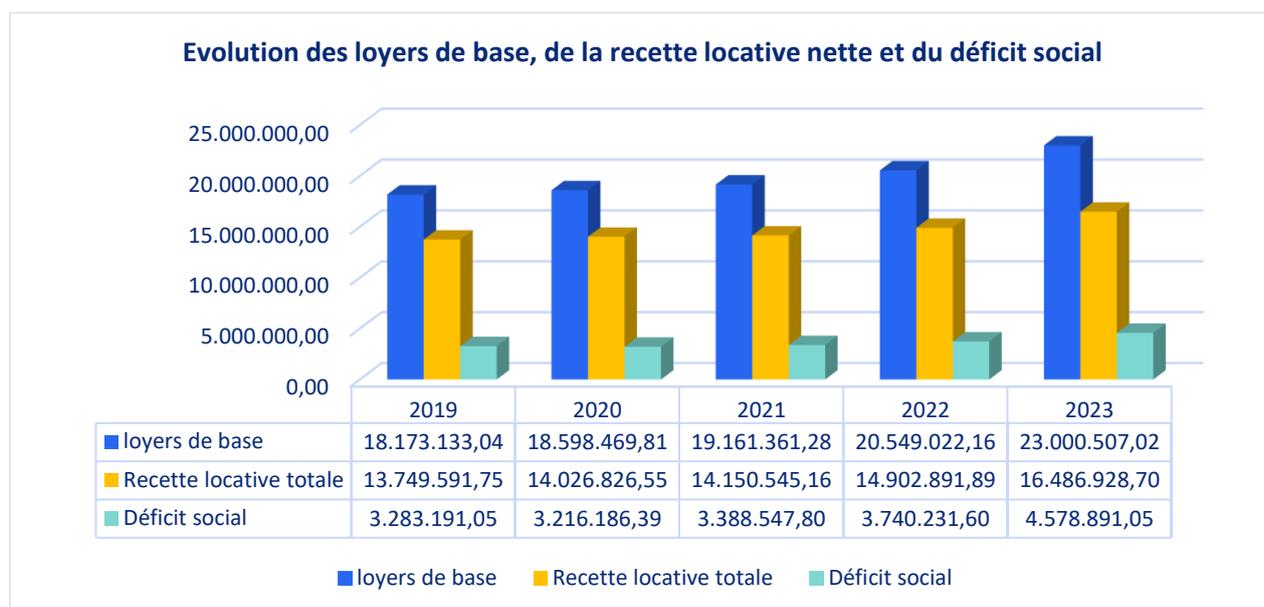
Les loyers des garages, commerces et caves

	Réalisé 2022	Réalisé 2023	progression
Loyers garages internes +Be Park	220.462,03	250.647,79	13,69%
Loyers commerces	85.401,78	99.448,72	16,45%
Loyers caves	16.288,79	10.759,51	-33,95%
Total des recettes annexes	322.152,60	360.856,02	12,01%

Les charges facturées aux coopérateurs-locataires

Les charges forfaitaires estimées	2.499.852,18
Les consommations estimées	1.824.144,57
Total des charges à refacturer aux locataires	4.323.996,75

Le solde du décompte de charge a été, comme chaque année, établi de manière prévisionnelle compte tenu des montants facturés par les prestataires de service et fournisseurs d'énergies et qui restent à la charge des coopérateurs-locataires.



La production immobilisée (rubrique 72) cette rubrique 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 2023, la régie technique a rénové 54 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'immeuble. La régie électricité a également été très active sur le chantier de rénovation des futurs bureaux Besme ainsi que sur le chantier Destrier.

Remises en état des logements entre 2 locations	224.398,89
Rénovations des communs et Besme	124.076,72
Frais de surveillance de chantier	151.673,60
Honoraires d'études en interne	362.114,82
Frais administratifs	13.500,00
Total de la production immobilisée	875.764,03

L'Allocation Régionale de Solidarité (rubrique 73) Cette rubrique s'élève à 2.805.173,70 € et correspond à 75% du déficit social de 2022. Elle est en progression de 10,38 % par rapport à 2022.

Ce montant est affecté principalement au remboursement de l'annuité de nos emprunts ainsi qu'au financement de l'accompagnement social de nos locataires.

Montant affecté : 2.805.173,70€ (75% du déficit social 2022)

Accompagnement social	413.000,00 €
- Salaires des travailleurs sociaux de proximité (excepté les personnes subventionnées par Actiris) : 380.000,00 €	
- Appels à projet : 30.000,00 €	
- Frais de fonctionnement des pôles et Cogelo : 3.000 €	
Remboursement de l'annuité	2.392.173,70 €
Total de l'ARS	2.805.173,70 €

Les autres produits d'exploitation (rubrique 74) Cette rubrique comporte les revenus d'exploitation découlant des aides régionales (incitant au contrat de gestion, subventions à l'emploi, rétrocession de précomptes immobiliers...), des remboursements suite aux différents sinistres et de divers produits d'exploitation.

Les subventions régionales représentent un montant non négligeable de 713.786 €

Ces produits se décomposent de la manière suivante :

Incitant au contrat de gestion	63.240,00
Subvention SLRB -mutualisation du serv.techn.	71.400,00
Subvention SLRB -immunisation du précompte immob.	157.180,45
Subvention SLRB -récupération 50% précompte PRL e AH	94.161,20
Subventions Actiris	327.804,57
Total des subventions de la Région	713.786,22
Récupération du précompte auprès des commerces	11.508,95
Rédevances baux et antennes	42.483,55
Récupération des frais de justice	33.565,26
Ventes de certificats verts et injections elec sur reseau	187.220,11
Indemnités des assurances	171.213,74
Autres indemnités perçues	11.897,85
Facturations des interventions auprès des locataires	80.087,63
Location de la salle communautaire NOH	2.600,00
Utilisation du fonds de réserve Derby pour travaux	33.681,13
Autres produits d'exploitation	23.404,71
Total des autre produits	597.662,93
Total rubrique 74	1.311.449,15

b) Les produits financiers (rubrique 75)

Cette rubrique fluctue essentiellement en raison de l'amortissement des subsides d'investissement accordés par les différents organismes (Région, Bruxelles- Environnement, Département des Monuments et Sites, Communes). Rappelons que ces subsides sont transférés en produits financiers au même rythme que l'amortissement des biens auxquels ils se rapportent.

Ces produits financiers se décompose de la sorte :

Les intérêts accordés au taux de 2% sur nos avoirs	84.665,58 €
L'amortissement des subsides d'investissement	2.819.096,08€
Autres produits financiers	2.446,66 €
Total des produits financiers	2.906.208,32 €

Les produits des intérêts en compte courant connaissent une régression de 23,76 % eu égard à une diminution de nos avoirs sur le compte courant auprès de la SLRB.

L'amortissement des subsides en capital progresse de 7,45 % par rapport à 2022.

c) Les produits exceptionnelles (rubrique 76)

Il s'agit d'un résultat 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 2023, il s'agit essentiellement de dégrèvements fiscaux.

d) Prélèvements sur impôts diff. et réserves immunisées (rubrique 78)

Cette rubrique totalise un montant de 331.718,22 € qui se répartit de la manière suivante :

- Impôts différés sur les subsides amortis en 2023 : 148.727,92 € ;
- Remploi 2021 de la plus-value d'échange des biens avec Lorebru : 173.840,40 € ;
- Impôts différés sur le remploi : 9.149,49 €.

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.

Les comptes de dépense

a) Les charges d'exploitation (rubrique 60 à 64)

Les charges d'exploitation dites également coûts des ventes et prestations (rubriques 60 à 64) s'élèvent pour l'année 2023 à 27.988.458,55 € contre 25.214.721,60 € en 2022 soit une progression globale de 11%. Ce montant représente le total des services et des biens facturés à la société dans le cadre de sa mission public.

Les approvisionnements et marchandises (rubrique 60) 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. Ces achats s'élèvent à 570.667,51 € € contre 576.700,01 € en 2022 ; soit une petite diminution de 1,05 % par rapport à 2022.

L'utilisation de ces achats se répartie de la manière suivante :

- Le matériel utilisé par la régie de remise en état des logements : **124.092,91 €**

- Le matériel utilisé par la régie pour les rénovations immobilisées : **51.970,92 €**
- Le matériel utilisé par la régie électricité pour les rénovations : **117.733,76 €**
- Le matériel utilisé pour les dépannages et le petit outillage acheté : **276.869,92 €**

Les achats de services et biens divers (rubrique 61) Les biens et services divers totalisent un montant de **6.498.145,08 €** soit une progression de 8,92 % par rapport à 2022. La maîtrise des dépenses constitue un des objectifs financiers majeurs de Comensia au travers de sa comptabilité budgétaire. Pour autant, elle ne néglige pas les besoins en matière de fonctionnement de la société, de personnel et de travaux de préservation du patrimoine.

Ces achats de biens et de services se répartissent en catégories bien distinctes :

- **Les frais d'administration générale** qui s'élèvent à **570.540,67 €** soit une économie de 5,61 % par rapport à 2022. Il s'agit essentiellement de nos frais de fonctionnement suivants :

<i>Compte</i>	<i>Libellé</i>	<i>Le réalisé 2023</i>	<i>Le réalisé 2022</i>
610000	Fournitures de bureaux - papeterie	83.908,69	82.352,04
610100	Poste - Téléphone - GSM	94.128,95	123.821,29
610200	Déplacement et parking E - O - Adm	16.895,52	12.304,28
610210	Carburant	10.111,78	12.588,86
610300	Documentation	2.564,86	3.855,94
610400	Publications légales	360,70	472,22
610500	Communication et traduction	52.464,56	40.227,01
610600	Secrétariat social	43.285,68	48.364,03
610610	Comptables externe et fiscaliste	4.775,40	6.365,75
610620	Reviseurs	22.987,48	18.800,00
610630	Prestations informatiques	76.780,18	127.110,72
610640	Honoraires études et consultations	104.468,02	85.254,81
610700	Frais de recrutement	20.313,60	18.504,65
610900	Frais divers d'administration	37.495,25	24.459,96
		570.540,67	604.481,56

- **Les frais d'entretiens et de réparations dans les immeubles à charge de Comensia** pour un total de **1.068.711,09 €** contre 915.524,17. €. Une progression de 16,73% par rapport à l'année dernière justifiée en partie par le poste de remise en état des logements entre deux locations qui passe de 34.228,22 € en 2022 à 143.379,01 € en 2023. Ces remises en ordre sur fonds propres concernent 14 logements vacants. Il est à noter également que Comensia a remis en état 62 logements vacants sur sa ligne de Droit de tirage 2023 et ce, pour un total de 1.005.942,49 €.

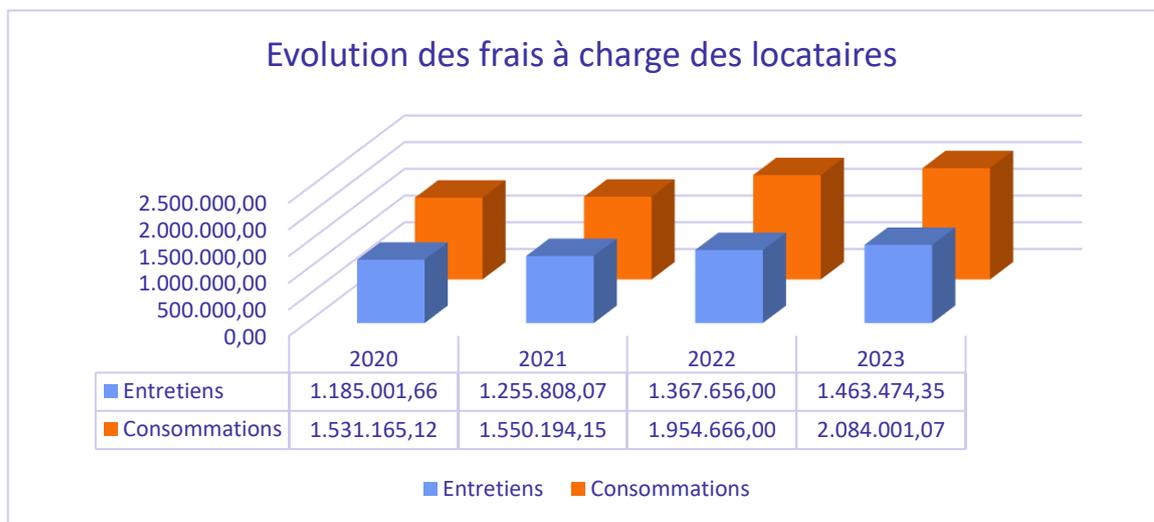
Nature des travaux	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Ecart 2023/ 2022
E&R trottoirs et chemins d'accès	7.917,79	2.470,49	-68,80%
E&R égout,citernes,desc pluviale	2.337,24	2.942,14	25,88%
E&R espaces verts	38.079,78	40.668,45	6,80%
E&R maçonnerie extérieure	1.106,33	42.155,63	3710,40%
E&R toitures, cheminées	35.349,02	28.068,24	-20,60%
E&R chassis, vitrerie	20.960,10	32.055,88	52,94%
E&R quincaillerie, ferronnerie, serrurerie Ext.	85.435,65	90.597,83	6,04%
E&R peinture extérieure	2.336,24	0,00	-100,00%
E&R ascenseurs	105.899,97	34.898,45	-67,05%
E&R chauffage, chauffe-eau	172.258,09	179.802,67	4,38%
E&R électriques, électroniques	16.486,18	42.112,48	155,44%
E&R sanitaires	113.739,13	92.965,15	-18,26%
E&R protection incendie	18.489,26	26.745,80	44,66%
E&R Remise en ordre logement	34.228,22	143.379,01	318,89%
E&R menuiserie, quincaillerie, serrurerie Int.	9.227,68	8.963,96	-2,86%
E&R revêtements de sols	2.978,60	2.819,60	-5,34%
E&R peinture et plafonnage (murs, plafonds)	19.721,51	17.070,56	-13,44%
Enlèvements déchets	35.861,57	78.783,06	119,69%
Travaux suite sinistre	172.013,16	177.058,49	2,93%
Intervention SISF dans les travaux effectués par le locataire	2.866,65	0,00	-100,00%
Travaux co-propriété charge société	18.232,00	25.153,20	37,96%
Total des travaux 61101+61102+61102	915.524,17	1.068.711,09	16,73%

- **Les frais d'entretien des immeubles loués ou occupés par la société** : Ce poste reprend le montant des loyers, des charges et des frais d'entretien payés pour les bureaux administratifs ainsi que les pôles. Le nouveau plan comptable SLRB nous impose de les imputer à cette rubrique. Il s'agit d'un montant annuel de **307.639,90 €** ;
- **Les frais d'entretiens à charge des locataires** : Ces frais s'élèvent à **1.463.474,35 €** soit une progression de 7% par rapport à 2022. Il s'agit des frais engagés par la société dans le cadre de contrats d'entretien et d'interventions ponctuelles dont la charge incombe aux locataires ;
- **Les frais de consommations à charge des locataires** : Ce poste s'élève à **2.084.001,07 €** contre 1,954 Mo € et varie selon le prix de l'énergie et le volume consommé par les locataires ;
- **L'accompagnement social** pour un montant de **38.033,05 €**. IL s'agit des interventions financières octroyées au travers de l'enveloppe annuelle « appel à projet » et diverses activités au profit des coopérateurs-locataires ;
- **Les entretiens et redevances de location pour matériel, machines, outillages et matériel roulant** s'élèvent à **320.028,80 €**. Il est à noter que dans ce montant, sont compris 29.154,89 € pour les dernières redevances GILS (trim I+II/2023+reliquat 2022) et 54.289,22 € de redevance pour les différents modules ORDIGES ;
- **Les frais d'assurance non liés au personnel** pour un total de **403.140,39 €** en progression de 8,5% par rapport à 2022 eu égard à la progression de l'indice Abex et aux nouveaux bâtiments qui se sont rajoutés entre 2022 et 2023 ;
- **Frais d'actes et de contentieux** pour un total de **111.283,01 €** qui se répartissent de la manière suivante : 101.308,09 € pour les litiges locatifs et 9.974,92 € pour litiges non locatifs (entrepreneurs et personnel). Notons qu'une partie des frais payés dans le cadre des litiges locatifs a été récupérée sous le poste 74 « récupération de frais de justice ». Il s'agit d'un montant de 33.565,26 € ;

- Les frais d'estimation pour les états de lieux d'entrée pour un montant de **34.905 €** ;
- La rétribution de tiers, d'intérimaires et des administrateurs pour un montant total de **54.756,13 €** ;

Intérimaires	6.048,98
Personnel article 60	27.436,15
Administrateurs	21.271,00
Total	54.756,13

- Les frais divers de représentation pour un total de **41.631,62 €** qui reprennent essentiellement les diners du personnel ainsi que les Teambuilding.



Les rémunérations et les charges salariales (rubrique 62) Le total des rémunérations s'élève à **9.250.427,99 €** et concerne un total d'équivalent temps plein à la clôture de **123,5**. L'augmentation de **8,1 %** entre 2023 et 2022 de cette rubrique s'explique entre autres par les différentes indexations salariales qui sont survenues progressivement sur 2022 et qui ont un impact sur une année complète en 2023.

	Employés	Ouvriers	Etudiants
Total des rémunérations	4.363.470,40	1.879.283,23	24.807,75
Cotisations patronales ONSS y compris la cotisation pécule pour ouvriers	975.174,46	772.277,22	1.333,52
Frais	75.875,36	81.338,33	0,00
Total	5.414.520,22	2.732.898,78	26.141,27
Frais indissociables		1.063.876,76	
Pension de retraite et de survie		12.990,96	
Total rémunérations		9.250.427,99	

Cette rubrique représente **33,05 %** du total des dépenses d'exploitation contre **33,93 %** en 2022.

Les frais intègrent les mouvements du personnel intervenus courant d'année (indexations, 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).

Il est à noter également qu'une partie de ces coûts est récupérée auprès des coopérateurs-locataires (les frais de nettoyage facturés au travers du décompte de charges) ou est couverte soit par l'ARS affectée aux salaires des travailleurs sociaux soit par des aides perçues de l'état sous forme de subventions ou est injectée dans la valorisation de la production immobilisée.

En neutralisant ces frais subventionnés ou refacturés, ce ratio passerait à **23,91 %** du total des dépenses d'exploitation.

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

Les amortissements (rubrique 630) s'élèvent à 9.086.178,90 € contre 8.580.597 € en 2022 soit une progression annuelle de plus de 0,5 Mo ou 5,89%. Il est à noter que Comensia a investi en 2022 en biens d'investissement et travaux de rénovation pas moins de 22.699.657 €. Ceux-ci ont été amortis au prorata temporis à partir de la date de réception du chantier en 2022. En revanche, Ces investissements produisent leur effet sur une année complète en 2023 et explique donc cette variation de plus de 5%.

Cette charge d'amortissement représente 32,7 % des dépenses d'exploitation.

Amortissements sur les investissements à fin 2022	9.001.811,91
Amortissements sur les investissements 2023	84.366,99
Total des amortissements 2023	9.086.178,90

Résumé de la valeur nette comptable des actifs immobilisés à fin 2023 :

Valeurs d'investissements total à fin 2022	330.194.361,71	(A)
L'amortissement total à fin 2022	116.469.946,51	(B)
Valeur comptable nette à fin 2022	213.724.415,20	(C)=(A)-(B)
Investissement réceptionnée en 2023	3.412.985,57	(D)
Investissements 2023 en cours d'exécution	5.550.820,22	(E)
Amortissements 2023	9.086.178,90	(F)
Valeur comptable nette à fin 2023	213.602.042,09	(G)=(C)+(D)+(E)-(F)

La provision pour réductions de valeur sur créances commerciales (rubrique 631/4) 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.

Maximum à atteindre

	Montants des dettes	Pourcentage	Montant de la provision
Locataires présents- dettes > à 6 mois et < à 1 an	21.094,29	25%	5.273,57
Locataires présents- dettes > à 1 an	26.801,96	100%	26.801,96
Locataires partis- dettes > à 6 mois et < à 1 an	25.888,42	50%	12.944,21
Locataires partis- dettes > à 1 an	69.160,31	100%	69.160,31
			114.180,05

La provision au 01/01/2023 était de 119.323,95 €. Dans le courant de 2023, Comensia a utilisé cette provision à concurrence de 33.438,73 € afin de solder les créances jugées définitivement irrécouvrables.

Une dotation de 28.294,83 € a été comptabilisée par la suite afin d'atteindre le montant maximum de 114.180,05 €.

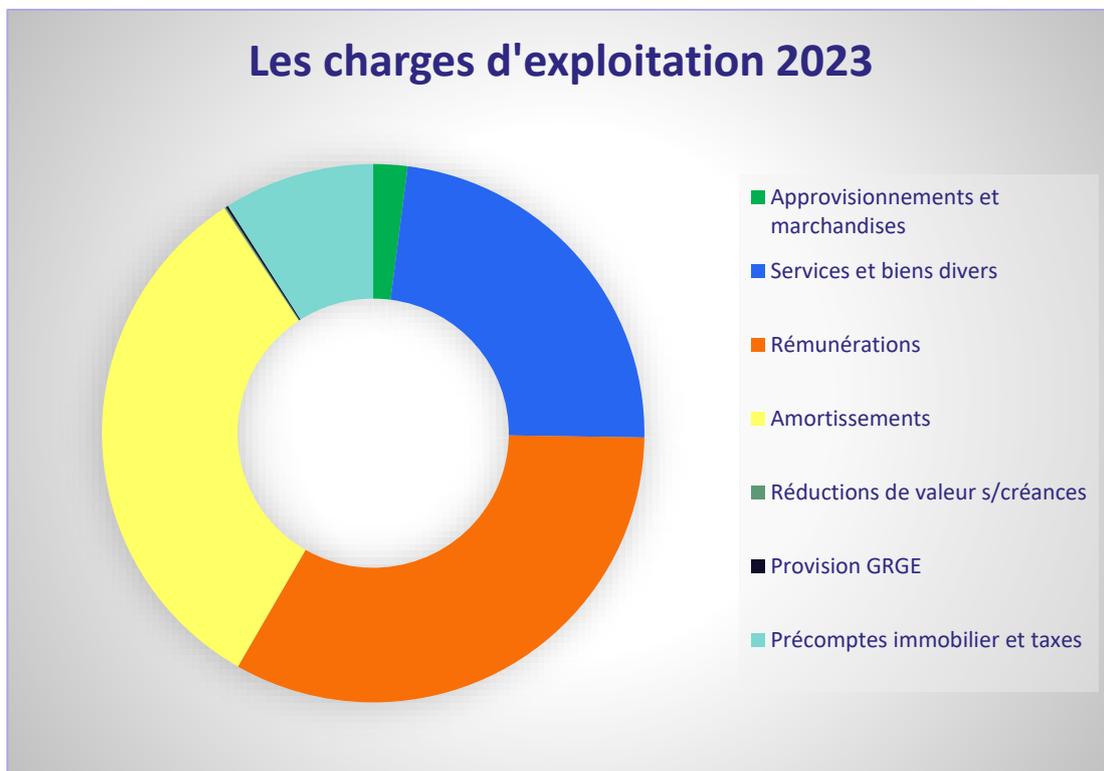
L'utilisation et la dotation à la provision pour grosses réparations et gros entretiens (rubrique 636) sont calculées selon la nouvelle règle de la tutelle afin de se conformer aux critères tant économiques que fiscaux et comptables.

Selon cette nouvelle règle, la provision au 31 décembre 2023 doit correspondre au total prévu dans le plan d'entretien à 5 ans (2024-2028). Ce plan d'entretien ne reprend que les travaux à charge de la SISP bien évidemment.

Montant de la provision au 01/01/2023	5.393.261,38	
utilisation 2023	-777.296,07	A
solde avant dotation ou reprise	4.615.965,31	
Montant du plan entretien à 5 ans	5.430.680,84	
dotation 2023	814.715,53	B
Prise en charge sur l'exercice 2023	37.419,46	A+B

Les autres charges d'exploitation (rubrique 64) Cette rubrique enregistre essentiellement l'impôt foncier payé auprès de Bruxelles-Fiscalité pour notre bâti. L'enrôlement total en matière de précompte immobilier s'élève pour l'année à 2.454.763,74 € et progresse de 14,42 % eu égard à l'inflation de l'indexation des revenus cadastraux et à l'enrôlement des biens réceptionnés en 2022.

