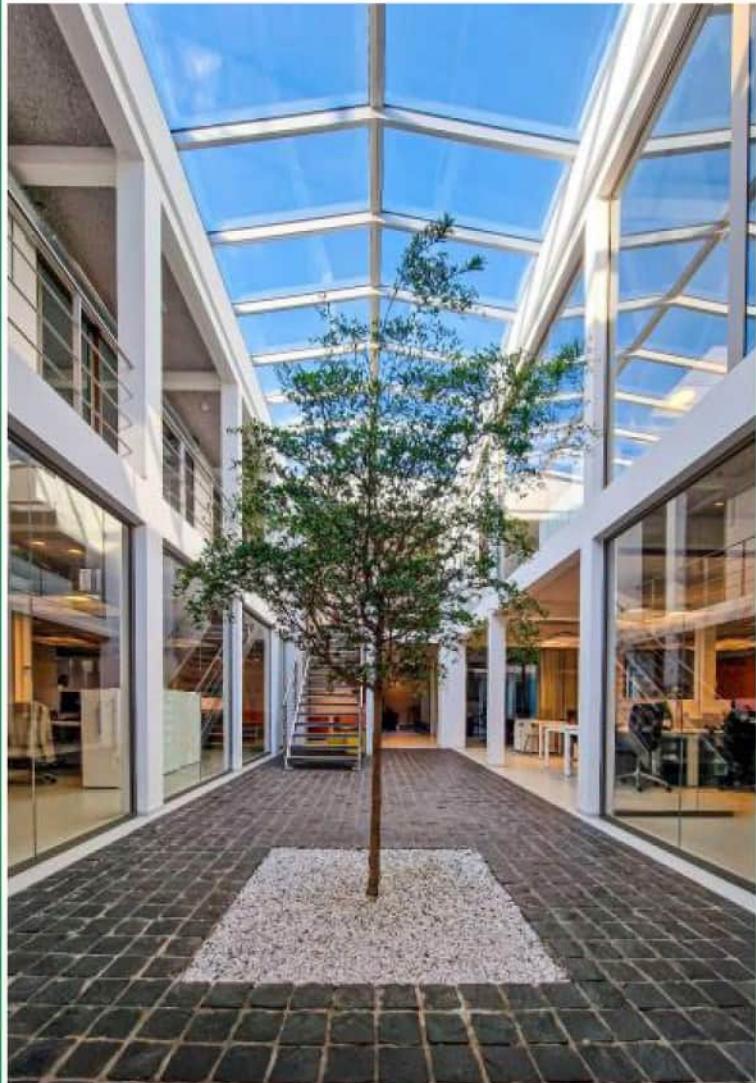


Rapport Annuel



2024



Table des matières

<i>Editorial du Président et du Directeur Général</i>	1
1. Comensia, une coopérative de locataires bruxelloise	3
1.1. Mission et valeurs de Comensia, coopérative de locataires	3
1.1.1. La mission de Comensia.....	3
1.1.2. Les valeurs de Comensia	3
1.2. Le cadre légal.....	5
1.3. Les contrats de gestion	6
1.4. Le plan stratégique de Comensia.....	7
2. La gestion financière de Comensia	12
2.1. L'activité 2024 en quelques chiffres clés	12
2.2. Commentaires sur les comptes annuels.....	14
2.2.1. Les comptes de bilan	14
2.2.2. Commentaires sur les rubriques du bilan	16
2.2.3. Les comptes de résultats établis par nature et comparatif avec le réalisé 2023 et le budget 2024	19
2.2.4. Présentation synthétique du compte de résultats (notion de charges et produits)	22
2.2.5. Commentaires sur les rubriques du compte de résultats.....	22
2.2.6. Présentation par nature de résultat	33
2.2.7. Représentation graphique des recettes et des dépenses.....	34
2.2.8. Evolution du bilan sur 5 ans	35
2.2.9. Evolution du compte de résultats sur 5 ans.....	39
2.2.10. Evolution du compte de résultats en comparaison au chiffre d'affaires	40
2.3. Analyse de la structure financière par quelques ratios	41
2.3.1. Le ratio de liquidité au sens large	41
2.3.2. Ratio de liquidité au sens strict.....	41
2.3.3. Ratio de solvabilité.....	42
2.3.4. Calcul du cash-Flow.....	42
2.3.5. Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie	42
2.4. L'affectation du résultat.....	43
2.5. Autres éléments du rapport	44
3. Le financement des investissements de Comensia	46
3.1. Consommation des crédits budgétaires en 2024	46
3.2. Plan stratégique de rénovation durable.....	47
3.2. Chantiers réalisés ou en cours en 2024 en CB (crédits budgétaire).....	48
3.3. Dossier à l'étude.....	49
4. La gestion patrimoniale	51
4.1. Inventaire du patrimoine de Comensia.....	51
4.2. Entretien des logements	52
4.3. Lutte contre les vides locatifs et les logements inoccupés	54
4.4. Plan Régional du Logement et Alliance Habitat.....	55

4.5.	Contrats Quartiers DURABLES	57
4.6.	Nouveau siège social COMENSLA	59
5.	<i>La gestion locative.....</i>	60
5.1.	Les candidats au logement social	60
5.2.	L'occupation des logements.....	60
5.2.1.	L'attribution des logements.....	60
5.2.2.	Taux de mobilité/rotation des locataires.....	61
5.2.3.	Vacances locatives : maitrise des inoccupés et inoccupables	61
5.3.	Plans de mutation et relogement	63
5.3.1.	Notions de mutation et transfert.....	63
5.3.2.	Mode d'attribution des logements	63
5.3.3.	Statistiques et pourcentages généraux	64
5.3.4.	Demandes de mutation et transfert	65
5.3.5.	Procédure d'attribution	65
5.3.6.	Plans de relogement	66
5.3.7.	Nouvelles acquisitions – clés sur portes	67
5.3.8.	Conclusions et perspectives.....	68
5.4.	Gestion des garages par un opérateur externe	69
5.5.	Contentieux locatif	70
5.5.1.	La gestion des arriérés	70
5.5.2.	Le résultat des arriérés au 31.12.2024	70
5.5.3.	La Procédure d'expulsion.....	71
6.	<i>L'approche sociale intégrée de Comensia</i>	72
6.1.	Dispositifs de développement de la coopérative de locataires	72
6.1.1.	Assemblée Générale et Conseil d'Administration	72
6.1.2.	COGELO - Comité de Gestion Locale.....	72
6.1.3.	Maison Coopérative.....	73
6.1.4.	Appel à projets.....	74
6.1.5.	Assemblée d'habitants.....	74
6.2.	Accompagnement social individuel	75
6.3.	Accompagnement social collectif – Service proximité	76
6.2.1.	Méthodologie	76
6.2.2.	Axes de travail et actions	76
6.3.	Accompagnement social communautaire	82
6.4.	Concierges et nettoyeurs	82
6.5.	Agents de prévention et de sécurité (APS).....	83
6.6.	COCOLO : COnseil COnsultatif des LOcataires	85
7.	<i>Le Développement Durable au sein de Comensia</i>	86
7.1.	Etat de la Cellule Energie Environnement	86
7.2.	Le Plan Local d'Action pour la Gestion Energétique (PLAGE).....	87
7.2.1.	Sensibilisation des Coopérateurs Locataires au Développement durable.....	87
7.2.2.	Sensibilisation des collaborateurs de Comensia au Développement durable.....	87
7.2.3.	Label Entreprise Eco dynamique.....	87
7.2.4.	Audit énergétique du Patrimoine	89
7.2.5.	Stratégie Energie Durable	89
7.2.6.	Contrats d'entretiens et suivi des performances.....	91
7.2.7.	Plage Obligatoire.....	92
7.2.8.	Achat de produits et de matériel durable pour l'entretien des bâtiments	92

7.3.	Autres réalisations de la Cellule Energie Environnement.....	92
7.3.1.	Permis d'Environnement	92
7.3.2.	Télégestions	92
8.	Les ressources humaines de Comensia	93
8.1.	L'Assemblée générale de Comensia.....	93
8.2.	Le Conseil d'Administration de Comensia	93
8.3.	Le Comité de direction	95
8.4.	Le délégué à la gestion journalière	95
8.5.	Les collaboratrices et collaborateurs de Comensia	95
8.5.1.	Organigramme	95
8.5.2.	Gestion RH	97
8.6.	Les services de prévention et protection au travail (CPPT)	99
8.7.	Le Conseil d'entreprise (CE).....	101
9.	Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) et application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD)	102
9.1.	Technologies de l'information et de la Communication (TIC)	102
9.1.1.	Choix ERP – Ordiges en vitesse de croisière	102
9.1.2.	Digitalisation	102
9.1.3.	Déménagement et transfert de l'infrastructure	102
9.1.4.	Préparation de la transition vers une nouvelle centrale téléphonique	103
	Conclusion.....	103
9.2.	Application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD).....	103
9.3.	Service Communication	104
9.3.1.	Communication externe	104
9.3.2.	Communication sectorielle	104
9.3.3.	Communication interne	104
10.	Les annexes.....	105
10.1.	Les actions de Comensia au 31-12-2024.....	105
10.2.	Bilan et comptes de résultats (format BNB)	106
10.3.	Rapport du réviseur.....	153
10.4.	Ordonnance du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois.....	157
	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	157
	10.4.2. Liste des voyages des mandataires publics – article 7, § 1 ^{er} , de l'ordonnance conjointe du 14.12.17 ..	161
	10.4.3. Inventaire des marchés publics – article 7, § 1 ^{er} , de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017	162
	10.4.4. Liste des subsides octroyés – article 7, § 1 ^{er} , de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017.....	163
10.5.	Ordre du jour de l'AGO du 27 mai 2025 et approbations requises	164

Editorial du Président et du Directeur Général

Chères Coopératrices, Chers Coopérateurs,
Mesdames, Messieurs,

L'année 2024 a été marquée par des défis et des réalisations significatives pour Comensia. En tant que coopérative de locataires bruxelloise, nous avons poursuivi notre mission de fournir des logements de qualité, tout en renforçant notre engagement envers le développement durable et l'innovation.

Gestion du Patrimoine

En 2024, Comensia a géré un total de 3 415 logements sociaux, allant du studio à la maison huit chambres, ainsi que 874 emplacements de stationnement et 7 espaces de commerces et bureaux. L'entretien de ces logements est primordial pour maintenir le parc locatif en bon état. Chaque responsable de site établit un plan d'entretien de ses bâtiments et traite les demandes d'intervention techniques liées à son site. En 2024, le Help Desk a enregistré 5 333 demandes d'intervention, une augmentation par rapport aux 4 492 demandes de 2023. Comensia a également procédé à la remise en état de 117 logements entre deux locations, dont 49 réalisés par la Régie des travaux et 58 par des entreprises extérieures. Ces efforts témoignent de notre engagement à offrir des logements de qualité et à améliorer continuellement notre patrimoine pour le bien-être de nos coopérateurs-locataires.

Engagement et Innovation

Notre mission reste inchangée : améliorer le cadre de vie en Région Bruxelloise en construisant, entretenant et rénovant des logements publics de qualité. En 2024, nous avons poursuivi activement la mise en œuvre de notre plan stratégique à cinq ans, intégrant des objectifs ambitieux pour renforcer notre relation avec les coopérateurs-locataires et promouvoir l'innovation dans la gestion interne et l'accompagnement social.

Développement Durable

Le développement durable est au cœur de nos actions. Nous avons intensifié nos efforts pour sensibiliser nos coopérateurs-locataires et collaborateurs aux enjeux environnementaux. Nos initiatives, telles que l'installation de panneaux solaires et la rénovation énergétique de nos bâtiments, témoignent de notre engagement à réduire notre empreinte carbone et à promouvoir des pratiques durables.

Gestion Financière

La gestion financière rigoureuse de Comensia a permis de maintenir un équilibre financier sain, malgré les défis économiques. Nous avons continué à investir dans la rénovation de notre patrimoine, avec des projets majeurs comme la rénovation des immeubles de la Place de l'Initiative et la construction de nouveaux logements à Destrier. Ces investissements sont essentiels pour offrir des logements de qualité et répondre aux besoins croissants de la population bruxelloise.

Accompagnement Social

L'accompagnement social reste une priorité. Nos équipes travaillent sans relâche pour soutenir nos coopérateurs-locataires, en mettant en place des dispositifs de développement collectif et en assurant un suivi individuel. Les projets de cohésion sociale, les maisons coopératives et les comités de gestion locale sont autant d'initiatives qui renforcent le lien social et favorisent l'implication des habitants dans la vie de leur quartier.

Services Support

Le succès de Comensia repose également sur le travail de nos services support. Leur expertise et leur dévouement permettent de garantir une gestion efficace et conforme aux réglementations, tout en assurant un soutien administratif essentiel à nos opérations quotidiennes. Grâce à leur travail, nous pouvons offrir un service de qualité à nos coopérateurs-locataires et maintenir une organisation solide et bien structurée.

Perspectives d'Avenir

En 2025, nous continuerons à mettre en œuvre notre plan stratégique, avec un accent particulier sur la qualité du service rendu aux coopérateurs-locataires, la transition écologique et la gestion efficace de notre patrimoine. Nous sommes déterminés à relever les défis à venir et à saisir les opportunités pour faire de Comensia un acteur de référence dans le secteur du logement social. Enfin, en 2025, notre SISP célébrera ses 10 ans. Nous préparons un grand événement festif avec nos locataires et tous les acteurs de Comensia pour marquer cette décennie de réalisations ensemble.

Nous tenons à remercier chaleureusement tous nos collaborateurs, nos partenaires, nos actionnaires particuliers et nos coopérateurs-locataires pour leur engagement et leur soutien. Ensemble, nous continuerons à bâtir un avenir meilleur pour tous.



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 appropier notre rôle, d'agir en professionnels exigeants, et ainsi d'inspirer confiance.

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

1.2. Le cadre légal

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

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

- **Code bruxellois du Logement**

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

- **Arrêté locatif (AGRBC du 26 septembre 1996, modifié régulièrement depuis)**

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.

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

- les données relatives aux locataires et la **structure des fichiers** pour l'introduction d'une demande de logement social,
- les documents justificatifs en matière de **revenus** pour l'introduction d'une demande de logement social,
- le modèle de **formulaire** pour l'introduction d'une demande de logement social,
- la **liste des documents** à transmettre lors de l'introduction d'une demande de logement social

- les modalités de gestion, de contrôle et d'archivage du registre des candidatures à un logement social,
- les situations ouvrant le droit à des titres de priorité pour l'introduction d'une demande de logement social.

- **Règlementation CoCoLo**

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

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

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

1.3. Les contrats de gestion

Contrat de gestion de niveau 1

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

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

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

Contrat de gestion de niveau 2

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

Les articles 47 et 48 du Code bruxellois du Logement prévoient que la SLRB peut conclure un contrat de gestion avec les SISP. Ce document traduit concrètement les objectifs et les modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région. Il est également conclu pour une durée de 5 ans. Le dernier

contrat de gestion de niveau 2 a été signé par les 16 SISP le 7 novembre 2022. Il 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

- 01-01 Finaliser le diagnostic global et identifier des pistes d'amélioration du temps de traitement des demandes
- 01-02 Améliorer les canaux de communication avec les coopérateurs-locataires
- 01-03 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 siège 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 maîtrisées

- 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 décloisonnement 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.

Le Conseil d'administration du 27 juin 2024 a pris acte de l'état d'avancement de ce Plan Stratégique dont 51,77% des actions étaient démarrées.

2. La gestion financière de Comensia

2.1. L'activité 2024 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 2024 et soumettons à votre approbation les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2024.

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2024 présentent un total de bilan de 265.542.053 € contre 220.762.953 en 2023 ; soit une progression annuelle globale de 20,28 %.

Le compte de résultat a enregistré un total de 33.266.645 € de recette et 32.212.835 € de dépenses.

Le total des recettes étant plus important que le total des charges enregistrées, **l'exercice comptable se solde donc par un bénéfice de 1.053.809 € contre une perte de 540.172 € en 2023.**

Le chiffre d'affaires de l'exercice se chiffre à 23.759.090 € contre 21.272.682 € en 2023 soit une progression de 11,69%.

Les loyers de base 2024 connaissent une progression de 11,69% par rapport à 2023.

L'indexation des loyers de base 2024 selon l'indice santé a été de 4,16%. La majoration complémentaire était quant à elle comprise entre 0% et 2,5%. L'incidence moyenne globale des loyers de base entre 2023 et 2024 a été de 5,56 % (4,16% + 1,4% d'indexation complémentaire moyenne).

Le taux moyen des loyers de base 2024 représente 4,65 % du prix de revient actualisé total 2024 des logements.

La première phase de 60 logements à « Destrier » a généré des revenus toute l'année 2024. La deuxième phase de 70 logements a été louée progressivement sur le 1ere semestre 2024.

Les loyers réels (hors cotisation de solidarité) se chiffrent à 18.441.535 € contre 16.473.637 € ; une progression de 11,95 %. Ils représentent 78,36 % du total des loyers de base occupés. Le ratio est stable par rapport à 2023 (78,25%).

Ces loyers réels sont influencés par l'incidence des pertes par inoccupation des logements vidés pour rénovations lourdes et remises en état entre deux locations pour un total cumulé de 2.033.332,69 €.

L'inoccupation des logements pour remise en état des logements se chiffre à 1.139.108 € et représente un ratio annuel moyen de 4,46% par rapport aux loyers de base.

La perte par inoccupation pour rénovations lourdes se chiffre à 894.224 € et représente un ratio annuel moyen de 3,5 % par rapport aux loyers de base.

Les loyers réels sont également influencés par l'incidence du déficit social de l'année. Ce déficit représente le montant total des adaptations et limitations en lien avec le mécanisme d'encadrement réglementaire régional. Il se chiffre pour l'année 2024 à 5.092.459 €.

Ce déficit représente 21,64 % du total des loyers de base des logements occupés contre 21,75 % en 2023.

Le financement de ce déficit social à hauteur de 75% au travers de l'allocation régionale de solidarité interviendra en 2025.

Le solde, soit les autres 25%, représente un manque à gagner de 1.273.114 € pour la société puisqu'il ne sera pas récupéré au travers de l'allocation régionale de solidarité.

L'allocation régionale de solidarité (ARS) octroyée en 2024 et calculée sur le déficit social de 2023, s'élève à 3.434.168 € contre 2.805.173 € en 2023. Une progression de 22,42 % qui se justifie entre autres par les éléments suivants :

- Les immeubles « Sources » et « Raphael » ont généré des loyers toute l'année 2023 (contrairement à 2022) ;
- Relocation des logements rénovés du Peterbos 2 à partir de novembre 2022 avec une revalorisation des loyers de base suite à cette rénovation ;
- Mise à disposition des 60 premiers logements « Destrier » sur le dernier trimestre 2023.

Les loyers réels majorés du versement de l'allocation régionale de solidarité sont les moyens majeurs de subsistance de la société. Ces moyens sont donc limités puisque encadrés. Il est donc aussi primordial de maîtriser les dépenses afin d'assurer un équilibre financier. Comensia s'efforce de le faire au travers de sa comptabilité budgétaire. Néanmoins, elle reste attentive aux besoins nécessaires au bon fonctionnement de la société et à la préservation du patrimoine.

Comensia a investi en 2024 en travaux de rénovation et en biens d'investissement pour un total de 53.286.812 € :

- 31.068.559 € pour l'acquisition du complexe à 130 logements Destrier à Evere ;
- 20.273.147 € en travaux de rénovation de biens collectifs (chaufferies, ascenseurs, châssis, rénovations d'enveloppe, placements de cogénération et de panneaux photovoltaïques...) ;
- 1.945.106 € pour les remises en état de logements : Durant l'année 2024, 66 remises en ordre de logements ont été réalisées par des prestataires externes (dont 6 dans le cadre du marché de stock) et 51 logements par la régie interne pour un total de 1.945.106 €.

Ces investissements portent la valeur comptable nette des actifs immobilisés, au 31/12/2024, et après amortissement, à un total de 256.768.209 € contre 213.602.042 € ; une progression de plus de 24%.

Cette tendance à la hausse est cohérente avec la mission de bailleur social de la société : Comensia acquiert, rénove et modernise des biens en vue de les louer dans de bonnes conditions.

Ces biens d'investissements et travaux de rénovation sont financés pour une partie par fonds propres et pour l'autre majeure partie par des crédits d'investissement souscrits auprès de la tutelle. En 2024, Comensia a consommé 22.216.981 € sur les lignes de subides et 27.190.683 € sur les lignes d'avances remboursables ; ce qui porte la dette totale d'emprunt auprès de la SLRB à fin 2024 à 147.549.843 € et le total de subside accordé à 79.339.717 €.

L'annuité versée en 2024 pour rembourser les emprunts s'est chiffrée à 7.234.892 € dont 5.157.366 € d'amortissement du capital emprunté et 2.077.526 € d'intérêts.

Le total des valeurs disponibles y compris le solde négatif en compte courant s'élève au 31/12/2024 à 1.030.863,74 €. La SLRB doit encore verser une partie de l'ARS 2024 en 2025 soit un solde de 228.123,87 €. Si le paiement avait été effectué en 2024, les valeurs disponibles auraient été de 1.258.987,61 €.

2.2. Commentaires sur les comptes annuels

2.2.1. Les comptes de bilan

BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice 2024	Exercice précédent
ACTIF			
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20		
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	<u>256.768.209</u>	<u>213.602.042</u>
Immobilisations incorporelles	21	202.199	279.048
Immobilisations corporelles	22/27	256.252.847	212.940.305
Terrains et constructions	22	235.975.200	199.194.960
Installations, machines et outillage	23	109.847	102.647
Mobilier et matériel roulant	24	477.548	121.542
Location-financement et droits similaires	25		
Autres immobilisations corporelles	26	65.440	161.363
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	19.624.812	13.359.792
Immobilisations financières	28	313.163	382.689
Entreprises liées	280/1		
Participations	280		
Créances	281		
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	5.444	5.444
Participations	282	5.444	5.444
Créances	283		
Autres immobilisations financières	284/8	307.719	377.245
Actions et parts	284		
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	307.719	377.245
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	<u>8.773.844</u>	<u>7.160.911</u>
Créances à plus d'un an	29		
Créances commerciales	290		
Autres créances	291		
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	263.908	318.581
Stocks	30/36	263.908	318.581
Approvisionnements	30/31	263.908	318.581
En-cours de fabrication	32		
Produits finis	33		
Marchandises	34		
Immeubles destinés à la vente	35		
Acomptes versés	36		
Commandes en cours d'exécution	37		
Créances à un an au plus	40/41	3.802.460	2.966.977
Créances commerciales	40	495.812	411.245
Autres créances	41	3.306.648	2.555.732
Placements de trésorerie	50/53		
Actions propres	50		
Autres placements	51/53		
Valeurs disponibles	54/58	4.018.244	3.332.625
Comptes de régularisation	490/1	689.232	542.728
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	265.542.053	220.762.953

	Codes	Exercice	Exercice
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	90.503.562	71.572.919
Apport	10/11	923.957	927.246
Disponible	110	923.957	927.246
Indisponible	111		
Plus-values de réévaluation	12	109.276	109.276
Réserves	13	10.130.612	9.250.642
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	4.926.695	5.100.534
Réserves disponibles	133	5.203.699	4.149.890
Bénéfice (perte) reporté(e)	(+)(-)	14	
Subsides en capital	15	79.339.717	61.285.756
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	10.103.120	9.163.349
Provisions pour risques et charges	160/5	5.719.174	5.713.576
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162	5.442.747	5.430.681
Autres risques et charges	163/5	276.427	282.895
Impôts différés	168	4.383.946	3.449.773
DETTES	17/49	164.935.371	140.026.685
Dettes à plus d'un an	17	147.976.626	126.379.101
Dettes financières	170/4	147.549.843	126.015.360
Emprunts subordonnés	170		
Emprunts obligatoires non subordonnés	171		
Dettes de location-financement et assimilés	172		
Etablissements de crédit	173		
Autres emprunts	174	147.549.843	126.015.360
Dettes commerciales	175		
Fournisseurs	1750		
Effets à payer	1751		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9	426.783	363.741
Dettes à un an au plus	42/48	16.609.787	13.430.541
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	5.656.199	5.157.367
Dettes financières	43	2.987.381	1.370.604
Etablissements de crédit	430/8	2.987.381	1.370.604
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	3.868.616	4.183.311
Fournisseurs	440/4	3.868.616	4.183.311
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46		
Dettes fiscales,salariales et sociales	45	2.496.307	1.749.782
Impôts	450/3	1.306.883	600.307
Rémunérations et charges sociales	454/9	1.189.424	1.149.474
Autres dettes	47/48	1.601.284	969.478
Comptes de régularisation	492/3	348.958	217.044
TOTAL DU PASSIF	10/49	265.542.053	220.762.953

2.2.2. Commentaires sur les rubriques du bilan

Les comptes annuels présentent un total de bilan de 265.542.053 € contre 220.762.953 € soit une progression annuelle globale de 20,28 % justifiée essentiellement par les actifs immobilisés qui passent de 212.940.305 en 2023 à 256.252.847 € en 2024.

Les actifs immobilisés :

Comensia a réalisé des investissements en travaux de rénovation et en biens d'investissement pour un total de 53.286.812 €.

Des amortissements ont été actés pour un montant total de 10.120.646 €.

Ces deux opérations portent le total des actifs immobilisés à 256.252.847 €.

Les actifs circulants :

Les actifs circulants progressent de 7.160.911 € en 2023 à 8.773.844 € en 2024. Cette progression des actifs circulants se justifie essentiellement par :

- Une augmentation de 0,75 Mo € des créances à un an au plus- rubrique 41
- Une augmentation de 0,68 Mo € des valeurs disponibles- rubrique 54/58

La rubrique 41 s'élève à 3.306.648 € et se ventile de la manière suivante :

- La créance auprès de la Région pour les réductions enfants à charge et personnes majeures handicapées accordées en 2024. La demande introduite début 2025 s'élève à 2.504.931 € ;
- Le reliquat des réductions Région pour les années 2021 à 2023 pour un total de 249.698 € ;
- Le solde de l'allocation régionale de solidarité 2024 qui sera versée en 2025 pour un montant de 228.124 €
- Les autres créances pour un total de 323.895 € (subventions Actiris, fonds de roulement des copropriétés, notes de crédit à recevoir) ;

Les valeurs disponibles -rubrique 54/58- s'élèvent à 4,018 Mo contre 3,332 Mo € en 2023.

Le solde négatif en compte courant auprès de la SLRB, qui a fait l'objet d'un reclassement en rubrique 43, et qui s'élève à 2.987.381 €, sera directement compensé en 2025 par l'affectation de l'ARS reçue fin 2024.