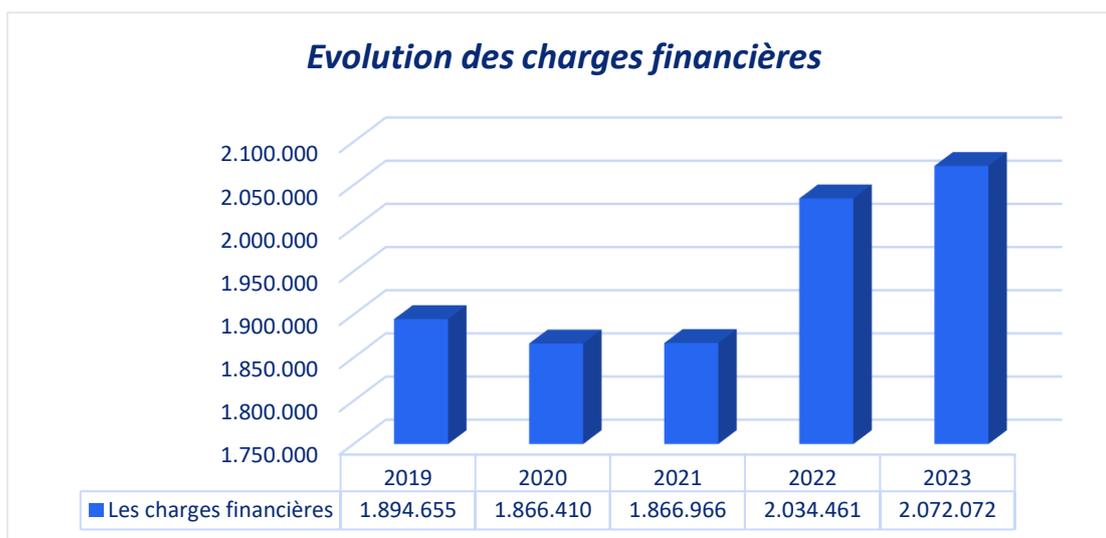
En effet, les revenus cadastraux qui constituent la base pour la détermination de cet impôt ont été indexés de **9,6 %** par rapport à 2022 (contre 2,4% entre 2022 et 2021 et 0,74% entre 2021 et 2020). De plus, 7 des 15 communes concernées ont réhaussé leurs centimes additionnels entre 2022 et 2023.



b) 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 2023 calculées sur les emprunts s'élèvent à **2.072.072,46 €** contre 2.034.460,94 € en 2022.



c) Les charges exceptionnelles (rubrique 66)

Elles se chiffrent à 2.630,39 € et n'apportent pas de commentaire particulier.

2.2.6. Présentation synthétique par nature de résultat

Nature du résultat	Réalisé 2022	Réalisé 2023
Résultat d'exploitation (70/64)	-1.373.072,61	-1.723.389,63
Résultat financier (75/65)	697.418,48	831.637,20
Résultat exceptionnel (76/66)	274.115,38	19.861,65
Impôts (76/66)	-450,32	0,00
Prélèvements/transfert en réserves (78/68)	419.865,25	331.718,22
Résultat de l'exercice	17.876,18	-540.172,56

Le résultat d'exploitation déficitaire de plus de 1,7 Mo € se justifie entre autres par l'influence défavorable des pertes par inoccupation de plus de 1,9 Mo €. Au regard de la perte de l'exercice, sans ce manque à gagner sur inoccupations, la société dégagerait un bénéfice d'exploitation ; signe d'une performance économique puisque l'activité de la société permettrait à elle seule de couvrir les charges d'exploitation nécessaires à l'activité.

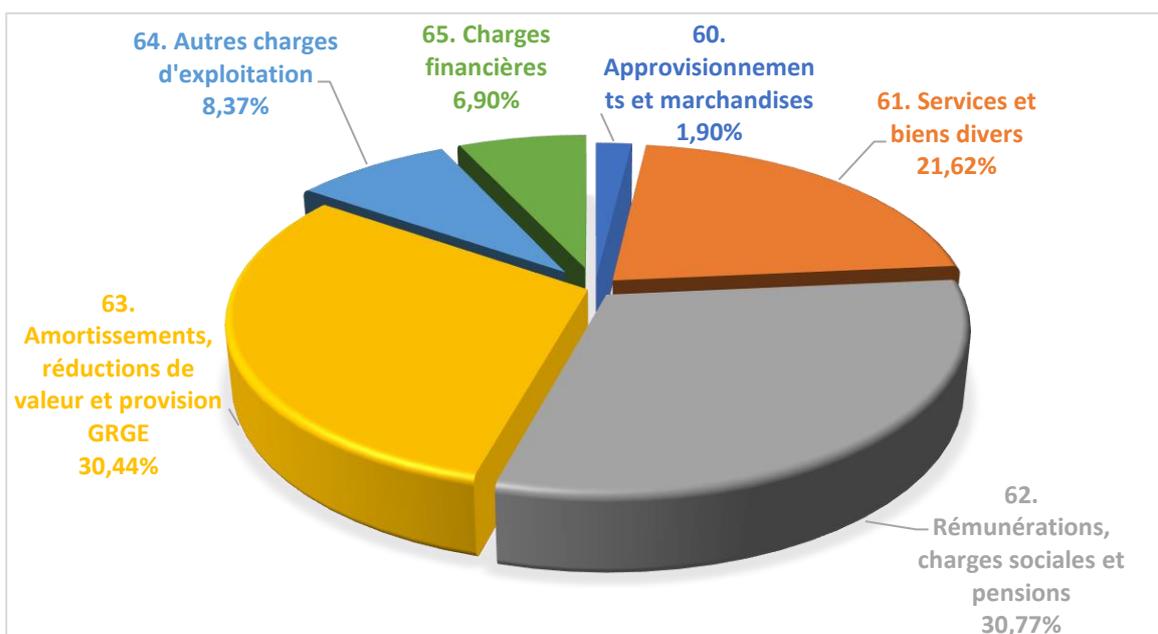
Les charges financières sont entièrement couvertes par les produits financiers. L'exercice dégage même un excédent sur ce résultat qui permet de compenser le résultat d'exploitation déficitaire.

Le résultat exceptionnel dégage un surplus qui améliore le résultat global.

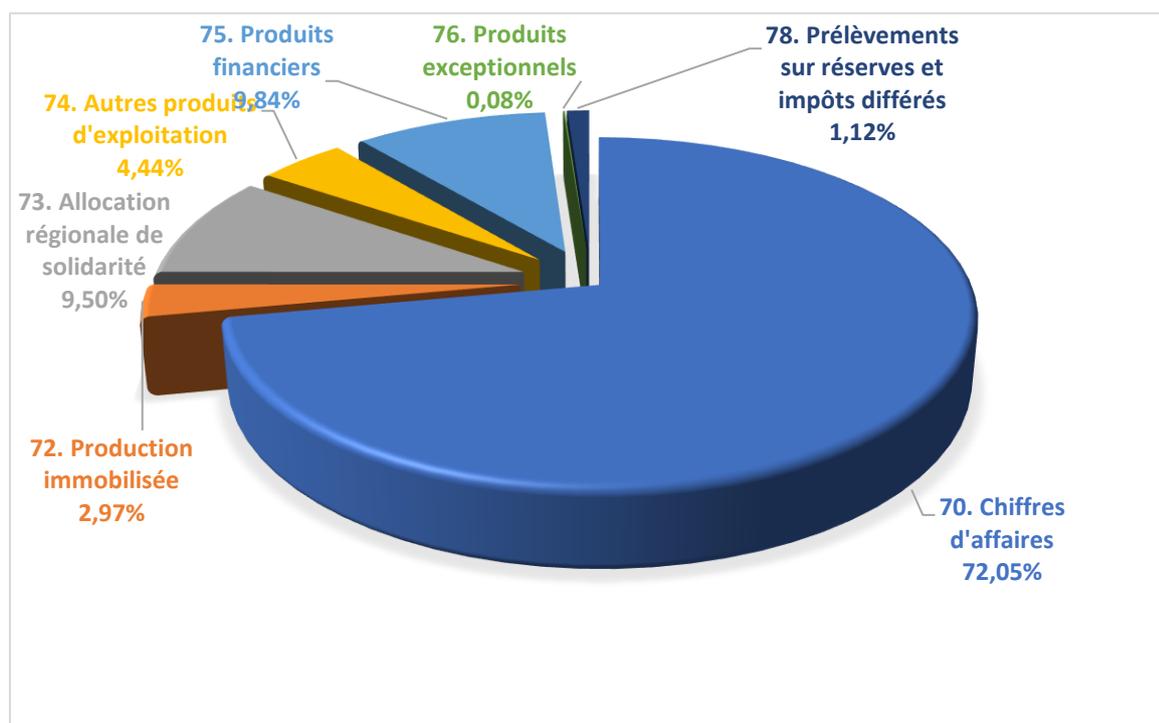
Les prélèvements sur réserves immunisées viennent également améliorer le résultat global.

2.2.7. Représentation graphique des recettes et des dépenses

Les dépenses



Les recettes



2.2.8. Evolution du compte de résultats sur 5 ans

		2019	2020	2021	2022	2023
Ventes et prestations		21.492.814,73	21.753.692,25	22.095.438,97	23.841.649,94	26.265.068,92
Chiffres d'affaires		17.396.625,08	17.467.548,80	17.767.574,45	19.056.314,51	21.272.682,04
Loyers de base		18.474.680,06	18.897.241,67	19.464.234,57	20.916.623,25	23.412.123,71
Logements sociaux	7000/7060	18.173.133,04	18.598.469,81	19.161.361,28	20.549.022,16	23.000.507,02
Autres	700 autre	301.547,02	298.771,86	302.873,29	367.601,09	411.616,69
Pertes de loyers de base		-1.360.604,38	-1.627.971,03	-1.866.122,61	-2.174.021,00	-1.998.738,91
Pertes sur logements inoccupés	701	-1.313.559,60	-1592549,01	-1.834.279,77	-2.128.573,00	-1.947.978,24
Autres pertes	701 autre	-47.044,78	-35.422,02	-31.842,84	-45.448,00	-50.760,67
Réductions sociales nettes	702	-3.283.191,05	-3.216.186,39	-3.388.547,80	-3.740.231,60	-4.578.891,05
Réductions spéciales privés	703	0,00	-10.289,69	0,00	0,00	-244.760,00
Charges locatives	704/707	3.392.531,09	3.187.662,10	3.345.998,84	3.831.268,94	4.424.897,32
Ventes de maisons		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cotisation de solidarité	709	173.209,36	237.092,14	212.011,45	222.674,92	258.050,97
Production immobilisée	72	774.811,66	723.912,33	795.398,23	965.265,60	875.764,03
Allocation régionale de solidarité	73	2.334.308,15	2.462.393,29	2.412.139,79	2.541.410,85	2.805.173,70
Autres produits d'exploitation	74	987.069,84	1.099.837,83	1.120.326,50	1.278.658,98	1.311.449,15
Coût des ventes et des prestations		21.528.493,27	22.478.550,75	23.427.059,50	25.214.721,57	27.988.458,55
Approvisionnements et marchandises	60	680.116,59	539.973,19	459.263,25	576.700,01	570.667,51
Services et biens divers		5.151.378,41	5.273.151,28	5.418.931,30	5.965.831,26	6.498.145,08
Administration générale	610	543.585,20	521.216,31	594.884,77	693.476,44	636.009,87
Travaux à charge SISP	6110	1.121.558,52	1.295.110,88	1.341.893,67	915.524,17	1.068.711,09
Travaux à charge locataires	6111	1.093.706,10	1.185.001,66	1.255.808,07	1.367.656,18	1.463.474,35
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	159.762,35	173.009,05	192.699,10	225.182,15	307.639,90
Consommations	612	1.708.501,59	1.531.165,12	1.550.194,15	1.954.665,92	2.084.001,07
Matériel et machines	613	174.849,09	234.530,55	213.598,29	265.173,64	320.028,80
Assurances	614	153.599,14	160.128,60	167.801,89	371.508,72	403.140,39
Frais d'actes et de contentieux	615	141.396,89	121.028,94	65.371,85	129.725,97	146.188,01
Divers	616	27.353,25	13.921,19	15.536,31	25.298,17	41.631,62
Intérimaires	617	4.981,04	12.691,02	0,00	0,00	6.048,98
Administrateurs	618	22.085,24	25.347,96	21.143,20	17.619,90	21.271,00
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	6.780.614,13	7.376.377,97	7.732.775,43	8.556.124,34	9.250.427,99
Amortissements	630	6.884.807,96	7.118.101,82	7.589.706,75	8.580.596,97	9.086.178,90
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	-100.292,84	45.250,78	57.280,52	36.404,85	28.294,83
Provisions pour risques et charges		199.914,70	156.858,79	129.473,70	-700.886,24	37.419,46
Grosses réparations et entretiens	636	199.914,70	156.858,79	129.473,70	-700.886,24	37.419,46
Autres	635+637+639	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation		1.931.954,32	1.968.836,92	2.039.628,55	2.199.950,38	2.517.324,78
Précompte immobilier	64000	1.848.479,98	1.905.718,15	1.976.000,05	2.145.450,02	2.454.763,74
Autres	64 autre	83.474,34	63.118,77	63.628,50	54.500,36	62.561,04
Résultat d'exploitation		-35.678,54	-724.858,50	-1.331.620,53	-1.373.071,63	-1.723.389,63
Produits financiers		1.874.051,20	1.993.410,10	2.270.018,83	2.734.636,48	2.906.208,32
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	158.288,17	155.709,97	154.628,77	111.059,01	84.665,58
Subsides en capital	753	1.714.181,59	1.837.154,28	2.113.379,52	2.623.577,47	2.819.096,08
Autres produits financiers	75 autre	1.581,44	545,85	2.010,54	0,00	2.446,66
Charges financières		1.897.227,14	1.868.611,38	1.870.401,26	2.037.218,00	2.074.571,12
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	1.894.655,31	1.866.409,68	1.866.965,50	2.034.460,94	2.072.072,46
Autres charges financières	65 autre	2.571,83	2.201,70	3.435,76	2.757,06	2.498,66
Résultat financier		-23.175,94	124.798,72	399.617,57	697.418,48	831.637,20
Résultat courant avant impôts		-58.854,48	-600.059,78	-932.002,96	-675.653,15	-891.752,43
Produits exceptionnels	76	139.817,52	345.951,63	19.285,48	277.739,38	22.492,04
Charges exceptionnelles	66	10.317,62	52.005,18	768,29	3.624,00	2.630,39
Résultat de l'exercice avant impôts		70.645,42	-306.113,33	-913.485,77	-401.537,77	-871.890,78
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	273.383,95	279.312,76	302.542,67	419.863,85	331.718,22
Transfert aux réserves	68	0,00	55.950,00	0,00	0,00	0,00
Impôt sur le résultat	67/77	37.335,43	16.500,00	774,32	450,32	0,00
Résultat de l'exercice		306.693,94	-99.250,57	-611.717,42	17.875,76	-540.172,56

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

valeurs exprimées en % du chiffre d'affaires			2019	2020	2021	2022	2023
Ventes et prestations			123,55%	124,54%	124,36%	125,11%	123,47%
Chiffres d'affaires			100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Loyers de base			106,20%	108,18%	109,55%	109,76%	110,06%
Logemts sociaux	7000/7060		104,46%	106,47%	107,84%	107,83%	108,12%
Autres	700 autre		1,73%	1,71%	1,70%	1,93%	1,93%
Pertes de loyers de base			-7,82%	-9,32%	-10,50%	-11,41%	-9,40%
Pertes sur logements inoccupés	701		-7,55%	-9,12%	-10,32%	-11,17%	-9,16%
Autres pertes	701 autre		-0,27%	-0,20%	-0,18%	-0,24%	-0,24%
Réductions sociales nettes	702		-18,87%	-18,41%	-19,07%	-19,63%	-21,52%
Réductions spéciales privés	703		0,00%	-0,06%	0,00%	0,00%	-1,15%
Charges locatives	704/707		19,50%	18,25%	18,83%	20,10%	20,80%
Ventes de maisons			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cotisation de solidarité	709		1,00%	1,36%	1,19%	1,17%	1,21%
Production immobilisée	72		4,45%	4,14%	4,48%	5,07%	4,12%
Allocation régionale de solidarité	73		13,42%	14,10%	13,58%	13,34%	13,19%
Autres produits d'exploitation	74		5,67%	6,30%	6,31%	6,71%	6,16%
Coût des ventes et des prestations			123,75%	128,69%	131,85%	132,32%	131,57%
Approvisionnements et marchandises	60		3,91%	3,09%	2,58%	3,03%	2,68%
Services et biens divers			29,61%	30,19%	30,50%	31,31%	30,55%
Administration générale	610		3,12%	2,98%	3,35%	3,64%	2,99%
Travaux à charge SISF	6110		6,45%	7,41%	7,55%	4,80%	5,02%
Travaux à charge locataires	6111		6,29%	6,78%	7,07%	7,18%	6,88%
Frais dans immeubles utilisés par la SISF	6112		0,92%	0,99%	1,08%	1,18%	1,45%
Consommations	612		9,82%	8,77%	8,72%	10,26%	9,80%
Matériel et machines	613		1,01%	1,34%	1,20%	1,39%	1,50%
Assurances	614		0,88%	0,92%	0,94%	1,95%	1,90%
Frais d'actes et de contentieux	615		0,81%	0,69%	0,37%	0,68%	0,69%
Divers	616		0,16%	0,08%	0,09%	0,13%	0,20%
Intérimaires	617		0,03%	0,07%	0,00%	0,00%	0,03%
Administrateurs	618		0,13%	0,15%	0,12%	0,09%	0,10%
Rémunérations, charges sociales et pensions	62		38,98%	42,23%	43,52%	44,90%	43,49%
Amortissements	630		39,58%	40,75%	42,72%	45,03%	42,71%
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4		-0,58%	0,26%	0,32%	0,19%	0,13%
Provisions pour risques et charges			1,15%	0,90%	0,73%	-3,68%	0,18%
Grosses réparations et entretiens	636		1,15%	0,90%	0,73%	-3,68%	0,18%
Autres	635+637+639		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Autres charges d'exploitation			11,11%	11,27%	11,48%	11,54%	11,83%
Précompte immobilier	64000		10,63%	10,91%	11,12%	11,26%	11,54%
Autres	64 autre		0,48%	0,36%	0,36%	0,29%	0,29%
Résultat d'exploitation			-0,21%	-4,15%	-7,49%	-7,21%	-8,10%
Produits financiers			10,77%	11,41%	12,78%	14,35%	13,66%
Intérêts sur compte courant SLRB	75100		0,91%	0,89%	0,87%	0,58%	0,40%
Subsides en capital	753		9,85%	10,52%	11,89%	13,77%	13,25%
Autres produits financiers	75 autre		0,01%	0,00%	0,01%	0,00%	0,01%
Charges financières			10,91%	10,70%	10,53%	10,69%	9,75%
Intérêts sur compte courant SLRB	65009		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008		10,89%	10,69%	10,51%	10,68%	9,74%
Autres charges financières	65 autre		0,01%	0,01%	0,02%	0,01%	0,01%
Résultat financier			-0,13%	0,71%	2,25%	3,66%	3,91%
Résultat courant avant impôts			-0,34%	-3,44%	-5,25%	-3,55%	-4,19%
Produits exceptionnels	76		0,80%	1,98%	0,11%	1,46%	0,11%
Charges exceptionnelles	66		0,06%	0,30%	0,00%	0,02%	0,01%
Résultat de l'exercice avant impôts			0,41%	-1,75%	-5,14%	-2,11%	-4,10%
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78		1,57%	1,60%	1,70%	2,20%	1,56%
Transfert aux réserves	68		0,00%	0,32%	0,00%	0,00%	0,00%
Impôt sur le résultat	67/77		0,21%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%
Résultat de l'exercice			1,76%	-0,57%	-3,44%	0,09%	-2,54%

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Capitaux propres	49.771.712	52.139.737	64.862.683	71.296.551	71.572.919
Valeur bilantaire	177.979.566	182.041.772	208.840.746	221.294.330	220.762.953
	0,2796	0,2864	0,3106	0,3222	0,3242

Le poids des fonds propres est de 32,42 % en 2023 contre 32,22 % en 2022. Le ratio reste stable entre 2022 et 2023. 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 :
$$\frac{\text{Actifs circulants}}{\text{Dettes à court terme}}$$

	2019	2020	2021	2022	2023
Actifs circulants	10.884.936	10.554.976	8.288.905	7.569.915	7.160.911
Dettes à CT	10.856.841	11.673.640	8.637.224	10.344.740	11.263.003
	1,0026	0,9042	0,9597	0,7318	0,6358

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 0,6358. En d'autres termes, les créances et disponibilités de Comensia sont capables de **couvrir les dettes à court terme à hauteur de 0,64 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

	2019	2020	2021	2022	2023
Bénéfice de l'exercice	132.854,00	-273.091,00	-785.558,00	-75.964,00	-714.013
Charges non décaissées	6.984.429,82	7.340.541,00	7.776.461,00	7.916.116,00	9.225.893
Produits non encaissés	1.672.252,78	1.780.440,00	2.025.690,00	3.078.130,00	2.957.510
Annuité	3.867.494,85	3.993.563,00	4.130.735,00	4.680.146,00	5.028.433
	1.577.536,19	1.293.447,00	834.478,00	81.876,00	525.936

En 2023, après avoir payé sa dette d'annuité, **Comensia a dégagé un complément de moyen positif de 525.936 €**. 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	2022	2023
Capitaux permanents y compris dettes emprunt échéant dans l'année	(10/17)+42	207.881.508	206.559.160
- Actifs fixes nets	20/28	-213.724.415	-213.602.043
FRN (1)		-5.842.907	-7.042.883
Stocks	3	270.297	318.581
Créance à 1 an au plus	40/41	3.091.664	2.966.977
Comptes regul actif	49	584.491	542.728
- dettes à un an au plus sauf dette d'emprunt	44/48	-6.311.109	-6.902.570
- provision pour risques et charges	160/5	-5.683.851	-5.713.576
Comptes regul passif	49	-394.034	-217.044
BRF (2)		-8.442.542	-9.004.904
Trésorerie Nette =(1)-(2)		2.599.635	1.962.021
valeurs disponibles classe 5 (A)		3.623.463	3.332.625
dette financière (découvert sur compte courant SLRB) (B)	43	-1.023.828	-1.370.604
Trésorerie Nette =(A)-(B)		2.599.635	1.962.021

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 :

$$\text{FRN} - \text{BFR} = \text{trésorerie}$$

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 2022 et 2023.

En revanche, le besoin en fonds de roulement à court terme est suffisamment négatif. Cela signifie que la société dispose de suffisamment de liquidités pour honorer ses dettes à court terme. **Notre besoin en fonds de roulement négatif permet à la société d'assurer une trésorerie nette de 1,96 Mo €.**

2.4. L'affectation du résultat

L'exercice comptable 2023 se solde par une perte de 540.172,56 €.
Les réserves disponibles s'élèvent à 4.690.062,18 €.

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

- ✓ 245.148,42 € 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 785.320,98 € sera fait sur les réserves disponibles pour compenser le solde de l'exercice.

Ce prélèvement porte donc le solde des réserves disponibles à 4.149.889,62 €

2.5. Autres éléments du rapport

❖ Evènements importants survenus après la clôture de l'exercice

- Comensia a réceptionné l'immeuble à 130 logements Destrier courant du 1^{er} trimestre 2024. La mise en location progressive de ces logements impactera favorablement les loyers de base 2024 mais aura également un impact sur les amortissements.
- Comensia est en cours de conciliation judiciaire afin de clôturer le dossier litigieux qui l'oppose à l'entreprise Gillion dans le cadre de la construction de l'immeuble Reine. Le montant de la transaction ne portera préjudices aux résultats de Comensia car il s'agit d'un différend sur le montant de la retenue sur solde du projet à inclure au prix de revient du chantier.

L'organe de gestion ne confirme qu'aucun autre évènement important ne s'est produit depuis la date de clôture qui serait susceptible d'influencer le résultat ou même le patrimoine de la société.

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

Conformément aux dispositions de l'article 3.48 du Code des Sociétés et des Associations, vous trouvez ci-dessous une description des principaux risques et incertitudes auxquels Comensia est confrontée, sans oublier les évènements importants survenus après la clôture de l'exercice, ainsi que les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société pour autant qu'elles ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à la société.

- **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.

Nous avons ainsi dû réaliser 3 tentatives d'adjudication du marché de travaux pour la rénovation des immeubles Peterbos 10 et 11 car les offres des entrepreneurs dépassaient largement les estimations. Nous sommes en cours d'attribution des travaux pour la rénovation du Peterbos 10 et relancerons dans les prochains mois le marché pour la rénovation du Peterbos 11.

- **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 ainsi été amené à appliquer la résiliation unilatérale du marché public de travaux relatif à la rénovation de l'immeuble Parc Peterbos 3 entraînant 24 logements inoccupés. Le projet a été complètement revu afin de transformer ces 24 logements en 18 logements dont plusieurs grands logements. Un permis d'urbanisme a été délivré en 2023 et le marché de travaux est en cours d'attribution.

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 d'Administration 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**

L'année 2023 a été marquée par plusieurs clôtures de dossiers litigieux ouverts auprès du Home Familial Bruxellois et dont Comensia a hérités. Une conciliation judiciaire est en cours afin de tenter de clôturer le litige avec l'entreprise Gillion dans le cadre de la construction de l'immeuble Reine.

Comensia a également obtenu gain de cause dans une affaire datant de 2019. Lors d'une aliénation de terrain, Comensia a fait face à un candidat acquéreur de mauvaise foi qui a refusé d'acquiescer la parcelle au motif d'une signature. Finalement, le Juge l'a condamné à verser une indemnité à Comensia équivalente au 1/3 du prix du terrain et a confirmé que Comensia reste propriétaire de cette parcelle.

Fin 2023, la société PIC a décidé de nous assigner pour non-respect des délais de l'envoi des justificatifs dans le cadre de la rénovation des châssis et des garde-corps d'Hunderenveld 1/2. Le dédommagement pourrait s'élever à 10% du montant de la commande.

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 afin de finaliser au plus vite les dernières paramétrisations nécessaires 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.

Justifications des règles comptables

Pas applicables. La société a été en bénéfice en 2022. Nous ne sommes donc pas dans le cadre d'une perte comptable sur deux années successives. Comensia est une Société Immobilière de Service public agréée par la SLRB et soumise à la tutelle de la Région. Son objectif social est d'offrir aux personnes de condition modeste des logements sociaux dont les conditions d'accès et de loyers sont fixées par les autorités régionales bruxelloises.

Autres informations

Néant.

3. Le financement des investissements de Comensia

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

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

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

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

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

3.1. Consommation des crédits budgétaires en 2023

❖ Avances remboursables et subsides

Comensia a investi dans une trentaine de projets et chantiers pour lesquels des crédits budgétaires ont été liquidés en 2023 pour un total de 6.018.421,82 € 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	6.723,76		6.723,76
Rénovation marché de stock des appartement Peterbos à Anderlecht		70.118,42	70.118,42
Rénovation sanitaire du Peterbos 2 à Anderlecht	311.164,69	375.000,00	686.164,69
Sécurisation des façades PB10/10A/11/11A à Anderlecht	769.462,73		769.462,73
Rénovation de l'enveloppe des immeubles Peterbos 10 et 11 à Anderlecht		59.061,51	59.061,51
Remplacement des colonnes des décharges PB10/10A/11/11A à Anderlecht	164.156,02		164.156,02
Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble Peterbos 16 à Anderlecht	91.259,39		91.259,39
Rénovation de la chaufferie au Peterbos 16 à Anderlecht	913,58		913,58
Projet Peterfoot à Anderlecht		10.444,33	10.444,33
Placement d'une cogénération au Square Albert à Anderlecht		1.347,88	1.347,88
Placement d'une cogénération à Chaussée de Forest 282/286 à Forest		3.053,36	3.053,36
Rénovation de la chaufferie Delaunoy/Savonnerie à Molenbeek-Saint-Jean		20.740,41	20.740,41
Rénovation des maisons Lechat à Auderghem	19.059,81	238.267,06	257.326,87
Rénovation de la régulation de la chaufferie Dunant 12/14 à Evere		3.683,92	3.683,92
Rénovation de la régulation de la chaufferie Bosnie 23 à Saint-Gilles	25.092,89	22.892,56	47.985,45
Rénovation de la chaufferie avenue Masoin 19/23 à Jette	1.767,98		1.767,98
Rénovation des toitures Longtin 50/58/60 à Jette	1.454,76	2.962,67	4.417,43
Rénovation des portes de maison Verregat à Laeken		54.910,71	54.910,71
Travaux de désamiantage maisons Val Marie à Neder-Over-Humbek	175.944,98	22.603,42	198.548,40
Rénovation des toitures au Craetbos 1/9 à Neder-Over-Humbek		3.192,95	3.192,95
Rénovation de 4 en 2 logements rue de la Fondation 39/45 à Berchem	-510,74	-1.249,83	-1.760,57
Rénovation des menuiseries extérieures Hunderenveld à Berchem	1.609,30	116.338,26	117.947,56
Sécurisation des accès Hunderenveld à Berchem		99.941,62	99.941,62
Rénovation des chassis Jean-Christophe à Berchem	350.462,93		350.462,93
Rémise en état des panneaux solaires Gérance/Termonde à Berchem	3.780,39	6.300,66	10.081,05
Rénovation 173 logements Cité Moderne à Berchem	299.479,94		299.479,94
Rénovation complète des 46 logements Place de l'Initiative à Berchem	60.903,89	1.331.256,80	1.392.160,69
Rénovation marché de stock des maisons à Berchem/Laeken/Ganshoren	9.173,04		9.173,04
Mise en conformité des installations électriques Ancienne cité-Heydeken-Verregat		83.301,00	83.301,00
Intervention artistique Destrier 101% culturel		175,45	175,45
Intervention artistique Val Maria 101% culturel		4.820,00	4.820,00
Analyses de risque ascenseurs divers immeubles	30.468,75	49.614,52	80.083,27
Renovation marché de stock électricité		41.411,94	41.411,94
Remise en ordre des logements entre deux locations solde 2022 + 2023 partiel		1.075.864,11	1.075.864,11
Total des investissements	2.322.368,09	3.696.053,73	6.018.421,82

❖ 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 de l'Alliance-Habitat (AH) et des prêts à terme.

En 2023, Comensia a ainsi investi 1.195.250,08 € dans les projets complémentaires suivants :

Projets et chantiers	Avance remboursable	+	Subside	=	Total
Transformation d'un entrepot en 13 logements Rue Raphael à Anderlecht	260.102,55				260.102,55
Projet de construction de 28 logements "Van Overbeke" à Ganshoren	79,05				79,05
Acquisition d'une parcelle dans le cadre du projet Azur à Berchem			185.260,04		185.260,04
PLT rénovation des futurs bureaux sis rue Besme à Molenbeek	749.808,44				749.808,44
Total des investissements	1.009.990,04		185.260,04		1.195.250,08

3.2. Plan stratégique de rénovation durable

Au terme du dernier programme quadriennal (2018-2021), un nouvel arrêté de financement relatif à la rénovation des logements sociaux en Région bruxelloise a été adopté en 2022 afin de planifier au mieux les projets, de fluidifier le processus d'avancement et de réduire l'encours.

Chaque société immobilière de service public doit élaborer un plan stratégique d'investissement durable (PSRD) sur base des budgets qui lui sont alloués. Un montant annuel pour le secteur de 90 millions est prévu (soit 900 millions sur 10 ans) et réparti entre les 16 sociétés immobilières de service public.

Cette dotation est répartie de la manière suivante :

- 70 % sont affectés aux travaux de rénovation (planification sur 10 ans)
- 25 % sont affectés aux droits de tirage (enveloppe annuelle)
- 4 % sont affectés au financement de travaux urgents
- 1 % est affecté au financement de projets culturels ou participatifs

Le montant des droits de tirages alloués à Comensia pour les années 2022 et 2023 s'élevaient à 1.820.815,40 € annuellement. Il a permis de réaliser les chantiers suivants :

N° chantier	Libellé	Adresse	Début chantier	Montant Commande
2170/2022/08/01	(FG) Lgts vacants 2022	Divers sites 2170	DT22	848.564,07 €
2170/2023/07/01	MS Analyse de risques et mises en conformité des ascenseurs	Patrimoine COMENSIA	DT22	81.250,00 €
2170/2023/08/01	Remis en route et fonction des panneaux solaires.	Av. Gérance et Rue Termonde à 1082 Berchem St.-Agathe	DT23	10.081,05 €
2170/2022/06/01	(AC) Ren 24 appts (8/an)	Patrimoine COMENSIA /Peterbos	DT23	153.408,70 €
2170/2023/11/01	Analyse de risques et mises en conformité des ascenseurs	Patrimoine COMENSIA	DT23	50.000,00 €

2170/2023/12/01	Remplacement des portes d'entrée des maisons unifamiliales	Complexe du Verregat - 1020 Laeken	DT23	95.000,00 €
2170/2023/13/01	Rénovation des installations électriques des communs	Verregat (appartements) à 1020 Laeken	DT23	75.000,00 €
2170/2023/14/01	Remplacement des Velux en toiture	Ch. De Mons, 231-241 à 1070 Anderlecht	DT23	105.000,00 €
2170/2023/15/01	Rénovation des terrasses	Rue M. Charlent, 42-44-46 à Auderghem	DT23	40.000,00 €
2170/2023/16/01	Installation d'un système de contrôle par badge aux entrées des immeubles (Baeck) - Sécurisation	Av. J. Baeck, 60-66 à 1080 Molenbeek	DT23	64.800,00 €
2170/2023/18/01	Installation cogénération + adaptation Hydraulique	Av. Sq. Albert, 32-35 à 1070 Anderlecht	DT23	175.000,00 €
2170/2023/29/01	Installation panneaux photovoltaïques	Rue du Corbeau 18 à Schaerbeek	DT23	54.000,00 €
2170/2023/28/01	Modification chaufferie suite passage au gaz	Jean-Christophe 1,3,5,7 à Berchem	DT23	105.000,00 €
2170/2023/32/01	Remplacement des tourelles d'extraction (ventilation)	Avenue Masoin 19-23 1090 Jette	DT23	30.988,17 €
2170/2023/36/01	Remplacement des portes de garages et mise en ordre des sous-sols	Hunderenveld 1-2 1082 Berchem	DT23	101.859,98 €
2170/2023/23/01	Remise en ordre des logements entre deux locations	Patrimoine COMENSIA	DT23	991.963,45 €
2170/2016/06/02	(M1) Rénovation complète 4M lot 1	Rue Ch. Lechat, 9 & 10 à 1160 Auderghem	DT23	532.533,37 €

3.3. Chantiers réalisés ou en cours en 2023 :

	N° chantier	Libellé	Adresse	Début chantier	Montant Commande
En chantier en 2023	2170/2018/02/01	Rénovation de 2 immeubles classés	Place de l'Initiative 1-2-3 & 4-5 à Berchem	05/09/2022	6.534.086,11 €
	2170/2018/06/03	Rénovation complète de 2 maisons	Rue Valduc 185 & 193 – 1160 AUDERGHEM	24/11/2022	376.264,33 €
	2170/2018/04/01	Remplacement des menuiseries extérieures	Hunderenveld 1-2 – 1082 Berchem-Sainte-Agathe	01/08/2023	3.612.921,83 €
	2170/2018/07/01	Mise en conformité des installations électriques des maisons	Site du Heideken – GANSHOREN / Site Verregat – LAEKEN Ancienne Cité – BERCHEM	01/08/2023	684.112,41 €
	101 %	Rénovation d'un terrain de foot et de ses abords 'PETERFOOT	Parc du Peterbos – 1070 Anderlecht	02/10/2023	488.681,10 €
Réceptionnés en 2023	2170/2022/11/01	Sécurisation façades	Peterbos 10,10a,11,11a – 1070 Anderlecht	17/04/2023	641.262,45 €
	2170/2022/09/01 2170/2022/10/01	Remplacement des décharges	Peterbos 10,10 A,11,11 A – 1070 Anderlecht	27/10/2022	133.790,29 € 123.253,78 €

	2170/2019/06/01	Désamiantage des maisons	NEDER-OVER-HEEMBEEK – Val Maria	01/06/2022	325.508,60 €
	2170/2023/22/01	Rénovation de la chaufferie et intégration d'une unité de cogénération	Chaussée de Forest 282 – 286 à 1190 Forest	09/10/2023	275.127,42 €

3.4. Dossier à l'étude

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 telles que :

	Libellé	Adresse	Début chantier	Montant Commande
2170/2018/05/01	(M1) Ren complète façades + men extérieures - RRF	Peterbos 10,10a,11,11a	2024	16.440.000 €
2170/2019/01/01	(M1) Toiture + façade arrière	Forest 222-228	2025	822.000 €
2170/2022/03/01	(M1) Ren intérieure 24A	Peterbos 3	2024	3.375.000 €
2170/2023/06/01	(M1) Sec entrées, ren garde-corps et abords	Cité Verregat Blocs : Genévriers 40a Lotus 1,3 Magnolias 14-30,55-59 Pivoines 1 Romaine 621-639 Verregat 22	2024	521.100 €
2170/2023/20/01	(M1) Installation cogénération PB16	Peterbos 10,10a,11,11a,16,17,17A,18,18a	2024	462.500 €
2170/2023/24/01	(M1) Ren toitures 31 M	Cité Heydeken M : Centenaire 20,29 Château 38,44 Communale 13,25,31,35,37,43,47,49,53 Rivieren 96,114,122,134,140,144,166 Universelle 98,100,108,97AB,99 Sorbiers 9,10	2024	1.107.000 €
2170/2023/25/01	(M1) Ren toitures 41 M	Cité Verregat M : Ciboulette 2,6,10,16,18,20 Cresson 9,13,26,28,31,32,33,46,48,50 Gauloise 9 Genévriers 4,54,62 Perce-neige 1,3,16,18,24 Pourpier 3,10 Romarin 1,2,3,4,6,7,8,12,16 Sauge 1,2,3,10,12,20,22,24 Verregat 16	2025	1.464.097 €
2170/2023/03/01	Rénovation complète de l'enveloppe ext. (CAMP77)	Rue Campenhout, 77 à 1050 Ixelles	2025	1.644.000 €
2170/2021/07/01	(M1) Rén Men ext et toitures	Ruysdael 8-24	2025	4.195.426 €
2170/2020/01/01	(FG) Ren complète 173 M	Cité Moderne 1925	PM	0 €
2170/2020/01/02	(M1) Ren complète 53 M	Cité Moderne 1925 : Coopérateurs 1-15,22-26, Evolution 1-11 ,2-20 Gérance 1-19 Ebats 3,5 18-22 Cite Moderne 33-43	2025	16.663.522 €

2170/2020/01/03	(M2) Ren complète 44 M	Cité Moderne 1925 : Ebats 2-16 Cité Moderne 9-31, 24-36, Termonde 29-35, Entraide 2-16, Fondation 19-51 ,30-46	2027	19.960.055 €
	(M1) Entretien façades et menuiseries plan logement	Termonde - Berchem Ste Agathe	2025	450.000 €
	(M1) Menuiseries extérieures	Hunderenveld 7,8 - Berchem		5.625.000 €
2170/2023/26/01	(M1) Ren complète	Rue Combattant, 100-104-106-110 à Berchem	2026	5.467.500 €
2170/2023/02/01	(M1) Ren toitures et men. extérieures	Palais 178	2026	788.400 €

4. La gestion patrimoniale

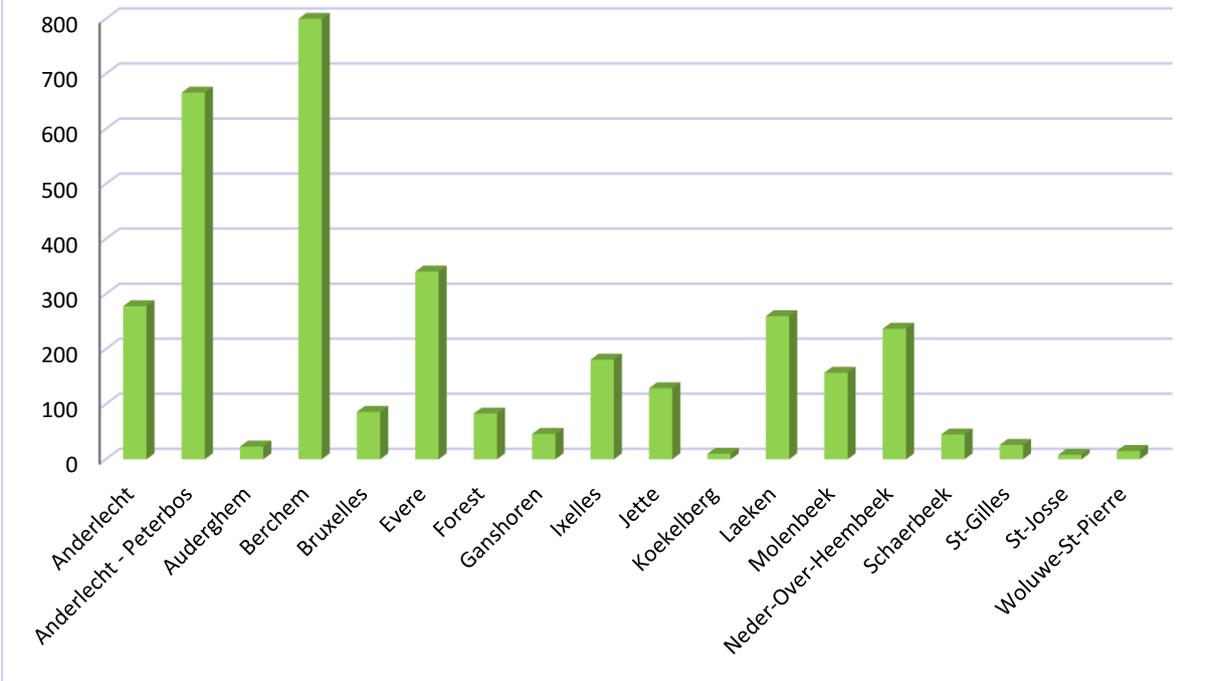
4.1. Inventaire du patrimoine de Comensia

Au 31/12/2023, COMENSIA gérait **3.402 logements sociaux**, du studio à la maison huit chambres :

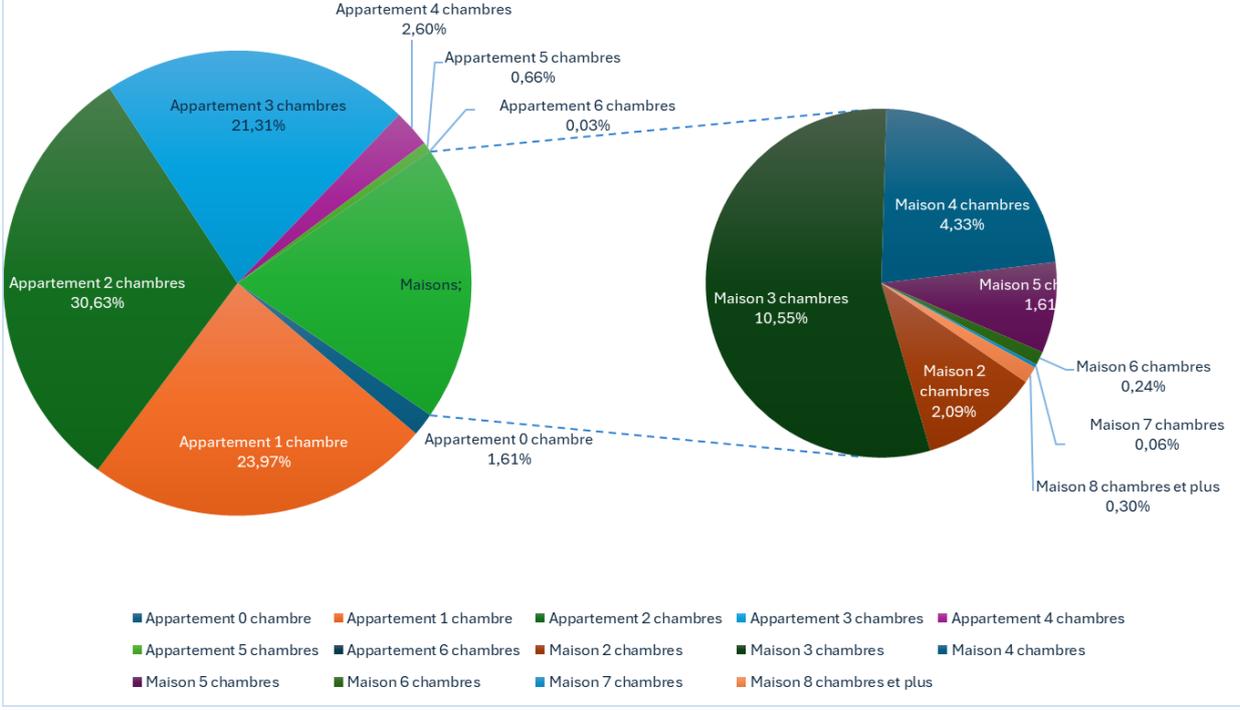
Commune	CP	Nbre logts	Appartements									Maisons							
			a0	a1	a2	a3	a4	a5	a6	a7	m1	m2	m3	m4	m5	m6	m7	m8	
Anderlecht	1070	927	12	301	346	224	32	12											
Auderghem	1160	23		6	7	3	1	1				1	4						
Berchem	1082	789	4	164	206	208	6	4				54	120	11	12				
Bruxelles	1000	83	3	29	31	16	4												
Evere	1140	339		41	74	39	13	5					66	74	14	3		10	
Forest	1190	82	6	20	33	23													
Ganshoren	1083	46		2		1						4	36	3					
Ixelles	1050	224	1	74	57	33	16					4	36	3					
Jette	1090	126	18	27	50	24	7												
Koekelberg	1081	10		4	3	3													
Laeken	1020	268	2	56	77	84	4		1			6	37	1					
Molenbeek	1080	156		45	83	28													
Neder-Over-Heembeek	1120	235		15	30	8						5	86	56	28	5	2		
Schaerbeek	1030	45	5	11	20	5							4						
St-Gilles	1060	26	3	11	1	9	2												
St-Josse	1210	8			4	2	2												
Woluwe-St-Pierre	1150	15		2	6	7													
		3402	54	808	1028	717	87	22	1	0	0	74	389	148	54	8	2	10	

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

Nombre de logements par commune



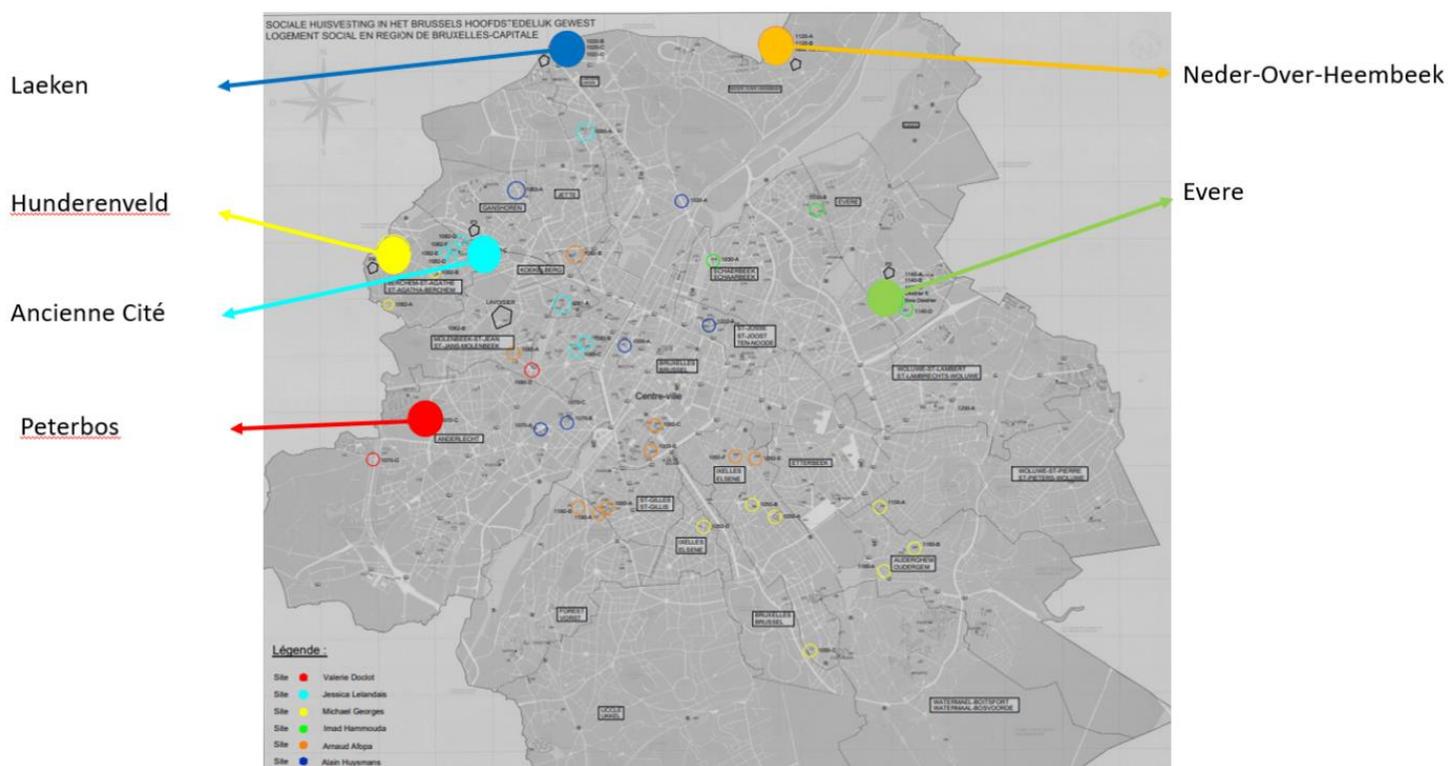
Répartition du patrimoine par type de logement



4.2. Entretien des logements

L'entretien des logements est primordial afin de maintenir le parc locatif en bon état. Les logements sont répartis entre 6 responsables de site reliés chacun à un pôle de proximité afin d'y assurer une permanence technique.