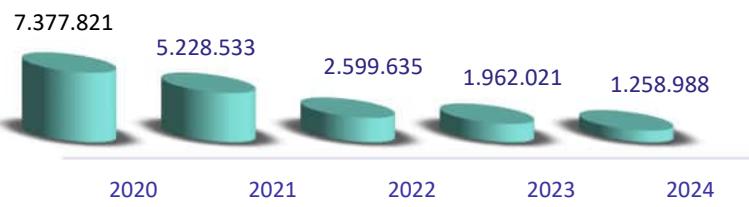
Cette trésorerie continue de fluctuer dans un contexte tendu compte tenu de travaux d'investissement sur fonds propres, d'un manque à gagner par inoccupation de plus de 2Mo€ et d'une annuité croissante d'année en année.



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



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



Les capitaux propres :

Les capitaux propres s'élèvent à 90.503.562 € et représentent 34,08 % du total du passif contre 32,42 % en 2023. Ils sont en augmentation de 18.930.643 € eu égard à l'octroi de subsides régionaux d'investissement et à l'affectation de l'excédent du résultat 2024 en réserves disponibles.

Les acquisitions et travaux de rénovation ont été financés en 2024 à concurrence de 21.235.033 € par des subsides régionaux et primes (hors impôts différés). Les subsides activés en résultat pour l'année 2024 s'élèvent à 3.181.072 €.

Ces deux opérations portent la rubrique « subsides en capital », à fin 2024, à un total de 79.339.717 € ; soit une progression de 29,45% à mettre bien évidemment en corrélation avec les investissements de l'année.

Provisions et impôts différés :

Les provisions et impôts différés s'élèvent à 10.103.120 € en 2024 contre 9.163.349 € en 2023 soit une progression de 10,25 % justifiés essentiellement par la rubrique impôts différés sur subsides en capital qui passe de 3.449.773 en 2023 à 4.383.946 en 2024.

L'utilisation et la dotation à la provision pour grosses réparations et gros entretiens sont calculées selon la 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 2024 doit correspondre au total prévu dans le plan d'entretien à 5 ans (2025-2029). Ce plan d'entretien ne reprend, bien évidemment, que les travaux à charge de la SISP.

Montant de la provision au 01/01/2024	5.430.680,84
utilisation 2024	-389.341,41 A
solde avant dotation ou reprise	5.041.339,43
Montant du plan entretien à 5 ans	5.442.746,78
dotation 2024	401.407,35 B
Total de la dotation 2024	12.065,94 A+B

La provision PGRGE 2024 correspond au 31/12/2024 au montant total du plan d'entretien à 5 ans (2025-2029) soit 5.442.747 €.

Les dettes :

Le total des dettes s'élève à 164.935.371€ contre 140.026.685 en 2023 soit une progression de 17,79 %. Le poids des dettes représente 62,11% du total du passif contre 63,43% en 2023. Le ratio s'améliore donc au profit des capitaux propres.

Ces dettes sont classées en deux catégories à savoir :

Les dettes à plus d'un an :

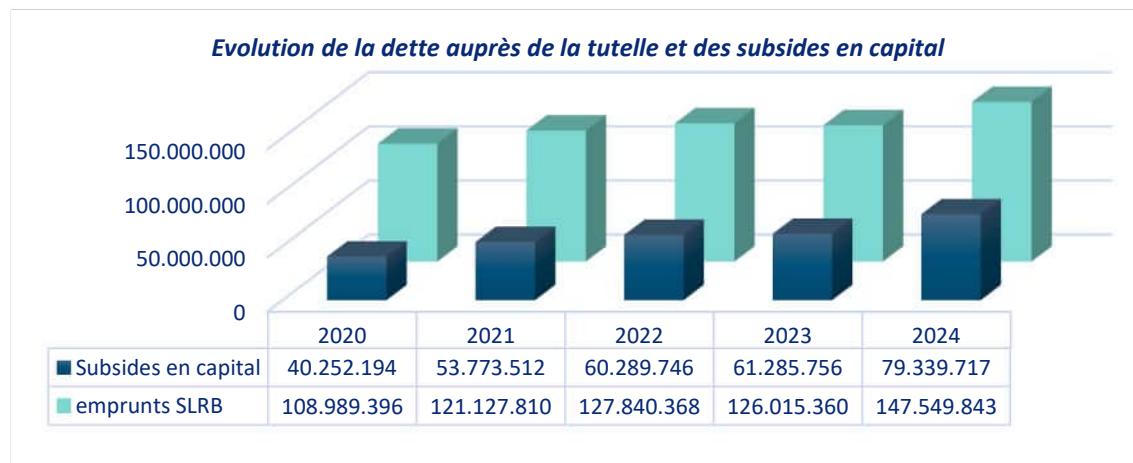
Les dettes à long terme -rubrique 17- s'élèvent à 147.976.626 € et représentent 55,73 % du total du passif contre 57,25 % en 2023.

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.

Le total des prélèvements sur prêts et avances pour 2024 s'élève à 27.190.683 € et se ventile de la manière suivante :

- 18.500.440 € de prélèvement sur prêts pour les acquisitions et constructions
- 8.690.243 € de prélèvement sur avances pour les travaux de rénovation

Le remboursement du capital au travers de l'annuité qui sera payée en 2025 s'élève quant à lui à 5.656.199 € 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 16.609.787 € contre 13.430.541 € en 2023 soit une progression de 23,67 %.

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 2025 soit 5.656.199 €.

Les comptes de bilan enregistrent également une dette financière à la rubrique 43 en raison du déficit en compte courant SLRB de 2.987.381 €.

Les dettes commerciales -rubrique 44- s'élèvent à 3.868.616 € contre 4.183.311 en 2023. Il s'agit des dettes vis-à-vis des fournisseurs et dont 1,781 Mo € seront financés par des crédits régionaux.

Les dettes fiscales, salariales et sociales totalisent un montant de 2.496.307 € contre 1.749.782 en 2023 et se répartissent comme suit :

- 116.714 € de dettes fiscales estimées
- 403.514 € de TVA dont l'échéance est en janvier 2025
- 689.934 € de précompte immobilier avec un plan de paiement sur 2025
- 351.145 € de solde de rémunérations en matière de net à payer, ONSS, et précompte professionnel dont l'échéance est en janvier 2025
- 935.000 € correspondant à la provision pécule de vacances

Les autres dettes totalisent un montant de 1.601.284 € et se ventilent de la manière suivante :

- 784.349 € reclassement du montant créditeur total sur les comptes des locataires
- 799.853 € solde estimé du montant à rembourser aux locataires pour le décompte des charges 2024
- 17.082 € divers crébiteurs

2.2.3. Les comptes de résultats établis par nature et comparatif avec le réalisé 2023 et le budget 2024

Comparatif au réalisé 2023

	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Ecart réalisé 2024/2023	Plan 2025	Plan 2026	
Ventes et prestations	26.265.069	29.676.865	12,99%	30.726.970	32.328.293	
Chiffres d'affaires				24.864.470	26.195.374	
Loyers de base				23.412.124	28.800.352	
Logemts sociaux/Habit. moyennes & modérées	7000/7060	23.000.507	25.567.327	26.845.000	28.405.000	
Loyers de base - Autres	700 autre	411.617	391.151	387.600	395.352	
Pertes de loyers de base		-1.998.739	-2.091.010	-1.752.880	-1.673.940	
Pertes sur logements inoccupés	7010/7061	-1.947.978	-2.033.333	-1.700.000	-1.620.000	
Autres pertes	701 autre	-50.761	-57.677	-52.880	-53.940	
Réductions sociales nettes	702	-4.578.891	-5.092.459	-5.462.000	-5.825.000	
Charges locatives	705/707/708/7062	4.424.897	4.663.416	4.595.500	4.641.455	
Ventes de maisons	VenteM	0	0	0	0	
Cotisation de solidarité	709	258.051	320.664	251.250	252.506	
Ristournes et rabais accordés (sera #703)	703/704	-244.760	0	0	0	
Production immobilisée	71+72	875.764	1.180.607	810.000	810.000	
Allocation régionale de solidarité	73	2.805.174	3.434.168	3.847.500	4.096.500	
Autres produits d'exploitation (sera autre#74)	autre 74	1.176.809	1.148.345	1.071.000	1.092.420	
Incitants Contrats de gestion (sera #740)	740	134.640	154.656	134.000	134.000	
Coût des ventes et prestations	-27.988.459	-30.110.652	7,58%	-31.979.684	-33.682.082	
Approvisionnements et marchandises	60	-570.668	-567.345	-721.140	-742.918	
Services et biens divers		-6.498.145	-6.800.801	-6.951.096	-7.215.073	
Administration générale	610	-636.010	-512.471	-628.783	-647.772	
Travaux à charge SISP	6110+6112	-1.376.351	-1.279.597	-1.501.185	-1.561.833	
Travaux à charge locataires	6111	-1.463.474	-1.621.208	-1.545.300	-1.591.968	
Consommations	612	-2.084.001	-2.455.231	-2.340.901	-2.435.473	
Matériel et machines	613	-320.029	-326.009	-316.392	-325.947	
Assurances	614	-403.140	-389.141	-398.560	-425.596	
Frais d'actes et de contentieux	615	-146.188	-145.554	-144.527	-148.892	
Divers	616	-41.632	-34.822	-41.159	-42.402	
Intérimaires	617+626	-6.049	-12.633	-13.260	-13.525	
Administrateur	618	-21.271	-24.135	-21.029	-21.664	
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	-9.250.428	-9.872.036	-10.365.600	-10.780.200	
Amortissements	630	-9.086.179	-10.120.646	-10.983.549	-11.928.225	
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	-28.295	-55.851	-40.000	-40.000	
Provisions pour risques et charges		-37.419	-12.066	-50.000	-50.000	
Grosses réparations et entretiens	636	-37.419	-12.066	-50.000	-50.000	
Autres	635+637+639	0	0	0	0	
Autres charges d'exploitation		-2.517.325	-2.681.907	-2.868.300	-2.925.666	
Précompte immobilier	64000	-2.454.764	-2.594.501	-2.646.900	-2.699.838	
Autres	64 autre	-62.561	-87.406	-221.400	-225.828	
Résultat d'exploitation	-1.723.390	-433.787	-74,83%	-1.252.715	-1.353.789	
Produits financiers		2.906.208	3.233.892	3.614.100	4.076.800	
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	84.666	50.532	51.691	65.384	
Subsides en capital	753	2.819.096	3.181.073	3.560.409	4.009.415	
Autres produits financiers	75 autre	2.447	2.287	2.000	2.000	
Charges financières		-2.074.571	-2.087.260	-2.614.047	-2.554.287	
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0	0	0	0	
Intérêts sur emprunts SLRB	6500+65008	-2.072.072	-2.084.713	-2.613.047	-2.700.046	
Autres charges financières	65 autre	-2.499	-2.547	-1.000	145.759	
Résultat financier	831.637	1.146.632	37,88%	1.000.053	1.522.513	
Résultat courant avant impôts	-891.752	712.845	-179,94%	-252.662	168.724	
Produits exceptionnels	76	22.492	4.227	20.000	20.000	
Charges exceptionnelles	66	-2.630	-2.422	-25.000	-25.000	
Résultat de l'exercice avant impôts	-871.891	714.650	-181,97%	-257.662	163.724	
Prélèv. Transferts impôts différés	68/78	157.878	177.819	188.623	212.247	
Impôt sur le résultat	67/77	0	-12.500	0	0	
Résultat de l'exercice	-714.013	879.969	-223,24%	-69.039	375.971	
Prélèvements et transferts du résultat rés. im.	689/789	173.840	173.840	173.840	173.840	
Résultat de l'exercice à affecter	res à affecter	-540.173	1.053.809	-295,09%	104.801	549.811

Comparatif au budget 2024

	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Budget 2024	Ecart réalisé 2024/ budget 2024	Plan 2025	Plan 2026
Ventes et prestations	26.265.069	29.676.865	29.043.000	633.865	30.726.970	32.328.293
Chiffres d'affaires					24.864.470	26.195.374
Loyers de base					27.232.600	28.800.352
Logements sociaux/Habit. moyennes & modérées	7000/7060	23.412.124	25.958.478	25.950.000	26.845.000	28.405.000
Loyers de base - Autres	700 autre	23.000.507	25.567.327	25.570.000	387.600	395.352
Pertes de loyers de base					-1.752.880	-1.673.940
Pertes sur logements inoccupés	7010/7061	411.617	391.151	380.000	-1.700.000	-1.620.000
Autres pertes	701 autre	-1.998.739	-2.091.010	-2.005.000	-52.880	-53.940
Réductions sociales nettes	702	-1.947.978	-2.033.333	-1.950.000	-5.462.000	-5.825.000
Charges locatives	705/707/708/7062	Autres pertes	-50.761	-57.677	4.595.500	4.641.455
Ventes de maisons	VenteM	-4.578.891	-5.092.459	-5.130.000	0	0
Cotisation de solidarité	709	4.424.897	4.663.416	4.550.000	251.250	252.506
Ristournes et rabais accordés (sera #703)	703/704	0	0	0	0	0
71+72		258.051	320.664	250.000	810.000	810.000
875.764		-244.760	0	0	3.847.500	4.096.500
1.180.607		875.764	1.180.607	810.000	1.071.000	1.092.420
1.176.809		134.640	154.656	134.000	134.000	134.000
Production immobilisée						
Allocation régionale de solidarité	73	2.805.174	3.434.168	3.434.000		
Autres produits d'exploitation (sera autre#74)	autre 74	1.176.809	1.148.345	1.050.000		
Incitants Contrats de gestion (sera #740)	740	134.640	154.656	134.000		
Cout des ventes et prestations	-27.988.459	-30.110.652	-30.358.000	-247.348	-31.979.684	-33.682.082
Approvisionnements et marchandises	60	-570.668	-567.345	-700.000	-132.655	
Services et biens divers		-6.498.145	-6.800.801	-6.718.000	82.801	
Administration générale	610	-636.010	-512.471	-600.000	-87.529	
Travaux à charge SISP	6110+6112	-1.376.351	-1.279.597	-1.450.000	-170.403	
Travaux à charge locataires	6111	-1.463.474	-1.621.208	-1.500.000	121.208	
Consommations	612	-2.084.001	-2.455.231	-2.250.000	205.231	
Matériel et machines	613	-320.029	-326.009	-300.000	26.009	
Assurances	614	-403.140	-389.141	-410.000	-20.859	
Frais d'actes et de contentieux	615	-146.188	-145.554	-140.000	5.554	
Divers	616	-41.632	-34.822	-30.000	4.822	
Intérimaires	617+626	-6.049	-12.633	-13.000	-367	
Administrateur	618	-21.271	-24.135	-25.000	-865	
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	-9.250.428	-9.872.036	-10.015.000	-142.964	
Amortissements	630	-9.086.179	-10.120.646	-10.165.000	-44.354	
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	-28.295	-55.851	-45.000	10.851	
Provisions pour risques et charges		-37.419	-12.066	-50.000	-37.934	
Grosses réparations et entretiens	636	-37.419	-12.066	-50.000	-37.934	
Autres	635+637+639	0	0	0	0	
Autres charges d'exploitation		-2.517.325	-2.681.907	-2.665.000	16.907	
Précompte immobilier	64000	-2.454.764	-2.594.501	-2.595.000	-499	
Autres	64 autre	-62.561	-87.406	-70.000	17.406	
Résultat d'exploitation	-1.723.390	-433.787	-1.315.000	881.213	-1.252.715	-1.353.789
Produits financiers		2.906.208	3.233.892	3.202.000	31.892	
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	84.666	50.532	50.000	532	
Subsides en capital	753	2.819.096	3.181.073	3.150.000	31.073	
Autres produits financiers	75 autre	2.447	2.287	2.000	287	
Charges financières		-2.074.571	-2.087.260	-2.103.000	-15.740	
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0	0	0	0	
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	-2.072.072	-2.084.713	-2.100.000	-15.287	
Autres charges financières	65 autre	-2.499	-2.547	-3.000	-453	
Résultat financier	831.637	1.146.632	1.099.000	47.632	1.000.053	1.522.513
Résultat courant avant impôts	-891.752	712.845	-216.000	928.845	-252.662	168.724
Produits exceptionnels	76	22.492	4.227	20.000	-15.773	
Charges exceptionnelles	66	-2.630	-2.422	-25.000	-22.578	
Résultat de l'exercice avant impôts	-871.891	714.650	-221.000	935.650	-257.662	163.724
Prélèv. Transferts impôts différés	68/78	157.878	177.819	169.000	8.819	
Impôt sur le résultat	67/77	0	-12.500	0	-12.500	
Résultat de l'exercice	-714.013	879.969	-787.469	931.969	-69.039	375.971
Prélèvements et transferts du résultat rés. im.	689/789	173.840	173.840	173.000	840	
Résultat de l'exercice à affecter	res à affecter	-540.173	1.053.809	121.000	932.809	104.801
						549.811

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

	Réalisé 2023	Réalisé 2024	% d'écart 2024/2023
Les charges ou dépenses			
60	Approvisionnements et marchandises	570.668	567.345 -0,58%
61	Services et biens divers	6.498.145	6.800.803 4,66%
62	Rémunérations, charges sociales et pensions	9.250.428	9.872.036 6,72%
63	Amortissements, réductions de valeur et provision GRGE	9.151.893	10.188.563 11,33%
64	Autres charges d'exploitation	2.517.325	2.681.906 6,54%
65	Charges financières	2.074.571	2.087.260 0,61%
66	Charges exceptionnelles	2.630	2.422 -7,91%
67	Impôt sur le résultat	0	12.500 0,00%
68	Transfert aux réserves	0	0 0,00%
Total des charges ou dépenses		30.065.660	32.212.835 7,14%
Les produits ou recettes			
70	Chiffres d'affaires	21.272.682	23.759.090 11,69%
72	Production immobilisée	875.764	1.180.607 34,81%
73	Allocation régionale de solidarité	2.805.174	3.434.168 22,42%
74	Autres produits d'exploitation	1.311.449	1.303.001 -0,64%
75	Produits financiers	2.906.208	3.233.891 11,28%
76	Produits exceptionnels	22.492	4.227 -81,21%
77	Régularisation impôts et reprise provisions fiscales	0	0 0,00%
78	Prélèvement sur réserves et impôts différés	331.718	351.660 6,01%
Total des produits ou recettes		29.525.487	33.266.644 12,67%
Résultat de l'exercice		-540.173	1.053.809 -295,09%

2.2.5. Commentaires sur les rubriques du compte de résultats

Les comptes de recettes

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 2024 à 29.676.866,80 € contre 26.265.068,92 € en 2023 soit une progression globale de 12,99 %. Ce montant représente le total des recettes engrangées par la société dans le cadre de sa mission public afin de faire face à ses dépenses d'exploitation.

➤ Le chiffre d'affaires - 70

Le chiffre d'affaires pour l'exercice 2024 se chiffre à 23.759.090,15 € contre 21.272.682,04 € en 2023 soit une progression de 11,69%.

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

L'indexation des loyers de base de 2024 selon l'indice santé du mois d'août de l'année précédente a été de 4,16 %. La majoration complémentaire de 2,5% a été à nouveau autorisée par la tutelle.

La première phase de 60 logements à « Destrier » a généré des revenus toute l'année 2024. La deuxième phase de 70 logements a été louée progressivement sur le 1ere semestre 2024.

Ces différents paramètres justifient donc une progression des loyers de base de 11,16 % entre 2023 et 2024.

Les loyers réels qui en découlent (hors cotisation de solidarité) ont progressé de 11,95 % eu égard aux revenus complémentaires du complexe Destrier.

	Réalisé 2023	Réalisé 2024	progression
Loyers de base log soc patrimoine	23.000.507,02	25.567.327,47	11,16%
Logements inoccupés par manque de commodités	-714.882,46	-894.224,13	25,09%
Logements inoccupés pour vide locatif temporaire	-1.233.095,78	-1.139.108,56	-7,62%
Loyers de base 2024 des logements occupés	21.052.528,78	23.533.994,78	11,79%
Adaptation sur base du coefficient de revenu (+) et (-)	1.441.953,35	2.247.434,70	55,86%
Réductions personnes à charge financées par la SISP	-333.096,45	-434.437,94	30,42%
Limitations de loyer (+) et (-)	-5.613.461,80	-6.883.496,84	22,62%
Réductions accordées	-74.286,15	-21.959,20	-70,44%
La recette locative nette 2024	16.473.637,73	18.441.535,50	11,95%
Cotisations de solidarité	258.050,97	320.664,40	24,26%
Ristournes "énergie" logements energivores 2023	-244.760,00	0,00	-100,00%
Total des loyers réels ou recette locative totale 2024	16.486.928,70	18.762.199,90	13,80%

L'inoccupation des logements pour remise en état des logements représente un ratio annuel moyen inoccupés/total des loyers de base de 4,46 % contre 5,36 % en 2023

La perte par inoccupation pour rénovations lourdes représente un ratio annuel moyen inoccupables/ total des loyers de base de 3,50 % contre 3,11% en 2023.

Le ratio loyers réels/total des loyers de base occupés est de 78,36 % contre 78,25 % en 2023.

Le mécanisme d'encadrement des loyers (selon les revenus ou la situation familiale des ménages) génère des adaptations et limitations (déficit social) pour un montant total 5.092.459,28 € contre 4.578.891,05 € en 2023 soit une progression de 11,95%.

Le ratio déficit social /total des loyers de base occupés est de 21,64 % contre 21,75 % en 2023.

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

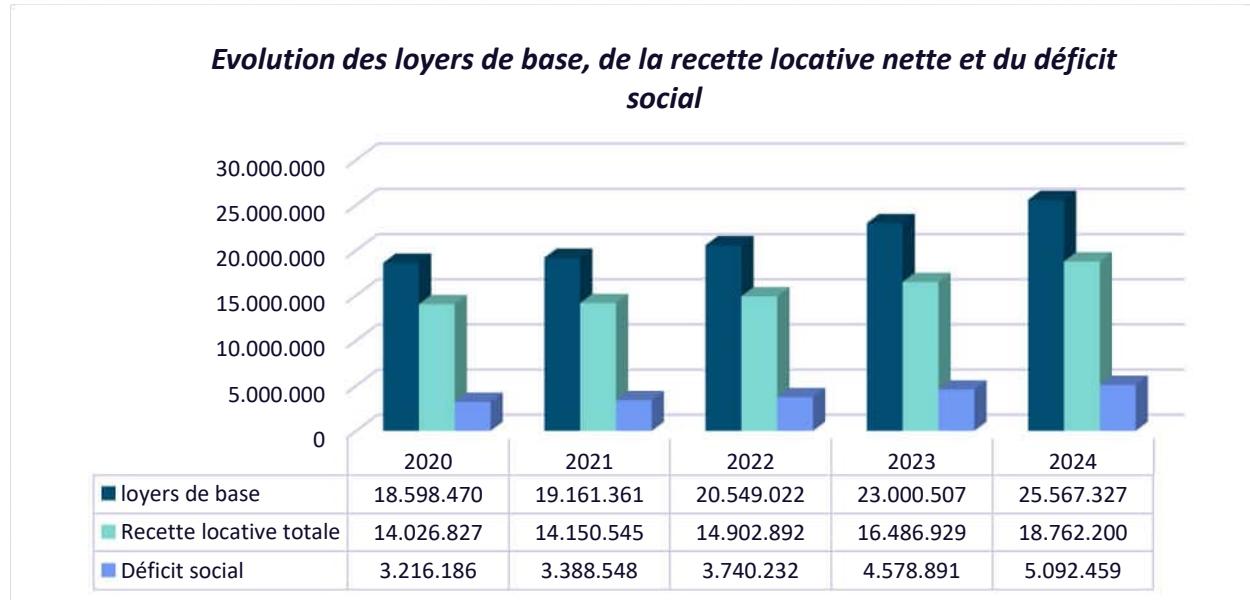
Les loyers des garages, commerces et caves

	Réalisé 2023	Réalisé 2024	progression
Loyers garages internes +Be Park	250.647,79	245.139,15	-2,20%
Loyers commerces	99.448,72	77.298,70	-22,27%
Loyers caves	10.759,51	11.036,32	2,57%
Total des recettes annexes	360.856,02	333.474,17	-7,59%

Les charges facturées aux coopérateurs-locataires

Les charges forfaitaires estimées	2.783.668,06
Les consommations estimées	1.879.748,02
Total des charges à refacturer aux locataires	4.663.416,08

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



➤ **La production immobilisée – 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 2024, la régie technique a rénové 51 logements dans le cadre du plan opérationnel de lutte contre les inoccupés et les inoccupables. Elle a opéré des travaux de placements d'afficheurs et de systèmes Intratone dans les communs d'immeubles. La régie électricité a également été très active sur le chantier de rénovation des bureaux Besme.

A partir de 2024, la régie a également été en mesure de remplacer des chaudières individuelles dans les logements.

<i>Remises en état des logements entre 2 locations</i>	432.192,65
<i>Rénovations des communs - placement de chaudières- reno elect Besme</i>	236.696,18
<i>Frais de surveillance de chantier</i>	158.950,71
<i>Honoraires d'études en interne</i>	343.267,74
<i>Frais administratifs</i>	9.500,00
Total de la production immobilisée	1.180.607,28

14 logements parmi les 51 logements rénovés par la régie ont été occupés pendant plus de 20 ans par le même coopérateur-locataire. Dès lors, les travaux réalisés apportent une amélioration certaine au logement ; ce qui justifie l'immobilisation de ces frais à 100%.

➤ **L'Allocation Régionale de Solidarité – 73**

Eu égard à un déficit social de 4.578.891,05€ en 2023, Comensia s'est vu octroyer en 2024 une allocation de 3.434.168,29 € contre 2.805.173,70 € en 2023 ; soit une progression de 22,42 % entre 2023 et 2024 qui se justifie entre autres par les éléments suivants :

- Les immeubles « Sources » et « Raphael » ont généré des loyers toute l'année 2023 (contrairement à 2022) ;

- Relocation des logements rénovés du Peterbos 2 à partir de novembre 2022 avec une revalorisation des loyers de base à la suite de cette rénovation ;
- Mise à disposition des 60 premiers logements « Destrier » sur le dernier trimestre 2023.

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 : 3.434.168,29€ (75% du déficit social 2023)

Accompagnement social :	427.000,00 €
- Salaires des travailleurs sociaux de proximité (excepté les personnes subventionnées par Actiris) : 394.000,00 €	
- Appels à projet : 30.000,00 €	
- Frais de fonctionnement des pôles et Cogelo : 3.000 €	
Remboursement de l'annuité	3.007.168,29 €

Il est à noter que la SLRB a limité le versement de l'allocation régionale de solidarité pour 2024 à 48.832.000 € au lieu des 52.307.000 € auxquels les SISP ont droit. La différence sera versée en 2025 en plus de la subvention 2025.