Chaque responsable de site établit un plan d'entretien de ses bâtiments et traite les demandes d'intervention techniques 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.



Chaque bâtiment/ensemble de bâtiments dispose de sa fiche descriptive reprenant la liste des composants nécessitant un entretien. Un des objectifs de la cellule entretien et maintenance est l'harmonisation de l'ensemble des contrats (entretien des espaces verts, des équipements de lutte contre l'incendie, nettoyage des gouttières, ...) Ce travail a déjà débuté avec l'entretien des chaufferies individuelles et collectives et se poursuivra en 2024.

Adress: Av. de Cognassier 53 - 55 - 57 - 59-61-63-65 et 67
 1082 Bruxelles
 30 logements
 Année de construction: 2009



Rémarques

Enveloppe

	Type de contrats	Intervenants	Référence contrat	debut de contrat	Occurrence	Périodes	Statut
Toiture							
Nettoyage gouttières et contrôle visuel de la toiture	Nettoyage	-	-	-	-	-	Inexistant

Communs

	Type de contrats	Intervenants	Référence contrat	Occurrence	Périodes	Statut
Remise en peinture des murs des communs (hall d'entrée, sas, cage d'escaliers...)				tous les 9 ans	-	Inexistant
Nettoyage soupiraux, caniveaux, couloir sous-sols, portes communs	Nettoyage	-	-	1/an	Septembre	Inexistant

Techniques

	Type de contrats	Intervenants	Référence contrat	Occurrence	Périodes	Statut	
Chaudières							
Entretien chaudière	Chauffage	VMA-BEM	18-OP01496/VGU_V2	01-01-19	4/ans	Trimestriel	Actif conforme
Sécurité							
Contrôle éclairage de sécurité	Alarme - sécurité	-	-	-	-	-	Inexistant
Contrôle équipements incendie	Alarme - sécurité	-	-	-	1/an	-	Inexistant
Contrôle des exutoires de fumée	Alarme - sécurité	-	-	-	1/an	-	Inexistant
Egouts							
Nettoyage préventif du réseau d'égout	Egoutage-Débouchage	Hendricx	-	01-01-19	1/an	-	Actif à relancer
Ventilation							
Entretien des extracteurs cuisine et sanitaire	-	-	-	-	-	-	Inexistant
Détection gaz							
Centrale Dalemans chaudière	Alarme - sécurité	VMA-BEM	18-OP01496/VGU_V2	01-01-19	4/ans	Trimestriel	Actif conforme
Relevé des compteurs							
Relevé de compteurs chauffage et ECS	Relevé (Ista-Techem - Aquatel)	Aquatel	LI0643	01-01-19	-	-	Actif conforme
Accès et contrôle d'accès							
Entretien porte d'entrée	Accès	-	-	-	-	-	Inexistant

Abords

	Type de contrats	Intervenants	Référence contrat	Date de Contrat	Occurrence	Périodes	Statut
Espace Verts							
Tonte pelouse	Jardinage	Village N°1	-	06-09-21	15/an	-	Actif à relancer
Désherbage et découpe gazon	Jardinage	Village N°1	-	06-09-21	3/an	-	Actif à relancer
Ramassage des feuilles mortes	Jardinage	Village N°1	-	06-09-21	2/an	-	Actif à relancer
Taille des haies	Jardinage	Village N°1	-	06-09-21	2/an	-	Actif à relancer
Dératisation							
Dératisation - cafard	-	-	-	-	-	-	Inexistant

En 2023, le Help Desk a enregistré 4.492 demandes d'interventions. Ces demandes d'intervention peuvent être introduites au Help Desk technique de différentes manières :

- Via la concierge (si présente sur le site) (6)
- Via les pôles de proximité ou bureaux Lavoisier (9) (5)
 - Evere
 - N-O-H
 - Laeken
 - Berchem (ancienne Cité + Hunderenveld)
 - Peterbos
- Via le Help Desk technique
 - Par téléphone (02/500.18.79) Lu-Ve de 8h30-11h30 – 2 lignes (1)
 - Par messagerie vocale Lu-Ve 11h30 – 16h30 (10)
 - Service de garde « Captel – Offitel » en dehors de heures d'ouverture (8)
 - Par mail helpdesk@comensia.be (4)
- Par courrier postal (2)

Toutes les demandes sont enregistrées et transmises aux différents responsables de site qui vont assurer le suivi via :

- Bon de travail vers la régie
- Bon de travail vers entreprise extérieure
- Demande de devis
- Visite sur site
- Déclaration de sinistre (assurance)
- ...

En 2023, ce sont 1.864 bons de travaux qui ont été générés pour notre régie et 2.305 commandes à diverses entreprises extérieures.

Depuis 2023, tous les ouvriers ont été équipés d'une tablette afin de recevoir directement les bons de travaux à réaliser et d'encoder directement les prestations réalisées et le matériel utilisé.

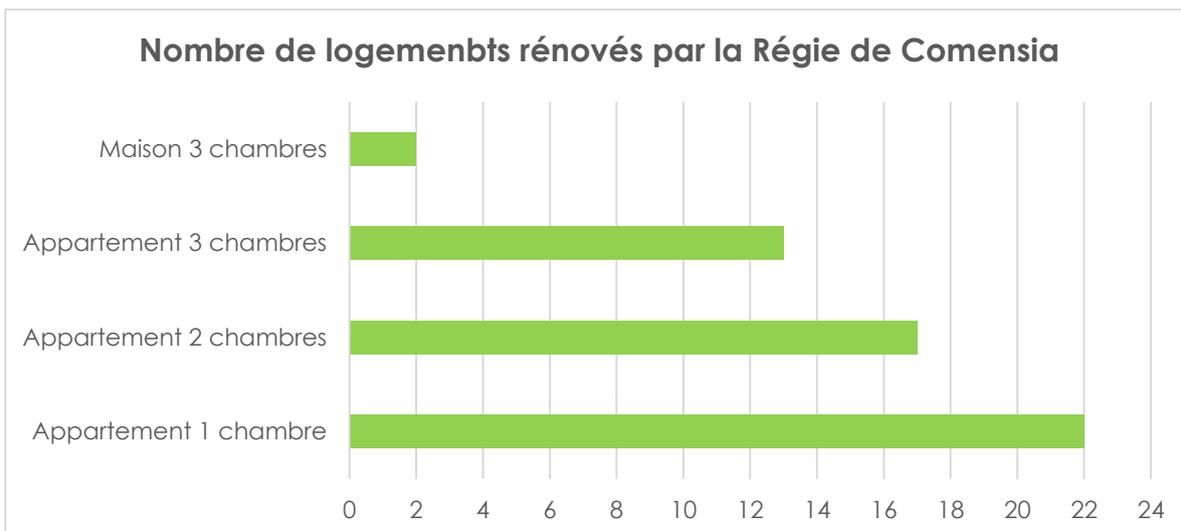


	lun. 04/03		mar. 05/03	
	Régie	Régie	Régie	Régie
08 h	Dépannage - Menuiserie - Regie	Dépannage - Menuiserie - Regie	Dépannage - Menuiserie - Regie	Dépannage - Menuiserie - Regie
09 h				
10 h				
11 h				
12 h	Remise en état - Checklist menuiserie	Remise en état - Checklist menuiserie		
13 h				
14 h				
15 h				
16 h				

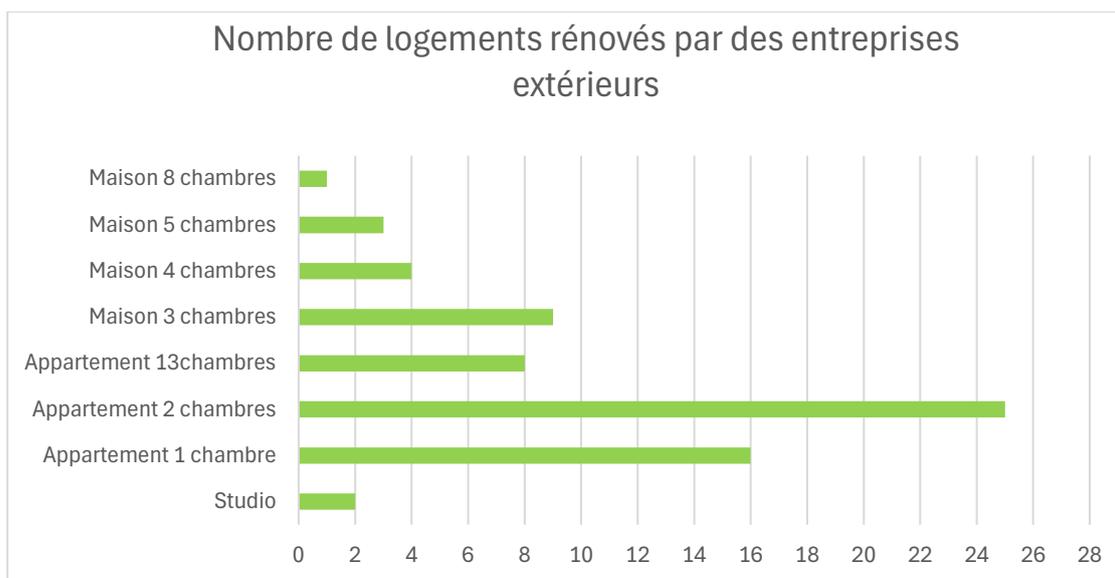
4.3. Lutte contre les vides locatifs et les logements inoccupés

Un autre objectif principal de Comensia est la lutte contre les logements inoccupés. En 2023, Comensia a procédé à la remise en état de 126 logements entre deux locations :

- 54 réalisés par la Régie des travaux de Comensia :



- 68 réalisés par des entreprises extérieures en procédure négociée sans publication préalable :
 - 51 appartements
 - 17 maisons



- 3 appartements réalisés avec l'accord cadre du Peterbos et une maison pour finaliser l'accord cadre sur les maisons de Laeken et Ganshoren

4.4. Plan Régional du Logement et Alliance Habitat

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

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

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

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

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 a été réceptionnée au quatrième trimestre 2023. La deuxième phase est prévue pour mars 2024.
- **Projet Val Marie** : construction de **46** logements + salle polyvalente à Neder-Over-Heembeek – permis d'urbanisme octroyé en 2021 - Projet lauréat de BeExemplary. Le dossier d'attribution du marché des travaux a eu lieu début 2023. Le chantier a débuté en août 2023. Les travaux de l'infrastructure de VIVAQUA ont eu lieu en septembre / octobre 2023 (demi-cercle). Les travaux de géothermie, ainsi que les fondations ont été exécutés en octobre/ novembre 2023. Les gros œuvres sont en cours. La réception est prévue pour 2025.
- **Projet Raphael BIS**: Acquisition d'une parcelle mitoyenne aux sites Raphael et Ruysdael afin de permettre la construction de +/- **25** logements sociaux à Anderlecht : stade étude de faisabilité – négociation avec le propriétaire pour l'achat en 2023. Obtenu l'accord avec le propriétaire en décembre 2023. Rédaction du compromis en cours. Signature de l'acte réalisée en avril 2024.
- **Projet Hunderenveld** : construction de +/- **30** logements sociaux et équipements récréatifs à Berchem-Sainte-Agathe en concertation avec la Fédération Wallonie-Bruxelles qui souhaite développer une école secondaire sur une partie de la parcelle : stade étude de faisabilité. Négociation en cours pour la vente d'une partie de la parcelle à un pouvoir organisateur pour la construction d'une école.
- **Projet Azur** : construction de **26** logements sociaux à Berchem-Sainte-Agathe : stade Permis d'Urbanisme déposé 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. Vu les difficultés de financement de notre pouvoir de tutelle, la SLRB, le projet n'est pas retenu dans les financements actuels. Le projet est prioritaire dans la prochaine enveloppe budgétaire, après l'accord du nouveau gouvernement en 2024.

Sur base des projets ci-dessus, COMENSIA a construit / construit / va construire, en gestion propre, environ 390 nouveaux logements supplémentaires dans son patrimoine, dans les années à venir.

Dans le cadre des acquisitions de logements « clefs sur porte », :

- **Av. Van Overbeke à Ganshoren : 28** logements et 25 emplacements de parking – permis octroyé (réception prévue en 2025). Analyse du dossier technique en cours. Dossier complet. Signature du compromis prévue en juin 2024. Début des travaux en juin 2024.
- **Rue Otlet à Anderlecht : 73** logements et 51 emplacements de parking, ainsi que 6 surfaces pour ateliers d'artisans – permis octroyé – chantier déjà en cours (réception prévue en juillet 2026). Analyse du dossier technique a eu lieu en 2023. Dossier complet. Signature du compromis en février 2024. Signature de l'acte prévue début juin 2024

Le site, niché en intérieur d'îlot entre les rues Otlet et Plantin à Anderlecht, comprendra 7 bâtiments et offrira 73 logements allant du studio aux 4 chambres.

Le projet est innovant et pionnier dans son domaine avec une ossature légère : une technique aux avantages multiples. La technique d'acier ossature légère utilisée pour les bâtiments. Un point à souligner vu l'envergure de ce projet. En effet, l'emploi de cette technique pour les projets de grande ampleur est encore à ce jour exceptionnel sur le territoire national.

Pour les bâtiments du site, des complexes hybrides de façades, de dalles et des murs intérieurs seront (pré)fabriqués en usine et ensuite transportés sur le site de construction et assemblés directement en place.

Les avantages de cette technique sont nombreux : recyclabilité infinie de l'acier, réduction des nuisances sur le chantier, rapidité de construction grâce à une organisation minutieuse des éléments et conformité aux normes acoustiques et thermiques en vigueur.

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. Après le jury architecture, Comensia a donné un avis positif sur le projet. Analyse du projet en 2023. Négociation du prix avec la SLRB débutée fin 2023.

Sur base des projets ci-dessus, COMENSIA accueillera en 'clefs sur porte' environ 120 nouveaux logements supplémentaires dans son patrimoine, dans les années à venir.

4.5. Contrats Quartiers DURABLES

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

Parc du Peterbos à ANDERLECHT

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

- Le projet comporte entre autres, l'élaboration d'un masterplan sur l'ensemble des 17ha du Parc du Peterbos, l'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 – le MT a été lancé en 2023 mais, vu les prix anormalement hauts, pas attribué. Le marché a été relancé fin 2023 – attribution du marché travaux prévus en 2024
 - ♣ Construction d'un centre sportif (PB12) - permis octroyé en 2023 - le MT a été lancé en 2023 mais, vu les prix anormalement haut, pas attribué. Le marché a été relancé fin 2023 – attribution du marché travaux prévus en 2024
 - ♣ Réaménagements des abords – voirie publique – permis introduit en 2023 – dossier BA en cours
 - ♣ Activation des socles des immeubles PB3&8 – permis octroyé en octobre 2022 – travaux fait par la régie du quartier – chantier a débuté en avril 2023 – fin des travaux prévu en août 2024
 - ♣ Potager collectif (PB2) - réalisé en 2021 – projet continue en 2022-2023
 - ♣ Rénovation du terrain mini-foot : permis octroyé - dossier MT attribué à l'entrepreneur Krinkels. Chantier a débuté en octobre 2023. Réception provisoire prévu en avril 2024.

Le contrat de quartier du Peterbos a obtenu un financement supplémentaire de BELIRIS. La société Comensia a introduit une demande de financement supplémentaire en Travaux urgents avec son binôme sur le site le Foyer Anderlechtois. Grace à ces financements supplémentaires, les conteneurs enterrés sur le site sont réalisables. Vu l'extension des missions, ainsi que la période sanitaire, le contrat de 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.
 - ♣ Désignation des auteurs de projet en novembre 2023
- Maillage ludico-sportif (Ebats, Gérance, EJC)

4.6. Nouveau siège social COMENSIA

Comensia est également engagée activement dans l'acquisition et la transformation de nouveaux bureaux pour son nouveau siège social.

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 introduite en juillet 2022 et il a été octroyé en mars 2023.

Les travaux ont débuté en janvier 2023 et le déménagement de notre siège social est planifié en juin/juillet 2024. Treize lots ont été attribué.

Les travaux sont en cours mais une multitude d'imprévus se sont manifesté ainsi qu'une complexité technique et humaine. Les travaux ont pris 5 mois de retard. Le défi était de trouver un équilibre avec un accueil de qualité pour nos coopérateurs-locataires et des bureaux qualitatifs pour nos collaborateurs au niveau des espaces, du volume, de la luminosité, de l'aération, etc.

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 31.12.2023 Comensia gère 4133 dossiers comme société-mère et 45 629 dossiers comme société-fille, soit un total de 49 762 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 2023, Comensia a attribué **223 logements** qui se répartissent comme suit :

	2022	2023
Candidats liste	113	164
Dérogations sociales	3	3
Convention CPAS Anderlecht	2	1
Convention CPAS Berchem	1	2
Convention Maisons d'Accueil	9	10
Convention article 37	9	10
Mutations	42	24
Transferts	12	9
Total	190	223

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 2023 à 4.28%, soit 129 sorties/3.312 logements.

	Comensia	
Année	2022	2023
Taux de mobilité	5.08%	4.28%

Le taux de sortie (uniquement les 'sorties réelles' = hors mutations et transferts) s'élève en 2023 à 3,18 % soit 96 sorties/3.312 logements.

	Comensia	
Année	2022	2023
Taux de sortie	3.48%	3,18%

Une analyse plus fine de la situation démontre que 25.6% (33 ménages/129 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	2022	2023
Taux de mutation/transfert	31.5%	25.6%

5.2.3. Vacances locatives : maîtrise des inoccupés et inoccupables

Un des objectifs principaux de COMENSIA est de réduire au maximum le vide locatif tout en attribuant des logements de qualité, rénovés et mis aux normes actuelles. Comensia procède aussi bien à la rénovation des logements entre deux locations mais elle agit également de manière anticipative dans les immeubles de par son plan stratégique de rénovation durable (PSRD).

❖ Objectifs et moyens

Les inoccupés (vides locatifs) concernent les logements vacants entre deux locations actives. Ces logements font l'objet d'une rénovation par notre Régie ou par une entreprise extérieure suivant les mêmes standards. La qualité de la rénovation fait l'objet d'un contrôle par notre organisme de tutelle sur base d'une liste de contrôle (CREL).

Les inoccupables quant à eux concernent les logements dégradés qui nécessitent une rénovation plus importante ou programmée dans un projet global inscrit au PSRD.

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 et transversal « Lutte contre les inoccupés » a été mis en place afin de coordonner l'action des différents services.

❖ Bilan 2023– Evaluation du plan opérationnel

La **régie** est intervenue dans 54 logements, pour un total de **820.654,16 € dont 224.398,89 € en immobilisés**

- 22 logements de 1 chambre
- 17 logements de 2 chambres
- 13 logements de 3 chambres
- 2 maisons de 3 chambres

Les **entreprises extérieures** sont intervenues pour les remises en état dans 68 logements, pour un montant total de **1.158.836,40 € tvac dont 991.963,45 € financés en droits de tirage :**

- 411.423,50 € pour 17 maisons
- 747.412,90€ pour 51 appartements.
- La finalisation de l'accord-cadre attribué en 2020 a permis de réaliser une dernière maison dans l'enveloppe qui lui était alloué et le nouvel accord-cadre relatif à la rénovation des appartements du Peterbos a permis la rénovation de 3 appartements pour un montant de 108.405,83 € tvac

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 et au PSRD

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

- **Destrier**
Démolition de 43 logements et construction de 130 logements passifs dont 60 ont pu être mis en location en 2023
- **Valduc – Lechat**
4 maisons unifamiliales en cours de rénovation : relocation en 2024
- **Place de l'Initiative – rue de la Gérance :**
47 (45 + 2) logements qui deviendront 30 logements à remettre en location en 2025
- **Peterbos 3 :**
24 logements qui deviendront 16 logements à remettre en location en 2025
- **Ancienne Cité – La Cité Moderne**
Actuellement 44 logements « inoccupables » en attente de la rénovation globale qui se déroulera en 3 phases avec une opération tiroir dans le cadre d'un plan relogement.

- **Combattants :**

Actuellement 4 logements vides et 3 logements en occupation précaire en attente de la rénovation des 2 immeubles

- **Peterbos 10-10A & 11-11A**

Actuellement 21 logements libérés – remis en location après le chantier de rénovation des deux bâtiments

5.3. Plans de mutation et relogement

5.3.1. Notions de mutation et transfert

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

La réglementation en vigueur stipule que la société est 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 2023, le pourcentage de mutations et transferts s'élève respectivement à 11% et à 4% du total des attributions réalisées au sein de Comensia.

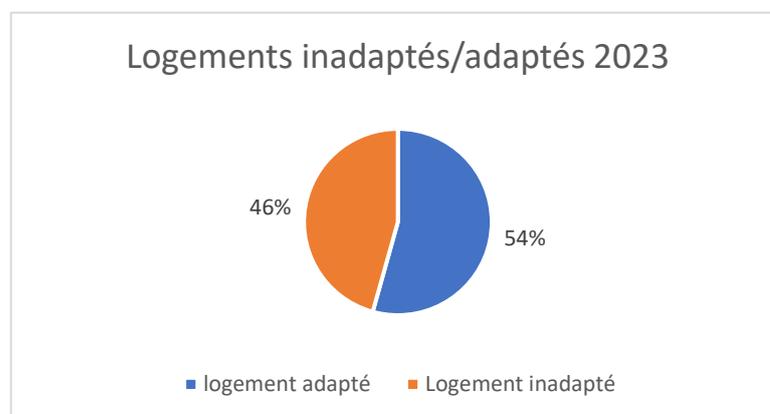
Le pourcentage total de 20% de mutation prévu pour l'année 2023 n'a donc pas été atteint. En effet, notre situation d'inoccupés reste fortement préoccupante. Les nombreux grands ensembles qu'il nous a fallu remplir ne nous ont pas permis de stabiliser ce nombre. A titre d'information, au bout d'un an, nous n'avons toujours pas réussi à attribuer l'ensemble des logements du Peterbos 2 à cause du nombre important de refus. Nous avons donc été contraints de limiter encore plus nos mutations. Les situations d'urgences ont cependant été privilégiées ce qui explique le nombre de transfert qui a été fait. Enfin, nous avons également proposé des mutations aux situations extrêmes qui étaient repris dans le plan de mutation.

5.3.3. Statistiques et pourcentages généraux

Nombre de chambres	Sur-occupé				Adapté 0	Sous-occupé 1	Sur adapté					Total général
	-4	-3	-2	-1			2	3	4	5	6	
0				1	50							51
1		1	2	31	672							706
2	1	5	30	131	505	289	1					962
3		14	68	168	312	199	216					977
4	1	1	11	28	71	42	39	27				220
5				14	25	15	15	4	4			77
6			1		1	1	2		2			7
7						2						2
8			2	1			3	2	1		1	10
Total général	2	21	114	374	1.636	548	276	33	7	0	1	3.012

Le tableau ci-dessus illustre :

- Le nombre de logement adaptés, soit 1636 (54%) (1573 en 2022),
- Le nombre de logements inadaptés, soit 1376 (46%) (1350 en 2022) ventilés par écart de chambres, dont
 - o **865 (29%) en sous-occupations**
 - **Dont 317 logements sont suradaptés, soit 10.5% des logements occupés.**
 - o **511 (17%) en suroccupations.**



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 : 19%, soit 569 demandes (509 en 2022).
- ♣ Pourcentage de locataires en demande de transfert acceptée : 1%, soit 27 demandes (30 en 2022)

	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	TOTAL
Sans demande de mutation ni transfert	1	6	50	233	1591	366	144	21	3	0	1	2.416
En demande de mutation	1	15	64	141	18	182	132	12	4	0	0	569
Demande de transfert					27							27

Concrètement, 569 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 1376 logements inadaptés, soit 41%.

- 330 demandes de mutation pour sous-occupation du logement, dont 148 demandes pour sur adaptation du logement ;
- 221 demandes de mutation pour suroccupation du logement.

Concernant les logements adaptés, nous retrouvons 18 ménages en demande de mutation. Ceci est dû à une modification de composition de ménage qui rend le logement adapté à la nouvelle situation familiale. Ces familles seront informées dans le courant du mois de février de l'annulation de leur demande de mutation étant donné que leur logement est devenu adapté.

5.3.5 Procédure d'attribution

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

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

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

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

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

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

Rappelons qu'en ce qui concerne les ménages en demande de mutation, la possibilité de poser un choix de commune(s) vers laquelle ou lesquelles ils souhaitent être mutés est laissée. A défaut de choix ou choix limité, la totalité des localisations sera prise en compte.

Une récente modification (circulaire 908) a été apportée à l'AGRBC du 26 septembre 1996 qui indique qu'un studio est adapté pour une personne vivant seule ou pour un couple.

Actuellement les studios dans la BDR sont encodés au moyen d'une dérogation spatiale.

Ils sont depuis début janvier 2024 encodés via une case à cocher et visibles à la fois sur les listes 0 chambre et 1 chambre. Le refus d'un candidat ayant spécifier la volonté d'un studio entraînera la radiation.

Au sein de notre coopérative, pour l'attribution d'un studio, 3 candidats sont appelés contrairement aux autres types de logement. Cela permet un gain de temps, sachant que ce type de logement est fréquemment refusé car il était sans conséquence. Nous ne devons plus appliquer cette politique puisque les attributions studio seront également soumis aux possibilités de radiation.

5.3.6 Plans de relogement

Aucun plan relogement n'a été organisé en 2023. Un plan relogement en 3 phases débutera en 2024 dans le cadre de la rénovation de l'Ancienne Cité

5.3.7 Nouvelles acquisitions – clés sur portes

Courant 2023, nous avons pu mettre en location une première partie de notre nouvel immeuble construit à Destrier. 60 logements étaient disponibles à la location dès le mois de novembre. En avril 2024, les 70 derniers logements seront également terminés. En tout ce sont donc 130 logements qui se rajoutent à notre patrimoine répartis comme suit :

- ♣ 28 logements 1 chambre (dont 3 PMR)
- ♣ 27 logements 2 chambres (dont 5 PMR)
- ♣ 10 logements 3 chambres
- ♣ 2 logements 4 chambres
- ♣ 3 logements 5 chambres

Ce grand nombre de petits logements nous permettra de vider nos maisons sous-occupées dans la cité Destrier.

Les travaux de rénovation des immeubles de la Place de l'initiative touchent doucement à leur fin. Les logements seront disponibles à la location en janvier 2025. Ces immeubles comprennent 31 logements ventilés comme suit :

- ♣ 12 logements 1 chambre (dont 1 PMR)
- ♣ 9 logements 2 chambres
- ♣ 8 logements 3 chambres (dont 1 PMR)
- ♣ 4 logements 2 chambres

La quasi-totalité des logements ainsi rénovés permettront de reloger une partie des habitants des maisons unifamiliales de l'ancienne cité qui seront déménagés dans le cadre de la phase 1 des travaux de rénovation.

5.3.8. Conclusions et perspectives

Nous relevons un nombre important de locataires en demande de mutation. En effet, 569 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 1376 logements inadaptes, 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 et des difficultés d'attribution au Peterbos 2 ;
- 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 inadaptes 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 (Destrier - Initiatives) 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 hors plan relogement.**
- **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.**
- **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 2023 et nous la poursuivrons en 2024.

- 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 2023 et du fait que le plan relogement Ancienne cité débutera, **le Conseil d'administration a fixé le pourcentage de mutations à atteindre à 15% de l'ensemble des attributions de Comensia pour l'année 2024 hors plan relogement. En effet, nous devons absolument diminuer nos inoccupés tout en appliquant des mutations pour les ménages en écart important repris dans les tableaux ci-dessus.**

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 31/12/2023, il y avait 343 abonnements actifs dont 149 locataires de Comensia soit 43%
- ♣ Le taux d'occupation totale des parkings est de 72%
- ♣ Nous enregistrons une croissance du chiffre d'affaires de +19% entre 2022 et 2023 ce qui représente 234 379.26€. Les revenus nets pour 2023 sont de 152 436.78€ (+19% 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 2023, le service juridique et contentieux a confié à son avocat 75 dossiers de récupération de créances locatives dues, soit en moyenne un peu plus de 6 dossiers par mois.

5.5.2. Le résultat des arriérés au 31.12.2023

	Arriérés de loyers au 31.12.2022	Arriérés de loyers au 31.12.2023
Locataires présents	216.716,58€ (1,21%)	185.465,15€ (0,83%)
Locataires sortis	119.183,56€ (0,67%)	98.990,36€ (0,44%)
Total	335.900,14€	284.455,51€

Les chiffres obtenus en 2023 ont nettement baissé par rapport à 2022, et dépassent les attentes concernant les prévisions en locataires présents et sortis. Il s'agit en effet de chiffres records puisque les arriérés locatifs n'auront jamais été aussi bas.

Les défis relatifs au changement d'ERP en 2022 ont pu entièrement être relevés, et le service juridique a su continuer à poursuivre son travail de récupération de manière optimale en 2023.

Comensia poursuit donc sa lutte contre les arriérés locatifs et se situe toujours sous le seuil imposé par le contrat de gestion 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 contenir les montants des arriérés.

5.5.3. La Procédure d'expulsion

COMENSIA assure sa mission de service public en évitant un maximum d'expulser tout en ayant à l'esprit la volonté du Constituant belge. En effet, bien qu'une mesure d'expulsion constitue en tant que telle une ingérence dans certains droits fondamentaux comme le droit à un logement décent, le législateur a considéré que ces droits devaient être mis en balance avec d'autres droits fondamentaux, tel le droit au logement d'autres personnes pouvant prétendre à un logement social. Les expulsions restent donc exceptionnelles et exécutées avec ces impératifs à l'esprit.

En 2023, COMENSIA a expulsé 9 locataires, dont un concerné par un refus de mutation obligatoire, et dont un autre était parti sans en aviser notre SISF.

Ce nombre, particulièrement élevé pour notre SISF, s'explique par le moratoire hivernal étendu qui permet aux locataires qui ne versent pas leur loyer, de se maintenir dans les lieux en aggravant leur dette pendant de nombreux mois, sans que nous puissions agir de manière efficace. La situation devient par la suite difficilement réversible lorsque la dette atteint un point de non-retour, et l'expulsion devient alors inévitable, en particulier lorsque les locataires sont en défaut d'avoir remis leur document pour la révision des loyers, ou sont en fraude à l'hébergement.

Ces chiffres sont cependant à relativiser : sur les 75 dossiers confiés à notre avocat, seules 16 expulsions ont été planifiées en 2023. Sur ces 16 expulsions planifiées, 7 ont pu être annulées, parfois *in extremis*, ce qui démontre que tous les efforts sont fournis afin d'éviter ces situations au maximum.

En résumé, 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 judiciaire, actant malheureusement la volonté persistante de non-exécution des obligations et/ou des infractions graves aux dispositions du bail et/ou de la législation en général.

6. L'approche sociale intégrée de Comensia

Pour Comensia - coopérative de locataires, un des principaux objectifs de nos travailleurs sociaux est d'impulser une dynamique participative et citoyenne chez nos coopérateurs-locataires en partenariat avec le tissu associatif local

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

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.

En 2023, le service social a pu stabiliser son équipe avec l'arrivée de jeunes travailleurs motivés. Après un temps de formation, nous avons pu être plus disponibles pour les coopérateurs-locataires et travailler sur la visibilité du service. Des permanences sociales ont pu s'entamer dans les pôles de proximité d'Evere et du Peterbos. Tous les mois, les assistants sociaux des sites sont présents en pôle pour rencontrer les locataires. Des visites conjointes avec les responsables de sites ont pu également reprendre, principalement dans le cadre des chantiers de rénovation de Ganshoren et Laeken. Enfin, les nouveaux travailleurs étaient présents aux réunions d'accueil des nouveaux locataires et aux réunions d'informations organisées par le service proximité. Ils ont pu ainsi se faire connaître et créer des liens avec les coopérateurs-locataires.

6.2. Accompagnement social collectif – Service proximité

En 2023, 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. Fin d'année, la coordinatrice du service a quitté ses fonctions. Il a été décidé de lancer un recrutement en 2024 d'un nouveau responsable proximité.

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 2023 » :

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. Il a pour objectif de stimuler les projets menés dans notre patrimoine, en alignement avec les objectifs du plan de développement durable. Il ne s'agit pas uniquement de fournir des fonds ; Comensia aspire à pérenniser ces initiatives et met en place un suivi des projets assuré par le Service Proximité. Dans ce cadre, des solutions et des

alternatives sont proposées pour résoudre les problèmes rencontrés par les groupes porteurs de projets.

Une partie significative de ces projets vise à renforcer la cohésion au sein des quartiers, que ce soit par le biais de potagers collectifs ou par la réalisation commune d'œuvres artistiques, telles que la fresque collaborative en cours de réalisation sur le site de Peterbos. Le projet de mosaïques à Destrier représente le fruit de trois années de travail, de la phase de conception à celle de l'installation dans les trottoirs de la cité jardin à Evere. D'autres projets sont axés sur l'intergénérationnel, tels que les sorties dépaysantes entre adultes et jeunes. Des initiatives axées sur le bien-être, telles que la gym et le projet vélos femmes, ont été soutenues dès leur conception par l'appel à projets de Comensia, et bénéficient aujourd'hui du soutien de plusieurs partenaires au sein de la cité Val Maria

En tout ce sont 27 projets qui ont été sélectionnés par notre jury composé d'administrateurs et de membres de la direction pour un budget total de 31 717€ :

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 et tournoi de foot inter quartiers de Comensia organisés à NOH en collaboration avec l'ASBL Jeunesse Val Marie et le PCS Versailles Val Marie (PCS VVM)
- ✓ Organisation d'une fête de la 1^{ère} édition de la fête de quartier Ruysdael/Raphaël avec les coopérateurs-locataires
- ✓ Organisation de la 4e édition de la Fête de Quartier et du pot de départ de la concierge demandés par les coopérateurs-locataires de Masoin
- ✓ Aménagement des espaces " verts" de Corbeau
- ✓ Fêtes de quartier organisée avec des habitants d'Hunderenveld et de l'Ancienne Cité en collaboration avec le PCS Hunderenveld
- ✓ Voyage intergénérationnel dans les Ardennes organisé par des coopérateurs-locataires de l'Ancienne Cité avec le soutien du Service proximité
- ✓ Organisation d'une journée de découverte d'autres cultures avec atelier et jeux organisés par des coopérateurs-locataires de l'Ancienne Cité avec le soutien du Service proximité
- ✓ Fête de quartier organisée avec des coopérateurs-locataires de Cognassier

Projets pilotés par les PCS :

- ✓ PCS Destrier et le Comité de Gestion de la Maison Coopérative Destrier :
 - ♣ Continuation du projet « Kot », dans le cadre du quartier durable « L'Uni-Vert » à Evere
 - ♣ Continuité du projet des Maraichers du Mail à Evere
 - ♣ Continuité de l'atelier couture
 - ♣ Action propreté avec les jeunes du quartier
 - ♣ Continuité du projet poulailler
 - ♣ Organisation d'une fête de quartier par les habitants
 - ♣ Placement et inauguration des dalles en mosaïques réalisées par les habitants du quartier encadrée par une artiste du quartier

- ✓ PCS Versailles-Val Marie
 - ♣ Cours de gym douce
 - ♣ Apprentissage du vélo et excursions
 - ♣ Activités pour jeunes

Projets Pilotés par d'autres associations dont des associations de coopérateurs-locataires :

- ✓ 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 « épanouissement jeunesse » piloté par l'asbl Jeunesse Val Marie
- ✓ Le projet « ferme pédagogique » de l'ASBL D'Broej du Peterbos
- ✓ Le projet « petit déjeuner thématique » de l'ASBL Collectif Peterbos
- ✓ Le projet « fresque » du centre culturel Escale Nord au Peterbos
- ✓ Le projet « Actions jeunesse et fête de quartier » de Capsule Corp à Itterbeek

Bilan et conclusions :

25 projets ont été réalisés pendant l'année 2023. Certains espaces de rassemblement, comme le projet Capsulcorp, ont été confrontés à des obstacles d'ordre administratif (ouverture de compte bancaire et obtention de permis d'urbanisme).

Les projets jeunesse sur lesquels nous avons travaillé visent à apaiser les tensions dans les quartiers, en mettant en lumière nos jeunes Coopérateurs-Locataires et en renforçant leur sentiment d'appartenance au quartier par la valorisation de leurs actions, ainsi que par leur interaction privilégiée avec les travailleurs des services de Comensia. Cette dualité fonctionnelle fait d'eux des personnes ressources dans leur foyer et dans leur SISP, leur permettant de s'épanouir et de motiver leurs actions au quotidien.

Cette année, les festivités collectives ont été étendues à des quartiers moins desservis par nos services, que ce soit en termes de distance ou de densité de population. Pour toucher les Coopérateurs-Locataires, certains événements ont été pris en charge par le Service de Proximité, tout en veillant à leur participation active.

Certains projets n'ont pas abouti ou ont modifié leur approche des problématiques, comme c'est le cas de l'appel à projet "Construction de Poubelles" de la Maison Destrier. Tout en conservant la thématique de la propreté, ce projet a été adapté pour relancer la Clean Team Destrier. Plutôt que de construire des poubelles, nous avons reformulé le projet en réactivant une initiative en sommeil. La Clean Team est constituée d'un groupe de jeunes du quartier Destrier, qui effectuent une fois par semaine une tournée pour collecter les petits déchets. Cette initiative a conduit à des actions concrètes de sensibilisation sur le tri sélectif, les horaires de collecte, et a entraîné plusieurs changements opérés par Bruxelles Propreté.

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 proximité étend la permanence à un jour complet.

En septembre 2023, un nouveau pôle a ouvert ses portes au Peterbos répondant à une demande grandissante des nombreux coopérateurs-locataires du site et des asbl y agissant.

Nous comptons donc actuellement 6 pôles implantés dans différents quartiers de Comensia :

- à *Neder-Over-Heembeek* : site du Clos du Craetbos – Lundi PM
- à *Anderlecht (Peterbos)* : Peterbos 17 RDC – Lundi PM
- à *Evere (Destrier)* : avenue Henry Dunant 14 – Mardi PM
- à *Berchem-Sainte-Agathe* : rue de la Gérance 8 – Mercredi AM
- à *Berchem-Sainte-Agathe*: Hunderenveld bloc 1-2 – Mercredi PM
- à *Laeken (Verregat)* : rue du Romarin 16 – Jeudi PM

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 (fête, drink, chasse aux œufs, etc)

Il a entamé un travail de restructuration du projet potager du Craetbos et a organisé une grande action propreté dans le quartier en mettant à disposition des coopérateurs-locataires des containers pour pouvoir vider leur logement, jardin, caves des encombrants.

Enfin, il a continué le travail d'accompagnement de 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 du pôle de Peterbos

Le service proximité a continué à participer aux différentes réunions et actions de la plateforme des acteurs du Peterbos dont la fête de quartier annuelle qui a rencontré un franc succès. Il a également profité de l'inauguration du nouveau pôle pour projeter le film réalisé par Comensia sur les travaux du Peterbos 16. Enfin, il a collaboré avec le PCS Peterbos dans l'animation de séances d'information sur le décompte des charges et la lecture et compréhension d'une note de loyer.

Dans le cadre du contrat de quartier actif sur ce site, le service proximité a participé aux différentes réunions et au soutien des projets développés sur notre périmètre comme les potagistes ou apiculteurs.

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 2023 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. Grâce à ce travail, la clean team composée de jeunes habitants du quartier reprendra ses activités de nettoyage du site en 2024. Fin d'année, des panneaux photovoltaïques ont été placés sur les toits des maisons de la cité jardin. Une inauguration a été organisée et des jeunes du quartier se sont occupés du catering et du service pendant l'événement, en collaboration avec le PCS Destrier.

Actions collectives au pôle d'Ancienne Cité

Le service de proximité a organisé des séances d'informations sur la rénovation de la cité prévue dès 2024. Ces travaux entraîneront beaucoup de déménagements et nombreux habitants, présents depuis parfois plus de 20 ans dans les maisons, sont fort inquiets des événements à venir.

Le service a été présent aux différentes réunions et actions organisées dans le cadre du contrat de quartier. Plusieurs actions de convivialité ont également été organisées telles que des drink, halloween, fêtes, etc.

Enfin, le service a poursuivi son accompagnement de l'asbl Berchem'Action dans la réalisation de leurs projets et participé aux diverses réunions du Contrat de Quartier.

Actions collectives au pôle d'Hunderenveld

En plus des moments conviviaux habituels (fête de quartier, drink, soupers conviviaux, ...), le service a travaillé sur l'information et la sensibilisation des locataires d'Hunderenveld 1-2 en ce qui concerne les travaux des châssis qui ont lieu. Ils ont également collaboré avec le PCS Hunderenveld pour l'organisation d'une consultation des locataires quant à l'aménagement des espaces verts extérieurs. Enfin, une grande action a été organisée dans les caves d'Hunderenveld 7-8 qui posaient de gros problèmes de sécurité. Les coopérateurs-locataires ont été invités à vider complètement leur cave, avec l'aide d'un groupe de jeunes bénévoles courageux habitant l'immeuble, en vue de les rénover en 2024.

Actions collectives au pôle de Laeken

Le service proximité a accompagné le groupe porteur de coopérateurs-locataires du Verregat dans la mise en place de la nouvelle Maison Coopérative de Comensia, appelée « Le Romarin » (voir axe 4). L'évaluation et les dernières adaptations ont été faites, en collaboration avec le service technique, du projet de gestion différenciée des espaces verts.

Enfin, un nouvel Espace Public Numérique a ouvert ses portes dans la Maison « Le Romarin » grâce à l'investissement d'une coopératrice-locataire bénévole.

Actions réalisées dans tous les pôles

- Mobilisation des coopérateurs-locataires pour devenir candidat administrateurs locataires
- Séance d'information sur le calcul du loyer
- Collaboration avec le réseau

3) Projets collectifs « hors Pôles »

- ✓ Organisation d'accueil de nouveaux locataires de Sources et Raphaël
- ✓ Séance information ventilation à Itterbeek
- ✓ Une réflexion avec les acteurs de terrain sur le projet paliers propres a commencé en 2023 et le projet sera mis en place début 2024.
- ✓ Un petit déjeuner a été organisé à Reine afin de créer des liens entre les CL et voir comment se réapproprier la salle communautaire. Actuellement, celle-ci sert de salle d'étude pour les jeunes.
- ✓ Mobilisation pour les élections des administrateurs-locataires
- ✓ Organisation d'un concours de décoration des fêtes de fin d'année en décembre, un prix a été remis aux plus belles décorations

4) Le Centenaire des cités jardins

Le service proximité, en collaboration avec le service technique, a obtenu un financement de la SLRB pour la réalisation de 6 projets d'aménagement d'espaces collectifs intérieurs et extérieurs dans le cadre de l'appel à projet 101% espaces collectifs. Les 6 projets qui seront réalisés en 2024 sont :

- ✓ L'aménagement de la nouvelle Maison Coopérative Destrier à Evere
- ✓ La création d'un espace de stockage pour les potagistes du Peterbos
- ✓ La finalisation des travaux de rénovation des locaux des rez-de-chaussée du Peterbos 3 et 8

- ✓ L'aménagement du chemin du Pendu à Neder-Over-Heembeek
- ✓ Une concertation citoyenne participative pour l'aménagement des espaces verts d'Hunderenveld

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 COGELO

Voir points 6.6 et 6.7

AXE 2 : L'accompagnement des travaux

En 2023, le service proximité a assuré l'accompagnement des travaux qui ont eu lieu dans les décharges et sur les façades des immeubles Peterbos 10-10A et 11-11A. Il est également intervenu pendant le chantier de mise en conformité de l'installation électrique des maisons des cité Heideken et Verregat. Enfin, il a assuré un accompagnement dans le cadre du chantier de remplacement des châssis et garde-corps à Hunderenveld 1-2.

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, petits déjeuners travaux, 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, de Neder-Over-Heembeek, de Laeken et d'Hunderenveld à Berchem-sainte Agathe
 - ♣ Des « Actions propreté », journée de nettoyage du quartier au Peterbos
 - ♣ Une réflexion a été entamée avec des partenaires pour entamer des projets d'achats groupés de produits alimentaire dans les pôles. Malheureusement, les différents

partenaires interrogés sont saturés au niveau des demandes. Nous sommes également confrontés à des difficultés de gestions des stocks dans les pôles. Le projet mettra donc plus de temps que prévu à se réaliser.

- ♣ Des actions de sensibilisations lors des permanences en salle d'attentes des pôles
- ♣ Continuation de la campagne de sensibilisation contre l'invasion des rats à Hunderenveld

b) **Répressif** : via l'enlèvement systématique des encombrants et immondes et facturation aux C.L identifiés. **En 2023, 71 tonnes d'encombrants ont été enlevés.**

AXE 4 : Le développement des Maisons Coopératives

Une nouvelle maison coopérative a pu ouvrir ses portes en 2023. Les coopérateurs-locataires ressentaient le besoin d'un lieu où ils pouvaient se retrouver pour échanger entre voisins, proposer des activités à réaliser ensemble ou tout simplement partager des moments conviviaux autour d'une tasse de café. Aujourd'hui, un groupe porteur, appelé Comité de Gestion, est constitué et leur objectif est d'acquérir une plus grande autonomie dans la gestion et la réalisation des activités. La maison Coopérative se trouve dans les locaux du pôle de proximité, rue du Romarin au n°16 à Laeken. C'est un emplacement très pratique car les locataires connaissent très bien l'adresse. Depuis le réaménagement de la cuisine, plus grande diversité est possible dans la réalisation de projets. Voici quelques exemples de réalisation d'actions : des 'cafés papote', des brunchs, des fêtes pour les enfants comme Halloween, des ateliers de bricolage et de cuisine, des auberges espagnoles multiculturelles pour découvrir des plats et des nouvelles saveurs, une collecte de livres et de jeux qui sont mis à disposition au pôle, offrant ainsi aux plus jeunes la possibilité de s'amuser ensemble ou bien de lire tranquillement un des livres dans le jardin. Il y a également des projets visant à apporter de l'aide aux locataires comme par exemple, le cours d'initiation à l'informatique, aussi bien pour les jeunes que pour les adultes, animés par Hafsa, une coopératrice-locataires bénévole.

La Maison Coopérative Destrier est également toujours bien active. L'engagement d'une nouvelle coordination a été le grand changement de 2023 qui a permis de faire le point sur les projets et de relancer différentes initiatives grâce à cette nouvelle énergie.

6.3. Accompagnement social communautaire

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

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

- ✚ Renforcement de la cohésion sociale au départ des quartiers de logements sociaux modérés et/ou moyens gérés par les SISP
- ✚ Développement du pouvoir d'agir individuel et collectif dans une visée émancipatrice et d'autodétermination des personnes

- ✚ Soutien des habitants dans l'amélioration de leur qualité de vie
- ✚ Contribution à la mise en réseau des acteurs locaux et développement de partenariats

Le montant total du financement accordé par la Région de Bruxelles-Capitale au travers de la SLRB pour les PCS dont Comensia est partenaire s'élève à 568.560 EUR pour 2023.

La Secrétaire d'Etat au Logement a procédé à 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. En 2023, la responsable du service a pris sa pension, son adjointe a alors repris le poste. Une nouvelle adjointe a été désignée et un nouveau binôme s'est donc formé fin d'année.

Le 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

En 2023, le travail en réseau a été accentué via, entre autres, une participation active aux réunions et actions de prévention dans les antennes Lisa Peterbos et Berchem

L'équipe a également fortement collaborer avec le service proximité pour développer un travail de prévention via les actions « conteneurs » et de convivialité.

6.6. Réunions interservices et COGEO

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

Les COGELO ont initialement été créés pour que les coopérateurs-locataires aient l'occasion de 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.

Il permet 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

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.

Après 9 ans de mise en place de réunions régulières sur les sites, nous avons entamé en 2023 une réflexion approfondie sur ce dispositif qui s'essouffle. La dynamique de groupes locaux porteurs d'actions et réfléchissant à des solutions aux problèmes locaux ne prend pas.

Un groupe de travail composé de la Direction de la branche sociale, de la Direction Générale et de membres du CA coopérateurs-locataires a été constitué. Il a défini une nouvelle forme de COGELO, son pouvoir de décision, son fonctionnement et écrit une charte reprenant tous ces éléments.

En parallèle à ce travail, un COGELO « ancienne version » a été organisé sur plusieurs sites en suivant le modèle suivant :

- Le contenu était orienté sur la communication des résultats de l'enquête de satisfaction et sur l'évaluation du dispositif COGELO en vue d'une évolution
- Le PV de la dernière réunion du COGELO a été envoyé avec les invitations ainsi que l'ordre du jour de la réunion avec les actualités du quartier.

Les réunions ont eu lieu sur les sites suivant : Evere – Neder-Over-Heembeek – Ruysdael, Chapeau, Mons, Raphaël – Ixelles – Laeken – Peterbos – Ancienne Cité

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.

Malheureusement, Comensia n'a plus de COCOLO car il n'y a pas eu suffisamment de candidatures pour pouvoir réorganiser les élections en 2023.

7. Le Développement Durable au sein de Comensia

7.1. Etat de la Cellule Energie Environnement

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**

Cependant ces plans ont été intégrés dans les objectifs stratégiques (OS) fixés en 2023.