Dans le cas de Comensia, il a été fait un premier versement de 3.206.044,41 €. Le solde à verser en 2025 s'élève à 228.123,88 €.

La situation de la trésorerie à fin 2024 est donc sous-évaluée de ce montant-là.

➤ Les autres produits d'exploitations – 74

Cette rubrique comporte les revenus d'exploitation découlant des aides régionales (incitants au contrat de gestion, subventions à l'emploi, rétrocessions de précompte immobilier...), des remboursements de sinistre par Ethias et de divers produits d'exploitation.

Ces produits se décomposent de la manière suivante :

<i>Incitants au contrat de gestion</i>	79.050,00
<i>Subventions SLRB -mutualisation du serv.techn.</i>	71.400,00
<i>Subventions SLRB -récupération 50% précompte PRL e AH</i>	97.927,46
<i>Subventions Actiris</i>	354.150,31
Total des subventions de la Région	602.527,77
<i>Récupération du précompte auprès des commerces</i>	9.205,28
<i>Rédevances baux et antennes</i>	54.587,46
<i>Récupération des frais de justice</i>	36.911,66
<i>Ventes de certificats verts et injections elec sur reseau</i>	205.871,24
<i>Indemnités des assurances</i>	211.149,23
<i>Facturations des interventions auprès des locataires</i>	100.738,59
<i>Utilisation du fonds de réserve Derby pour travaux</i>	14.981,62
<i>Autres produits d'exploitation</i>	42.728,23
<i>compensation occupation Delaunoy</i>	24.300,00
Total des autre produits	700.473,31
Total rubrique 74	1.303.001,08

Les subventions régionales s'élèvent pour l'année 2024 à 602.527,77 € contre 713.786,22 € en 2023.

Cette diminution de montant entre 2023 et 2024 se justifie par la fin de l'intervention de la tutelle dans l'immunisation de l'augmentation du précompte immobilier. Il s'agit d'un manque à gagner de l'ordre de 157.180 €.

Dans le cadre du marché conjoint SLRB, le service Plage a transféré sur notre compte Brugel 1.875 certificats verts en 2024. Ce transfert a généré un revenu total de 181.303,42 €.

L'injection d'électricité issue des cogénérations et des panneaux photovoltaïques sur le réseau a quant à elle généré un revenu total de 24.567,82 €.

Les indemnités assurances se chiffrent à 211.149,23 €. En revanche, les travaux suite à un sinistre enregistrés en charge s'élèvent à 161.490,06 €. Un décalage est à noter entre l'engagement des travaux et la récupération de la compagnie d'assurance.

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.

<i>Les intérêts accordés au taux de 2% sur nos avoirs</i>	50.531,63 €
<i>L'amortissement des subsides d'investissement</i>	3.181.071,90 €
<i>Autres produits financiers</i>	2.287,57 €
Total des produits financiers	3.233.891,10 €

Les produits des intérêts en compte courant connaissent une régression de 40,32 % par rapport à l'année précédente eu égard à une diminution de nos avoirs sur le compte courant auprès de la SLRB.

L'amortissement des subsides en capital progresse de 12,84 % par rapport à 2023. Cette progression est à mettre en lien direct avec le montant des investissements survenus en 2024.

Pour rappel, Comensia a été subsidiée à concurrence de 22.216.981 € en 2024 par la tutelle ; ce qui porte le total de la subvention régionale allouée depuis 2002 à 102.895.055 €.

c) Les produits exceptionnels (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 2024, il s'agit d'un montant de 4.227,28 € qui n'apporte pas de commentaire particulier.

d) Prélèvements sur impôts différés et réserves immunisées (rubrique 78)

Cette rubrique totalise un montant de 351.659,84 € qui se réparti de la manière suivante :

- Impôts différés sur les subsides amortis en 2024 : 168.669,95 € ;
- Remplacement 2024 de la plus-value d'échange des biens avec Lorebru : 173.840,40 € ;
- Impôts différés sur le remplacement : 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. Cet échange s'est fait en 2015 dans le cadre de la réforme du secteur.

Le remplacement de cette plus-value se fait au même rythme que l'amortissement des biens auxquels elle se rapporte.

Les comptes de dépenses

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 2024 à 30.110.653,14 € contre 27.988.458,55 € en 2023 soit une progression globale de 7,58 %. Ce montant représente le total des services et des biens mis en œuvre par Comensia dans le cadre de sa mission public.

➤ Les approvisionnements et marchandises – 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 567.344,99 € en 2024 ; soit un montant utilisé de stock stable d'une année à l'autre.

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

- Le matériel utilisé par la régie de remise en état des logements : **78.099,75 €**
- Le matériel utilisé par la régie pour les rénovations immobilisées : **134.380,80 €**
- Le matériel utilisé par la régie électricité pour la rénovation Besme : **59.597,09 €**
- Le matériel utilisé pour les dépannages et le petit outillage acheté : **295.267,35 €**

➤ Les achats de biens et de services – 61

Les biens et services divers totalisent un montant de **6.800.802,96 €** soit une progression de 4,66 % par rapport à 2023 (pour rappel : la progression entre 2022 et 2023 était de 8,92%). La maîtrise des dépenses constitue un des objectifs financiers majeurs de Comensia au travers de la mise en place de sa comptabilité budgétaire. Néanmoins, elle reste très attentive aux besoins essentiels pour son bon fonctionnement et pour la préservation de son patrimoine.

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

- Les **frais d'administration générale** qui s'élèvent à **458.600,59 €** contre 570.540,67 € en 2023 ; soit une économie de 19,62 % par rapport à 2023.

Il s'agit essentiellement de nos frais de fonctionnement suivants :

Compte	Libellé	Réalisé 2024	Réalisé 2023	Ecart 2024/2023
610000	Fournitures de bureaux - papeterie	83.670,88	83.908,69	-0,28%
610100	Poste - Téléphone - GSM	104.397,03	94.128,95	10,91%
610200	Déplacement et parking E - O - Adm	12.964,17	16.895,52	-23,27%
610210	Carburant	10.507,83	10.111,78	3,92%
610300	Documentation	2.526,44	2.564,86	-1,50%
610400	Publications légales	3.716,50	360,7	930,36%
610500	Communication et traduction	50.725,02	52.464,56	-3,32%
610600	Secrétariat social	40.729,87	43.285,68	-5,90%
610610	Comptables externe et fiscaliste	3.866,30	4.775,40	-19,04%
610620	Reviseurs	21.182,38	22.987,48	-7,85%
610630	Prestations informatiques	21.765,07	76.780,18	-71,65%
610640	Honoraires études et consultations	74.460,41	104.468,02	-28,72%
610700	Frais de recrutement	5.906,13	20.313,60	-70,93%
610900	Frais divers d'administration	22.182,56	37.495,25	-40,84%
		458.600,59	570.540,67	-19,62%

Comensia a, durant l'année écoulée, moins fait appel aux consultants externes et aux consultants d'Ordiges en comparaison à l'année 2023.

- **Les frais d'entretiens et de réparations dans les immeubles à charge de Comensia** pour un total de **971.792,79 €** contre 1.068.711,09. €. Une diminution de 9,07% par rapport à l'année dernière.

Nature des travaux	Réalisé 2024	Réalisé 2023	Ecart 2024/2023
<i>E&R trottoirs et chemins d'accès</i>	6.735,29	2.470,49	172,63%
<i>E&R égout,citerne,desc pluviale</i>	21.037,08	2.942,14	615,03%
<i>E&R espaces verts</i>	36362,76	40.668,45	-10,59%
<i>E&R maçonnerie exterieure</i>	12.871,40	42.155,63	-69,47%
<i>E&R toitures, cheminées</i>	59.836,18	28.068,24	113,18%
<i>E&R chassis, vitrerie</i>	48.442,35	32.055,88	51,12%
<i>E&R quincaillerie, ferronerie, serrurerie Ext.</i>	66.307,73	90.597,83	-26,81%
<i>E&R ascenseurs</i>	25.315,77	34.898,45	-27,46%
<i>E&R chauffage, chauffe-eau</i>	216.776,29	179.802,67	20,56%
<i>E&R électriques, électroniques</i>	45.869,40	42.112,48	8,92%
<i>E&R sanitaires</i>	87.551,85	92.965,15	-5,82%
<i>E&R protection incendie</i>	19.976,10	26.745,80	-25,31%
<i>E&R Remise en ordre logement</i>	55.064,29	143.379,01	-61,60%
<i>E&R menuiserie, quincaillerie, serrurerie Int.</i>	5.978,19	8.963,96	-33,31%
<i>E&R revêtements de sols</i>	4.799,11	2.819,60	70,21%
<i>E&R peinture et plafonnage (murs, plafonds)</i>	32.977,53	17.070,56	93,18%
<i>Enlèvements déchets</i>	14.567,92	78.783,06	-81,51%
<i>Travaux suite sinistre</i>	161.490,06	177.058,49	-8,79%
<i>Travaux co-propriété charge société</i>	49.833,49	25.153,20	98,12%
<i>Total des travaux 61101+61102+61102</i>	971.792,79	1.068.711,09	-9,07%

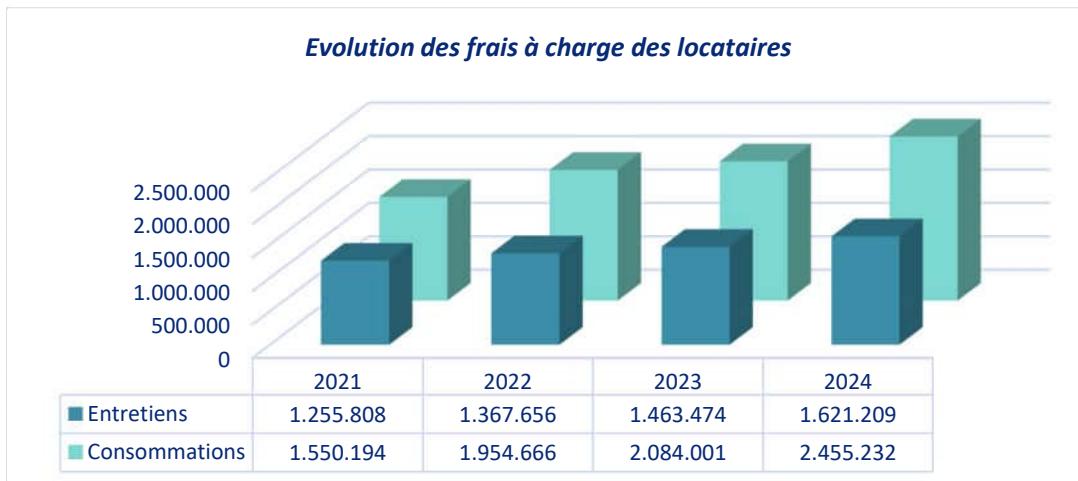
La rubrique remise en ordre de logements par les prestataires externes passe de 143.379 € en 2023 à 55.064 € en 2024 non pas que moins de remises en état de logement entre deux locations ont été réalisées entre 2023 et 2024 mais parce que la plupart de ces remises en état réalisées sur fonds propres en 2024 ont été portées en immobilisés. En effet, les logements concernés par ces travaux ont été occupés pendant plus de 20 ans par le même coopérateur-locataire. Dès lors, les travaux réalisés apportent une amélioration certaine au logement ; ce qui justifie pleinement l'immobilisation de ces frais plutôt que leur comptabilisation en rubrique 61 « travaux de remise en ordre des logements ».

Inventaire des remises en état réalisées en 2024 :

	Nature des frais	Nombre	Montants investis
Remises en ordre financées par Droit de Tirage	Immobilisation	39	595.005,51
Remises en ordre financées par fonds propres	Immobilisation	21	326.213,72
Remises en ordre financées par fonds propres	Rubrique travaux	7	55.064,29
			976.283,52

- **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 **307.804,63 €** ;

- Les **frais d'entretien à charge des locataires** : Ces frais s'élèvent à **1.621.208,72 €** soit une progression de 10,78 % par rapport à 2023 compte tenu de l'augmentation du parc immobilier entre 2023 et 2024. 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 consommation à charge des locataires** : Ce poste s'élève à **2.455.231,70 €** contre 2.084.001,07 € en 2023. Il varie selon le prix de l'énergie et le volume consommé par les locataires ainsi que l'accroissement du parc immobilier entre 2023 et 2024 ;



- L'**accompagnement social** pour un montant de **33.755,54 €**. 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, machine, outillage et matériel roulant** s'élèvent à **326.008,70 €**.
- Les **frais d'assurance non liés au personnel** pour un total de **389.141,47 €** ;
- **Frais d'actes et de contentieux** pour un total de **115.195,59 €** qui se répartissent de la manière suivante : 80.452,12 € pour les litiges locatifs et 34.743,47 € 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 36.911,66 € ;
- Les frais d'estimation pour les états de lieux d'entrée pour un montant de 30.358,75 € ;
- La rétribution de tiers, d'intérimaires et des administrateurs pour un montant total de 56.882,87 €

Intérimaires	12.632,66
Personnel article 60	20.114,96
Administrateurs	24.135,25
Total	56.882,87

- Les **frais divers de représentation** pour un total de **34.821,61 €** qui reprennent essentiellement les dîners du personnel ainsi que les Teambuilding.

➤ **Les rémunérations, charges sociales et pensions – 62**

Le total des rémunérations et charges sociales s'élève 9.872.035,66 € et concerne un total d'équivalent temps plein à la clôture de 134,9 contre 123,5 à la clôture 2023.

	<i>Employés</i>	<i>Ouvriers</i>	<i>Etudiants</i>
<i>Total des rémunérations</i>	4.828.909	1.841.955	35.362
<i>Cotisations patronales ONSS y compris la cotisation pécule pour ouvriers</i>	1.126.678	804.692	1.918
<i>Total</i>	5.955.587	2.646.647	37.280
<i>Frais indissociables</i>		1.219.531	
<i>Pension de retraite et de survie</i>		12.991	
<i>Total rémunérations</i>		9.872.036	

Cette rubrique représente 32,79 % du total des dépenses d'exploitation ; exæquo au ratio de 2023. Ces frais intègrent les mouvements du personnel intervenus dans le courant de l'année (indexation, augmentation biannuelle selon la politique salariale, engagements, licenciements et démissions) à l'exception des frais du personnel mis à disposition par le SASLS et par les CPAS (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 **24,05 %** du total des dépenses d'exploitation.

➤ **Les Amortissements, les réductions de valeur et les provisions pour grosses réparations et gros entretiens-63**

Les amortissements s'élèvent à 10.120.646,09 € contre 9.086.178,90 € en 2023 soit une progression annuelle de 11,39 %. Il est à noter que Comensia a investi en 2024 en biens d'investissement et en travaux de rénovation pas moins de 53.286.000 € (réception du bien Destrier à plus de 31.000.000 €) dont 47.091.000 € ont été amortis au prorata temporis à partir de la date de réception des chantiers. Ces investissements portent la valeur comptable nette avant amortissement à 266.888.854,52 € soit une progression de celle-ci à plus de 24%.

La charge d'amortissement représente 33,61 % des dépenses d'exploitation contre 32,7% en 2023.

Résumé de la valeur nette comptable des actifs immobilisés à fin 2024

Valeurs d'investissements total à fin 2023	339.158.167,50	(A)
L'amortissement total à fin 2023	125.556.125,40	(B)
<i>Valeur comptable nette à fin 2023</i>	213.602.042,10	(C)=(A)-(B)
Investissements réceptionnés en 2024	47.091.318,64	(D)
Immobilisations financières remboursés	-69.526,51	(E)
Investissements 2024 en cours d'exécution	6.265.020,29	(F)
Amortissements 2024	10.120.646,09	(G)
<i>Valeur comptable nette à fin 2023</i>	256.768.208,43	(E)=(C)+(D)+€+(F)-(G)

La provision pour réductions de valeur sur créances commerciales est calculée sur base des arriérés de paiement des locataires dont la récupération devient incertaine. Le calcul du montant maximal à atteindre se base sur les normes minimales issues des circulaires de la SLRB et imposées aux SISP à savoir :

Maximum à atteindre

	Montants dettes	Pourcentage	Montant de la provision
Locataires présents- dettes > à 6 mois et < à 1 an	68.624,11	25%	17.156,03
Locataires présents- dettes > à 1 an	34.380,48	100%	34.380,48
Locataires partis- dettes > à 6 mois et < à 1 an	3.136,44	50%	1.568,22
Locataires partis- dettes > à 1 an	85.391,95	100%	85.391,95
			138.496,68

Au 01/01/2024, la provision était de 114.180,05 €. Comensia l'a utilisé en 2024 (décision du Conseil d'Administration du 24/10/2024) à concurrence de 31.534,33 € afin de solder les créances jugées définitivement irrecoverables. Une dotation de 55.850,96 € a été comptabilisée par la suite afin d'atteindre le montant maximum de 138.496,68 €.

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

- L'utilisation de la provision est limitée aux dépenses de réparations et d'entretiens réalisées pendant l'exercice.
- Le total de la provision équivaut au plan d'entretien estimé à 5 ans.

Dans ce contexte, l'utilisation annuelle faite de cette provision s'élève à 389.341,41 € et la dotation calculée est de 401.407,35 € soit un impact en charge pour l'exercice de 12.065,94 €.

Ce montant doté porte le solde de la provision grosses réparations et gros entretiens à 5.442.746,78 € soit l'équivalent du total prévu au plan d'entretien à 5 ans (2025-2029). Ce plan d'entretien ne reprend, bien évidemment, que les travaux à charge de la SISP.

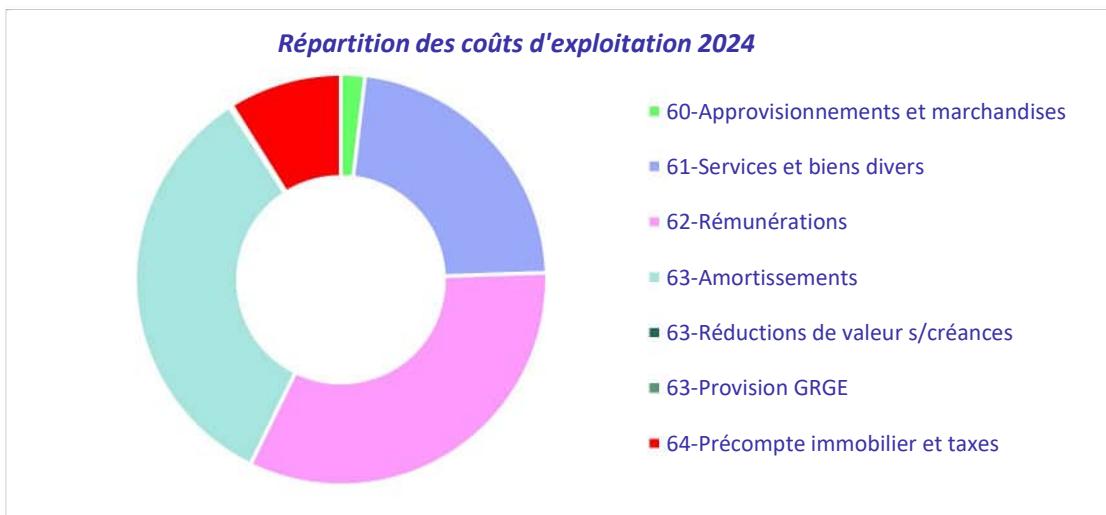
Montant de la provision au 01/01/2024	5.430.680,84	
Utilisation 2024	-389.341,41	A
Solde avant dotation ou reprise	5.041.339,43	
Montant du plan entretien à 5 ans	5.442.746,78	
Dotation 2024	401.407,35	B
Total de la dotation 2024	12.065,94	A+B

➤ Les autres charges d'exploitations- 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 2.594.500,65 € et progresse de 5,69 %.

Les revenus cadastraux qui constituent la base pour la détermination de cet impôt ont été indexés de 4,1 % par rapport à 2023 (contre 9,6% entre 2023 et 2022 et 2,4% entre 2022 et 2021). Aucune commune n'a rehaussé ces centimes additionnels en 2024.

En revanche, le bien Delaunoy/Indépendance est soumis, depuis l'exercice 2024, au précompte immobilier dans le chef de Comensia (fin de la convention d'usufruit). Comensia n'a pas encore été enrôlée à ce précompte mais l'estimatif a été porté en compte.

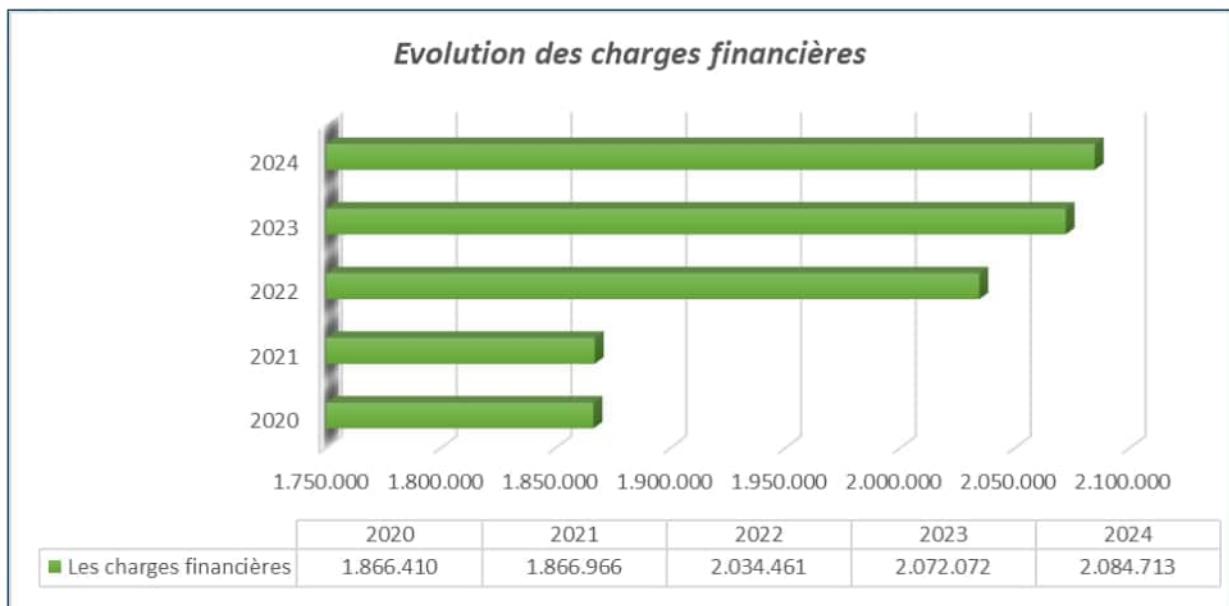


b) Les charges financières (rubrique 65)

Depuis le 1^{er} janvier 1994, les emprunts accordés aux sisp afin de financer les investissements t 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 2024 calculées sur les emprunts s'élèvent à 2.102.939,19 €. Ce montant a été diminué de 18.226,11 € correspondant aux intérêts intercalaires portés a l'actif relatifs aux projets « Otlet » et « Van Overbeke ». En effet, un crédit bullet a été accordé par la SLRB pour ces deux projets au taux annuel de 3,8%. Le calcul annuel de ces intérêts portés à l'actif dépendra du montant débloqué à chaque tranche durant la période temporaire de construction.

La dette financière à charge de l'exercice courant s'élève après cette opération à 2.084.713,08 €.



c) Les charges exceptionnelles (rubrique 66)

Elles se chiffrent à 2.422,33 € et n'apportent pas de commentaire particulier.

d) L'impôt sur le résultat (rubrique 66)

Eu égard à la perte fiscale cumulée reportée des exercices antérieurs de 1.054.028 €, notre base taxable 2024 a été réduite à 228.500 €. En tant que société de logements sociaux, Comensia est soumis à un taux d'impôt réduit à 5%.

L'impôt estimé à payer sera donc de 12.500 €.

2.2.6. Présentation par nature de résultat

Nature du résultat	Réalisé 2023	Réalisé 2024
Résultat d'exploitation (70/64)	-1.723.390	-433.786
Résultat financier (75/65)	831.637	1.146.631
Résultat exceptionnel (76/66)	19.862	1.805
Impôts (76/66)	0	-12.500
Prélèvements/transferts en réserves (78/68)	331.718	351.660
Résultat de l'exercice	-540.173	1.053.809

Le résultat d'exploitation reste déficitaire en 2024. Néanmoins il s'améliore nettement par rapport à 2023 eu égard à une progression de 12,99% des recettes d'exploitation contre 7,58 % pour les dépenses d'exploitation. Les pertes par inoccupation de plus de 2Mo € exercent également une influence défavorable sur le résultat d'exploitation. Sans ce manque à gagner par inoccupation, 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

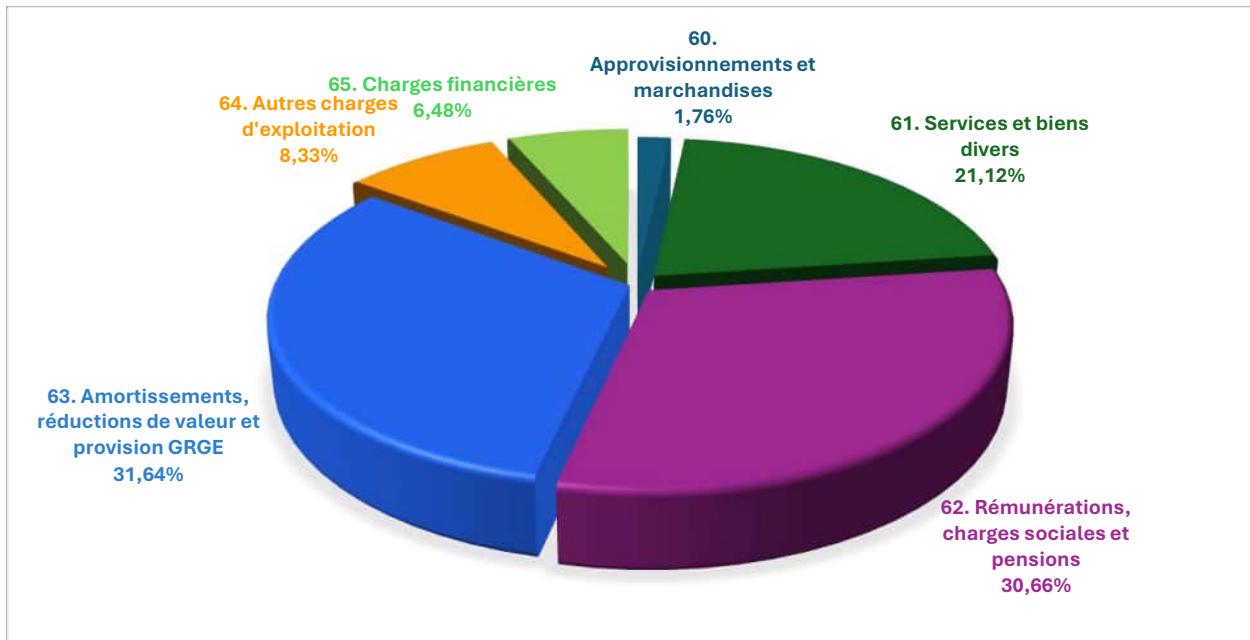
Les charges financières sont entièrement couvertes par les produits financiers. L'exercice dégage même un bel excès sur ce résultat qui permet de compenser largement le résultat d'exploitation déficitaire.

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

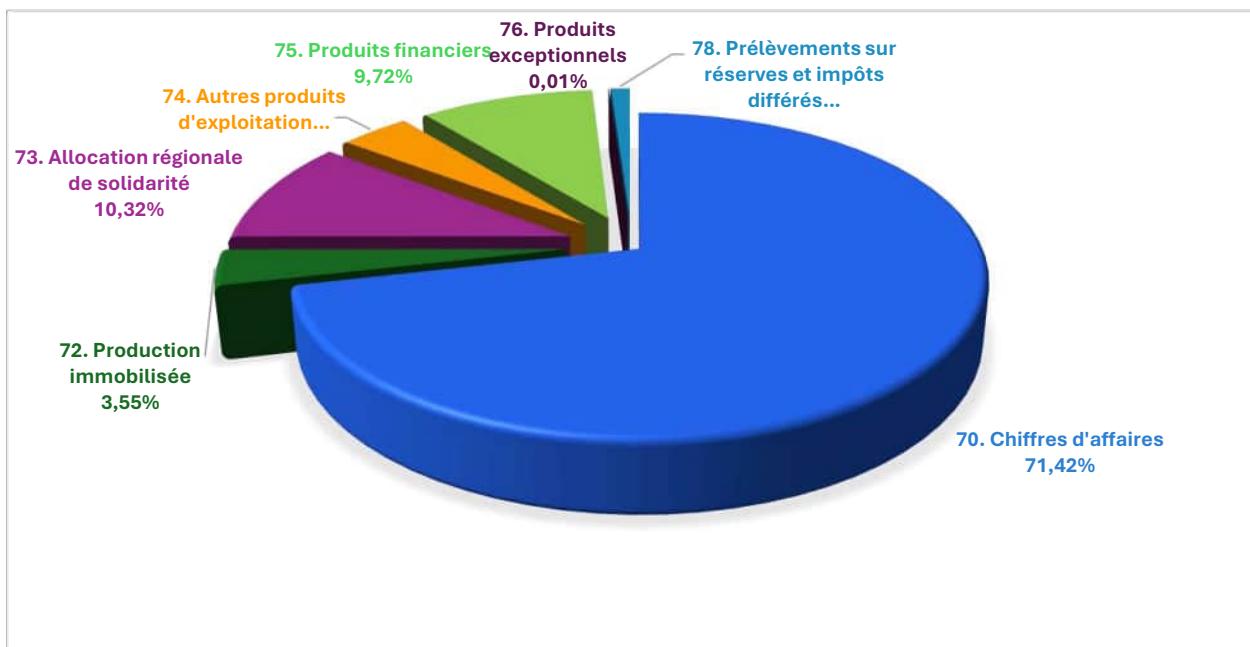
Les prélèvements sur réserves immunisées viennent également améliorer le résultat global

2.2.7. Représentation graphique des recettes et des dépenses

Les dépenses



Les recettes



2.2.8. Evolution du bilan sur 5 ans

BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
ACTIF						
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20					
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	171.486.796	199.323.976	213.724.415	213.602.042	256.768.209
Immobilisations incorporelles	21	8.024	1.763	245.500	279.048	202.199
Immobilisations corporelles	22/27	171.153.806	198.960.531	213.079.591	212.940.305	256.252.847
Terrains et constructions	22	150.995.361	183.181.988	204.771.489	199.194.960	235.975.200
Installations, machines et outillage	23	97.553	104.939	109.551	102.647	109.847
Mobilier et matériel roulant	24	130.332	152.924	151.074	121.542	477.548
Location-financement et droits similaires	25					
Autres immobilisations corporelles	26	821.725	717.039	255.140	161.363	65.440
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	19.108.835	14.803.641	7.792.337	13.359.792	19.624.812
Immobilisations financières	28	324.966	361.682	399.324	382.689	313.163
Entreprises liées	280/1					
Participations	280					
Créances	281					
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	5.464	5.464	5.464	5.444	5.444
Participations	282	5.464	5.464	5.464	5.444	5.444
Créances	283					
Autres immobilisations financières	284/8	319.502	356.218	393.860	377.245	307.719
Actions et parts	284					
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	319.502	356.218	393.860	377.245	307.719
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	10.554.976	9.516.770	7.569.915	7.160.911	8.773.844
Créances à plus d'un an	29					
Créances commerciales	290					
Autres créances	291					
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	241.439	269.042	270.297	318.581	263.908
Stocks	30/36	241.439	269.042	270.297	318.581	263.908
Approvisionnements	30/31	241.439	269.042	270.297	318.581	263.908
En-cours de fabrication	32					
Produits finis	33					
Marchandises	34					
Immeubles destinés à la vente	35					
Acomptes versés	36					
Commandes en cours d'exécution	37					
Créances à un an au plus	40/41	2.511.854	3.703.913	3.091.664	2.966.977	3.802.460
Créances commerciales	40	264.778	197.306	263.772	411.245	495.812
Autres créances	41	2.247.076	3.506.607	2.827.892	2.555.732	3.306.648
Placements de trésorerie	50/53					
Actions propres	50					
Autres placements	51/53					
Valeurs disponibles	54/58	7.377.821	5.228.533	3.623.463	3.332.625	4.018.244
Comptes de régularisation	490/1	423.861	315.282	584.491	542.728	689.232
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	182.041.772	208.840.746	221.294.330	220.762.953	265.542.053

	Codes	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice
PASSIF						
CAPITAUX PROPRES	10/15	52.139.737	64.862.683	71.296.551	71.572.919	90.503.562
Apport	10/11	952.091	939.276	932.875	927.246	923.957
Disponible	110	952.091	939.276	932.875	927.246	923.957
Indisponible	111					
Plus-values de réévaluation	12	109.276	109.276	109.276	109.276	109.276
Réserves	13	10.826.177	10.040.619	9.964.654	9.250.642	10.130.612
Réserves indisponibles	130/1	218	218	218	218	218
Réserves statutairement indisponibles	1311					
Acquisition d'actions propres	1312					
Soutien financier	1313					
Autres	1319	218	218	218	218	218
Réserves immunisées	132	5.542.055	5.368.215	5.274.374	5.100.534	4.926.695
Réserves disponibles	133	5.283.904	4.672.186	4.690.062	4.149.890	5.203.699
Bénéfice (perte) reporté(e)	(+)(-)	14				
Subsides en capital	15	40.252.194	53.773.512	60.289.746	61.285.756	79.339.717
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19					
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	8.846.901	9.649.208	9.091.603	9.163.349	10.103.120
Provisions pour risques et charges	160/5	6.284.839	6.394.089	5.683.851	5.713.576	5.719.174
Pensions et obligations similaires	160					
Charges fiscales	161					
Grosses réparations et gros entretien	162	5.964.674	6.094.148	5.393.261	5.430.681	5.442.747
Autres risques et charges	163/5	320.165	299.941	290.590	282.895	276.427
Impôts différés	168	2.562.063	3.255.119	3.407.752	3.449.773	4.383.946
DETTES	17/49	121.055.134	134.328.855	140.906.176	140.026.685	164.935.371
Dettes à plus d'un an	17	109.273.614	121.412.292	128.148.772	126.379.101	147.976.626
Dettes financières	170/4	108.989.396	121.127.810	127.840.368	126.015.360	147.549.843
Emprunts subordonnés	170					
Emprunts obligatoires non subordonnés	171					
Dettes de location-financement et assimilés	172					
Etablissements de crédit	173					
Autres emprunts	174	108.989.396	121.127.810	127.840.368	126.015.360	147.549.843
Dettes commerciales	175					
Fournisseurs	1750					
Effets à payer	1751					
Acomptes reçus sur commandes	176					
Autres dettes	178/9	284.218	284.482	308.404	363.741	426.783
Dettes à un an au plus	42/48	11.673.640	12.650.809	12.363.370	13.430.541	16.609.787
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	4.130.735	4.680.146	5.028.433	5.157.367	5.656.199
Dettes financières	43			1.023.828	1.370.604	2.987.381
Etablissements de crédit	430/8			1.023.828	1.370.604	2.987.381
Autres emprunts	439					
Dettes commerciales	44	3.863.934	5.359.379	3.963.935	4.183.311	3.868.616
Fournisseurs	440/4	3.863.934	5.359.379	3.963.935	4.183.311	3.868.616
Effets à payer	441					
Acomptes reçus sur commandes	46					
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	2.473.246	1.410.219	1.479.531	1.749.782	2.496.307
Impôts	450/3	1.583.841	471.259	449.648	600.307	1.306.883
Rémunérations et charges sociales	454/9	889.405	938.960	1.029.883	1.149.474	1.189.424
Autres dettes	47/48	1.205.725	1.201.065	867.643	969.478	1.601.284
Comptes de régularisation	492/3	107.879	265.754	394.034	217.044	348.958
TOTAL DU PASSIF	10/49	182.041.772	208.840.746	221.294.330	220.762.953	265.542.053

Valeurs exprimées en % du total de l'actif

BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
ACTIF						
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20					
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	94,20%	95,44%	96,58%	96,76%	96,70%
Immobilisations incorporelles	21	0,00%	0,00%	0,11%	0,13%	0,08%
Immobilisations corporelles	22/27	94,02%	95,27%	96,29%	96,46%	96,50%
Terrains et constructions	22	82,95%	87,71%	92,53%	111,92%	88,87%
Installations, machines et outillage	23	0,05%	0,05%	0,05%	0,06%	0,04%
Mobilier et matériel roulant	24	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,18%
Location-financement et droits similaires	25					
Autres immobilisations corporelles	26	0,45%	0,34%	0,12%	0,09%	0,02%
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	10,50%	7,09%	3,52%	7,51%	7,39%
Immobilisations financières	28	0,18%	0,17%	0,18%	0,17%	0,12%
Entreprises liées	280/1					
Participations	280					
Créances	281					
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Participations	282	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Créances	283					
Autres immobilisations financières	284/8	0,18%	0,17%	0,18%	0,21%	0,12%
Actions et parts	284					
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	0,18%	0,17%	0,18%	0,21%	0,12%
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	5,80%	4,56%	3,42%	3,24%	3,30%
Créances à plus d'un an	29					
Créances commerciales	290					
Autres créances	291					
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	0,13%	0,13%	0,12%	0,14%	0,10%
Stocks	30/36	0,13%	0,13%	0,12%	0,18%	0,10%
Approvisionnements	30/31	0,13%	0,13%	0,12%	0,18%	0,10%
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	1,38%	1,77%	1,40%	1,34%	1,43%
Créances commerciales	40	0,15%	0,09%	0,12%	0,23%	0,19%
Autres créances	41	1,23%	1,68%	1,28%	1,44%	1,25%
Placements de trésorerie	50/53					
Actions propres	50					
Autres placements	51/53					
Valeurs disponibles	54/58	4,05%	2,50%	1,64%	1,51%	1,51%
Comptes de régularisation	490/1	0,23%	0,15%	0,26%	0,25%	0,26%
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Valeurs exprimées en % du total du passif

	Codes	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
PASSIF						
CAPITAUX PROPRES	10/15	28,64%	31,06%	32,22%	32,42%	34,08%
Apport	10/11	0,52%	0,45%	0,42%	0,42%	0,35%
Disponible	110	0,52%	0,45%	0,42%	0,42%	0,35%
Indisponible	111					
Plus-values de réévaluation	12	0,06%	0,05%	0,05%	0,05%	0,04%
Réserves	13	5,95%	4,81%	4,50%	4,19%	3,82%
Réserves indisponibles	130/1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Réserves statutairement indisponibles	1311					
Acquisition d'actions propres	1312					
Soutien financier	1313					
Autres	1319	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Réserves immunisées	132	3,04%	2,57%	2,38%	2,30%	1,86%
Réserves disponibles	133	2,90%	2,24%	2,12%	1,88%	1,96%
Bénéfice (perte) reporté(e)	(+)(-)	14				
Subsides en capital	15	22,11%	25,75%	27,24%	27,76%	29,88%
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19					
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	4,86%	4,62%	4,11%	4,15%	3,80%
Provisions pour risques et charges	160/5	3,45%	3,06%	2,57%	2,59%	2,15%
Pensions et obligations similaires	160					
Charges fiscales	161					
Grosses réparations et gros entretien	162	3,28%	2,92%	2,44%	2,45%	2,05%
Autres risques et charges	163/5	0,18%	0,14%	0,13%	0,13%	0,10%
Impôts différés	168	1,41%	1,56%	1,54%	1,56%	1,65%
DETTES	17/49	66,50%	64,32%	63,67%	63,43%	62,11%
Dettes à plus d'un an	17	60,03%	58,14%	57,91%	57,25%	55,73%
Dettes financières	170/4	59,87%	58,00%	57,77%	56,94%	55,57%
Emprunts subordonnés	170					
Emprunts obligatoires non subordonnés	171					
Dettes de location-financement et assimilés	172					
Etablissements de crédit	173					
Autres emprunts	174	59,87%	58,00%	57,77%	56,94%	55,57%
Dettes commerciales	175					
Fournisseurs	1750					
Effets à payer	1751					
Acomptes reçus sur commandes	176					
Autres dettes	178/9	0,16%	0,14%	0,14%	0,16%	0,16%
Dettes à un an au plus	42/48	6,41%	6,06%	5,59%	6,08%	6,26%
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	2,27%	2,24%	2,27%	2,33%	2,13%
Dettes financières	43					
Etablissements de crédit	430/8					
Autres emprunts	439					
Dettes commerciales	44	2,12%	2,57%	1,79%	1,89%	1,46%
Fournisseurs	440/4	2,12%	2,57%	1,79%	1,89%	1,46%
Effets à payer	441					
Acomptes reçus sur commandes	46					
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	1,36%	0,68%	0,67%	0,79%	0,94%
Impôts	450/3	0,87%	0,23%	0,20%	0,27%	0,49%
Rémunérations et charges sociales	454/9	0,49%	0,45%	0,47%	0,52%	0,45%
Autres dettes	47/48	0,66%	0,58%	0,39%	0,44%	0,60%
Comptes de régularisation	492/3	0,06%	0,13%	0,18%	0,10%	0,13%
TOTAL DU PASSIF	10/49	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

2.2.9. Evolution du compte de résultats sur 5 ans

	2020	2021	2022	2023	2.024
Ventes et prestations	21.753.692	22.095.439	23.841.650	26.265.069	29.676.865
Chiffres d'affaires	17.467.549	17.767.574	19.056.315	21.272.682	23.759.089
Loyers de base	18.897.242	19.464.235	20.916.623	23.412.124	25.958.478
Logements sociaux	7000/7060	18.598.470	19.161.361	20.549.022	23.000.507
Autres	700 autre	298.772	302.873	367.601	411.617
Pertes de loyers de base		-1.627.971	-1.866.123	-2.174.021	-1.998.739
Pertes sur logements inoccupés	701	-1.592.549	-1.834.280	-2.128.573	-1.947.978
Autres pertes	701 autre	-35.422	-31.843	-45.448	-50.761
Réductions sociales nettes	702	-3.216.186	-3.388.548	-3.740.232	-4.578.891
Réductions spéciales privés	703	-10.290	0	0	-244.760
Charges locatives	704/707	3.187.662	3.345.999	3.831.269	4.424.897
Ventes de maisons		0	0	0	0
Cotisation de solidarité	709	237.092	212.011	222.675	258.051
Production immobilisée	72	723.912	795.398	965.266	875.764
Allocation régionale de solidarité	73	2.462.393	2.412.140	2.541.411	2.805.174
Autres produits d'exploitation	74	1.099.838	1.120.327	1.278.659	1.311.449
Coût des ventes et des prestations	22.478.551	23.427.060	25.214.722	27.988.459	30.110.652
Approvisionnements et marchandises	60	539.973	459.263	576.700	570.668
Services et biens divers		5.273.151	5.418.931	5.965.831	6.498.145
Administration générale	610	521.216	594.885	693.476	636.010
Travaux à charge SISP	6110	1.295.111	1.341.894	915.524	1.068.711
Travaux à charge locataires	6111	1.185.002	1.255.808	1.367.656	1.463.474
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	173.009	192.699	225.182	307.640
Consommations	612	1.531.165	1.550.194	1.954.666	2.084.001
Matériel et machines	613	234.531	213.598	265.174	320.029
Assurances	614	160.129	167.802	371.509	403.140
Frais d'actes et de contentieux	615	121.029	65.372	129.726	146.188
Divers	616	13.921	15.536	25.298	41.632
Intérimaires	617	12.691	0	0	6.049
Administrateurs	618	25.348	21.143	17.620	21.271
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	7.376.378	7.732.775	8.556.124	9.250.428
Amortissements	630	7.118.102	7.589.707	8.580.597	9.086.179
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	45.251	57.281	36.405	28.295
Provisions pour risques et charges		156.859	129.474	-700.886	37.419
Grosses réparations et entretiens	636	156.859	129.474	-700.886	37.419
Autres	635+637+639	0	0	0	0
Autres charges d'exploitation		1.968.837	2.039.629	2.199.950	2.517.325
Précompte immobilier	64000	1.905.718	1.976.000	2.145.450	2.454.764
Autres	64 autre	63.119	63.629	54.500	62.561
Résultat d'exploitation		-724.859	-1.331.621	-1.373.072	-1.723.390
Produits financiers		1.993.410	2.270.019	2.734.636	2.906.208
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	155.710	154.629	111.059	84.666
Subsides en capital	753	1.837.154	2.113.380	2.623.577	2.819.096
Autres produits financiers	75 autre	546	2.011	0	2.447
Charges financières		1.868.611	1.870.401	2.037.218	2.074.571
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0	0	0	0
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	1.866.410	1.866.966	2.034.461	2.072.072
Autres charges financières	65 autre	2.202	3.436	2.757	2.499
Résultat financier		124.799	399.618	697.418	831.637
Résultat courant avant impôts		-600.060	-932.003	-675.653	-891.752
Produits exceptionnels	76	345.952	19.285	277.739	22.492
Charges exceptionnelles	66	52.005	768	3.624	2.630
Résultat de l'exercice avant impôts		-306.113	-913.486	-401.538	-871.891
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	279.313	302.543	419.864	331.718
Transfert aux réserves	68	55.950	0	0	0
Impôt sur le résultat	67/77	16.500	774	450	0
Résultat de l'exercice		-99.251	-611.717	17.876	-540.173
					1.053.809

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

valeurs exprimées en % du chiffre d'affaires	2020	2021	2022	2023	2024
Ventes et prestations	124,54%	124,36%	125,11%	123,47%	124,91%
Chiffres d'affaires	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Loyers de base	108,18%	109,55%	109,76%	110,06%	109,26%
Logements sociaux	7000/7060	106,47%	107,84%	107,83%	108,12%
Autres	700 autre	1,71%	1,70%	1,93%	1,93%
Pertes de loyers de base		-9,32%	-10,50%	-11,41%	-9,40%
Pertes sur logements inoccupés	701	-9,12%	-10,32%	-11,17%	-9,16%
Autres pertes	701 autre	-0,20%	-0,18%	-0,24%	-0,24%
Réductions sociales nettes	702	-18,41%	-19,07%	-19,63%	-21,52%
Réductions spéciales privés	703	-0,06%	0,00%	0,00%	-1,15%
Charges locatives	704/707	18,25%	18,83%	20,10%	20,80%
Ventes de maisons		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cotisation de solidarité	709	1,36%	1,19%	1,17%	1,21%
Production immobilisée	72	4,14%	4,48%	5,07%	4,12%
Allocation régionale de solidarité	73	14,10%	13,58%	13,34%	13,19%
Autres produits d'exploitation	74	6,30%	6,31%	6,71%	6,16%
Coût des ventes et des prestations	128,69%	131,85%	132,32%	131,57%	126,73%
Approvisionnements et marchandises	60	3,09%	2,58%	3,03%	2,68%
Services et biens divers		30,19%	30,50%	31,31%	30,55%
Administration générale	610	2,98%	3,35%	3,64%	2,99%
Travaux à charge SISP	6110	7,41%	7,55%	4,80%	5,02%
Travaux à charge locataires	6111	6,78%	7,07%	7,18%	6,88%
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	0,99%	1,08%	1,18%	1,45%
Consommations	612	8,77%	8,72%	10,26%	9,80%
Matériel et machines	613	1,34%	1,20%	1,39%	1,50%
Assurances	614	0,92%	0,94%	1,95%	1,90%
Frais d'actes et de contentieux	615	0,69%	0,37%	0,68%	0,69%
Divers	616	0,08%	0,09%	0,13%	0,20%
Intérimaires	617	0,07%	0,00%	0,00%	0,03%
Administrateurs	618	0,15%	0,12%	0,09%	0,10%
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	42,23%	43,52%	44,90%	43,49%
Amortissements	630	40,75%	42,72%	45,03%	42,71%
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	0,26%	0,32%	0,19%	0,13%
Provisions pour risques et charges		0,90%	0,73%	-3,68%	0,18%
Grosses réparations et entretiens	636	0,90%	0,73%	-3,68%	0,18%
Autres	635+637+639	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Autres charges d'exploitation		11,27%	11,48%	11,54%	11,83%
Précompte immobilier	64000	10,91%	11,12%	11,26%	11,54%
Autres	64 autre	0,36%	0,36%	0,29%	0,29%
Résultat d'exploitation		-4,15%	-7,49%	-7,21%	-8,10%
Produits financiers		11,41%	12,78%	14,35%	13,66%
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	0,89%	0,87%	0,58%	0,40%
Subsides en capital	753	10,52%	11,89%	13,77%	13,25%
Autres produits financiers	75 autre	0,00%	0,01%	0,00%	0,01%
Charges financières		10,70%	10,53%	10,69%	9,75%
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	10,69%	10,51%	10,68%	9,74%
Autres charges financières	65 autre	0,01%	0,02%	0,01%	0,01%
Résultat financier		0,71%	2,25%	3,66%	3,91%
Résultat courant avant impôts		-3,44%	-5,25%	-3,55%	-4,19%
Produits exceptionnels	76	1,98%	0,11%	1,46%	0,11%
Charges exceptionnelles	66	0,30%	0,00%	0,02%	0,01%
Résultat de l'exercice avant impôts		-1,75%	-5,14%	-2,11%	-4,10%
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	1,60%	1,70%	2,20%	1,56%
Transfert aux réserves	68	0,32%	0,00%	0,00%	0,00%
Impôt sur le résultat	67/77	0,09%	0,00%	0,00%	0,05%
Résultat de l'exercice		-0,57%	-3,44%	0,09%	-2,54%
					4,44%

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. Le ratio de liquidité au sens large

Les ratios de liquidité au sens large et au sens strict sont un indicateur de la capacité de la société à honorer ses engagements à court terme au moyen des actifs disponibles aisément réalisables.

Le ratio de liquidité au sens large est une première évaluation du degré de liquidité qui compare le total de l'actif disponible et réalisable au passif à court terme. Plus ce ratio est élevé, plus la société disposera d'actifs courts termes pour faire face aux échéances.

Formule : $(29/58)/(42/48+492/3)$

	2020	2021	2022	2023	2024
Actifs circulants	10.554.976	8.288.905	7.569.915	7.160.911	8.773.844
Dettes à CT	11.781.519	8.902.978	10.738.774	11.480.047	15.177.410
	0,8959	0,9310	0,7049	0,6238	0,5781

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 0,58. En d'autres termes, les créances et disponibilités de Comensia sont capables **de couvrir les dettes à court terme à hauteur de 0,58 fois**. Idéalement, ce ratio devrait être au-dessus de 1 afin que toutes les dettes soient couvertes. Ce ratio s'est dégradé sur ces cinq dernières années compte tenu de la diminution des actifs circulant et de l'augmentation des dettes année après année.

2.3.2. Ratio de liquidité au sens strict

Le ratio de liquidité au sens strict se calcule de la même manière que le ratio précédent mais sans tenir compte des stocks et des comptes de régularisation qui ont un caractère difficilement réalisable à court terme.

Formule : $(40/41+54/58)/(42/48)$

	2020	2021	2022	2023	2024
Actifs circulants	9.889.676	7.704.581	6.715.127	6.299.602	7.820.704
Dettes à CT	11.673.640	8.637.224	10.344.740	11.263.003	14.828.451
	0,8472	0,8920	0,6491	0,5593	0,5274

La couverture passe de 0,58 (au sens large) à 0,53 (au sens strict).

2.3.3. Ratio de solvabilité

Ce ratio mesure le degré d'indépendance financière de la société : plus le ratio est élevé, moins la société dépendra des fonds fournis par les tiers. En d'autres termes, ce ratio mesure le poids des fonds propres dans le total du passif afin de donner une vision de confiance aux tiers sur la viabilité de la société.

Formule : $(10/15)/(10/49)$

	2020	2021	2022	2023	2024
Capitaux propres	52.139.737	64.862.683	71.296.551	71.572.919	90.503.562
Valeur bilantaire	182.041.772	208.840.746	221.294.330	220.762.953	265.542.053
	0,2864	0,3106	0,3222	0,3242	0,3408

Le poids des fonds propres est de 34,08 % en 2024 contre 32,42 % en 2023. Le ratio est en progression entre 2024 et 2023 compte tenu de l'affectation du résultat et des subsides accordés par Région. La norme devant se situer entre 25 et 40%, Comensia se trouve dans la fourchette du haut.

2.3.4. 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**

	2020	2021	2022	2023	2024
Bénéfice de l'exercice	-273.091,00	-785.558,00	-75.964,00	-714.013	879.969
Charges non décaissées	7.340.541,00	7.776.461,00	7.916.116,00	9.225.893	10.273.563
Produits non encaissés	1.780.440,00	2.025.690,00	3.078.130,00	2.957.510	4.584.768
Annuité	3.993.563,00	4.130.735,00	4.680.146,00	5.028.433	5.157.367
	1.293.447,00	834.478,00	81.876,00	525.936	1.411.398

En 2024, après avoir payé sa dette d'annuité, Comensia a dégagé un complément de moyen positif de 1.411.398 €. 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.