La CEE comprend 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)

Préambule pour la Cellule Energie-Environnement en 2023, ils seront détaillés dans la suite du rapport :

Les installations de production d'énergie renouvelable se sont beaucoup développées : Nous passons de **3 cogénérations à 5**, presque 7 si on compte les 2 machines qui vont être réceptionnées début 2024 à Square Albert et à Forest 282. **Une importante installation de panneaux solaires a été mise en service à Corbeau (réceptionnée en janvier 2024)**, et une nouvelle **installation solaire thermique accompagne le nouvel immeuble à Destrier (2023-2024)**. Tout le **quartier Destrier (150 maisons) a été équipé de panneaux solaires** en tiers-investisseur. **Deux chaufferies ont été rénovées complètement à Bosnie et à Forest 282**. Les chaufferies de Dunant et de Peterbos 2 ont été résolées complètement et la ventilation a été refaite à Masoin.

Le suivi de la production d'électricité et de chaleur et la vente d'électricité s'améliore également et un effort particulier a été fourni pour vendre les certificats verts que l'on obtient grâce à ces installations. Nous vendons également l'électricité injectée sur le réseau au profit de Comensia et nous récupérons un loyer pour les panneaux solaires installés en tiers investisseur sur nos maisons. **Tout cela a rapporté 186.000€ à Comensia en 2023 (60.000,00€)**.

Le Plan de Développement Durable 2030 a été intégré en 2023 aux objectifs du Plan Stratégique 2023-2028. Ce plan implique divers services de manière transversale.

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.

Les trois grands axes sont repris et retranscrits dans le Plan Stratégique 2023-2028 :

- **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).

Un nouveau contrat de maintenance de nos chaufferies collectives a été remporté par l'entreprise EQUANS, il est actif pour la période 2024-2026, renouvelable éventuellement pour 2027-2029. Ce marché a été publié en juin 2023, 3 offres ont été analysées et il a été attribué en octobre 2023. Le contrat a pris cours le 01 janvier 2024.

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

Ci-après nous mettons en lumière **le bilan 2023 par rapport aux Objectifs stratégiques (OS)** qui concernent la CEE.

Il est important de préciser que la gestion globale de la mise en œuvre du PDD 2030, au niveau macro, est également assurée par la CEE. En effet, des réunions de suivi d'avancement sont organisées trimestriellement avec les responsables des services impliqués. Une réunion d'évaluation annuelle du Comité de Pilotage est également prévue. Ces quatre réunions se sont tenues en 2023 sous l'impulsion et la supervision de la CEE.

7.2.1. Sensibilisation des Coopérateurs Locataires au Développement durable

En 2023, la Cellule Energie-Environnement a proposé **une séance d'information sur l'occupation spécifique d'un logement passif** à destination des coopérateurs-locataires du bâtiment situé chaussée d'Itterbeek à Anderlecht. Le chauffage et la ventilation y sont des enjeux cruciaux pour assurer un bon fonctionnement des installations techniques ainsi qu'un confort optimal pour les occupants.

Un article sur les produits d'entretien écologiques utilisés par les nettoyeurs sur l'ensemble de nos sites a également été publié dans le magazine COM'ensia. Le but étant d'informer les coopérateurs-locataires sur les bienfaits sanitaires et environnementaux de ces nouveaux produits ainsi que sur une différence notoire avec les produits traditionnels : l'absence de parfum qui n'est pas synonyme d'absence de propreté.

7.2.2. Aménagement des espaces de stockage pour vélo

En 2023, des contacts ont été pris avec Cycloparking afin d'établir un partenariat devant mener à la **création de nombreux emplacements de stationnement sécurisés pour vélos sur plusieurs de nos sites**. Cette démarche est notamment entreprise dans le cadre de la mise en œuvre des conditions d'exploitation de nos permis d'environnement mais également dans le but de favoriser le transfert modal auprès de nos coopérateurs-locataires.

7.2.3. Sensibilisation des collaborateurs de Comensia au Développement durable

En 2023, il n'y pas eu de séance d'information physique à destination des collaborateurs de Comensia. **Plusieurs articles relatifs à l'alimentation durable, au tri des déchets organiques, au prix de l'énergie et à la biodiversité en ville** ont cependant été rédigés par la CEE et publiés sur l'intranet pour sensibiliser les collaborateurs.

Le projet soupe a, cet hiver encore, permis aux collaborateurs de Comensia de déguster de bonnes soupes artisanales à base de produits frais, préparées sur place par des cuisiniers bénévoles issus des membres du personnel.

7.2.4. Label Entreprise Eco dynamique

Le label Entreprise Eco dynamique obtenu par Comensia en 2018 récompense les bonnes pratiques environnementales mis en œuvre par l'entreprise au sein de son siège social. En 2023, la CEE a continué à faire vivre et évoluer certaines de ces actions en faveur de l'environnement. En 2024 – 2025 il s'agira de labeliser notre nouveau siège en visant les 3 étoiles cette fois.

MOBILITÉ

❖ Cambio

En 2023, les collaborateurs de Comensia ont parcouru 2.223 kilomètres en voitures partagées Cambio. Cette approche de la mobilité en véhicules partagés permet à Comensia d'envisager de diminuer le nombre de voitures de service.

Les nouvelles voitures de service sont systématiquement des véhicules 100% électriques et adaptés à un usage urbain. En 2023, deux nouvelles voitures électriques ont été commandées afin de remplacer les anciennes voitures thermiques en fin de vie.

❖ Vélos électriques et pliables

La mobilité chez Comensia passe aussi par l'usage du vélo. En 2023, ce sont 25 vélos électriques qui sont mis à disposition des collaborateurs pour leurs trajets domicile-travail et leurs déplacements professionnels. Cette flotte de vélo a parcouru pas moins de 25.000 kilomètres lors de l'année écoulée !

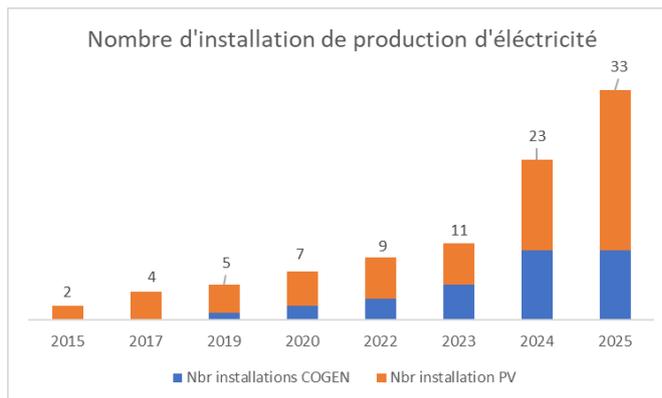
ACHATS DURABLES

L'adhésion de Comensia à la centrale de marché de Bruxelles Environnement pour la **fourniture d'articles de bureau et de papeterie durables** a également été renouvelée en 2023 pour une période de 5 ans. Ceci permet au secrétariat général de bénéficier de prix compétitifs pour passer commande dans un catalogue composé uniquement de produits certifiés durables et écologiques.

7.2.5. Audit énergétique du Patrimoine

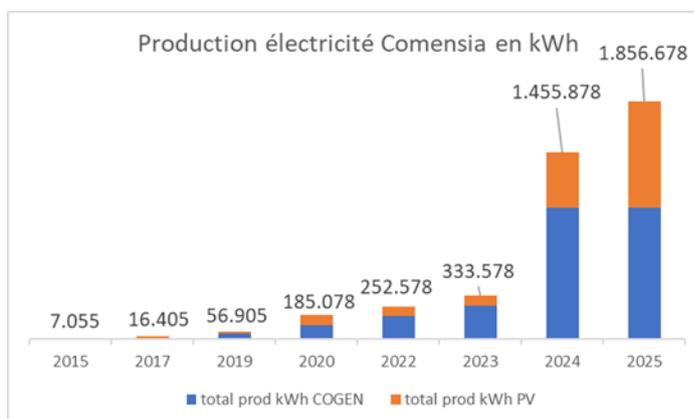
Afin d'anticiper et de planifier les travaux pour suivre le plan RENOLUTION de la région Bruxelloise, Comensia a prévu de faire **un audit énergétique de l'ensemble de son patrimoine (bâtiments collectifs, hors maisons et hors patrimoine classé)**. Le Plan RENOLUTION prévoit que tout le bâti bruxellois doit atteindre un label C+ pour 2040. Un listage avec les bâtiments collectifs prioritaires, sur base de leurs label énergétique, a été établi en 2023. Comensia va commencer par un projet pilote en 2024.

7.2.6. Stratégie Energie Durable

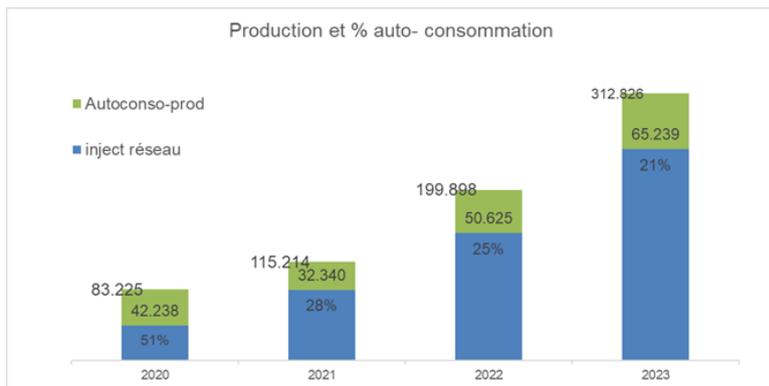


De plus en plus, Comensia devient producteur d'énergie. Trois types d'installations sont mises en place : les panneaux solaires thermiques, les panneaux solaires photovoltaïques (PV) et les Cogénération. Ces 2 dernières sont productrices d'électricité, elles fournissent du courant bon marché à nos locataires. De plus Comensia peut vendre l'électricité qui n'est pas consommée sur place, via le contrat conjoint ou via une communauté d'énergie.

Le graphique ci-joint montre l'évolution du nombre d'installation en service par année. On voit bien la progression, il est prévu de l'accélérer en 2024 et 2025.



Ci-contre nous voyons la quantité d'électricité que toutes ces installations techniques peuvent produire théoriquement. **En 2023 nous sommes capable de produire plus de 300.000 kWh d'électricité**, principalement avec nos 5 Cogénérations en service. A l'avenir les Cogénération vont continuer à produire la majorité du courant mais les panneaux solaires photovoltaïques (PV) vont prendre de plus en plus de place.



Ce graphique ci-contre montre la quantité d'électricité réellement produite chaque année. On peut voir également en vert la part qui est consommée sur place (autoconsommation, c'est la quantité que nous n'avons plus besoin d'acheter sur le réseau puisque l'électricité est produite localement), et en bleu la part injectée sur le réseau

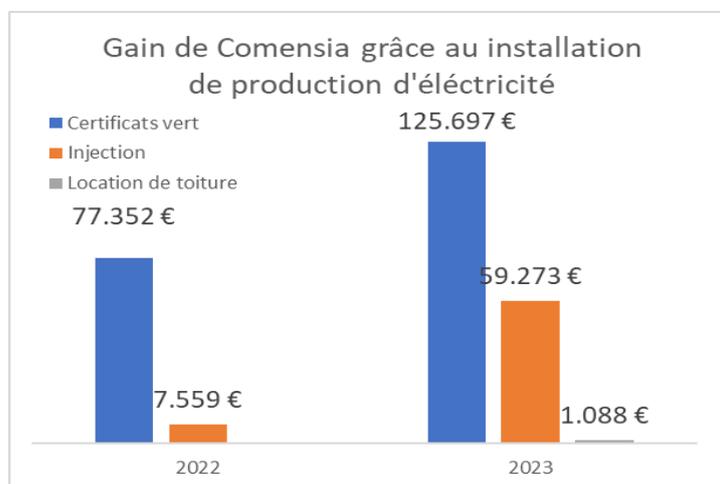
(c'est le surplus, réinjecté sur le réseau et que l'on peut vendre).

Remarquez que en 2023 nous nous rapprochons de la quantité de production théorique du graphique du haut, **cela veut dire que les installations sont mieux suivies et fonctionnent à leur plein potentiel.** Ce suivi est évidemment très important sinon les investissements n'atteignent pas la productivité attendue.



Le graphique ci-joint montre la consommation globale d'électricité pour les compteurs communs. Nos besoins s'élèvent à 1.133.000 kWh. La consommation diminue chaque année, nous réduisons les besoins globaux en électricité. En 2023, 6% de l'électricité vient de la production locale. C'est l'autoproduction. Cette part augmente chaque année.

On peut voir que Comensia est en route pour la transition énergétique avec de plus en plus d'installations de production d'électricité et une diminution des besoins.

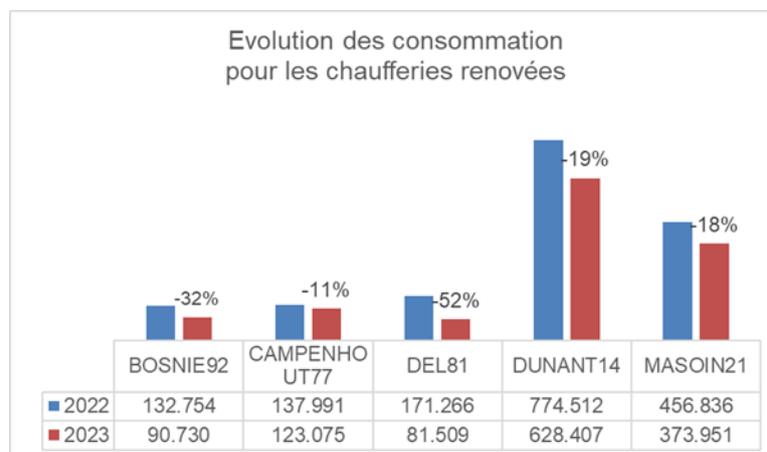


Ces installations de production d'électricité diminuent la facture des locataires mais permettent également à Comensia de gagner de l'argent, ceci via 3 mécanismes :

1. La vente de certificats vert.
2. La vente d'électricité injectée.
3. La location de nos toitures de maison aux tiers-investisseurs. (Quartier Destrier 2023, Val Maria 2024).

En **2023, au total, cela a rapporté 186.000€ à Comensia**. En étant prudents, **nous estimons que ce sera 300.000€ en 2024 et 400.000€ en 2025**.

7.2.7. Contrats d'entretiens et suivi des performances



En 2023 les chaufferies de Delaunoy-Savonnerie et de Bosnie ont été entièrement rénovées. En 2022-2023 les chaufferies de Dunant et de Masoin ont été améliorée, Campenhout complètement rénovée. Les résultats des investissements sont visibles dans les consommations de l'année 2023.

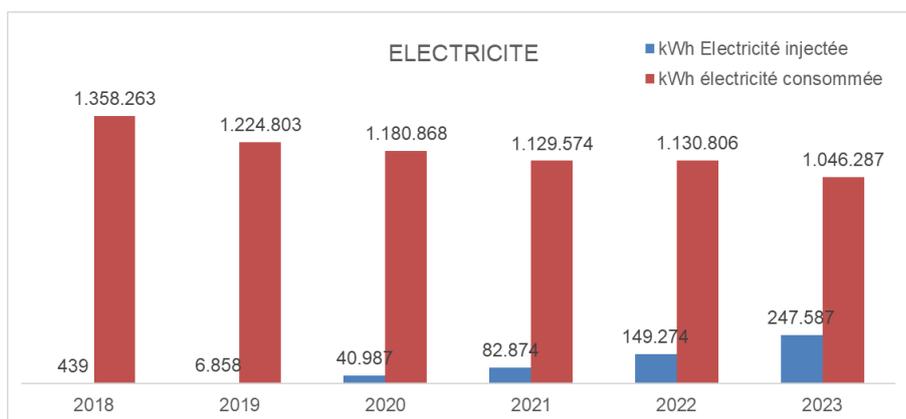
Voici le bilan des consommations de gaz pour ces sites :

Nous voyons les diminutions de consommation de gaz, elle diminue de 11% à 52%.

La consommation de gaz pour l'ensemble des immeubles disposant d'une chaufferie collective s'élève à 19.500.000 kWh **soit 500.000 kWh de moins qu'en 2022 et ce malgré l'arrivée des bâtiments complètement rénovés et/ou des nouveaux bâtiments** comme le PB2 et Raphaël.

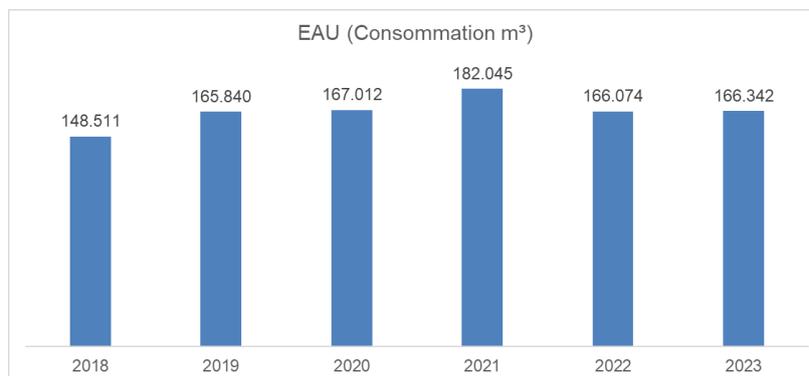
Voici l'évolution des autres consommations générales pour nos immeubles :

♣ Electricité



La baisse de consommation électrique au fil des années et l'augmentation de l'injection d'électricité auto-produite est bien visible sur ce graphique ci-dessus. Comme vu plus haut, la diminution de consommation est due à la fois à une baisse de la demande, nos immeubles deviennent moins gourmands en électricité (rénovation d'éclairage des communs par des éclairages LED), et à la fois à la production d'électricité locale (PV – COGEN) directement utilisée, ce qui diminue également le besoin d'aller chercher de l'électricité sur le réseau.

♣ Eau



La consommation d'eau diminue depuis 2021, année où nous avons commencé un suivi plus attentif de ce consommable, et ce, ici également, malgré l'augmentation du nombre de point de puisage suivi (extension de notre patrimoine).

7.2.8. Plage Obligatoire

Le PLAGE Obligatoire impose un suivi énergétique à toute structure gérant un parc immobilier important en région bruxelloise. Cela implique l'encodage de nos consommations sur une plateforme informatique de Bruxelles Environnement. Ce travail conséquent a été réalisé en 2023. Le PLAGE nous impose également de choisir des objectifs de réduction de consommation. C'est l'immeuble Parc du Peterbos 2 qui a été choisi comme référence, il fera l'objet d'un suivi spécifique.

7.2.9. Achat de produits et de matériel durable pour l'entretien des bâtiments

Le marché de **fourniture de produits d'entretien durables a été renouvelé en 2023** pour une période de 3 ans. Le matériel et les produits sont donc certifiés écologiques et de qualité supérieure afin de garantir une meilleure durée de vie. **Les nettoyeurs ont été spécifiquement formés à l'usage de ces produits.** En plus de l'aspect environnemental, la santé et le bien-être des nettoyeurs mais aussi des habitants des immeubles sont au centre de cette démarche.

7.3. Autres réalisations de la Cellule Energie Environnement

7.3.1. Nouveaux projets

Les nouveaux projets sont systématiquement relus avec le regard énergétique de la Cellule Energie Environnement. Cela permet de bien veiller à ce que nos nouvelles constructions et nos rénovations lourdes soient réalisées de manière adéquate avec les techniques les plus appropriées avec le contexte actuel. C'est ainsi que la nouvelle construction d'un immeuble de 46 logements à Val Maria à Neder-Over-Heembeek bénéficiera de la géothermie (énergie puisée dans le sol) par exemple en combinaison avec des pompes à chaleur et le chauffage au sol, ce sera également le cas de l'immeuble de 26 logements qui va être construit rue de l'Azur à Berchem St.-Agathe.

7.3.2. Permis d'Environnement

En 2023, Comensia a obtenu le renouvellement de trois permis d'environnement existants arrivant à échéance : Hunderenveld 1-2, Hunderenveld 3-8, et le site Parc du Peterbos. En parallèle, nous avons déclaré et obtenu des permis pour quatre nouvelles installations classées sur les sites de rue M. Charlent, Rue Delaunoy-Savonnerie, Rue Raphaël et Rue de la Source.

La régularisation de l'ensemble du patrimoine est sur la bonne voie grâce à un travail de mise à jour régulier et un suivi minutieux des installations classées.

7.3.3. Support technique aux autres services

La Cellule Energie-Environnement reçoit chaque année de nombreuses demandes de soutien techniques :

- Les Gestionnaires de Dossier ont régulièrement besoin d'avis techniques, de calcul de dimensionnement de relecture de dossiers ;
- Les Responsables de sites demandent du support quand un problème technique s'avère récurrent ou compliqué, ou s'il implique des travaux ;
- Le service social et le service proximité demandent régulièrement du support pour des explications techniques ou pour placer des enregistreurs dans les logements ce qui permet d'objectiver un problème de confort ;
- La comptabilité se base sur notre comptabilité énergétique pour vérifier les factures des impétrants pour pouvoir faire correctement la répartition des charges.

7.3.4. Télégestions

En 2023 nous avons également travaillé à l'amélioration de nos systèmes de suivi à distance : les télégestions. Ces équipements permettent un meilleur suivi des installations techniques et des dépannages plus rapides.

- 22 chaufferies suivie à distance.
- 12 installations de panneaux solaires thermiques suivie à distance
- 4 installations de panneaux solaires photovoltaïques suivies à distance.

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 2023, le Conseil d'administration de Comensia s'est réuni à 13 reprises, et à 11 reprises 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 2023, Madame Charlotte Doumier a été désignée comme administratrice au sein du Conseil d'administration pour une durée de 6 ans et pour représenter les actionnaires-particuliers.

Monsieur Jean-Louis Pirotin a été coopté comme administrateur le 22 juin 2023 en remplacement de madame Sybille le Clément de Saint-Marcq pour la fin de son mandat.

Au 31 décembre 2023, le Conseil d'administration se composait comme suit

PRESIDENT

Monsieur Vincent Doumier jusqu'au 25 mai 2023
Monsieur ir Jean-Louis Pirottin depuis le 29 juin 2023

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 Tay Abdeslam
Monsieur Yves Hendrickx
Monsieur José Mendez Iglesias
Madame Charlotte Doumier
Monsieur Christian Bansenga
Monsieur Mohamed Oudadda

COCOLO

/

DIRECTEUR GENERAL

Monsieur Cédric Mahieu

DELEGUE SOCIAL

Madame Danielle Joos jusqu'au 30 juin 2023
Madame Caroline Gerardi a pris effet le 1^{er} juillet 2023

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 2023, 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

a. Recrutements

Durant l'année 2023, Comensia a développé son partenariat avec ACTIRIS (contrats stage first, contrats « ACS » (Agent Contractuel Subventionné), profils « Activa », publication et mise en avant de nos offres sur leur réseau...), les missions locales et plusieurs centres de formation (notamment pour les profils ouvriers) afin d'optimiser les chances de recruter le candidat avec le profil adapté pour chaque poste.

Comensia poursuit également son partenariat avec les différents CPAS de la région Bruxelloise afin de contribuer à la réinsertion professionnelle (contrats « article 60 »).

Sur l'année 2023, Comensia a assuré le recrutement d'un agent de prévention et de sécurité (APS), d'une assistante administrative bilingue au « Helpdesk », d'une animatrice sociale, d'un employé en charge du suivi des locataires, du nouveau responsable de la cellule entretien et maintenance, de la nouvelle responsable des concierges et nettoyeurs et de la nouvelle DRH.

En parallèle de ces actions, le Conseil d'administration a ainsi décidé de la création de plusieurs postes afin d'accompagner l'évolution globale de la société et de relever les défis de demain. Nous avons ainsi recruté une aide comptable, un concierge pour le site de Destrier, nommé un adjoint au responsable des concierges et nettoyeurs et lancé plusieurs recrutements fin 2023 avec un démarrage prévu en 2024 : un menuisier, un électricien, deux responsables de site et un responsable du service communication.

En 2023, le service RH a ainsi accueilli au total 14 collaborateurs (11 employés, 3 ouvriers), 1 Stage first, 3 personnes sous statuts article 60 et 11 ACS.

Nous remercions également les intérimaires, les stagiaires et les 28 étudiants qui sont venus en renfort lors des pics d'activité durant l'année 2023 !

b. Formations

En 2023, 127 collaborateurs ont bénéficié de 491 journées de formations organisées par Comensia notamment en collaboration avec l'ALS (association du logement social), la SLRB, les organismes Bruxelles Formation et Bruxelles Environnement etc.

Cette année, le service RH a organisé plusieurs formations sur mesure en fonction des besoins et demandes de nos collaborateurs de Comensia. Elles ont été données dans nos locaux afin de faciliter l'accès et former un plus grand nombre de participants.