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

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

	rubriques du bilan	2023	2024
Capitaux permanents	(10/17 hors 160/5)+42	206.559.159	248.520.333
- Actifs fixes nets	20/28	-213.602.042	-256.768.209
FRN (1)		-7.042.883	-8.247.876
Stocks	3	318.581	263.908
+ créance à 1 an au plus	40/41	2.966.977	3.802.460
+ comptes regul actif	490/1	542.728	689.232
- dettes à un an au plus sauf dette d'emprunt	44/48	-6.902.571	-7.966.207
- provision pour risques et charges	160/5	-5.713.576	-5.719.174
- comptes regul passif	492/3	-217.044	-348.958
BFR (2)		-9.004.904	-9.278.739
Trésorerie Nette =(1)-(2)		1.962.021	1.030.863
valeurs disponibles classe 5 (A)		3.332.625	4.018.244
- dette financière (découvert sur compte courant SLRB) (B)	43	-1.370.604	-2.987.381
Trésorerie Nette =(A)-(B)		1.962.021	1.030.863

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 :

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

Le fonds de roulement de Comensia présente un solde négatif. Il se détériore même entre 2023 et 2024 d'un peu plus de 1,2 Mo €. Un fonds de roulement négatif signifie que le passif à long terme (ressources longue durée) ne couvre pas totalement l'actif à long terme (emplois de longue durée). Dès lors, une partie de celui-ci est financée par des dettes à court terme ou par des fonds propres. Le cash-flow positif permet de compenser les effets négatifs sur notre fonds de roulement des financements sur fonds propres (ou préfinancements) des investissements.

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 eu égard à son type d'activité et son cycle commercial propre.

Notre besoin en fonds de roulement négatif permet à la société d'assurer une trésorerie nette de 1,03 Mo €.

2.4. L'affectation du résultat

L'exercice comptable 2024 se solde par un bénéfice comptable de 1.053.809,20 €.

Les réserves disponibles s'élèvent à 4.149.889,82 €.

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

- ✓ 304.631,18 € soit 95% du montant de cotisation de solidarité sont affectés en réserves disponibles peu importe le résultat et ce conformément aux directives de la tutelle ;
- ✓ Une dotation de 749.178,02 € aux réserves disponibles pour le solde du bénéfice de l'exercice.

Cette dotation porte donc le solde des réserves disponibles à 5.203.699,02 €.

2.5. Autres éléments du rapport

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

✿ Les conséquences économiques et financières de l'inflation

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. Une certaine stabilisation se fait ressentir ces derniers mois mais cela reste un point d'attention important.

✿ Les conséquences de l'absence d'un gouvernement régional de plein exercice

L'absence d'un gouvernement régional ainsi que les difficultés budgétaires actuelles de la Région nous empêchent d'avoir une visibilité claire sur les moyens budgétaires qui seront alloués au logement social en général et à Comensia en particulier. Des débats ont lieu dans le cadre de la négociation gouvernementale sur le mode de calcul du loyer et sur les coûts normés qui remplaceraient l'ARS.

✿ Les pertes locatives liées au vide locatif, à savoir aux logements inoccupés à rénover et à attribuer

Grâce aux efforts redoublés de nos collaborateurs, le vide locatif à attribuer, a pu être résorbé.

La lourdeur de la procédure administrative de remise en location d'un logement reste un point d'attention important avec un impact sur les délais de relocation.

Le nombre total de logements inoccupés reste important eu égard aux nombreux chantiers de rénovation en cours financés par la SLRB.

Le Conseil d'Administration et le Comité de Direction demeurent donc vigilants quant à cette problématique qui peut conduire de manière conjoncturelle à un affaiblissement de nos résultats comptables.

♣ Les litiges en cours

L'année 2024 a vu la clôture de plusieurs dossiers contentieux ouverts par le Home Familial Bruxellois. L'un d'eux opposait Comensia à la société GILLION. Pour rappel, cette dernière réclamait à Comensia plus de 320 000,00 € en principal, hors intérêts et préjudices moraux. Après le dépôt d'une requête d'appel, GILLION a proposé une conciliation. À l'issue de celle-ci, les parties ont convenu de clôturer le litige par le paiement, par Comensia, d'une indemnité de 83 000,00 €. **Le montant de la transaction n'a pas porté préjudice 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.**

En 2024 également, la société PIC a introduit une action contre Comensia, lui réclamant un montant de 299 928,80 €, majoré des intérêts moratoires et judiciaires au taux légal. Cette action s'inscrit dans le cadre de l'attribution d'un marché public pour le remplacement des menuiseries extérieures et des balustrades sur le site d'Hunderenveld, où l'offre de PIC avait été écartée en raison de prix jugés anormalement bas par rapport aux prestations à fournir.

Un calendrier d'échanges de conclusions a été fixé, et l'audience est prévue le 19 mai 2025. **Comensia estime qu'il n'existe aucun risque réel que cette action aboutisse, étant donné que l'attribution du marché repose sur une analyse complète et justifiée.**

Enfin, Comensia a acquis plusieurs unités d'appartements dans le complexe immobilier Emaillerie. Deux d'entre eux, après expertise, ont été jugés inhabitables en raison de problématiques acoustiques et de vibrations liées à la proximité immédiate des métros de la STIB. Après de longues négociations avec l'entrepreneur et le vendeur, un accord a été trouvé sur le prix. Toutefois, aucune entente n'a été conclue quant à la forme juridique de la transaction. Comensia a donc fait appel à ses avocats. Une ultime tentative de conciliation amiable réunira Comensia, la SLRB, le vendeur et le promoteur. À défaut d'accord, Comensia engagera une action judiciaire. Le prix des deux appartements a été estimé à 468 831,49 €. **Les seuls risques financiers encourus par Comensia dans ce litige concernent les pertes de loyers dues à l'inoccupation et la poursuite du paiement du crédit lié à ces deux logements**

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. Nous ne sommes 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.

Nous demandons à l'Assemblée Générale des actionnaires d'approuver les comptes annuels pour l'exercice clôturé au 31/12/2024.

3. Le financement des investissements de Comensia

3.1. Consommation des crédits budgétaires en 2024

- Avances remboursables et subsides

Comensia a investi dans une trentaine de projets et chantiers pour lesquels des crédits budgétaires ont été liquidés en 2024 pour un total de **13.482.946,88 €** sous la forme d'avances remboursables et de subsides.

Projets et chantiers	Avance remboursable	Subside	Total
Ruydarel 8-24 placement portes coupe-feu à Anderlecht	131.704,78	0,00	131.704,78
Rénovation marché de stock des appartements Peterbos à Anderlecht	0,00	25.761,95	25.761,95
Rénovation sanitaire du Peterbos 2 à Anderlecht	161,32	0,00	161,32
Sécurisation des façades PB10/10A/11/11A à Anderlecht	231.391,58	283.537,03	514.928,61
Rénovation de l'enveloppe des immeubles Peterbos 10 et 11 à Anderlecht	753.633,17	8.221,04	761.854,21
Rénovation intérieure Peterbos 3 à Anderlecht	57.528,22	128.422,07	185.950,29
Peterbos 3- extension salle Forum	0,00	65.355,81	65.355,81
Rénovation de la chaudière au Peterbos 16 à Anderlecht	0,00	83.271,81	83.271,81
Remplacement des Velux Charusse de Mons 231-241 à Anderlecht	39.375,00	65.625,00	105.000,00
Projet Peterfoot à Anderlecht	0,00	583.796,05	583.796,05
Placement d'une cogénération au Square Albert à Anderlecht	65.625,00	107.077,10	172.702,10
Rénovation chaudière rue du Temple 5 à Bruxelles	5.825,54	71.166,77	76.992,31
Placement d'une cogénération à Chaussée de Forest 282/286 à Forest	113.998,97	185.987,42	299.986,39
Rénovation de la chaudière Delaunay/Savonnerie à Molenbeek-Saint-Jean	16.178,90	0,00	16.178,90
Sécurisation des entrées rue Baedk 60-66 à Molenbeek-Saint-Jean	10.550,66	40.500,00	51.050,66
Rénovation toiture rue Baedk 58-64 à Molenbeek-Saint-Jean	20.250,00	0,00	20.250,00
Rénovation des maisons Lachat à Auderghem	241.651,82	343.995,71	585.647,53
Rénovation des terrasses rue Charles 42-46 à Auderghem	13.089,44	25.000,00	38.089,44
Rénovation de la régulation de la chaudière Durant 12/14 à Evere	409,65	129,49	539,14
Rénovation chaudière rue Goffart 44-46 à Ixelles	22.729,92	132.805,29	155.535,21
Rénovation de la régulation de la chaudière Bosnie 23 à Saint-Gilles	9.332,11	0,00	9.332,11
Remplacement des tourelles d'extraction rue Massin 19-23 à Jeté	11.620,56	19.367,60	30.988,16
Rénovation des portes de maison Verregat à Laeken	27.814,91	0,00	27.814,91
Rénovation de l'électricité des communs Verregat à Laeken	19.890,70	41.795,03	61.685,73
Travaux de désamiantage maisons Val Marie à Neder-Over-Hembeek	4.746,39	0,00	4.746,39
Rénovation des toitures au Craybos 1/9 à Neder-Over-Hembeek	17.063,27	0,00	17.063,27
Posé de panneaux photovoltaïques Corbeau 18 à Schaarbeek	20.250,00	28.014,00	48.264,00
Rénovation de 4 en 2 logements rue de la Fondation 35/45 à Berchem	0,00	282,00	282,00
Rénovation des menuiseries extérieures Hunderenveld à Berchem	1.854.025,60	2.772.415,49	4.626.441,09
Sécurisation des accès caves Hunderenveld 1-2 à Berchem	12.433,33	56.532,39	68.965,72
Rénovation chauffage Jean-Christophe à Berchem	0,00	397,50	397,50
Placement panneaux photovoltaïques Hunderenveld à Berchem	255.215,08	0,00	255.215,08
Rénovation complète des 46 logements Place de l'Initiative à Berchem	2.703.824,49	200.799,21	2.904.623,70
Mise en conformité des installations électriques Andenne cité-Heyleken-Verregat	230.663,03	296.438,32	527.101,35
Intervention artistique Destrier 101% culturel	0,00	2.543,97	2.543,97
Intervention artistique Val-Maria 101% culturel	0,00	88.439,76	88.439,76
Destier 101%- maison quartier	0,00	17.000,00	17.000,00
Mise en conformité des ascenseurs-21/20	12.823,63	31.250,00	44.073,63
Remise en ordre des logements entre deux locations solde 2023/2024	479.747,33	393.470,67	873.218,00
Total des investissements	7.383.554,40	6.099.392,48	13.482.946,88

- 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 2024, Comensia a ainsi investi **35.924.717,45 €** dans les projets complémentaires suivants :

Projets et chantiers	Avance remboursable +	Subside	Total
Construction de 130 logements De strier à Evere	15.956.775,60	15.956.775,99	31.913.551,19
Retrocession 50% précompte immobilier conventions AH+PRL		81.927,46	81.927,46
Projet de construction de 28 logements "Van Overbeke" à Ganshoren	2.540.034,00	0,00	2.540.034,00
Projet Azur : construction de 26 logements à Berchem		75.255,73	75.255,73
Acquisition Source à Forest	3.630,00	3.630,00	7.260,00
PLT rénovation des futurs bureaux sis rue Besme à Molenbeek	1.306.689,07	0,00	1.306.689,07
Total des investissements	19.807.128,67	16.117.588,78	35.924.717,45

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 qui s'élevaient annuellement à 1.820.816,00 € a été revu et adapté en 2024 et 2025 à 1.841.451,84 €/an. Tous les dossiers repris dans le tableau ci-dessous ont été engagés et sont soit en cours, soit terminés.

N° chantier	Libellé	Adresse	Montant 100 %
2170/2023/04/01	(M1) Ren prod CC et ECS	Temple 5,7	115.035,96 €
2170/2023/19/01	(M1) Adaptation régulation et production solaire	Optimisme 2,4	54.419,00 €
2170/2024/10/01	(M1) Ren chaufferie	Goffart 44,46	203.800,56 €
2170/2024/12/01	Remplacement en urgence chaudières	Temple 5,7	19.120,00 €
2170/2024/14/01	(M1) Ren cuisines	Peterbos 8	85.000,00 €

2170/2024/15/01	(M1) Ren locaux poubelles, sécurisation abords, accès SIAMU	Venelle Victor Bourgeois	15.105,00 €
2170/2024/19/01	(M1) Ren ventilation et hottes	Dunant 12,14 et Destrier Optimisme	212.000,00 €
2170/2024/20/01	(M1) Portes caves privatives	Hunderenveld 7,8	88.085,00 €
2170/2024/21/01	(M1) Thermostats et vannes deux voies 61A	Dunant 12,14	64.054,00 €
2170/2024/22/01	(M1) Ren terrasses	Goffart 44,46	45.562,25 €
2170/2024/23/01	(M1) Ren lgts vacants - Renoclear	Divers sites 2170	128.576,03 €
2170/2024/24/01	(M1) Ren lgts vacants - Nelzak	Divers sites 2170	128.492,07 €
2170/2024/25/01	(M1) Ren lgts vacants - Concept	Divers sites 2170	149.577,81 €
2170/2024/26/01	(M1) Ren lgts vacants - Decobel	Divers sites 2170	156.566,87 €
2170/2024/27/01	(M1) Mise en conformité asc et analyse risques	Divers sites 2170	68.043,50 €

3.2. Chantiers réalisés ou en cours en 2024 en CB (crédits budgétaire)

	N° chantier	Libellé	Adresse	Début chantier	Montant Commande hors TVA
En chantier en 2024	2170/2018/02/01	Rénovation de 2 immeubles classés	Place de l'Initiative 1-2-3 & 4-5 à Berchem-Ste-Agathe	05/09/2022	6.534.086,11 €
	2170/2024/07/01	Rénovation complète façades + men extérieures - RRF	Parc du Peterbos 10,10a – 1070 Anderlecht	01/07/2024	5.174.069 €
	2170/2022/03/01	Rénovation intérieure 24A	Parc du Peterbos 3 – 1070 Anderlecht	02/09/2024	2.114.180 €
	2170/2023/20/01	Installation cogénération PB16	Parc du Peterbos 10,10a,11,11a,16,17,17A,18,18a	02/09/2024	313.186 €
	2170/2023/05/01	Rénovation des toitures plates	Clos de Craetbos 1-14 et Val Maria 1A-1E – 1120 Neder-Over-Heembeek	02/09/2024	499.973,63 €
	2170/2015/04/01-02	Placement de portes résistances au feu	Rue Ruysdael 8-24 – 1070 Anderlecht	01/10/2024	324.923,09 €
	N° chantier	Libellé	Adresse	Date RP	Montant RP hors TVA
Chantier Réceptionnées en 2024	2170/2022/11/01	Sécurisation des façades	Parc du Peterbos 10,10a, 11, 11a – 1070 Anderlecht	11/01/2024	1.073.466,31 €
	2170/2018/03/01	Passage au gaz de la chaufferie collective	Ensemble Jean-Christophe, 1-3-5-7 – 1082 Berchem St-Agathe	15/01/2024	69.388,27 €
	2170/2023/18/01	Intégration d'une centrale de cogénération et adaptation hydraulique	SQ Albert I, 32-35 – 1070 Anderlecht	07/02/2024	141.622,04 €
	101%	Rénovation d'un terrain de foot et de ses abords 'PETERFOOT'	Parc du Peterbos – 1070 Anderlecht	23/05/2024	559.199,67 €
	2170/2023/35/01	Rénovation des installations techniques du REZ – Salle Communautaire	Parc du Peterbos, 3 – 1070 Anderlecht	30/09/2024	75.944,47 €
	2170/2018/07/01	Mise en conformité des installations électriques des maisons	Site du Heideken – GANSHOREN / Site Verregat – LAEKEN Ancienne Cité – BERCHEM-SAINTE -AGATHE	22/10/2024	503.455,63 €
	SLRB	Fourniture et installations des panneaux solaire photovoltaïque	Site Hunderenveld	14/11/2024	317.882,76 €

2170/2023/22/01	Rénovation de la chaufferie et intégration d'une unité de cogénération	Chaussée de Forest 282 – 286 à 1190 Forest	20/11/2024	311.144,76 €
2170/2018/04/01	Remplacement des menuiseries extérieures	Hunderenveld 1-2 – 1082 Berchem-Sainte-Agathe	12/12/2024	4.512.480,04 €
2170/2018/06/03	Rénovation complète de 2 maisons	Rue Valduc 185 & 193 – 1160 AUDERGHEM	28/12/2024	431.265,36 €
2170/2018/06/02	Rénovation complète de 2 maisons	Rue Lechat 9-10 – 1160 AUDERGHEM	28/12/2024	463.547,95 €

3.3. 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 100%
2170/2024/08/01	(M1) Ren complète façades + men extérieures - RRF	Peterbos 11,11a	2025	5.105.770 €
2170/2019/01/01	(M1) Toiture + façade arrière	Forest 222-228	2025	822.000 €
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	2025	521.100 €
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	2025	1.039.873 €
2170/2024/18/01	Désamiantage des communs	Ensemble Jean-Christophe / Rue Combattants – 1082 Berchem St-Agathe	2025	348.772,50 €
NEW	Mise en conformité des installations électriques	Rue du Chapeau 33 – 1070 Anderlecht	2025	100.000 €
	(M1) rénovation et isolation toiture	Cresson 1-5	2026	300.000 €
	(M1) Isolation toitures (23 blocs)	Blocs Verregat : Genévriers 40a Lotus 1,3 Magnolias 14-30 55-59 Pivoines 1 Romaine 621-639 Verregat 22	2027	650.000 €
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. + techniques spéciales	Rue Campenhout, 77 à 1050 Ixelles	2025	1.644.000 €

2170/2021/07/01	Rénovation Men ext et toitures	Ruysdael 8-24 – 1070 Anderlecht	2025	4.195.426 €
2170/2020/01/02	(M1) Ren complète 53 M (PHASE I)	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	14.875.000 €
	(M1) Rénovation façades et menuiseries plan logement	Termonde - Berchem Ste Agathe	2025	439.024 €
2170/2023/30/01	Menuiseries extérieures	Hunderenveld 7,8 – 1082 Berchem St-Agathe	2025	4.315.492 €
2170/2023/21/01	Rénovation complète	Rue Combattant, 100-104-106-110 à Berchem St.-Agathe	2026	4.166.209 €
2170/2023/02/01	Rénovation toitures et menuiseries extérieures	Rue des Palais 178 – 1030 Schaerbeek	2026	788.400 €

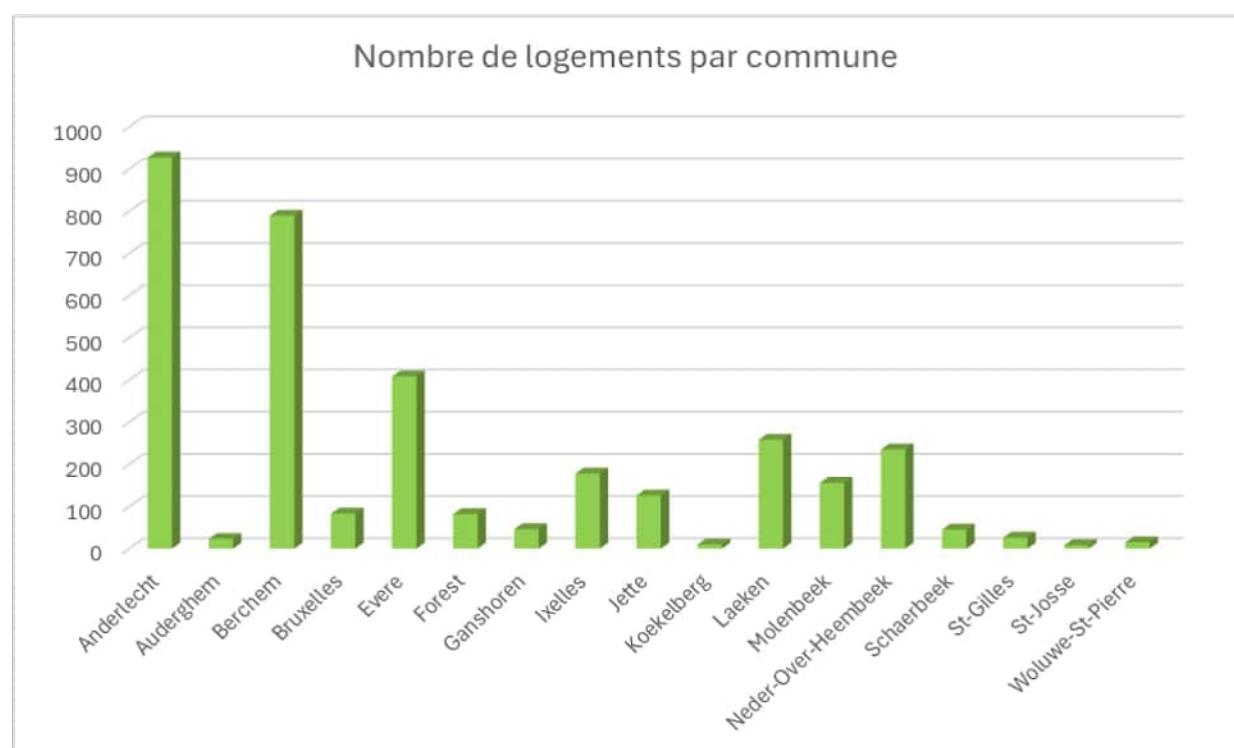
4. La gestion patrimoniale

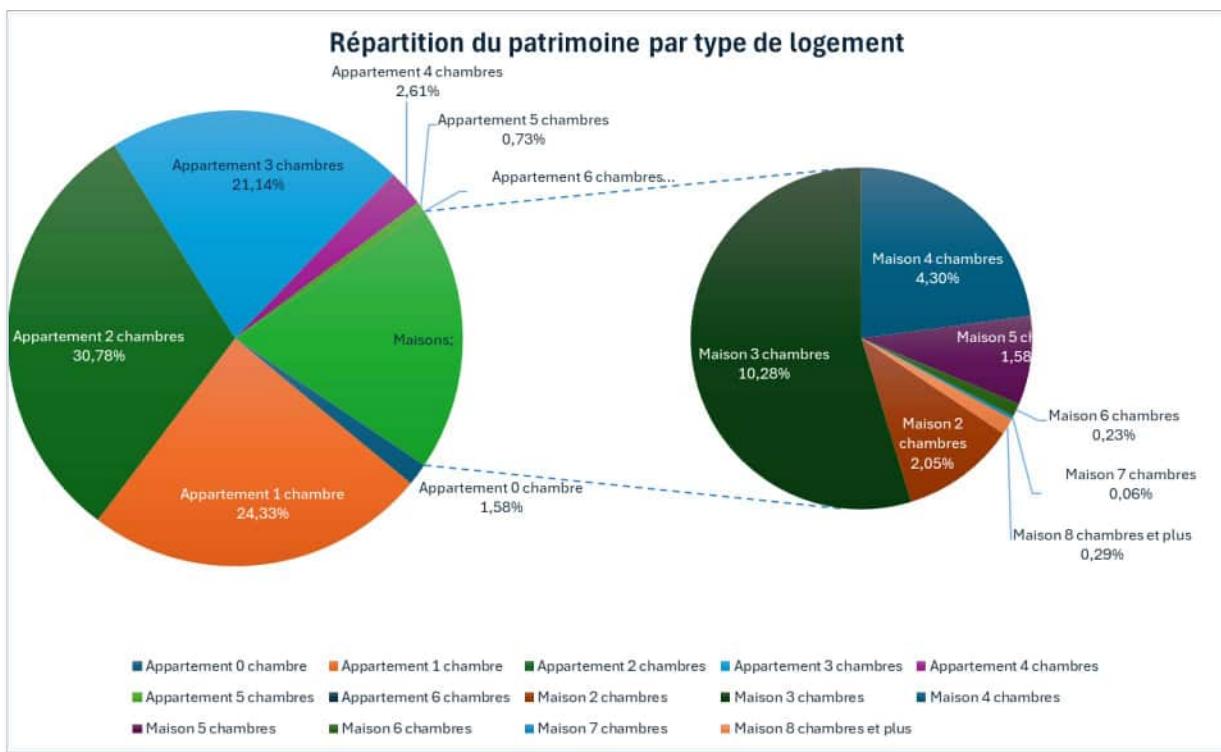
4.1. Inventaire du patrimoine de Comensia

Au 31/12/2024, COMENSIA gérait **3.415 logements sociaux**, du studio à la maison huit chambres :

COMMUNE	CP	Nbre logts	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	2	2				
Berchem	1082	789	4	164	206	208	6	4				54	120	11	12			
Bruxelles	1000	83	3	29	31	16	4											
Evere	1140	408		69	101	48	15	8					66	74	14	3		10
Forest	1190	82	6	20	33	23												
Ganshoren	1083	46		2		1						4	36	3				
Ixelles	1050	178	1	73	56	32	16											
Jette	1090	126	18	27	50	24	7											
Koekelberg	1081	10		4	3	3												
Laeken	1020	258	2	52	74	81	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												
		3.415	54	831	1.051	722	89	25	1	0	0	70	351	147	54	8	2	10

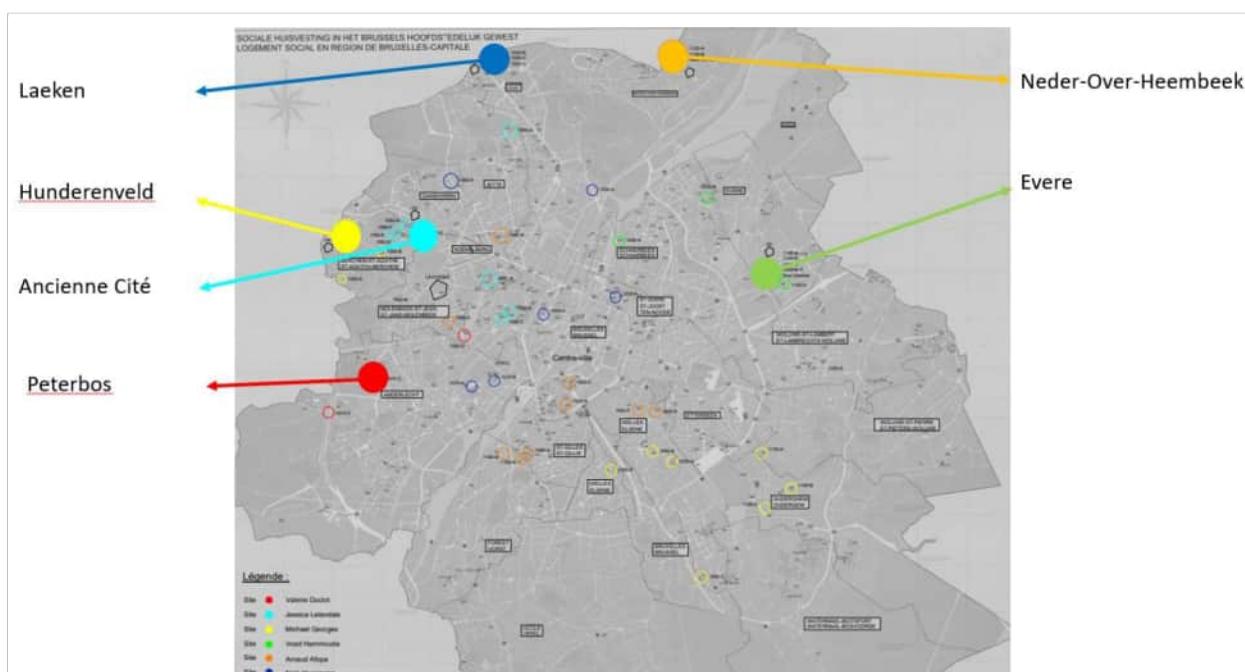
COMENSIA dispose également de **874 emplacements de stationnement** et **7 espaces de commerces et bureaux**.





4.2. Entretien des logements

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



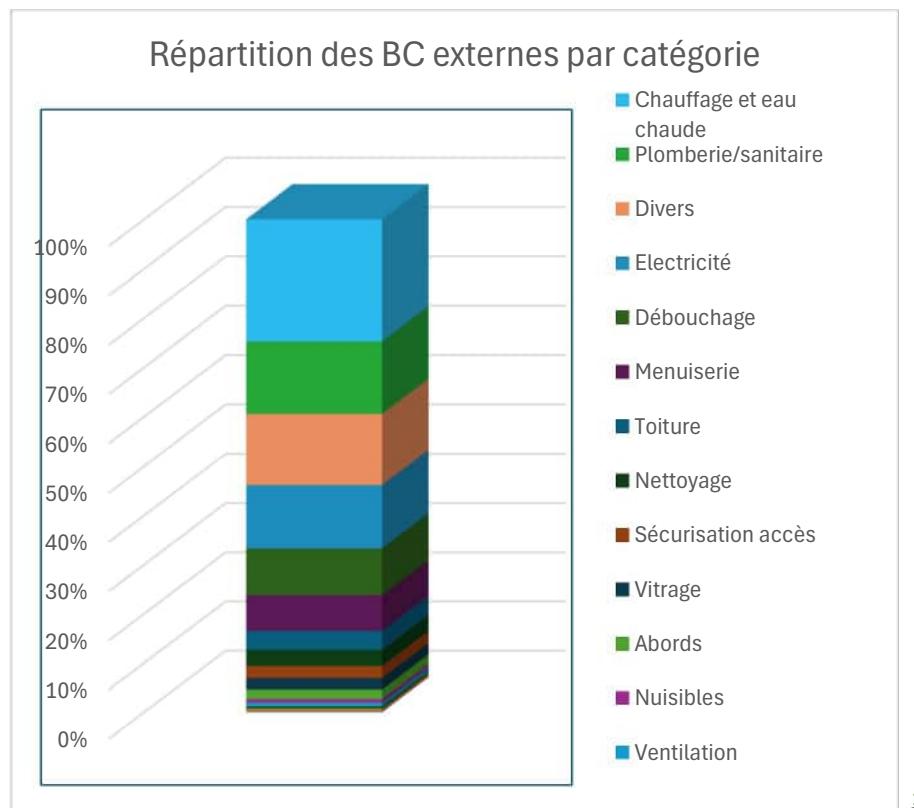
En 2024, le Help Desk a enregistré 5.333 demandes d'intervention (4.492 demandes d'interventions en 2023). Ces demandes d'intervention peuvent être introduites au Help Desk par différents canaux. Afin d'améliorer le service rendu aux locataires, en collaboration avec le service informatique, le Help Desk a développé un formulaire d'encodage unique des demandes. Ce formulaire permettra d'obtenir toutes les informations utiles au traitement des demandes et permettra une optimisation au niveau de la communication. Il sera disponible en ligne dans le courant du premier semestre 2025.

Toutes les demandes enregistrées sont ensuite transmises aux différents responsables de site afin d'assurer le suivi :

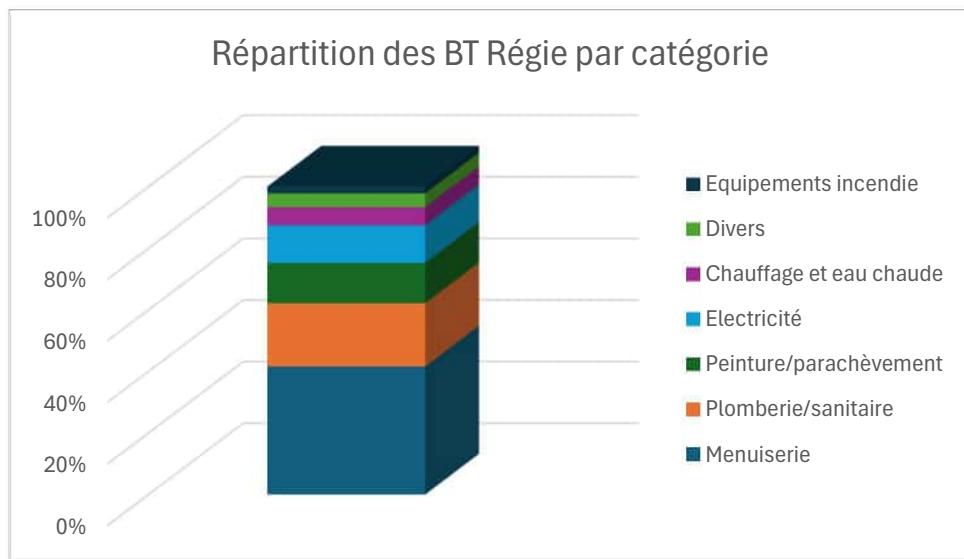
- Bon de travail vers la régie
- Bon de travail vers entreprise extérieure
- Demande de devis
- Visite sur site
- Déclaration de sinistre (assurance)
- ...

En 2024, ce sont 1.658 bons de travaux (BT) qui ont été générés pour notre régie et 3.061 commandes (BC) à diverses entreprises extérieures.

En 2024, le service informatique a également mis en place l'envoi de sms afin de prévenir et rappeler aux locataires, les rendez-vous fixés par notre Régie de travaux.



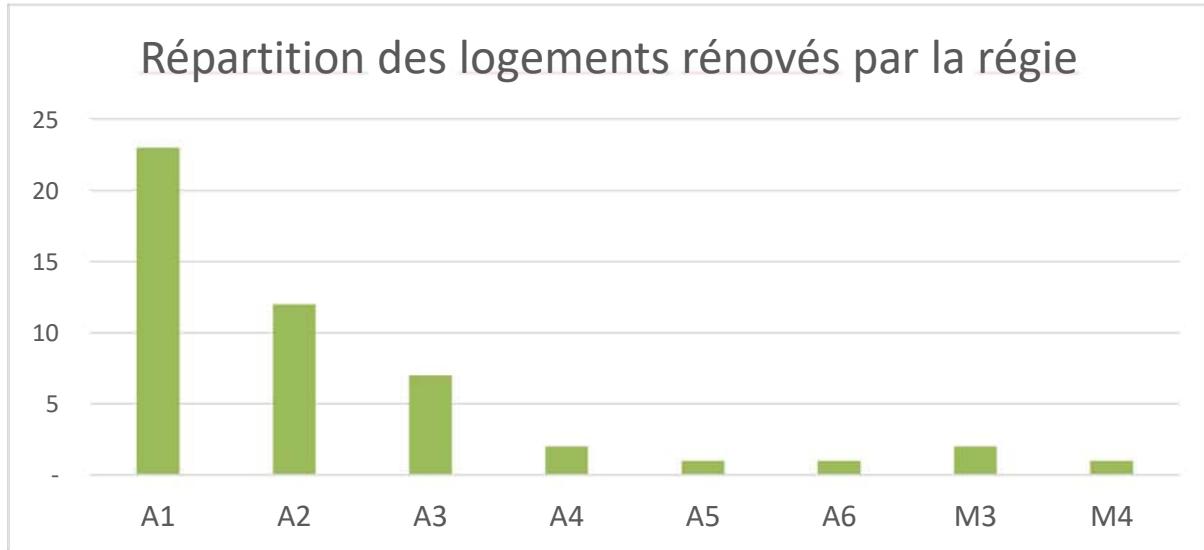
¹ La catégorie « Divers » regroupe principalement des problèmes d'humidité pour les BC externes et les rénovations entre deux locations pour les BT régie



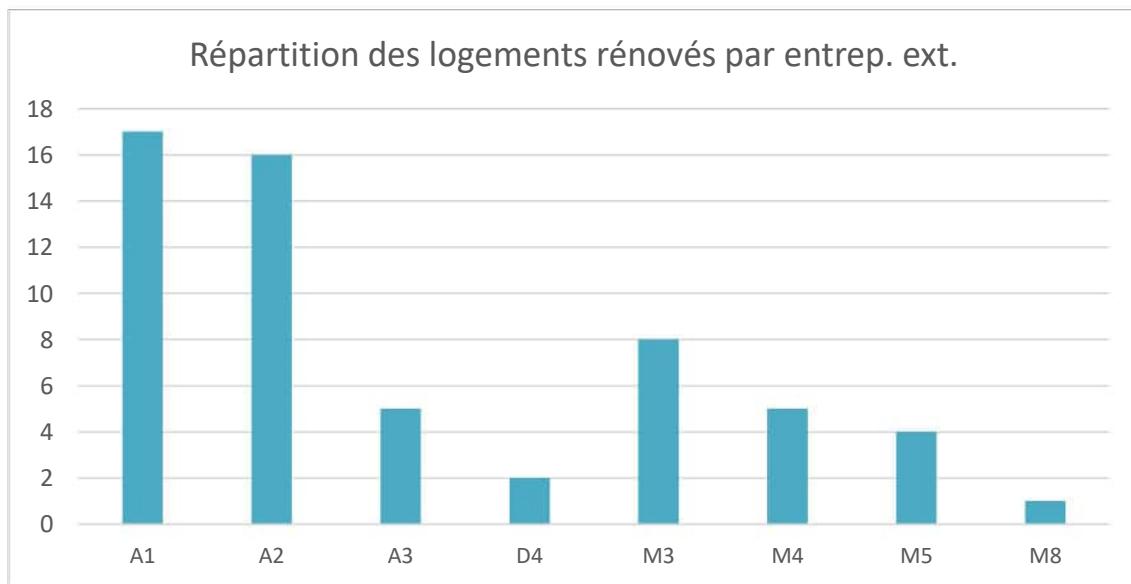
4.3. Lutte contre les vides locatifs et les logements inoccupés

Un autre objectif principal de Comensia est la lutte contre les logements inoccupés. En 2024, Comensia a procédé à la remise en état de **117** logements entre deux locations :

- 49 réalisés par la Régie des travaux de Comensia
- Valorisation : 754.243,77 €
- Coût moyen par logement : 15.392,73 €



- 68 réalisés par des entreprises extérieures en procédure négociée sans publication préalable :
 - 40 appartements
 - 18 maisons
- Montant des travaux : 982.788,69 €
- Coût moyen par logement : 16.944,63 €



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 en 2005 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.

En 2013, 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 a été réceptionnée en février

2024. Les 130 logements sont occupés et loués. Les immeubles Destrier ont été inaugurés le 22 février 2024 et la Maison coopérative Destrier le 12 octobre 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. Le gros œuvre se termine en début 2025. Le chantier est en phase des techniques spéciales et des finitions. La réception est prévue pour début 2026.
- **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. L'acte de l'achat a été signé en avril 2024. Vu les difficultés de financement de notre pouvoir de tutelle, la SLRB, le projet n'est pas retenu dans les financements actuels. Le terrain restera en portefeuille « développement potentiel » en attendant un nouveau gouvernement en 2025.
- **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. La division parcellaire en vente d'une partie du terrain est en cours. La construction elle-même n'est pas retenue dans les financements actuels.
- **Projet Azur** : construction de **26** logements sociaux à Berchem-Sainte-Agathe. Le permis a été introduit en décembre 2023. Le permis a été délivré en avril 2024. Le dossier est en stade du BA. Le début du chantier est programmé pour 2026.
- **Projet Indépendance** : construction de +/-**130** logements sociaux et moyens et équipement collectif sportif à Molenbeek : stade étude de faisabilité. Le marché de service pour désigner une équipe pluridisciplinaire sera lancé début 2026. 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. Le programme, ainsi que la dérogation pour construire 100% des logements sociaux, a été approuvée 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 2025.

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 avril 2024. Le chantier a débuté en août 2024. La réception est prévue pour mars 2027.

- **Rue Otlet à Anderlecht** : **73** logements et 51 emplacements de parking, ainsi que 6 surfaces pour ateliers d'artisans – permis octroyé. Analyse du dossier technique a eu lieu en 2023. Signature du compromis a eu lieu en février 2024. Le chantier est en cours. Le premier immeuble a été construit fin 2024. La réception provisoire est prévue en décembre 2026.

Le site, niché en intérieur d'ilot 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 sur 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.

- **Boulevard du Triomphe à Ixelles** : **32** logements et 28 emplacements voitures, ainsi qu'une surface commerce – permis octroyé en novembre 2022. Analyse du dossier technique en cours. Début du chantier automne 2024. In fine, notre pouvoir tutelle a décidé d'attribuer le projet définitivement à un autre SISP de la Région. Le projet est définitivement supprimé.

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. Finalement, sur base du rapport du CAIR, l'écart entre la valeur estimée et le prix de vente du promoteur était trop important. Suite après plusieurs pistes d'économie, un consensus n'est pas trouvé. Sur base de ces éléments, le promoteur a décidé de retirer sa candidature dans le projet PHP. Le projet est définitivement supprimé.

Sur base des projets ci-dessus, COMENSIA accueillera en 'clefs sur porte' environ **101** 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

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'un équipement sportif communal, potager collectifs et la rénovation complète du terrain de mini foot. Les différents projets sont actuellement tous au stade du chantier.

- ♣ Construction d'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. Suite à un rééquilibrage des budgets par la commune d'Anderlecht, le projet est définitivement supprimé. Les budgets sont réaffectés aux autres projets du contrat QUARTIER.
- ♣ 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. Le marché a été attribué en 2024 à l'entreprise J. Delens. Le début du chantier est prévu pour mars 2025, avec une durée jusqu'à la fin de 2026.
- ♣ Réaménagements des abords – voirie publique – permis introduit en 2023 – Le marché des travaux a été attribué à l'entreprise nv KRINKELS, en octobre 2024. Le chantier démarra en février 2025. La fin des travaux est prévue pour décembre 2025.
- ♣ Activation des socles des immeubles PB3&8 – permis octroyé en octobre 2022 – travaux réalisés par la régie de quartier – le chantier a débuté en avril 2023. Les travaux sont en cours. La fin des travaux est prévue en juin 2025. Dans le cadre des subsides supplémentaires, COMENSIA a obtenu des crédits via Travaux Urgents et 101%, afin de réaliser les travaux des techniques spéciales (chauffage et ventilation). Les travaux ont été réceptionnés en décembre 2024.
- ♣ Potager collectif (PB2) - réalisé en 2021 – le projet continue en 2022-2023-2024. Un PU a été introduit dans le cadre du projet 101% afin de créer des locaux de stockage pour le projet potager. La réalisation est prévue pour mi 2025.
- ♣ Rénovation du terrain mini-foot : permis octroyé - dossier MT attribué à l'entrepreneur nv. KRINKELS. Chantier a débuté en octobre 2023. Les travaux ont été réceptionnés en mai 2024 et inaugurés le 12 juin 2024 en présence des autorités locales. Le terrain de mini-foot fait partie des parcelles rétrocédées à la commune d'Anderlecht en mars 2025.

La société Comensia a également introduit une demande de financement supplémentaire en Travaux urgents avec le Foyer Anderlechtois. Grace à ces financements supplémentaires, les conteneurs enterrés sur le site sont réalisables. Neuf implantations de tri enterrés sur le parc sont prévues. La commune d'ANDERLECHT est en charge de lancer les marché travaux début 2025, ainsi d'assurer la coordination les travaux avec les travaux de l'espace public. Les travaux seront prévus pour août 2025.

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

Le Contrat de Quartier Durable (CQD) de la Cité Moderne à Berchem-Sainte-Agathe vise à revitaliser ce quartier emblématique en mettant l'accent sur la rénovation des espaces publics et le développement d'infrastructures ludiques et sportives.

➤ Aménagement des voiries de la Cité Moderne

L'un des objectifs principaux du CQD est de réhabiliter les diverses composantes des espaces publics de la Cité Moderne, notamment les places, placettes, jardinets, voiries, venelles et sentiers. Ces aménagements visent à renforcer la convivialité et l'identité propre de chaque espace. Le projet s'articule autour de la création d'un "cœur de cité", d'un parvis des écoles s'ouvrant sur le quartier éducatif, et d'un réseau de places et de sentiers dédiés aux jeux, sports et loisirs le long de l'axe historique Victor Bourgeois.

Ces interventions ont pour but d'améliorer le confort d'utilisation et l'appropriation des lieux par tous les habitants, tout en favorisant les interactions avec les infrastructures environnantes telles que les écoles et les commerces. Le processus inclut une participation active des citoyens et des futurs usagers, offrant ainsi une opportunité de créer des espaces plus perméables, de valoriser la biodiversité locale et de réfléchir au lien entre la ville et la campagne

➤ Projet de maillage ludico-sportif

Dans le cadre du CQD, un accent particulier est mis sur le développement d'un maillage ludico-sportif. Comensia met à disposition diverses parcelles afin de permettre la création d'espaces conviviaux.

Ce réseau vise à intégrer des équipements sportifs et récréatifs au sein du quartier, en lien avec les espaces publics réaménagés. L'objectif est de promouvoir des modes de vie actifs et de renforcer la cohésion sociale en offrant aux résidents des infrastructures de qualité pour le sport et les loisirs.

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 sont partiellement réceptionnés en juin 2024. Dix-huit lots ont été attribués. La Branche Patrimoine, le service Informatique, ainsi que le service de communication ont été déménagés le 19 et 20 juin 2024. Les autres services ont rejoint les nouveaux bureaux fin juillet 2024.

Une inauguration des nouveaux bureaux, en présence des autorités locales, ainsi que de notre pouvoir de tutelle, a eu lieu le 04 octobre 2024.

Actuellement des petits ajustements et réglages des installations techniques sont en cours, suite aux retours et premières expériences d'occupation par nos collaborateurs.

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 31.12.2024, Comensia gère 4242 dossiers comme société-mère et 48 335 dossiers comme société-fille, soit un total de 52 577 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 2024, Comensia a attribué 250 logements qui se répartissent comme suit :

	2023	2024
Candidats liste	164	166
Dérogations sociales	3	1
Convention CPAS Anderlecht	1	1
Convention CPAS Berchem	2	2
Convention Maisons d'Accueil	10	14
Convention article 37	10	10
Mutations	24	38
Transferts	9	18
Total	223	250

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 2024 à 3,88%, soit 130 sorties/3.346 logements.

Année	Comensia	
	2023	2024
Taux de mobilité	4.28%	3,88%

Le taux de sortie (uniquement les ‘sorties réelles’ = hors mutations et transferts) s’élève en 2024 à 2,27 % soit 76 sorties/3.346 logements.

Année	Comensia	
	2023	2024
Taux de sortie	3,18%	2.27%

Une analyse plus fine de la situation démontre que 41.5% (54 ménages/130 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.

Année	Comensia	
	2023	2024
Taux de mutation/transfert	25.6%	41.5%

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 2024– Evaluation du plan opérationnel**

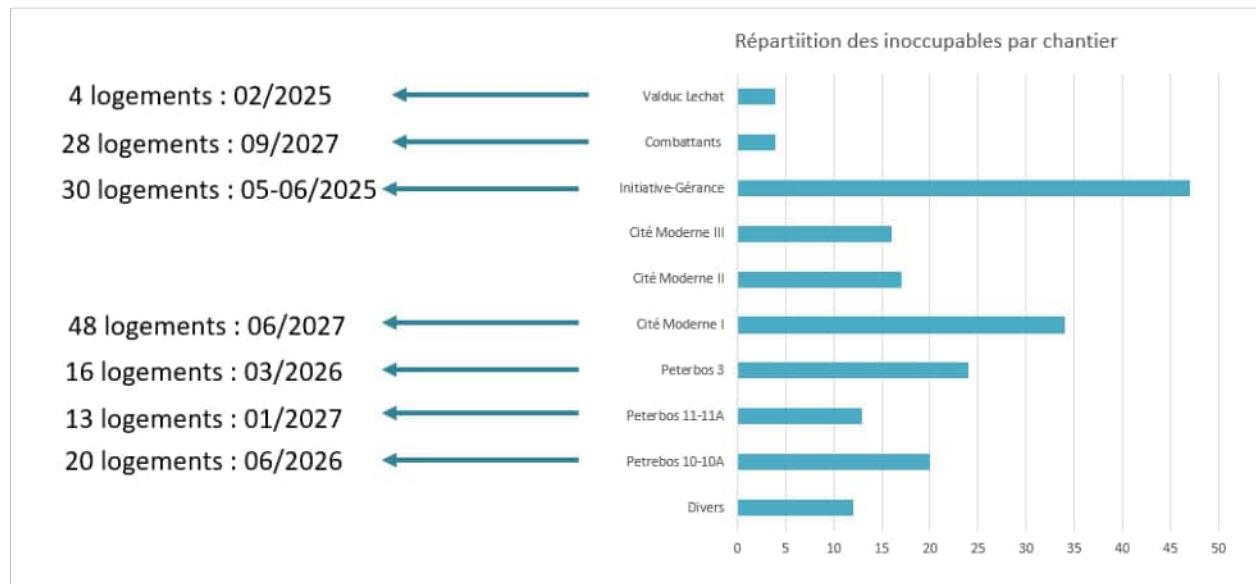
- La **régie** est intervenue dans 49 logements, pour un total de **754.243,77 € dont 432.192,65 € en immobilisés**
- Les **entreprises extérieures** sont intervenues pour les remises en état dans 68 logements, pour un montant total de **982.788,69 € tvac dont 563.212,78 € financés en droits de tirage.**

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

Au 31/12/2024, Comensia comptabilisait 191 logements vidés en vue d'être rénovés dans le cadre de chantiers financés et repris dans le plan stratégique de rénovation durables.

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



• **Valduc – Lechat**

4 maisons unifamiliales en cours de rénovation : relocation en février 2025

• **Place de l'Initiative – rue de la Gérance :**

47 (45 + 2) logements qui deviendront 30 logements à remettre en location en mai 2025

• **Peterbos 3 :**

24 logements qui deviendront 16 logements à remettre en location en mars 2026

- **Ancienne Cité – La Cité Moderne**

Actuellement 67 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 33 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 tenue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles à la location, de les attribuer :

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

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

5.3.2. Mode d'attribution des logements

En 2024, le pourcentage de mutations et transferts s'élève respectivement à 15% et à 7% du total des attributions réalisées au sein de Comensia.

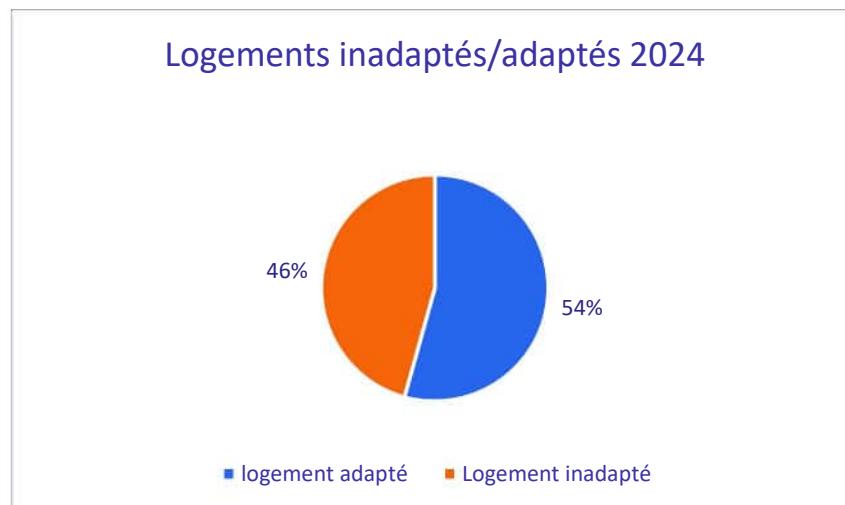
Le pourcentage total de 15% de mutation (hors plan relogement) prévu pour l'année 2024 n'a donc pas été atteint. En effet, nous avons été amenés à mener plusieurs plans de relogement pendant l'année, tous n'étant pas prévu initialement (PB 10-10A-11-11A). De plus, la situation des inoccupés était également toujours préoccupante et nous devions absolument résorber ce retard en limitant la libération de nouveaux logements à rénover. Nous avons cependant continué à traiter les situations d'urgence et de nombreux transferts ont donc été réalisés.

5.3.3. Statistiques et pourcentages généraux

Nombre de chambres	Sur-occupé				Adapté	Sous occupé	Sur adapté					Total général	
	-4	-3	-2	-1			0	1	2	3	4	5	
0					53								53
1		1	3	24	731								759
2	1	5	30	145	515	318							1.014
3		14	59	180	303	185	241	1					983
4	1	1	10	28	73	47	41	28					229
5				13	28	11	17	6	1				76
6			1		2		2	1	1				7
7						2							2
8				1	2			1	2	2		1	9
Total général	2	21	104	392	1.705	563	302	38	4	0	1		3.132

Le tableau ci-dessus illustre :

- Le nombre de logement adaptés, soit 1705 (54%) (1636 en 2023),
- Le nombre de logements inadaptés, soit 1427 (46%) (1376 en 2023) ventilés par écart de chambres, dont
 - **908 (29%) en sous-occupations**
 - Dont 345 logements sont suradaptés, soit 11 % des logements occupés.
 - **519 (16.5%) en suroccupations.**



Protection par type d'adaptabilité

	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	6	Total
Sans demande mutation protégé	1	0	1	15	426	158	86	15	2	1	705
Demande mutation protégé	0	2	2	4	3	61	73	12	1	0	158
Total protégé	1	2	3	28	420	219	159	27	3	1	863

Les tableaux ci-dessus illustrent que parmi les 908 ménages en sous-occupation de logements, **409 ménages (soit 13%) sont protégés**.