Nos collaborateurs de la branche patrimoine ainsi que de ceux de notre service juridique ont notamment suivi plusieurs formations sur les marchés publics afin de renforcer leurs compétences et connaissances en la matière.

Les autres thématiques plébiscitées ont été les suivantes : les formations informatiques (pack office 365), les formations en communication (assertivité, gestion du stress, communication multiculturelle, téléphonie) les formations de secouriste, et les formations en lien avec le bien-être et la sécurité.

Les cours de néerlandais se sont poursuivis en 2023 et chaque collaborateur inscrit a pu bénéficier d'une heure et demie de cours par semaine. Nous avons fait appel à un nouveau centre de formation (le CLL) afin de satisfaire au mieux les besoins des travailleurs.

Les groupes de paroles à destination des concierges et nettoyeurs ainsi que de nos agents de prévention et sécurité ont également été organisés tout au long de l'année 2023. Ces moments d'échanges leur ont

permis d'aborder les différentes problématiques auxquelles ils sont confrontés au quotidien, d'identifier des solutions possibles et des pistes d'amélioration.

Des séances de coaching individuel ont également été proposées à la ligne hiérarchique afin de renforcer leurs compétences managériales et de leur permettre de développer l'utilisation de nouveaux outils et/ou méthodologies de travail.

c. CP 339.03 – Commission Paritaire pour les Logements Sociaux Bruxellois

En 2023, la Sous-Commission Paritaire du secteur a travaillé sur plusieurs thématiques liées aux conditions de travail et de rémunération, telles que le droit à la déconnexion, le fonctionnement des gardes appelables, le fonctionnement des chèques repas et l'attribution des jours d'ancienneté.

Comensia a contribué aux échanges concernant par exemple, les métiers en pénurie au sein du secteur et intégrera les prochaines CCT qui seront validées au cadre global de fonctionnement.

d. Evaluation du personnel

Durant l'année 2023, les collaborateurs ont participé à la dernière étape du nouveau cycle d'évaluation : l'entretien d'évaluation finale.

Pour rappel, l'entretien d'évaluation finale clôture le cycle d'évaluation basé sur la performance, et a pour objectif principal de faire un bilan honnête et transparent de la période écoulée. Chaque cycle s'étend sur une période de 2 ans.

Les ajustements salariaux, basés sur le niveau d'évaluation attribué à chaque collaborateur, ont été effectués sur le mois de janvier 2024.

Un nouveau cycle a démarré sur le premier trimestre 2024, afin de fixer les nouveaux objectifs, liés au plan stratégique 2023-2028, pour l'ensemble des collaborateurs. Ce nouveau cycle se terminera fin 2025, avec la période d'entretien d'évaluation finale qui clôturera la période de deux ans : 2024-2025.

Un questionnaire de satisfaction a été envoyé à l'ensemble des collaborateurs afin de faire un bilan du nouveau processus d'évaluation et d'identifier les pistes d'amélioration pour les prochains cycles.

e. Procédures RH

Au cours de l'année 2023, les collaborateurs ont pu découvrir plusieurs procédures mises à jour et diffusées en interne, telles que les procédures « incapacité de travail » et « accident de travail » ou bien encore une note d'information sur « l'avantage en nature logement » destinée aux concierges de Comensia. Le service RH a également sollicité la venue de notre référente Axa « assurance hospitalisation » afin d'organiser deux séances d'information auprès de l'ensemble de nos collaborateurs (employés et ouvriers) et de mettre à jour les notes d'information et modes d'emploi accessibles à tous.

f. Nouveauté 2023 : les permanences RH

En 2023, les deux collaboratrices du service RH se sont rendues à plusieurs reprises sur le terrain afin de proposer des permanences RH. L'objectif ? Pouvoir prendre un temps particulier avec les collaborateurs

qui le souhaitent et répondre à leurs questions personnelles concernant par exemple la prise des congés, le droit aux congés thématiques, les démarches afin de partir en pré-pension, ...

Les sessions ont été chaque fois bien remplies et ces permanences seront donc poursuivies sur 2024.

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

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

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

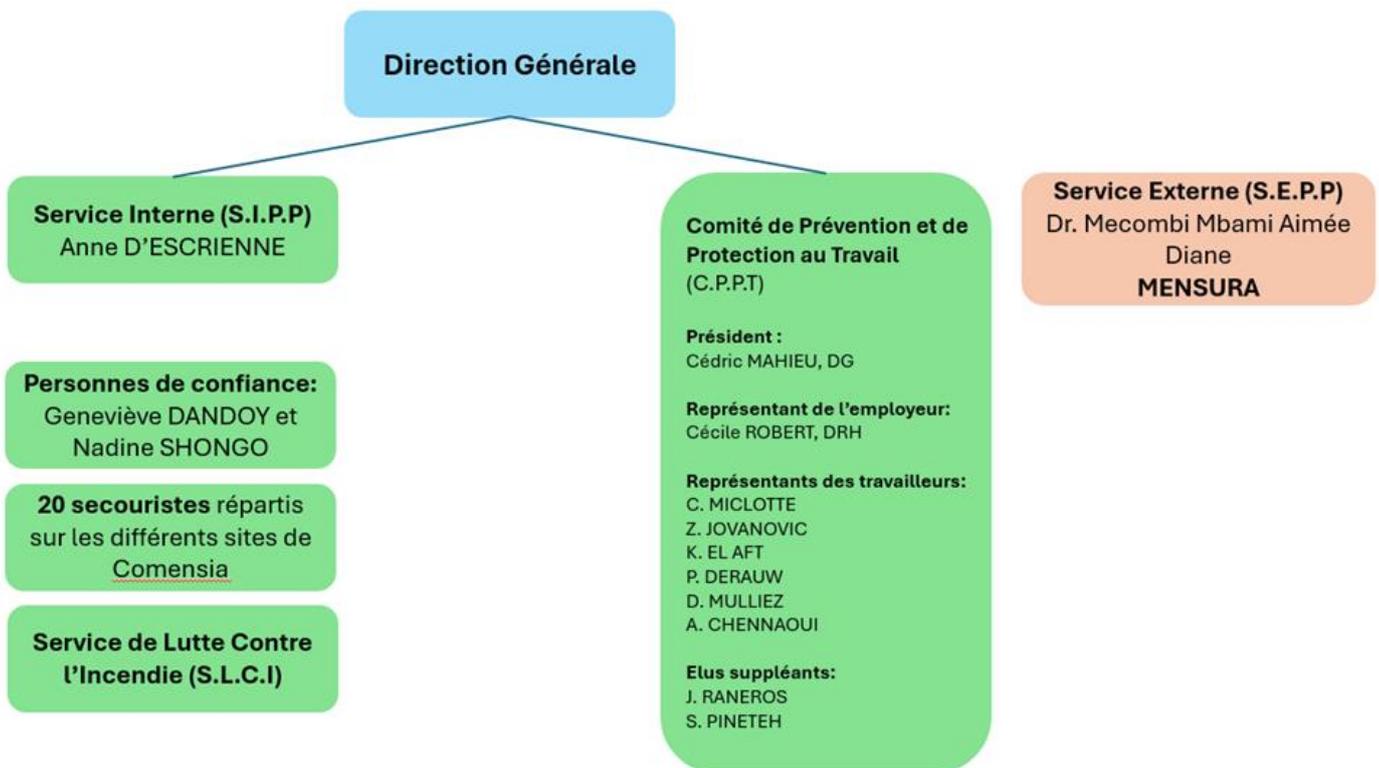
10 réunions du CPPT se sont tenues en 2023.

Les principales réalisations de l'année échuée sont :

- ♣ La réalisation des analyses de risques par métier (Service location, APS, concierges, nettoyeuses/rs, plombiers, électriciens)
- ♣ La contribution aux travaux de préparation du déménagement vers les nouveaux bureaux de Comensia
- ♣ La contribution au travail d'analyse et de réflexion sur les accidents de travail (arbre des causes)
- ♣ Le développement de « moments/réunions sécurité » pour les travailleurs de terrain afin de les faire réfléchir sur les risques encourus et les bonnes pratiques à respecter

Les principaux enjeux pour 2024 seront :

- ♣ Poursuivre et finaliser les analyses de risques par fonction
- ♣ Veiller à la bonne installation des travailleurs dans les nouveaux locaux (Jules Besme)
- ♣ Développer la sensibilisation « incendie » auprès des collaborateurs et des locataires
- ♣ Poursuivre le travail de sensibilisation et de réduction des risques sur le terrain
- ♣ Poursuivre les « moments/réunions sécurité » pour les travailleurs de terrain
- ♣ Contribuer à la réalisation de l'analyse de risques psychosociaux destinée à la ligne hiérarchique et à l'élaboration du plan d'actions qui en découlera



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 2023, le CE s'est réuni à 11 reprises et a notamment abordé les points suivants : la finalisation du processus d'évaluation, le déménagement dans les nouveaux bureaux situés rue Jules Besme à Koekelberg, la présentation du plan stratégique et du plan opérationnel 2023-2028 finalisés, la mise à jour des procédures RH, les élections sociales 2024 et l'évolution du cadre du personnel de Comensia.

LE CONSEIL D'ENTREPRISE au 31.12.2023

Président

Cédric Mahieu

Représentant de l'employeur

Cédric Mahieu

Cécile Robert (depuis mars 2023)

Représentant des travailleurs

Glynn Davies

Christophe Miclotte

Khalid El Aft

Patrick Derauw

Driss Saoudi

Nicolae Hapeci

Elus suppléants

Jésus Raneros

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)

Nous pourrions définir l'année 2023 comme une année de consolidation au niveau du changement de l'ERP. Si nous avons terminé l'année 2022 avec le sentiment d'avoir parcouru le plus grand du chemin vers une stabilisation de la maîtrise du logiciel, force est de constater que les derniers pourcents sont souvent les plus difficile à combler.

9.1.1. Choix ERP – Passage à Ordiges

Dans le rapport de l'année passée, nous avons mis en avant l'opportunité du changement de l'ERP pour redéfinir une série de pratique et de processus au sein de nos services. Nous avons également mis en avant les points suivants :

- 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.

Quel constat pouvons-nous poser en cette fin 2023 ?

Premièrement, à l'exception du décompte de charge qui continue à poser problème, les autres défaillances du logiciel ne constituent plus un danger pour le bon fonctionnement de la société car nous avons mis en place soit une adaptation de nos procédures soit une solution alternative développée en interne.

Ensuite, les équipes se sont accaparé le logiciel et en ont une excellente maîtrise pour ce qui concerne leur pratique quotidienne. Nous avons donc pu passer, courant 2023, à la formation plus poussée de quelques collaborateurs au sein de chacun des service (les KeyUsers) pour une maîtrise encore plus pointue des outils informatiques. Cette formation sera encore accentuée en 2024.

Toutefois, nous ne pouvons que rappeler ce qui a été dit l'année dernière et qui est toujours malheureusement d'actualité, à savoir : 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 toujours pas permis de passer en phase de production. La consolidation de l'ERP va nous permettre d'avancer sur la mise en production de cette digitalisation en 2024.

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

En 2023, Comensia a relancé un marché de consultance externe dans l'accompagnement du RGPD et la fonction de Délégué à la Protection des données (DPO).

Ataya & Partners a remporté le marché et continue d'accompagner Comensia dans ces missions.

Un travail continu a été réalisé sur l'assimilation par les équipes des bonnes pratiques de protections des données. La Direction continue également de démontrer sa volonté d'améliorer sa conformité au RGPD.

Une série de processus, politiques et procédures ont été implémentées durant cette année et un contrôle de leur application a été mis en place.

Une conscientisation des conséquences liées à l'éventuel non-respect des règles en matière d'utilisation des informations suit son cours auprès de chaque branche et chaque service.

La Direction tend à prôner la sécurité de l'information à tous les niveaux et toutes ses politiques de sécurité reposent sur cet axiome.

En ce qui concerne le degré de maturité de Comensia au RGPD, nous ne pouvons que constater une augmentation de la maturité sur l'année 2023. En effet, bien que certains sujets à implémenter ont été repoussés pour cause du futur déménagement vers de nouveaux locaux, l'entreprise n'a pas été empêchée d'atteindre pleinement le niveau 3 de maturité et de poursuivre le niveau 4 de maturité selon l'échelle CMMI.

10. Les annexes

10.1. Les actions de Comensia au 31-12-2023

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	14.046
<u>Classe B</u>	Publics	6.530
<u>Classe C</u>	Particuliers	7.619
<u>Classe D</u>	Personnel	322
<u>Total B-C-D</u>		14.471
<u>En déshérence</u>		9
<u>Total B-C-D et déshérence</u>		14.480
		28.526

10.2. Bilan et comptes de résultats (format BNB)

xxxx-xxxxxxx	0403302046	2023	EUR	22.18.20	m82-f	xx/xx/xxxx	47		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, C-app 15

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

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

Tay Abdeslam

Administrateur
rue J.Wytsman 6 16
1050 Ixelles
BELGIQUE

Charles de la Brousse Barbara

Administratrice
Avenue Marie-Jeanne 46
1640 Rhode-Saint-Genèse
BELGIQUE

Coppieters Carine

administratrice
rue du Plat Quertin 41
1480 Tubize
BELGIQUE

Doumier Charlotte

Avenue d'Andrimont 39
1180 Uccle
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

Pirottin Jean-Louis

Avenue Charles Woeste 136
1090 Jette
BELGIQUE

D'Ursel Jean-Michel

Administrateur
rue Comte Théodule d'Ursel 2
6940 Durbuy
BELGIQUE

Mendez Iglesias José Manuel

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

Cojocarú Melania

Administratrice
Clos Hof Te Ophem 21 29
1070 Anderlecht
BELGIQUE

Oudadda Mohamed

Administrateur
rue des Soldats 4 6
1082 Berchem-Sainte-Agathe
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		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	213.602.042	213.724.415
Immobilisations incorporelles	6.2	21	279.048	245.500
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	212.940.305	213.079.592
Terrains et constructions		22	199.193.740	204.770.462
Installations, machines et outillage		23	102.647	109.552
Mobilier et matériel roulant		24	122.763	152.101
Location-financement et droits similaires		25		0
Autres immobilisations corporelles		26	161.363	255.140
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	13.359.792	7.792.337
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	382.689	399.323
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	5.444	5.464
Participations		282	5.444	5.464
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	377.245	393.859
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	377.245	393.859

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>7.160.911</u>	<u>7.569.915</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	318.581	270.297
Stocks		30/36	318.581	270.297
Approvisionnements		30/31	318.581	270.297
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	2.966.977	3.091.664
Créances commerciales		40	411.245	263.772
Autres créances		41	2.555.732	2.827.892
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	3.332.625	3.623.463
Comptes de régularisation	6.6	490/1	542.728	584.491
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	220.762.953	221.294.330

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>71.572.919</u>	<u>71.296.551</u>
Apport	6.7.1	10/11	927.246	932.875
Disponible		110	927.246	932.875
Indisponible		111		
Plus-values de réévaluation		12	109.276	109.276
Réserves		13	9.250.642	9.964.655
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	5.100.534	5.274.374
Réserves disponibles		133	4.149.890	4.690.062
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)(-)	14		
Subsides en capital		15	61.285.755	60.289.745
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>9.163.349</u>	<u>9.091.603</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	5.713.576	5.683.851
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	5.430.681	5.393.261
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	282.895	290.590
Impôts différés		168	3.449.773	3.407.752

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	140.026.685	140.906.176
Dettes à plus d'un an	6.9	17	126.379.101	128.148.772
Dettes financières		170/4	126.015.360	127.840.368
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174	126.015.360	127.840.368
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	363.741	308.404
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	13.430.541	12.363.371
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	5.157.367	5.028.434
Dettes financières		43	1.370.604	1.023.828
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439	1.370.604	1.023.828
Dettes commerciales		44	4.183.311	3.963.935
Fournisseurs		440/4	4.183.311	3.963.935
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.749.781	1.479.531
Impôts		450/3	600.307	449.648
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.149.474	1.029.883
Autres dettes		47/48	969.478	867.643
Comptes de régularisation	6.9	492/3	217.043	394.033
TOTAL DU PASSIF		10/49	220.762.953	221.294.330

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	26.287.561	24.119.388
Chiffre d'affaires	6.10	70	21.272.682	19.056.314
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)(-)	71		
Production immobilisée		72	875.764	965.265
Autres produits d'exploitation	6.10	74	4.116.623	3.820.070
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	22.492	277.739
		60/66A	27.988.459	25.214.721
Coût des ventes et des prestations				
Approvisionnements et marchandises		60	570.668	576.700
Achats		600/8	618.952	580.947
Stocks: réduction (augmentation)	(+)(-)	609	-48.284	-4.247
Services et biens divers		61	6.498.145	5.965.831
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)(-)	6.10 62	9.250.428	8.556.124
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	9.086.179	8.580.597
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)(-)	6.10 631/4	28.295	36.404
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)(-)	6.10 635/8	37.419	-700.886
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	2.517.325	2.199.951
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)(-)	9901	-1.700.898	-1.095.333

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	2.906.208	2.734.636
Produits financiers récurrents		75	2.906.208	2.734.636
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	87.112	111.059
Autres produits financiers	6.11	752/9	2.819.096	2.623.577
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	2.077.201	2.040.842
Charges financières récurrentes	6.11	65	2.074.571	2.037.218
Charges des dettes		650	2.072.073	2.034.461
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)(-)	651		
Autres charges financières		652/9	2.498	2.757
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	2.630	3.624
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)(-)	9903	-871.891	-401.539
Prélèvement sur les impôts différés		780	157.878	326.025
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)(-)	6.13 67/77		450
Impôts		670/3		450
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)(-)	9904	-714.013	-75.964
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	-540.173	17.876

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 9906	-540.173	17.876
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	-540.173	17.876
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P		
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2	785.321	193.665
sur l'apport	791		
sur les réserves	792	785.321	193.665
Affectation aux capitaux propres	691/2	245.148	211.541
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	245.148	211.541
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	447.936
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8021	39.098	
Cessions et désaffectations	8031		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8041	63.297	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8051	550.331	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8121P	XXXXXXXXXX	202.436
Mutations de l'exercice			
Actés	8071	68.847	
Repris	8081		
Acquis de tiers	8091		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8101		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8111		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8121	271.283	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	81311	279.048	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	319.255.615
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	2.769.453	
Cessions et désaffectations	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8181	495.764	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	322.520.832	
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	114.594.429
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	8.841.939	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	123.436.368	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	199.193.740	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXX	509.455
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	13.125	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	522.580	
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	399.903
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	20.030	
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	419.933	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	102.647	

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**Plus-values au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8193P	XXXXXXXXXX	1.055.975
8163	32.248	
8173		
(+)(-) 8183		
8193	1.088.223	
8253P	XXXXXXXXXX	
8213		
8223		
8233		
(+)(-) 8243		
8253		
8323P	XXXXXXXXXX	903.874
8273	61.586	
8283		
8293		
8303		
(+)(-) 8313		
8323	965.460	
(24)	122.763	

LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**Plus-values au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE****DONT**

Terrains et constructions

Installations, machines et outillage

Mobilier et matériel roulant

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

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8195P	XXXXXXXXXX	957.188
8165		
8175		
8185		
8195	957.188	
8255P	XXXXXXXXXX	
8215		
8225		
8235		
8245		
8255		
8325P	XXXXXXXXXX	702.048
8275	93.777	
8285		
8295		
8305		
8315		
8325	795.825	
(26)	161.363	

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	XXXXXXXXXX	7.792.337
8166	6.126.516	
8176		
(+)/(-) 8186	-559.061	
8196	13.359.792	
8256P	XXXXXXXXXX	
8216		
8226		
8236		
(+)/(-) 8246		
8256		
8326P	XXXXXXXXXX	
8276		
8286		
8296		
8306		
(+)/(-) 8316		
8326		
(27)	13.359.792	

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	20	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8382		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392	5.444	
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)	5.444	
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	XXXXXXXXXX	393.859
Mutations de l'exercice			
Additions	8583	2.446	
Remboursements	8593	19.060	
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)	377.245	
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
477.687
65.041

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

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

Capitaux propres apportés par les actionnaires

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

Modifications au cours de l'exercice

Cat D - Personnel
 Cat A - Locataires

Actions nominatives
 Actions dématérialisées

Actions propres

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

Engagement d'émission d'actions

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P (110)	XXXXXXXXXX 927.246	932.875
111P (111)	XXXXXXXXXX	
8790 87901 8791 87911		

Codes	Montants	Nombre d'actions
	-350 6.600	
8702 8703	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	

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

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

Provision constituée pour primes d'émission afin de garantir aux locataires de l'ex Cité Moderne de récupérer le montant souscrit et libéré au delà du capital

Exercice
215.965
66.930

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	5.157.367
8811	
8821	
8831	
8841	
8851	5.157.367
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	5.157.367
8802	21.018.879
8812	
8822	
8832	
8842	
8852	21.018.879
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	21.018.879
8803	104.996.481
8813	
8823	
8833	
8843	
8853	104.996.481
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	363.741
8913	105.360.222

	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	28.295	36.404
Reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	814.715	
Utilisations et reprises	9116	777.296	700.886
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	2.463.406	2.145.450
Autres	641/8	53.919	54.501
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	9	14
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	8.038	10.921
Frais pour la société	617	26.341	42.938

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	2.819.096	2.623.577
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>22.492</u>	<u>277.739</u>
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	<u>22.492</u>	<u>277.739</u>
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	2.095	80.000
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	20.397	197.695
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>2.630</u>	<u>3.624</u>
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)		
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		
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6690		
Charges financières non récurrentes	(66B)	<u>2.630</u>	<u>3.624</u>
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	2.630	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	
9139	
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	781.167
9142	781.167
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	83.939	33.052
9147	1.420.744	1.385.154
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

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
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
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

Cautionnements par les entrepreneurs pour travaux en cours

Codes	Exercice
	1.626.624
	1.393.490
9213	
9214	
9215	
9216	

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

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

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 (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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES			
Immobilisations financières	(280/1)		
Participations	(280)		
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281		
	9291		
Créances			
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311		
	9321		
Placements de trésorerie			
Actions	9331		
Créances	9341		
	9351		
Dettes			
A plus d'un an	9361		
A un an au plus	9371		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société	9391		
Autres engagements financiers significatifs	9401		
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421		
Produits des actifs circulants	9431		
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461		
Autres charges financières	9471		
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		

ENTREPRISES ASSOCIÉES**Immobilisations financières**

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

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

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

Autres engagements financiers significatifs**AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION****Immobilisations financières**

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Codes	Exercice	Exercice précédent
9253		
9263		
9273		
9283		
9293		
9303		
9313		
9353		
9363		
9373		
9383		
9393		
9403		
9252	5.444	5.464
9262	5.444	5.464
9272		
9282		
9292		
9302		
9312		
9352		
9362		
9372		

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

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

Exercice

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC**LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES****Créances sur les personnes précitées**

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

Garanties constituées en leur faveur**Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur****Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable**

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	20.880
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	22.987
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

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 construction 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 en 30 ou 33 ans ;
- Les travaux d'amélioration ou rénovations légères 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 ans : 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 Entretiens ». Dès lors, en vue d'assurer une image fidèle des comptes et pour se conformer aux critères tant économiques que fiscaux et comptables ainsi qu'aux pratiques en Région Wallonne et Flamande, il est dérogé aux dispositions de l'Arrêté Royal du 31 janvier 2001 en ce qui concerne la constitution d'une provision pour Gros Entretiens et Grosses Réparations, laquelle est évaluée à partir de l'exercice comptable 2019 de 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 1.370.604 €.

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 2022 des subsides pour un total de 76.488.016,79 € dans le cadre de nos projets de constructions et de rénovation.

En 2023, La Région nous a subsidié pour un montant de 3.696.053,73 € pour les projets suivants :

- Rénovation intérieure de l'immeuble du Peterbos 2 : 375.000 € ;
- Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble du Peterbos 10 et 11 : 59.061,51 €
- Rénovation marché de stock au Parc du Peterbos : 70.118,42 € ;
- Rénovation marché de stock électricité : 124.712,94 € ;
- Projet Peterfoot au parc du Peterbos : 10.444,33 € ;
- Travaux d'intégration d'une cogénération au Square Albert 1er : 1.347,88 €
- Rénovation de la chaufferie à la rue Delaunoy 81/Savonnerie 21 : 20.740,41 € ;
- Intervention artistique au Destrier : 175,45 € ;
- Intervention artistique au Val Maria : 4.820,00 € ;
- Travaux de désamiantage au Val Maria : 22.603,42 € ;
- Remplacement de l'étanchéité de la toiture au Craetbos : 3.192,95 €
- Remplacement des portes des maisons au Verregat : 54.910,71 € ;
- Rénovation de la régulation de la chaufferie à l'avenue Dunant 12-14 : 3.683,92 € ;
- Rénovation de la chaufferie à la chaussée de Forest 282-286 : 3.053,36 € ;
- Rénovation de la toiture à la rue Longtin 58-60 : 2.962,67 € ;
- Rénovation des maisons rue Valduc/Lechat : 238.267,06 € ;
- Rénovation de la régulation de la chaufferie à la rue de Bosnie 92 : 22.892,56 € ;
- Rénovation complète de 46 logements à la rue de l'Initiative 1 à 5 : 1.331.256,80 € ;
- Rénovation des châssis à Hunderenveld : 116.338,26 € ;
- Sécurisation sur le site Hunderenveld : 99.9471,62 € ;
- Remise en fonctionnement des panneaux solaires à la rue de Termonde/Gérance : 6.300,66 € ;
- Analyse de risques sur le patrimoine : 49.614,52 € ;
- Rénovation de logements vacants : 1.075.864,11 €.

La SLRB a rectifié (en déduction) un subside octroyé en 2022 pour la transformation de 4 logements en 2 à la rue de la Fondation 39-45 : - 1.249,83 €.

Il convient d'ajouter les subsides accordés dans le cadre de l'Alliance Habitat (AH). En 2023, Comensia a été subsidiée à hauteur de 185.260,04 € pour :

- L'acquisition d'une parcelle et la construction de 26 logements dans le cadre du projet « Azur » : 185.260,04 €.

**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**

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

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein
Temps partiel
Total

Frais de personnel

Temps plein
Temps partiel
Total

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	113	66,7	46,3
1002	21,1	9,8	11,3
1003	129	74,9	54,1
1011	164.685	95.820	68.865
1012	24.169	12.365	11.804
1013	188.854	108.185	80.669
1021	8.081.273	4.473.296	3.607.977
1022	1.156.164	577.151	579.013
1023	9.237.437	5.050.447	4.186.990
1033	202.518	116.262	86.256

Au cours de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs en ETP

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	129	74,9	54,1
1013	187.630	108.906	78.724
1023	8.543.133	4.799.213	3.743.920
1033			

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

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	110	18	123,5
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	109	18	122,5
Contrat à durée déterminée	111	0	0	0
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	65	9	72,5
de niveau primaire	1200	2	0	2
de niveau secondaire	1201	48	6	53,1
de niveau supérieur non universitaire	1202	6	1	6,8
de niveau universitaire	1203	9	2	10,6
Femmes	121	45	9	51
de niveau primaire	1210	2	0	2
de niveau secondaire	1211	20	7	24,4
de niveau supérieur non universitaire	1212	12	2	13,6
de niveau universitaire	1213	11	0	11
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	0
Employés	134	59	13	68,9
Ouvriers	132	51	5	54,6
Autres	133	0	0	0

PERSONNEL INTÉrimAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150	1	8
Nombre d'heures effectivement prestées	151	121	7.917
Frais pour la société	152	6.049	20.292

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	60	5	63
210	10	2	11
211	49	3	51
212	0	0	0
213	1	0	1

SORTIES

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

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

Pension

Chômage avec complément d'entreprise

Licenciement

Autre motif

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	60	6	64,5
310	8	3	10,5
311	51	3	53
312	0	0	0
313	1	0	1
340	2	2	3,6
341	0	0	0
342	3	0	3
343	55	4	57,9
350	0	0	0

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	59	5811	47
Nombre d'heures de formation suivies	5802	1.571	5812	2.071
Coût net pour la société	5803	30.257	5813	40.051
dont coût brut directement lié aux formations	58031	20.463	58131	37.249
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	9.794	58132	7.802
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	71	5831	53
Nombre d'heures de formation suivies	5822	803	5832	603
Coût net pour la société	5823	7.592	5833	14.175
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	

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 2023 aux administrateurs de la sc COMENSIA

Nom et prénom	Statut au sein du conseil d'administration	Emoluments bruts
Doumier Vincent	Président du conseil d'administration (jusqu'au l'AG de mai 2023)	1.440,00 €
Pirottin jean-Louis	Président du conseil d'administration (à partir du CA de juin 2023)	1.920,00 €
Bastin Elisabeth	Vice-présidente du conseil d'administration	2.640,00 €
Basenga Christian	administrateur	1.280,00 €
Charles de la Brousse Barbara	administratrice	1.440,00 €
Cojocarú Melania	administratrice	880,00 €
Coppieters Carine	administratrice	1.520,00 €
Doumier Charlotte	administratrice	880,00 €
D'Ursel Jean-Michel	administrateur	1.120,00 €
Hendrickx Yves	administrateur	1.920,00 €
Mendez Iglesias José Manuel	administrateur	1.680,00 €
Oudadda Mohamed	administrateur	1.040,00 €
Rezki Fatiha	administratrice	1.440,00 €
Tay Abdeslam	administrateur	1.680,00 €
	Total :	20.880,00 €



Réviseur d'entreprises

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIETE
COOPERATIVE COMENSIA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

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 trois 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 2023, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 220.762.953 € et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice à affecter de 540.173 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2023, 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'efficacé avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;

- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport de commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport de commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

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

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

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

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

Mention relative au bilan social

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

Mentions relatives à l'indépendance

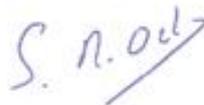
Notre cabinet de révision n'a pas effectué de mission incompatible avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Autres mentions

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

Nil-Saint-Vincent, le 02 mai 2024

SANO Audit SRL
Commissaire, représentée par



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.

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

Nom	Prénom	Numéro national	Rôle linguistique	Adresse
Doumier	Vincent	550902 003 88	FR	Avenue des Statuaires, 127 à 1180 Uccle
Coppieters	Carine	570603 388 82	FR	Rue du Plat Quertin, 41 à 1480 Oisquercq
Pirottin	Jean-Louis	530828 225 07	FR	Avenue Charles Woeste 136 à 1090 Jette
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
Doumier	Charlotte	850212 312 60	FR	Avenue d'Andrimont 39 à 1180 Bruxelles
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. Wytzman, 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	Avenue Marie-Jeanne 46 à 1640 Rhode-St-Genèse
Mendez Iglesias	José Manuel	551202 345 58	FR	Rue de la Gérance 33/4 à 1082 Bruxelles
Le Clément de Saint-Marcq	Sibylle	791015 218 91	FR	Avenue des Petits Bois 14 à 1180 Bruxelles

Mandat, fonction ou fonction dérivée	Organisme	Mandat rémunéré (oui/non)	Mandat non rémunéré (oui/non)	Date de début	Date de fin
Président		Oui	Non	30-05-2017	30-05-2023
Administratrice		Oui	Non	28-05-2019	27-05-2025
Président		Oui	Non	30-05-2023	25-05-2027
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
Administratrice		Oui	Non	30-05-2023	28-05-2030
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	30-05-2023

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	1.440,00 €	9/9	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.520,00 €	19/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1920,00€	13/13	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.440,00 €	18/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	2.640,00 €	20/22	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.920,00 €	24/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.280,00 €	14/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	880,00€	11/11	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.120,00 €	14/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.040,00 €	13/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.680,00 €	20/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	880,00 €	11/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.440,00 €	18/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.680,00 €	21/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	0,00 €	0/10	Néant	Néant	Néant	Néant

Outils de travail	SOUS-TOTAL (A+B+C)	Réductions opérées ¹ (D)	TOTAL (A+B+C-D)	Date du rapport
Néant	1.440,00 €	Néant	1.440,00 €	31-3-2024
Néant	1.520,00 €	Néant	1.520,00 €	31-3-2024
Néant	1.920,00€	Néant	1.920,00€	31-3-2024
Néant	1.440,00 €	Néant	1.440,00 €	31-3-2024
Néant	2.640,00 €	Néant	2.640,00 €	31-3-2024
Néant	1.920,00 €	Néant	1.920,00 €	31-3-2024
Néant	1.280,00 €	Néant	1.280,00 €	31-3-2024
Néant	880,00€	Néant	880,00€	31-3-2024
Néant	1.120,00 €	Néant	1.120,00 €	31-3-2024
Néant	1.040,00 €	Néant	1.040,00 €	31-3-2024
Néant	1.680,00 €	Néant	1.680,00 €	31-3-2024
Néant	880,00 €	Néant	880,00 €	31-3-2024
Néant	1.440,00 €	Néant	1.440,00 €	31-3-2024
Néant	1.680,00 €	Néant	1.680,00 €	31-3-2024
Néant	0,00 €	Néant	0,00 €	31-3-2024

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.

10.4.3. 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			
Rue de la Savonnerie 21/10 - 1080 Bruxelles	17-11-23	DECOBEL	7.541,37 €
Val Maria 26 -1120 Bruxelles	10-02-23	DECOBEL	19.477,17 €
Avenue de l'Ecu 11 - 1140 Bruxelles	28-09-22	DECOBEL	19.284,13 €
Avenue de la Lance 11 - 1140 Bruxelles	24-10-22	DECOBEL	25.339,14 €
Val Maria 50- 1120 Bruxelles	22-02-23	DECOBEL	26.777,48 €
Marienborre 42 -1120 Bruxelles	10-02-23	DECOBEL	29.273,51 €
Avenue H. Dunant 14/8 - 1140 Bruxelles	19-09-23	DECOBEL	7.091,40 €
Val Maria 8 -1120 Bruxelles	25-08-23	DECOBEL	22.550,70 €
Avenue de l'Entraide 10 - 1082 Bruxelles	22-05-23	DECOBEL	6.933,84 €
Rue des Combattants 98/03 - 1082 Bruxelles	22-05-23	DECOBEL	23.433,49 €
Avenue du Destrier 10 - 1140 Bruxelles	22-05-23	DECOBEL	22.072,23 €
Avenue de la Hallebarde 4 - 1140 Bruxelles	22-05-23	DECOBEL	8.848,58 €
Clos des deux Tilleuls 9 - 1120 Bruxelles	18-04-23	DECOBEL	24.272,32 €
Val Maria 60- 1120 Bruxelles	18-04-23	DECOBEL	21.900,46 €
Rue de la Savonnerie 21/9 - 1080 Bruxelles	17-05-23	DECOBEL	18.954,89 €
Val Maria 25 - 1120 Bruxelles	24-10-22	DECOBEL	22.842,29 €
Val Maria 61 - 1120 Bruxelles	24-10-22	DECOBEL	23.998,99 €
Avenue de la Chevauchée 4 - 1140 Bruxelles	19-01-23	DECOBEL	23.276,90 €
Val Maria 5 - 1120 Bruxelles	27-01-23	DECOBEL	26.293,82 €
Val Maria 49 - 1120 Bruxelles	25-10-22	DECOBEL	28.210,44 €
Avenue Longtin 58/9 1090 Bruxelles	23-03-23	ESCAPE-CONCEPT	9.387,55 €
Avenue Derby 43/7 - 1050 Bruxelles	28-03-23	ESCAPE-CONCEPT	18.204,10 €
Rue du Chapeau 33/14 - 1070 Bruxelles	07-04-23	ESCAPE-CONCEPT	15.992,63 €
Rue des Palais 178/23 - 1030 Bruxelles	07-04-23	ESCAPE-CONCEPT	14.267,03 €
Avenue Ruysdael 18/53 -1070 Bruxelles	05-01-23	ESCAPE-CONCEPT	8.476,78 €
Avenue Ruysdael 16/41 -1070 Bruxelles	05-01-23	ESCAPE-CONCEPT	11.618,00 €
Avenue Ruysdael 16/40 -1070 Bruxelles	05-01-23	ESCAPE-CONCEPT	12.188,40 €
Avenue Ruysdael 10/10 -1070 Bruxelles	12-01-23	ESCAPE-CONCEPT	10.780,94 €
Avenue Ruysdael 22/74 -1070 Bruxelles	12-01-23	ESCAPE-CONCEPT	8.370,90 €
Avenue Ruysdael 14/36 -1070 Bruxelles	12-01-23	ESCAPE-CONCEPT	12.915,14 €
Avenue Ruysdael 22/86 -1070 Bruxelles	23-03-23	ESCAPE-CONCEPT	8.314,44 €
Avenue Ruysdael 22/85 -1070 Bruxelles	23-03-23	ESCAPE-CONCEPT	7.647,49 €
Avenue Wytsman 6/1-1050 Bruxelles	27-01-23	ESCAPE-CONCEPT	9.917,90 €
Avenue Campenhout 77/11 -1050 Bruxelles	20-02-23	ESCAPE-CONCEPT	9.746,56 €
Rue du Chapeau 33/18 -1070 Bruxelles	27-04-23	ESCAPE-CONCEPT	2.711,30 €

Avenue Ruysdael 22/81 -1070 Bruxelles	27-04-23	ESCAPE-CONCEPT	6.020,89 €
Chaussée Romaine 627/4 - 1020 Bruxelles	21-12-22	NELZAK	14.251,06 €
Rue des Combattants 98/31 - 1082 Bruxelles	17-11-22	NELZAK	16.753,38 €
Avenue des Magnolias 30/5 -1020 Bruxelles	11-05-23	NELZAK	11.076,45 €
Avenue des Magnolias 26/3 -1020 Bruxelles	11-05-23	NELZAK	6.750,18 €
Chaussée Romaine 633/1 - 1020 Bruxelles	23-03-23	NELZAK	14.040,98 €
Ensemble Jean Christophe 5/31 - 1080 Bruxelles	07-04-23	NELZAK	13.918,96 €
Avenue des Magnolias 24/7 -1020 Bruxelles	17-05-23	NELZAK	19.016,23 €
Chaussée Romaine 623/1 -1020 Bruxelles	12-05-23	NELZAK	13.394,98 €
Chaussée Romaine 625/5 - 1020 Bruxelles	21-12-22	NELZAK	23.826,21 €
Rue des Combattants 98/31 - 1082 Bruxelles	17-11-22	NELZAK	16.753,38 €
Avenue des Magnolias 24/1 - 1020 Bruxelles	10-01-23	NELZAK	18.521,93 €
Avenue des Magnolias 14/3 -1020 Bruxelles	22-02-23	NELZAK	10.046,28 €
Rue du Cresson 3/9 -1020 Bruxelles	20-02-23	NELZAK	25.018,00 €
Rue du Temple 5/1 - 1000 Bruxelles	22-02-23	RENOCLEAR	6.494,40 €
Rue Montserrat 15/15 -1000 Bruxelles	02-02-23	RENOCLEAR	6.561,38 €
Avenue Masoin 19/65 - 1090 Bruxelles	16-05-23	RENOCLEAR	9.438,65 €
Rue Montserrat 11/4 -1000 Bruxelles	31-05-23	RENOCLEAR	16.538,53 €
Avenue Masoin 19/63 - 1090 Bruxelles	31-05-23	RENOCLEAR	14.975,44 €
Avenue Masoin 19/77 - 1090 Bruxelles	31-05-23	RENOCLEAR	16.424,21 €
Avenue Masoin 19/61 - 1090 Bruxelles	31-05-23	RENOCLEAR	21.334,19 €
Avenue Masoin 23/13 - 1090 Bruxelles	31-05-23	RENOCLEAR	9.906,79 €
Avenue Masoin 19/76 - 1090 Bruxelles	31-05-23	RENOCLEAR	14.516,19 €
Avenue Masoin 21/53 - 1090 Bruxelles	15-12-22	RENOCLEAR	17.201,09 €
Avenue Masoin 21/32 - 1090 Bruxelles	15-12-22	RENOCLEAR	17.442,65 €
Rue Montserrat 13/7 -1000 Bruxelles	22-11-22	RENOCLEAR	20.473,94 €
Rue Montserrat 15/14-1000 Bruxelles	22-11-22	RENOCLEAR	17.708,60 €
Rue Montserrat 15/13-1000 Bruxelles	22-11-22	RENOCLEAR	17.855,48 €
Rue Montserrat 11/1 -1000 Bruxelles	09-02-23	RENOCLEAR	17.798,12 €
Rue Montserrat 13/9 -1000 Bruxelles	02-02-23	RENOCLEAR	14.947,12 €
Avenue Derby 47/3 - 1050 Bruxelles	27-01-23	RENOCLEAR	19.885,99 €
Avenue Masoin 21/45 - 1090 Bruxelles	24-04-23	RENOCLEAR	4.013,85 €
Avenue Masoin 21/56 - 1090 Bruxelles	23-03-23	RENOCLEAR	20.866,69 €

Rue J. Besme 124 - 1081 Bruxelles Travaux de démolition / gros œuvre	10-01-23	UNIC CONCEPT	125.573,27 €
Rue J. Besme 124 - 1081 Bruxelles Travaux des châssis	15-05-23	P.P. RENOVA BUILDING	130.305,91 €
Rue J. Besme 124 - 1081 Bruxelles Travaux des plafonds acoustiques	10-07-23	UNIC CONCEPT	43.913,58 €

Rue J. Besme 124 - 1081 Bruxelles Travaux des cloisons acoustiques	10-07-23	UNIC CONCEPT	48.247,49 €
Rue J. Besme 124 - 1081 Bruxelles Travaux de HVAC	19-09-23	CELCIO bvba	475.424,88 €
Rue J. Besme 124 - 1081 Bruxelles Travaux câblage DATA	10-07-23	LORIC & CO	39.437,06 €
Rue J. Besme 124 - 1081 Bruxelles Travaux des sols PU	18-09-23	COLOTA	45.120,00 €
Rue J. Besme 124 - 1081 Bruxelles Travaux des plafonds acoustiques	18-09-23	ASONA	23.237,00 €
Rue J. Besme 124 - 1081 Bruxelles Travaux d'alarme incendie	24-11-23	THE BELGIAN	43.735,82 €
Rue J. Besme 124 - 1081 Bruxelles Travaux de modification escalier existant	19-09-23	SMTF TECHNIC srl	13.200,00 €
Rue J. Besme 124 - 1081 Bruxelles Travaux d'alarme intrusion	11-07-23	TRIUM	7.351,16 €
Rue J. Besme 124 - 1081 Bruxelles Travaux de peinture	20-11-23	P.P. RENOVA BUILDING	38.068,23 €
Rue J. Besme 124 - 1081 Bruxelles Déménagement	19-09-23	MOZER	12.115,00 €

Parc du Peterbos 3 -1070 Anderlecht Mission d'accompagnateur Amiante	06-03-23	SGI Compliance SA	16.245,00 €
Parc du Peterbos 3 -1070 Anderlecht Coordinateur sécurité - santé	13-02-23	ADVEX	4.775,00 €
Parc du Peterbos 10-11 - 1070 Anderlecht Sécurisation des façades	06-02-23	AM MANU SA / SBMI	641.262,45 €
Rue Charles Lechat 9-10 & Valduc 185-193 - 1160 Auderghem Rénovation complète de 4 maisons LOT 1	30-03-23	UNIC CONCEPT	394.469,16 €
Rue Charles Lechat 9-10 & Valduc 185-193 - 1160 Auderghem Rénovation complète de 4 maisons LOT 2	30-03-23	UNIC CONCEPT	376.264,33 €
Ensemble Jean-Christophe 1 - 1082 Bruxelles Passage chaufferie Mazout vers gaz	31-08-23	AXO	67.137,72 €
Hunderenveld 1-2 à 1082 Bruxelles Remplacement des menuiseries extérieures	30-03-23	AM Balcaen - Malice	3.946.912,67 €
Chaussée de Forest 282-286 - 1190 Bruxelles Rénovation de la chaufferie	29-08-23	AXO	275.127,42 €
Cité Verregat - 1020 Bruxelles Remplacement portes entrées maisons	30-03-23	JP ZEN	86.989,00 €

Chée de Mons 239-241 - 1070 Anderlecht Remplacement des vélux	28-09-23	SBM RENOVATION	91.980,00 €
Rue Maurice Charlent - Auderghem Rénovation des terrasses	25-08-23	NELZAK	31.628,00 €
Appartements du Verregat - 1020 Laeken Remplacement des luminaires des communs	28-09-23	SOTRELCO	64.889,33 €
Hunderenveld 1-2 à 1082 Bruxelles Remplacement des portes de caves	16-02-23	DECO CARDOSO	49.537,00 €
SQ. Albert 33 - 1070 Bruxelles Installation d'une centrale de cogénération	28-09-23	WATTMATTERS	136.804,00 €
Parc du Peterbos - 1070 Anderlecht Rénovation terrain mini-foot	19-06-23	KRINKELS	488.681,10 €
Rue du Corbeau 17 - 1030 Bruxelles Installation des panneaux photovoltaïques	04-12-23	RAYONS SRL	43.250,00 €

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

Subside	Date	Montant	Destinataire
Appel à projet 2023- Organisation d'activités éducatives et ludiques pour les jeunes du Val Maria- Acompte 75%	2023	3.000 €	Association de la jeunesse du Val Maria
Appel à projet 2023- Petits déjeuners à thème pour échanger sur des sujets spécifique-quartier du Peterbos- Acompte 75%	2023	750 €	L'ASBL « La Colombe »
Appel à projet 2023- Création de fresques collaboratives au Peterbos 2 et 6- Acompte 75%	2023	2.250 €	Centre Culturel d'Anderlecht Escale du Nord ASBL
Appel à projet 2023 – Aménagement d'un kot pour outils partagés-assurance 2023- Acompte 75%	2023	226,50 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2023 – continuité du projet Maraîcher du Mail – Plantations et installation d'un système d'arrosage sur le Mail - Acompte 75%	2023	375 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2023- Pose de dalles en mosaïque à Destrier. Projet permettant de développer les rencontres entre coopérateurs-locataires- Acompte 75%	2023	375 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2023 – Continuité du projet poulailler dans le cadre du quartier durable Destrier – Subside pour l'achat de nourriture, copeaux de bois, médicaments pour les poules- Acompte 75%	2023	225 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2023 – Construction de poubelles publiques en palettes de bois- Acompte 75%	2023	525 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2023 – Festivités dans le quartier Destrier afin de favoriser le vivre-ensemble et la cohésion sociale d'un quartier- Acompte 75%	2023	525 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2023 – Atelier couture – confection zéro déchet – récupération et reconditionnement suite- Acompte 75%	2023	675 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2023 – Sortie kayak organisée par et pour les jeunes et les papas pour apprendre à mieux se connaître- Acompte 75%	2023	288,75 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2023 – Escapades naturelles- voyage intergénérationnel dans les Ardennes	2023	650 €	asbl « Berchem'Action »
Solde appel à projet 2022 – Remise en forme - Cours de yoga pour les femmes du Val Maria- solde du projet	2023	10 €	Asbl "Le Coin des Cerises"
Solde appel à projet 2022 – Ateliers de confection de produits d'entretien fait "maison"- solde de 25%	2023	225 €	PCS « Maison Destrier »
Solde appel à projet 2022 – Atelier couture – confection zéro déchet – récupération et reconditionnement- solde de 25%	2023	225 €	PCS « Maison Destrier »
Solde appel à projet 2022 – Aménagement d'un kot pour outils partagés- solde de 25%	2023	225 €	PCS « Maison Destrier »
Solde appel à projet 2022 – Continuité du projet poulailler dans le cadre du quartier durable Destrier – Subside pour l'achat de nourriture, copeaux de bois, médicaments pour les poules- solde du projet	2023	75 €	PCS « Maison Destrier »
Solde appel à projet 2022 – Continuité du projet « semences et cultures dans le Mail » afin d'instaurer la dynamique de manger local et bio- solde de 25%	2023	500 €	PCS « Maison Destrier »

10.5. Ordre du jour de l'AGO du 28 mai 2024 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 2023 ainsi que le bilan et compte de résultats tels qu'ils vous sont soumis ;

L'exercice comptable 2023 se solde par une perte de 540.172,56 €. Les réserves disponibles s'élèvent à 4.690.062,18 €.

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

- ✓ 245.148,42 € 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 785.320,98 € sera fait sur les réserves disponibles pour compenser le solde de l'exercice.

Ce prélèvement porte donc le solde des réserves disponibles à 4.149.889,62 €

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 5 mandats d'administrateurs représentant les actionnaires-locataires (mandat complet de 5 ans) :
 - ✚ Messieurs TAY Abdeslam, BEN AMOR Mehrez
 - ✚ Mesdames QUADFIELDG Joëlle, DERIDDER Chantal, EL KALAI Fatiha
- De procéder à la nomination statutaire pour la confirmation d'un mandat coopté d'administrateur représentant les actionnaires-particuliers :
 - ✚ Monsieur Jean-Louis Pirottin
- De procéder à la désignation d'un commissaire parmi les réviseurs d'entreprise pour les exercices comptables 2024-2025-2026
 - ✚ S.R.L. SANO AUDIT
- De procéder à la modification du règlement électoral des actionnaires-particuliers
- De procéder à la fixation de la rémunération des membres de l'organe de gestion
- De procéder à l'approbation du procès-verbal avant d'aborder les divers.

Bruxelles, le 25 avril 2024

**Le Directeur Général,
Cédric MAHIEU**

**Le Président,
ir Jean-Louis PIROTTIN**