A titre indicatif, 345 familles (soit 11%) occupent un logement sur-adaptés dont 190 ménages sont protégés (soit 6 %). Remarquons également que **parmi ces 190 ménages protégés, 86 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: 20%, soit 629 demandes (569 en 2023).
- ♣ Pourcentage de locataires en demande de transfert acceptée: 1%, soit 32 demandes (27 en 2023)

	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	TOTAL
Sans demande de mutation ni transfert	1	6	42	242	1.673	368	157	21	2	0	1	2.503
En demande de mutation	1	15	62	150	32	195	155	17	2	0	0	629
Demande de transfert					32							32

Concrètement, 629 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 1427 logements inadaptés, soit 44%.

- 369 demandes de mutation pour sous-occupation du logement, dont 174 demandes pour sur adaptation du logement ;
- 228 demandes de mutation pour suroccupation du logement.

Concernant les logements adaptés, nous retrouvons 32 ménages en demande de mutation. Ceci est dû à une modification de composition de ménage qui rend le logement adapté à la nouvelle situation familiale. Ces familles seront informées dans le courant du mois de février de l'annulation de leur demande de mutation étant donné que leur logement est devenu adapté.

5.3.5 Procédure d'attribution

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

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

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

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

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

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 devrons plus appliquer cette politique puisque les attributions studio seront également soumis aux possibilités de radiation.

Cette année 2024, Comensia n'a fort heureusement pas été contrainte de recourir au renon pour refus de logement adapté comme en 2022 et 2023. En revanche quelques demandes de mutation ont été clôturées à la suite de refus de logements adapté et ont entraîné la perte de la limitation conformément à la réglementation.

5.3.6 Plans de relogement

Plan de relogement Ancienne Cité

Les 173 maisons de l'Ancienne Cité vont être totalement rénovées en 3 phases :

- Phase 1, les travaux devraient théoriquement débuter en septembre 2025 (51 logements).
- Phase 2, les travaux devraient débuter en 2027 (75 logements) ;
- Phase 3, le début du chantier est estimé à 2029 (47 logements).

Dans la situation projetée, le nombre de maisons sera réduit à 150 et se répartiront comme suit :

- 72 maisons 2 chambres
- 54 maisons 3 chambres
- 4 maisons 4 chambres
- 20 maisons 5 chambres.

Le relogement des familles concernées par la phase 1 était initialement prévu avant fin 2024, date de fin du préavis. Une grande partie des locataires va être relogée dans les immeubles sis place de l'Initiative.

En raison d'un retard accusé dans le chantier, le relogement de 22 ménages est différé. La fin des travaux de rénovation est actuellement fixée à mai 2025, pour la première partie et juin 2025 pour la deuxième partie.

Plan relogement rue des Combattants 100 à 110

En 2025, 19 familles vont être relogées pour les besoins de rénovation intérieure et extérieure de deux immeubles de la rue des Combattants.

Des logements sont réservés principalement à la Place de l'initiative, dans d'autres immeubles de Berchem-Sainte-Agathe et pour certains vers d'autres communes.

Plan de relogement Parc du Peterbos 10-10A et 11-11A

En raison des travaux en site occupé, les familles nombreuses en situation de suroccupation et les ménages rencontrant des problèmes de santé ont été relogés en fin 2024. Il s'agit de 3 familles.

Tous plans relogements confondus, pas moins de 46 familles seront relogées durant l'exercice 2025.

5.3.7 Nouvelles acquisitions – clés sur portes

Courant 2024, nous avons finalisé la mise en location de notre nouvel immeuble construit à Destrier. 130 logements ont donc été rajoutés 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

Les travaux de rénovation des immeubles de la Place de l'initiative ont pris du retard. Les logements seront disponibles à la location en mai 2025. Ces immeubles comprennent 30 logements ventilés comme suit :

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

La quasi-totalité des logements ainsi rénovés permettront de reloger une partie des habitants de l'ancienne cité en phase 1 ainsi que ceux de la rue des Combattants.

Fin 2025, début 2026 la construction des nouveaux immeubles situés au Val Maria s'achèvera. Ce sont donc 46 logements qui seront mis à la location et répartis comme suit

- ♣ 21 logements 1 chambre
- ♣ 2 logements 1 chambre PMR
- ♣ 18 logements 2 chambres

- ♣ 1 logement 2 chambre PMR
- ♣ 4 logements 3 chambres

5.3.8. Conclusions et perspectives

Nous relevons un nombre important de locataires en demande de mutation. En effet, 629 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 1.427 logements inadaptés, soit 44 %.

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 à présent résorbé mais une attention particulière doit être mise sur la stabilisation de la situation ;
- 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 ;
- Les refus vers certains sites pour des raisons sécuritaires ;
- Le choix limité de commune de certains ménages en sous-occupation.

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

- **La poursuite de notre politique de récupération des appartements en sous-occupation et tout particulièrement en sur adaptation.** Ce travail de récupération est réalisé par la sensibilisation et l'accompagnement des locataires concernés et, le cas échéant, le recours au renon pour les personnes non protégées qui refusent le logement adapté qui leur est attribué.

Concernant les personnes protégées, la limitation du loyer à 20% / 22% / 24% des revenus sera supprimée en cas de refus d'un logement adapté et n'est plus accordée au cas où le ménage réintroduit une demande de mutation.

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

- Continuer à être attentif lors de l'attribution des nombreux nouveaux logements ou rénovés à mettre en priorité les ménages suradaptés ou ayant des écarts de chambres importants tels que repris dans ce plan.
- La signature de la charte morale lors de la signature du bail pour un appartement de plus d'une chambre afin de faciliter la récupération des grands logements lors du départ des enfants.
- Le recours à des firmes extérieures pour la réalisation de certaines rénovations lourdes afin de rénover au plus vite les logements entre 2 attributions.

- 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'optimaliser 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.
- **La mise en place d'une nouvelle politique pour les attributions des logements de moins de 6m² :**
 - Lors des états des lieux de sortie, le service technique signale à la location si le logement possède une chambre de moins de 6m².
 - Si tel est le cas, les candidats qui se verront attribuer ces logements auront la possibilité de refuser sans radiation les logements à condition que l'enfant ou la personne devant résider dans la chambre ait plus de 12 ans.
 - Tout locataire se trouvant dans un logement avec une chambre de moins de 6m² occupée par minimum un enfant de plus de 12 ans aura la possibilité d'introduire une demande de mutation.

Tenant compte des chiffres 2024, le pourcentage de mutations à atteindre a été fixé par le Conseil d'administration à 15 % de l'ensemble des attributions de Comensia pour l'année 2025 hors plan relogement.

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 connaissances et de moyens à disposition pour garantir une gestion optimale et sécurisée des lieux.

Concrètement, 17 parkings sont repris, ce qui représente en tout 405 emplacements. Un montant forfaitaire social de 70 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 31/12/2024, il y avait 316 abonnements actifs dont **130** locataires de Comensia soit 41%

- Le taux d'occupation totale des parkings est de 78.02%
- Nous enregistrons une croissance du chiffre d'affaires qui s'élève en 2024 à 236 348,60€. Les revenus nets pour 2024 sont de 152 443,56€.

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 2024, le service juridique et contentieux a confié à son avocat 96 dossiers de récupération de créances locatives dues, soit en moyenne 8 dossiers par mois. Tous les dossiers introduits ont fait l'objet de décisions rendues en faveur de Comensia.

5.5.2. Le résultat des arriérés au 31.12.2024

	Arriérés de loyers au 31.12.2023	Arriérés de loyers au 31.12.2024
Locataires présents	185.465,15€ (0,83%)	346.633,46€ (1,47%)
Locataires sortis	98.990,36€ (0,44%)	149.718,67€ (0,63%)
Total	284.455,51€	496.352,13€

Les chiffres enregistrés en 2024 ont nettement augmenté par rapport aux résultats exceptionnels de 2023.

Cette hausse significative s'explique par plusieurs facteurs :

- L'augmentation du nombre de dossiers non en ordre, entraînant une hausse des facturations de valeurs locatives normales (VLN). Ces VLN sont influencées par les indexations des loyers ainsi que par la hausse des Prix de Revient Actualisé (PRA) pour certains logements ayant fait l'objet de rénovations. Dès lors, une cotisation de solidarité non négligeable est due pour ces locataires.
- La facturation de deux décomptes de charges aux locataires en 2024.
- Les réformes législatives de 2023, qui allongent considérablement les délais d'introduction des affaires en justice et la fixation des dates d'audience.

Certaines difficultés liées à l'ERP rendent la gestion du contentieux locatif plus fastidieuse. Un travail manuel conséquent a dû être mis en place pour rectifier les erreurs de comptabilisation générées par le programme, engendrant ainsi une charge de travail supplémentaire.

Malgré ces défis, Comensia poursuit activement sa lutte contre les arriérés locatifs et demeure sous les seuils imposés par le contrat de gestion :

- Moins de 2 % du chiffre d'affaires pour les arriérés des locataires présents.
- Moins de 1 % du chiffre d'affaires pour les arriérés des locataires sortis.

La situation contentieuse reste donc sous contrôle, grâce à l'action ferme et soutenue du service contentieux ainsi qu'à l'intervention préventive du service social, qui ont permis de contenir les montants des arriérés malgré les difficultés rencontrées.

5.5.3. La Procédure d'expulsion

COMENSIA assure sa mission de service public en évitant autant que possible les expulsions, tout en respectant la volonté du Constituant belge. En effet, bien qu'une mesure d'expulsion constitue une ingérence dans certains droits fondamentaux, tels que le droit à un logement décent, le législateur a estimé que ces droits devaient être mis en balance avec d'autres droits fondamentaux, notamment le droit au logement des personnes en attente d'un logement social. Les expulsions restent donc exceptionnelles et sont exécutées avec ces impératifs à l'esprit.

En 2024, COMENSIA a procédé à l'expulsion effective de cinq locataires, dont trois avaient quitté leur logement en cours de procédure sans en informer la SISP.

Ce chiffre, inférieur à celui de 2023, s'explique en grande partie par l'allongement du moratoire hivernal. Cette extension permet aux locataires en défaut de paiement de se maintenir dans les lieux pendant plusieurs mois, aggravant ainsi leur dette sans que COMENSIA puisse agir de manière efficace.

Sur les 96 dossiers gérés en 2024 par notre avocat, seulement dix ont fait l'objet d'une demande d'avis auprès de notre délégué social en vue d'une potentielle expulsion.

Ce résultat témoigne des efforts constants de nos services pour n'expulser un locataire qu'en dernier recours, dans le cadre d'une procédure rigoureuse, et toujours avec pour objectif prioritaire le maintien des locataires dans leur logement afin d'éviter la perte d'un droit au logement social tant attendu.

6. L'approche sociale intégrée de Comensia

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

L'accompagnement social individuel et collectif est un indispensable pour mener à bien ce projet de coopérative de logement social.

De plus, les travailleurs de premières lignes, tels que les concierges, nettoyeurs et APS sont également présents pour répondre aux mieux aux besoins des coopérateurs-locataires et entretenir une relation de proximité. Ils font le relais 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. Dispositifs de développement de la coopérative de locataires

Au sein de la coopérative de locataires, les coopérateurs-locataires sont invités à s'investir dans la coopérative dans son ensemble (AG-CA) ou plus localement (COGELO – Maison Coopérative – Appel à Projet).

6.1.1 Assemblée Générale et Conseil d'Administration

En tant que Coopérateur, nos locataires sont conviés une fois par an à notre Assemblée Générale. De plus, ils sont amenés à élire des représentants pour le Conseil d'administration qui est composé notamment de 7 administrateurs représentant les coopérateurs-locataires.

En 2024, de nouvelles élections ont été organisées et ont mené à l'élection (ou la réélection) de 5 administrateurs.

6.1.2 COGELO - Comité de Gestion Locale

En 2023, 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.

➤ **La nouvelle forme de COGELO a pour définition :**

Les COGELO sont des lieux de gestion participative décentralisée faisant partie d'un ensemble de processus que Comensia met en place pour transmettre sa vision coopérative. Ils sont composés de groupes de locataires réguliers qui identifient les différents besoins collectifs et projets à mener dans leur quartier et envisagent des pistes d'actions pour améliorer leur cadre de vie.

➤ **Ils poursuivent les objectifs suivants :**

- Favoriser la participation des coopérateurs-locataires à la vie de leur quartier
- Favoriser l'implication des coopérateurs-locataires dans la coopérative
- Améliorer la communication au sein de Comensia :
 - Entre les coopérateurs-locataires entre eux
 - Entre les coopérateurs-locataires et les services de Comensia
- Valoriser les initiatives des coopérateurs-locataires
- Continuer à placer l'humain au centre des rouages de Comensia et favoriser une écoute des besoins, demandes et préoccupations des coopérateurs-locataires

Les COGELO ne se substituent en aucun cas au Conseil d'Administration et ne s'arrogent aucune de ses compétences.

➤ **Il a pour mission de :**

- Mobiliser les habitants du quartier autour des questions qui les concernent et favoriser la convivialité et la rencontre
- Emettre des avis d'initiatives au CA et définir des pistes de solutions pour améliorer le bien-être dans le quartier
- Prendre des décisions par suite d'une délégation faite par les organes de gestion au sujet :
 - Des éléments de travaux de rénovations dans le quartier
 - Des projets développés dans le quartier
 - Des thématiques centrales du quartier telles que la propreté, la sécurité, le vivre-ensemble
 - Du développement de la communication au sein de Comensia

Le patrimoine de Comensia a été divisé en 11 « quartiers » dans lesquels les coopérateurs sont invités à mettre en place leur COGELO.

Le service proximité de Comensia accompagne les COGELO dans leur mise en place et leur développement.

6.1.3 Maison Coopérative

Une Maison Coopérative favorise le regroupement de personnes intéressées en se donnant des services éducatifs, récréatifs et sociaux

Via son Comité de Gestion, la Maison Coopérative vise la participation des membres à son fonctionnement et elle favorise l'épanouissement physique, culturel et moral de ses membres

Ses coopérateurs apportent et portent les différents projets à destination de la coopérative, du quartier et de ses habitants en lien avec les valeurs prônées par la Maison Coopérative.

Actuellement, deux maisons coopératives se sont mises en place à Evere et à Laeken. Celle d'Evere a vécu une année particulière puisqu'elle a déménagé dans des nouveaux locaux construits dans le nouvel immeuble de Destrier.

6.1.4 Appel à projets

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.

L'appel à projet est amené à évoluer et une version plus « hybride » a été mise en place en 2024 permettant le lancement des COGELO 2.0 et l'aménagement de la nouvelle salle communautaire d'Evere qui n'a malheureusement pas obtenu le financement espéré de la SLRB.

Les 30 000 euros habituels accordés ont été partagés en 4 catégories :

Catégorie 1

5.000 € pour l'aménagement de la maison coopérative Destrier dans le but de financer les projets d'aménagement qui impliquaient la participation des coopérateurs-locataires :

- la construction des étagères de la bibliothèque pop-up
- la création de FAT BOYS à répartir dans la maison par l'atelier couture

Catégorie 2

3.000 € pour la mise en place de 4 premiers COGELO.

Catégorie 3

3.500 € pour le développement d'actions collectives et conviviales par et pour les coopérateurs-locataires des quartiers sans COGELO avec l'encadrement du service proximité (voir 6.3.1)

Catégorie 4

18.500 € disponibles pour tout autre projet portés principalement par des associations partenaires et le service proximité pour les quartiers non repris dans la catégorie 3.

En 2024 ce sont 16 projets qui ont été sélectionnés par notre jury composé d'administrateurs et de membres de la direction pour cette catégorie.

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 création d'un Espace Public Numérique à Val Marie. Les projets touchent différents publics tels que des adultes, des jeunes, des enfants et même des bébés. Des moments conviviaux ont également été organisés grâce à cette initiative.

6.1.5 Assemblée d'habitants

Il est essentiel pour Comensia d'organiser des assemblées d'habitants sur les sites en fonction de leurs actualités. Cela donne une occasion à tous nos coopérateurs-locataires de rencontrer la Direction, d'être

informés des actualités de leur quartier et de pouvoir partager leurs difficultés et questionnements.

En 2024, 4 assemblées ont été organisées :

- A Neder-Over-Hembeek : le 21 mai 2024
- A Evere : le 11 juin 2024
- A Ixelles : le 09 septembre 2024
- Au Peterbos : le 05 novembre 2024

6.2. 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 la 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.

En 2024, le service social a continué à travailler sur la visibilité du service. Des permanences sociales sont maintenant organisées mensuellement sur l'ensemble des pôles de Comensia. Une permanence hebdomadaire est également organisée dans les nouveaux bureaux du siège.

Tous les locataires peuvent désormais rencontrer un assistant social sans rendez-vous le lundi matin de 9h à 12h. Enfin, les travailleurs assistent aux réunions d'accueil des nouveaux locataires et aux réunions d'informations organisées par le service proximité. Ils font également une visite à domicile chez tous les coopérateurs-locataires qui n'ont pu être présents à la réunion d'accueil.

6.3. Accompagnement social collectif – Service proximité

En 2024, 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. En mai 2024, la nouvelle responsable du service a été engagée et elle a entamé avec l'équipe une réflexion sur l'évolution du service après 5 années d'existence.

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. Cette méthode 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 2024 » :

Le service proximité a accompagné des groupes de coopérateurs-locataires pour la réalisation de projets dans le cadre de l'appel à projet. Certains groupes déjà existant ont souhaité continuer les initiatives entamées les années précédents (catégorie 3), d'autres nouveaux groupes se sont créés grâce à l'organisation des rencontres sous forme de drink ou de petit déjeuner. Ils ont pu définir ensemble les projets qui seront menés dans leur quartier (catégorie 4)

- ✓ Accompagnement des coopérateurs-locataires de Longtin pour un projet de potager collectif et d'un moment festif autour de cette thématique
- ✓ Accompagnement des coopérateurs-locataires d'Emaillerie pour le réaménagement de leur jardin. Malheureusement cette action n'a pas pu aboutir par faute de participants impliqués sur un moyen terme.
- ✓ Fête de quartier et brocante organisée par le Comité de Gestion de la Maison Coopérative de Laeken
- ✓ Organisation de la 5e édition de la Fête de Quartier demandée par les coopérateurs-locataires de Masoin

- ✓ Fêtes de quartier organisée avec des habitants d'Hunderenveld et de l'Ancienne Cité en collaboration avec le PCS Hunderenveld
- ✓ Fête de quartier organisée avec des coopérateurs-locataires de Cognassier
- ✓ Fête de quartier du Peterbos en partenariat avec les associations
- ✓ Fête de quartier à Neder-Over-Heembeek en partenariat avec le PCS et l'association Jeunesse Val Marie créée par les coopérateurs-locataires et encadrée par le service proximité
- ✓ Fête de quartier et inauguration de la Nouvelle Maison Destrier

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 Destrier 25 – Mardi PM
- à Berchem - Sainte - Agathe : rue de la gérance 8 – Mercredi AM
- à Berchem - Sainte - Agathe: Hunderenveld bloc 3-4 – 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, etc) en collaboration avec le Projet de Cohésion sociale Val Marie.

Il a continué le travail d'accompagnement de l'asbl Jeunesse Val Marie dans la recherche de subsides pour leurs actions.

Des nouveaux panneaux solaires ont été installés sur les maisons de la cité. Le service proximité a favorisé la communication avec les locataires et a aidé à l'organisation de l'inauguration.

Enfin, le service a collaboré avec les artistes du projet 101% artistiques pour la mise en place de leur projet.

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.

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.

Plusieurs incendies mineurs et volontaire ont malheureusement eu lieu dans les immeubles du site. Face

à cette problématique, le service proximité décidé de travailler sur la prévention incendie en collaboration avec les pompiers de Bruxelles en organisant des séances d'information et de sensibilisation en cas d'incendie.

Un accueil des nouveaux locataires du Peterbos 2 a également été organisé.

Enfin, en 2024, le nouveau terrain de foot a été rénové dans le cadre du projet Peterfoot. Le service proximité a participé à l'organisation de cet événement en collaboration avec la SLRB, la Commune et les gestionnaires techniques du projet au sein de Comensia.

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 2024 fut marquée par le déménagement de la Maison et la continuité des différents projets malgré les contraintes y afférant ainsi que l'arrivée des nouveaux locataires de Destrier. Une séance d'information sur le logement passif ainsi qu'un accueil des nouveaux locataires ont été organisés.

Actions collectives au pôle d'Ancienne Cité

Le service de proximité a continué à assurer l'information et la sensibilisation des locataires sur la rénovation de la cité et le plan relogement qui a débuté en 2024.

Le service a été présent aux différentes réunions et actions organisées dans le cadre du contrat de quartier. Il a également participé activement à la dynamique de l'antenne Lisa. Un nouveau groupe de travail propreté a été créé afin de travailler sur cette problématique fort présente dans ce 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 eu 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 et la gestion des eaux pluviales en collaboration avec Brusseau. Ce projet sera repris dans le financement 101% espace collectif.

Enfin, ils ont participé aux réunions des partenaires de l'antenne Lisa présente sur le site.

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 » et d'action conviviales telles qu'une chasse aux œufs, fête de quartier, halloween, ...

Actions réalisées dans tous les pôles

- Mobilisation des coopérateurs-locataires pour les élections administrateurs locataires
- Séance d'information sur le calcul du loyer
- Séance d'information sur le décompte des charges et l'énergie box
- Collaboration avec le réseau

3) Projets collectifs « hors Pôles »

- ✓ **Organisation d'accueil de nouveaux locataires de Comensia tous les 6 mois**
- ✓ Organisation d'une réunion de locataires suite à une pétition des coopérateurs-locataires de Baeck en collaboration avec le service technique
- ✓ Fête de quartier à Ixelles « Auln'lympique » en partenariats avec les associations locales
- ✓ 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 décos

4) Appels à projet 101% espaces collectifs SLRB

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. Voici un point sur l'avancée des 6 projets en 2024 :

- L'aménagement de la nouvelle Maison Coopérative Destrier à Evere :
 - Une nouvelle cuisine a pu être placée dans la nouvelle maison Destrier en 2024
- La création d'un espace de stockage pour les potagistes du Peterbos :
 - Une demande de permis d'urbanisme est nécessaire pour ce projet. Il a donc été introduit en 2024.
- La finalisation des travaux de rénovation des locaux des rez-de-chaussée du Peterbos 3 et 8 :
 - Les travaux sont toujours en cours et leur fin est prévue pour l'été 2025.
- L'aménagement du chemin du Pendu à Neder-Over-Heembeek :
 - Le projet n'a pas encore pu avancer et les incertitudes budgétaires nous ont fait le mettre en suspens pour le moment.
- Une concertation citoyenne participative pour l'aménagement des espaces verts d'Hunderenvald :

Un cahier des charges a été fait avec Perspective Bruxelles. Malheureusement, ce projet est également en pause avec les incertitudes budgétaires.

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 davantage être investis par les locataires et leurs associations.

6) Accompagnement CoCoLo et Organisation COGELO

Le service proximité a entamé la dynamique COGELO 2.0 dans les 4 quartiers suivant :

➤ Cureghem

Ce quartier compte plus de 300 logements et n'a pourtant pas de pôle leur permettant de faire vivre la dynamique collective. Nous n'avons actuellement pas les moyens d'ouvrir ce pôle mais nous proposons d'entamer cette dynamique collective via le COGELO. Plusieurs actions ont déjà été organisées précédemment et ont rencontré un grand succès.

➤ Ancienne Cité

Avec les enjeux importants de la rénovation de la Cité, il nous semble pertinent d'entamer prioritairement la dynamique dans ce quartier

➤ Verregat

Il semble pertinent pour le service proximité de tester cette nouvelle formule sur un quartier qui possède une maison coopérative. Le quartier Verregat étant très actif ces dernières années, nous proposons de continuer à le développer.

➤ Nord/Est

Dans un défi de lancer la dynamique coopérative dans des plus petits quartiers éparpillés, le service proximité propose de se lancer dans cette partie de notre patrimoine. Il faudra alors prendre en compte que ces quartiers ont beaucoup moins intégrés la notion de coopérative. Une exception est présente à Corbeau qui est constitué principalement de coopérateurs-locataires qui ont déménagé d'Evere et qui pourraient être porteurs de cette impulsion.

La même méthodologie de mise en œuvre a été menée sur les sites :

♣ Prise de contact

Prise de contact avec les personnes identifiées lors des différents COGELO et actions collectives passées. Explication du nouveau projet et proposition de la constitution d'un groupe.

Des actions de présentation du dispositif ont également été menées à travers des moments conviviaux tels que des petits déjeuners, gouters, ...

♣ Evénement de lancement (en lien avec l'appel à projet)

Une fête de lancement est organisée pour présenter le groupe constitué et vérifier que d'autres personnes ne sont pas intéressées à rejoindre le groupe.

♣ Constitution du groupe

Lors de la première réunion initiée par le service proximité, les coopérateurs-locataires ont découvert la charte établie par le CA. De cette charte, un travail sera mené avec eux pour définir le règlement d'ordre intérieur et les besoins de mises en place. Lors des réunions suivantes, un plan d'action sera défini pour l'année 2025.

Bilan 2024

Sur les 4 COGELO lancés, 2 COGELO ont vu le jour et signé la charte fin 2024 : Cureghem et Ancienne Cité. Le COGELO de Laeken a plus de difficulté à se constituer et construire les relations avec la Maison Coopérative de Laeken. Nous sommes toujours dans la phase « prise de contact ». En 2025, le groupe sera constitué et l'événement de lancement ainsi que la signature de la charte devraient se faire.

Enfin, le COGELO Nord/Est n'a malheureusement pas pu aboutir. Lors de nos actions de prises de contact, nous nous sommes rendu compte qu'il fallait d'abord recréer un lien de proximité avec ces quartiers dans lesquels nous n'étions pas beaucoup intervenus les années précédentes. Nous allons donc travailler cela en 2025 avant de parler de COGELO.

Nous développerons donc en 2025 : l'accompagnement des nouveaux COGELOS mis en place à Cureghem et Ancienne Cité, le lancement du COGELO de Laeken et d'un nouveau COGELO dans le quartier « Forest ».

AXE 2 : L'accompagnement des travaux

En 2024, le service proximité a assuré l'accompagnement des travaux lourds qui ont débuté fin 2024 dans les immeubles Peterbos 10-10A. Il est également intervenu pendant le chantier de mise en conformité de l'installation électrique des maisons de l'ancienne Cité et a continué l'accompagnement du chantier de remplacements de châssis d'Hunderenveld 1-2. Enfin, il a effectué un accompagnement léger dans le cadre des chantiers de remplacement portes à Ruysdael, de la réparation de la toiture au Craetbos et dans la cité Heideken (lancement du chantier qui aura lieu en 2025).

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 : à Gérance en vue des travaux de rénovation de l'ancienne Cité, au Peterbos 10 dans le cadre du lancement du chantier et à Ixelles.
- Des « Actions propreté », journée de nettoyage du quartier au Peterbos
- Une réflexion a été entamée avec des partenaires pour entamer un projet « objet-othèque » avec les locataires des pôles dans une optique de mise en place d'un projet de partage d'objet de type : matériel de jardinage, outil, machine à coudre, écran de cinéma pour le quartier.
- Projet paliers propres : projet visant à motiver les coopérateurs-locataires à nettoyer leur palier chacun à leur tour.

b) **Répressif** : via l'enlèvement systématique des encombrants et immondices et facturation aux C.L identifiés. En 2024, environ 1020m³ d'encombrants ont été enlevés.

AXE 4 : Le développement des Maisons Coopératives

En 2024, nous avons travaillé sur la visibilité de la maison coopérative « Le Romarin », la coordination et l'articulation avec les activités conviviales proposée par Comensia. Nous avons répondu à deux appels à projets, régional et communal. En collaboration avec la Commune de Bruxelles, la maison coopérative et Comensia, nous avons obtenu un subside de 50.000 pour la gestion des eaux de Laeken.

Pour la Maison Coopérative, l'accompagnement de 2024 fut orienté sur le soutien à la coordination de la Maison Destrier, l'appel à projet Embellissons le quartier pour le potager du 11 Novembre et les Maraîchers du MAIL, ainsi que l'appui aux jeunes et aux événements tels que la fête de quartier et la Fête de la Porte D. Par ailleurs, un EPN de quartier est en cours de mise en place. Durant les examens, un accès a été accordé aux étudiants porteurs de projet, déjà détenteurs des clés. En 2025, l'objectif est de confier le projet à un parent, qui assurerait le rôle de Maître du Temps pour organiser les pauses et goûters, tout en laissant un adulte responsable encadrer la salle d'étude.

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 2024.

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 2024, le nouveau binôme de responsables a pris ses marques afin d'assurer un encadrement de qualité

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.

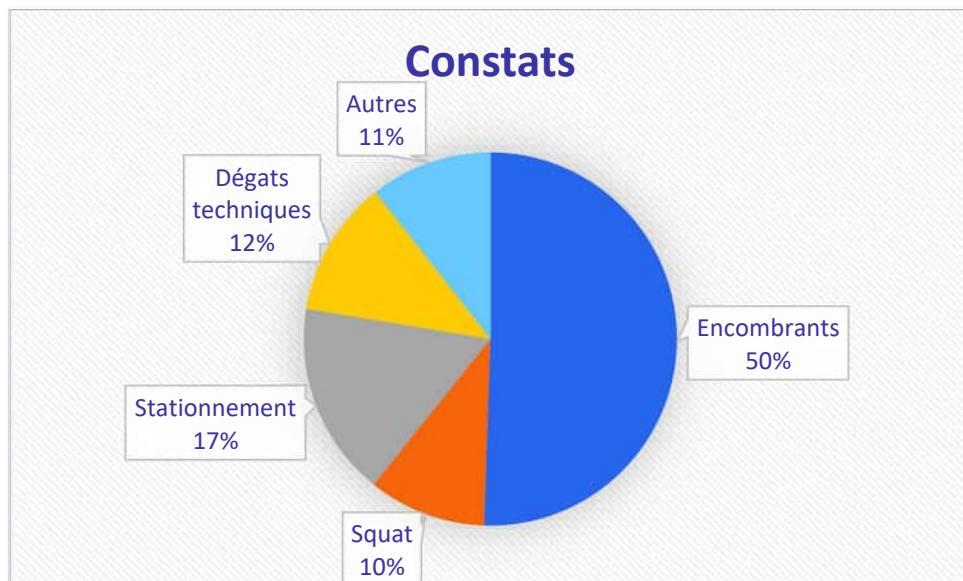
Il est en contact étroit avec les autres acteurs impliqués sur le terrain tant au niveau de Comensia (responsables techniques, assistants sociaux, concierges, ...) qu'au niveau d'acteurs extérieurs impliqués dans les quartiers (Commune, Police,...)

Ses tâches sont variées :

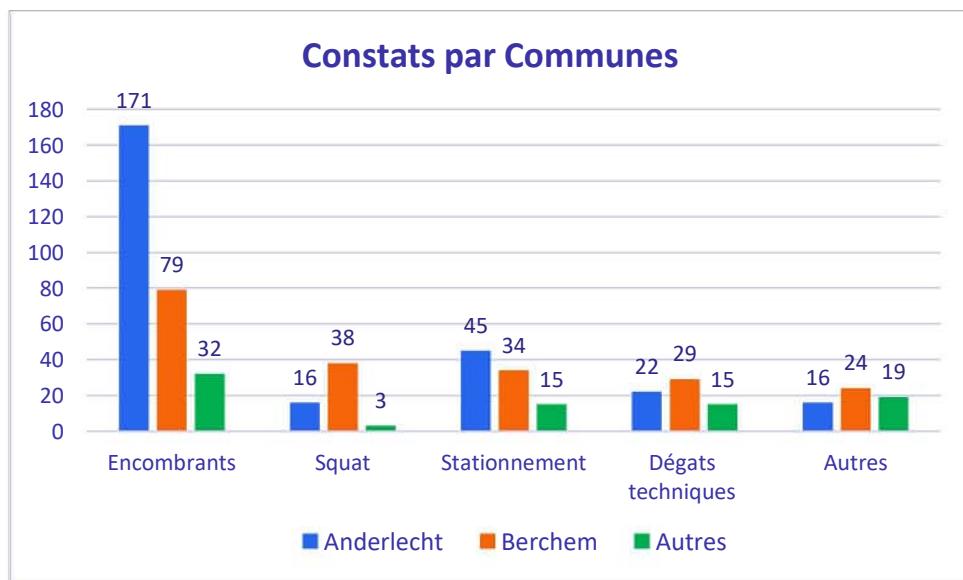
- Améliorer le sentiment de sécurité par le biais d'une présence et d'une vigilance sur les sites et aux abords des immeubles ainsi que dans les halls d'entrée, les couloirs, les cages d'escaliers, les escaliers de secours, les parkings et les caves.
- Faire des rondes dans les sites et constater toute situation pouvant poser des problèmes de sécurité ou de voisinage.
- 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 2024, les APS ont effectué 558 constats qu'ils ont relayé aux services compétents et qui sont répartis selon les catégories suivantes :



Au niveau de la répartition du patrimoine, ils sont répartis comme suit :



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

6.6. 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 le Plan Stratégique global 2023-2028.

L'année 2024 a été marquée par une restructuration de la Cellule Energie-Environnement. Les parties investissements sont désormais intégrées aux gestionnaires des dossiers.

Les priorités de la CEE sont du suivi énergétique, suivi des productions d'énergie renouvelable et suivi des télégestions. Le suivi du Plan de Développement Durable 2030 (PDD2030), du Label Ecodynamique, de la mobilité (vélos essentiellement, parc véhicules ELEC, ...) et des permis d'environnement, font également intégralement partie des missions de la CEE.

La Cellule est donc composée des 2 personnes présentes à sa création en 2017. Le PDD2030 a pris beaucoup d'ampleur par rapport à 2017, les installations d'énergies renouvelables sont décuplées (voir chiffres plus loin), et la comptabilité énergétique concerne environ 700 compteurs désormais, bien plus que la soixantaine de compteurs de gaz suivis à l'époque.

Voici un aperçu des faits marquants pour la Cellule Energie-Environnement en 2024, ils seront détaillés dans la suite du rapport :

Les installations de production d'énergie renouvelable se sont beaucoup développées : Nous passons de 5 cogénérations à 7, presque 10 si on compte les 3 machines qui vont être réceptionnées début 2025 à Goffart, Temple 5 et au Peterbos 16, notre plus grosse machine de 100kW. **Trois importantes installations de panneaux solaires ont été mise en service sur les 3 immeubles à Hunderenveld.** Tout le quartier Val Maria à Neder-Over-Heembeek (170 maisons) a été équipé de panneaux solaires en tiers investisseur.

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, à noter que les loyers pour les 148 maisons équipées à Evere et les 170 maisons équipées à NOH, nous sommes toujours en attente de la clôture finale du dossier pour percevoir les redevances annuelles qui seront conséquentes. **Tout cela a rapporté 205.000€ à Comensia en 2024.**

Le PDD 2030 a été intégré au Plan Stratégique global 2023-2028. Ce plan implique divers services de manière transversale. L'évaluation annuelle réalisée en avril 2024 montre que la majorité des 37 actions

se déroule conformément au planning prévu initialement et qu'il n'y a pratiquement pas de blocages majeurs.

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

Ci-après nous mettons en lumière **le bilan 2024 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 semestriellement avec les responsables des services impliqués. Une réunion d'évaluation annuelle du Comité de Pilotage est également prévue. Ces trois réunions se sont tenues en 2024 sous l'impulsion et la supervision de la CEE.

7.2.1. Sensibilisation des Coopérateurs Locataires au Développement durable

(Il s'agit de l'OS 03.1)

En 2024, la Cellule Energie-Environnement a proposé une séance d'information sur l'occupation spécifique d'un logement passif à destination des coopérateurs-locataires du nouveau bâtiment de 130 logements situé rue du Destrier à Evere. 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.

Plusieurs articles sur la production d'énergie renouvelable et l'utilisation rationnelle de l'énergie ont été publiés dans le magazine COM'ensia. Le but étant d'informer les coopérateurs-locataires sur les projets mis en place par Comensia ainsi que sur les gestes à réaliser au quotidien pour préserver les ressources et lutter contre les changements climatiques tout en économisant sur ses factures d'énergie.

7.2.2. Sensibilisation des collaborateurs de Comensia au Développement durable

(Il s'agit de l'OS 03.6)

En 2024, la CEE a invité les collaborateurs de Comensia à visiter le Quartier Durable Tivoli GreenCity à Laeken en présence d'un guide afin de découvrir les spécificités sociales, techniques et environnementale de ce quartier remarquable. Cette visite a permis de s'immerger dans des projets novateurs et inspirants afin de mieux saisir les tendances actuelles du secteur et de découvrir de nouvelles opportunités de développement pour notre coopérative.

7.2.3. Label Entreprise Eco dynamique

(Il s'agit de l'OS 03.7)

Le label Entreprise Ecodynamique obtenu par Comensia en 2018 récompense les bonnes pratiques environnementales mis en œuvre par l'entreprise au sein de son siège social. À la suite du déménagement des bureaux en été 2024, la CEE a relancé un dossier de candidature afin de labeliser notre nouveau siège en visant cette fois-ci le score maximal de 3 étoiles.

MOBILITÉ

En 2024, les collaborateurs de Comensia ont parcouru 3.428 kilomètres en voitures partagées Cambio. Un record ! Cette approche de la mobilité a permis à Comensia 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 2024, une troisième voiture électrique a été commandée afin de remplacer deux anciennes voitures thermiques en fin de vie. Le parc automobile de Comensia comporte aujourd’hui 5 véhicules électriques sur un total de 21 véhicules, à savoir : deux pour les APS, deux à la régie et une pour les collaborateurs des bureaux rue Jules Besme.

La mobilité chez Comensia passe aussi par l’usage du vélo. En 2024, 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 30.000 kilomètres lors de l’année écoulée !

En 2024, après 5 années de location et constatant le succès du projet, Comensia a décidé d’acquérir sa flotte de vélos en fonds propres. Cette opération permet, outre des économies financières, d’avoir une plus grande liberté dans la gestion de la flotte et de la durée de vie de celle-ci. La CEE a donc été chargée de passer un marché public pour sélectionner les meilleures prestataires. La CEE gère aujourd’hui les achats, les attributions, les entretiens et les réparations des 25 vélos électriques de sociétés. Trois modèles, tous à assistance électriques, sont proposés aux collaborateurs : des vélos de ville, des vélos pliables et des vélos cargos.

ACHATS DURABLES

2024 est l’année où les fruits ont remplacé les sodas dans le réfectoire de Comensia. La CEE a en effet sélectionné une entreprise anderlechoise qui nous livre désormais chaque semaine des fruits frais et bio, locaux et/ou issus du commerce équitable, pour le plus grand bonheur des collaborateurs. L’accent a également été mis sur la durabilité des contenants et des moyens de livraison.

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.

CONSOMMATION DE NOTRE SIÈGE : BUREAU JULES BESME

Notre nouveau bureau investi en été 2024 rue Jules Besme est chauffé par pompe à chaleur, il ne consomme pas de gaz contrairement à notre ancien bureau à Lavoisier chauffé par des chaudières. Un bilan plus correct sera établi après un an d’occupation. Difficile de comparer les consommations mais voici une première idée dans le tableau suivant :

Consommateur	Lavoisier	Besme
chauffage	82.000 kWh gaz	90.000 kWh elec
Elec Bureau	42.000 kWh	35.000 kWh reseau 15.000 kWh solaire
eau	51.000 litres	220.000 litres eau ville 104.000 litres eau Pluie

Une bonne partie de l’électricité utilisée à Besme vient de nos panneaux solaires. Un tiers de l’eau consommée provient de nos citernes d’eau de pluie.

7.2.4. Audit énergétique du Patrimoine

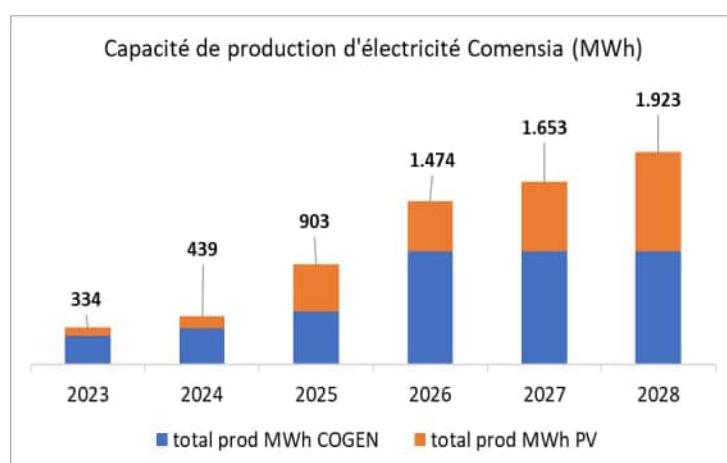
(Il s'agit de l'OS 04.2)

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**. Le Plan RENOLUTION prévoit que tout le bâti bruxellois doit atteindre un label C+ pour 2050. Un projet pilote va être lancé au 1^{er} trimestre 2025.

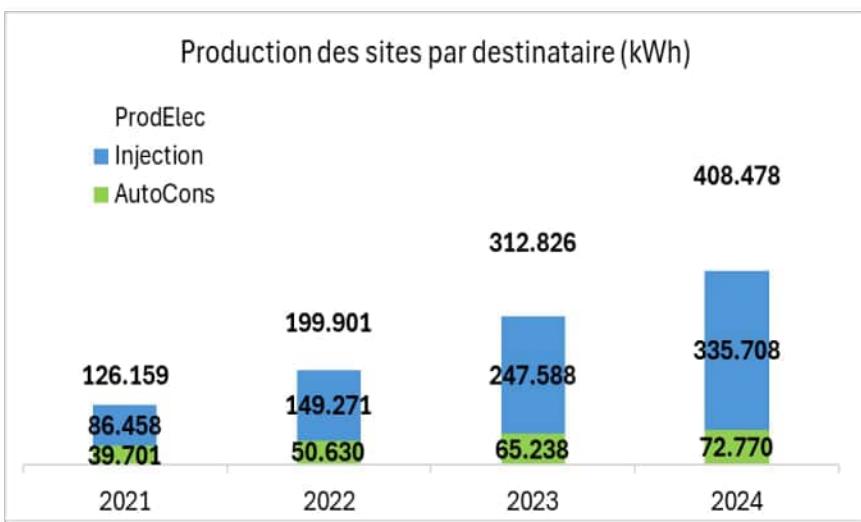
7.2.5. Stratégie Energie Durable

(Il s'agit de l'OS 04.5)

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.



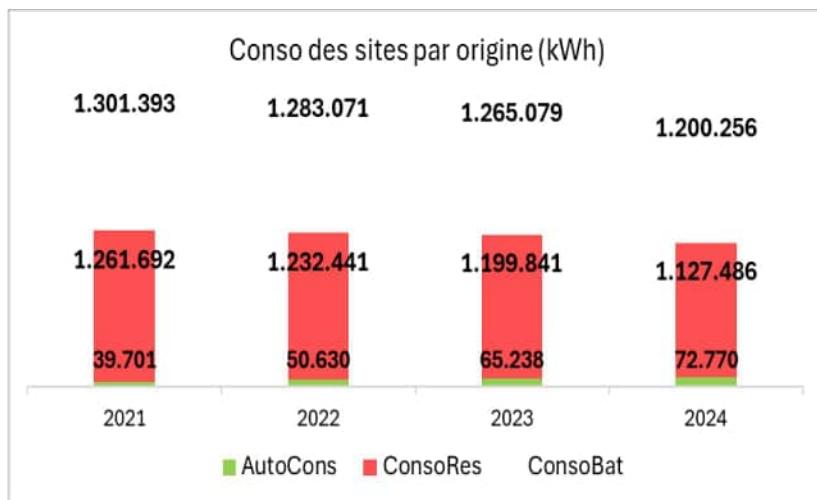
Ci-contre nous voyons la quantité d'électricité que toutes ces installations techniques peuvent produire théoriquement. **En 2024 nous sommes capables de produire près de 440.000 kWh** d'électricité, principalement avec nos 6 Cogénérations en service. A l'avenir, les Cogénération vont continuer à produire la majorité du courant mais les panneaux solaires photovoltaïques (PV) vont prendre de plus en plus de place.



Le graphique ci-contre montre la quantité d'électricité réellement produite chaque année.

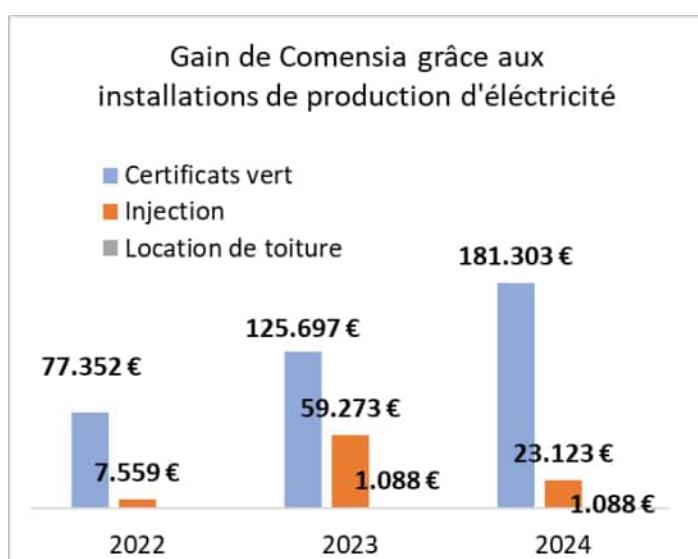
On peut voir également en vert la part qui est consommée sur place (autoconsommation, c'est la quantité que nous n'avons plus besoin d'acheter sur le réseau puisque l'électricité est produite localement), et en bleu la part injectée sur le réseau (c'est le surplus, réinjecté sur le réseau et que l'on peut vendre).

En 2024 nous nous rapprochons de la quantité de production théorique du graphique du haut, **cela veut dire que nos installations sont mieux suivies et fonctionnent à leur plein potentiel**. Ce suivi est évidemment très important sinon nos 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 1.200.000 kWh. La tendance à la baisse se poursuit, les rénovations entraînent le placement d'équipements moins consommateurs, l'éclairage des communs est de plus en plus équipé de Led et de minutiers. En 2024, **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 récupérer ses investissements pour de nouvelles rénovations, ceci via 3 mécanismes :

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

En 2024 au total cela a rapporté 205.000€ à Comensia. En étant prudent nous estimons que ce sera 200.000€ en 2025 et 300.000€ en 2026. Ceci est moindre que le montant estimé

dans le rapport 2023 pour 2 raisons : la diminution du prix de vente (des certificats verts et de l'électricité injectée) et le retard dans la réception de certaines installations de panneaux solaires et de cogénération, dû à des causes exogènes.

En résumé pour la production d'énergie renouvelable de Comensia :

Production de 408 MWh

Equivalent de la consommation de 116 ménages

83 Tonnes de CO₂ évité

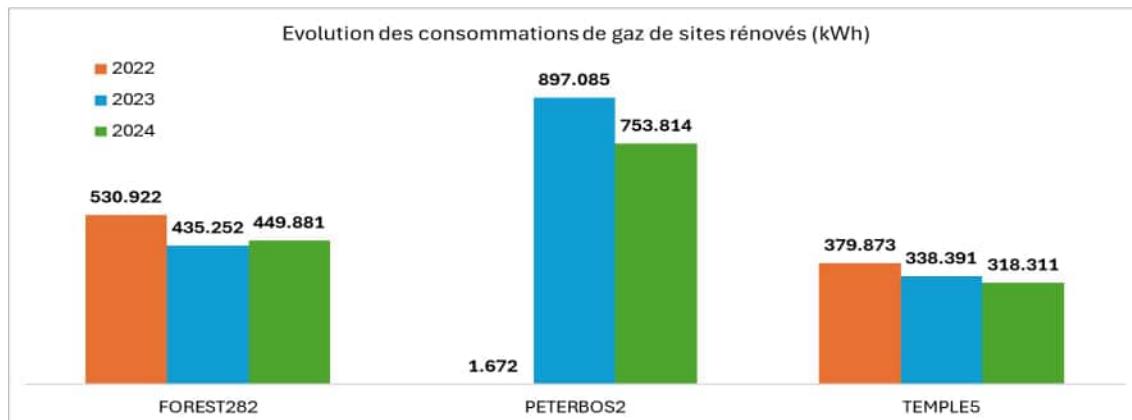
Equivalent à 9,6 Tour de la terre en voiture

Equivalent à l'émission d'un vol Bruxelles- Paris

Equivalent à l'absorbions en CO₂de 2777 arbres

7.2.6. Contrats d'entretiens et suivi des performances

(Il s'agit de l'OS 04.7)

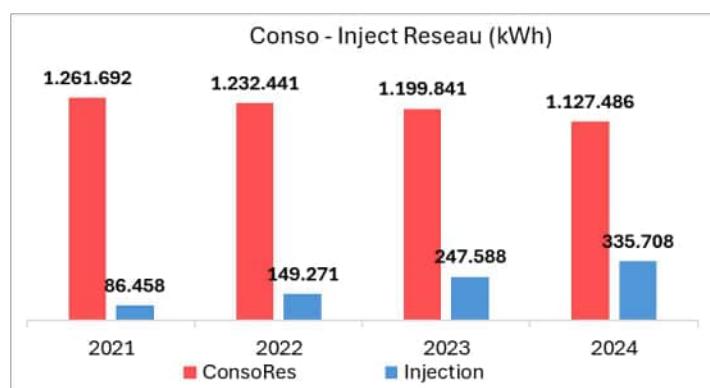


En 2024, les chaufferies de Forest et de Temple 5 ont été entièrement rénovées. Une régulation performante a été placée au Peterbos 2.

Nous voyons les diminutions de consommation de gaz de 15% pour chacun de ces 3 sites.

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

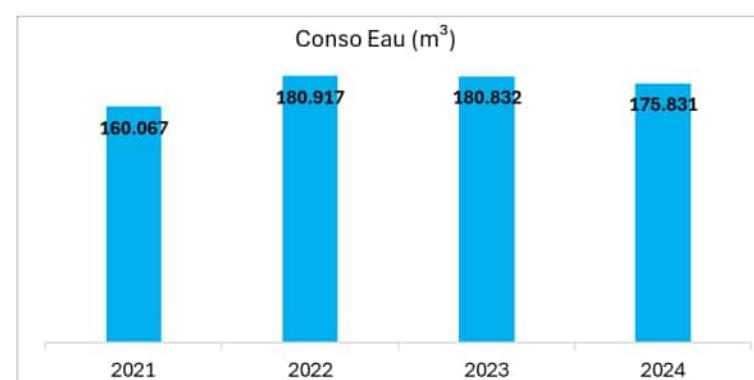
Electricité



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, et à la fois à la production d'électricité locale (PV – COGEN) directement utilisée sur place, ce

qui diminue également le besoin d'aller chercher de l'électricité sur le réseau.

Eau



La consommation d'eau globale est assez stable et suivie de manière de plus en plus précise. Ce suivi nous permet essentiellement d'éviter des dérives de consommation.

7.2.7. Plage Obligatoire

(Il s'agit de l'OS 04.8)

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 Peterbos 2 qui a été choisi comme référence, il fera l'objet d'un suivi spécifique.

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

(Il s'agit de l'OS 04.10)

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. Certains produits ont été remplacés en 2024 pour satisfaire davantage aux besoins des nettoyeurs.

7.3. Autres réalisations de la Cellule Energie Environnement

7.3.1. Permis d'Environnement

En 2024, Comensia a obtenu des permis d'environnement pour l'exploitation des installations classées sur les sites de Soldats et Azur à Berchem-Sainte-Agathe. 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. Sur les 42 sites comportant des installations classées, 30 sont en ordre et 12 sont en cours de régularisation.

7.3.2. Télégestions

En 2024, 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.

- 28 chaufferies suivie à distance. (+6 chaufferies)
 - Dont 6 sont équipées d'une Cogénération
- 12 installations de panneaux solaires thermiques suivies à distance
- 8 installations de panneaux solaires photovoltaïques suivies à distance. (+4 installations)

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 2024, 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 2024, Mesdames Quadfield Joëlle, Deridder Chantal, El Kalai Fatiha et Messieurs Tay Abdeslam et Ben Amor Mehrez ont été nommés administrateurs, représentant des actionnaires-locataires, pour une durée de 5 ans.

Le mandat de Monsieur Jean-Louis Pirottin a été confirmé comme administrateur représentant les actionnaires-particuliers.

Au 31 décembre 2024, le Conseil d'administration se composait comme suit

PRESIDENT

Monsieur ir. Jean-Louis Pirottin

VICE-PRESIDENTE

Madame Elisabeth Bastin jusqu'au mois d'août 2024

Monsieur Tay Abdeslam depuis le 29 août 2024

ADMINISTRATEURS(-RICES)

Madame Carine Coppelters

Madame Barbara Charles de la Brousse

Comte Jean-Michel d'Ursel

Madame Melania Cojocaru – représentant la Commune d'Anderlecht

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

Madame Fatiha El Kalai

Madame Joëlle Quadflieg

Monsieur José Mendez Iglesias

Madame Charlotte Doumier

Madame Chantal Deridder

Monsieur Mohamed Ben Amor

Monsieur Mohamed Oudadda

COCOLO

/

DIRECTEUR GENERAL

Monsieur Cédric Mahieu

DELEGUE SOCIAL

Madame Caroline Gerardi

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.

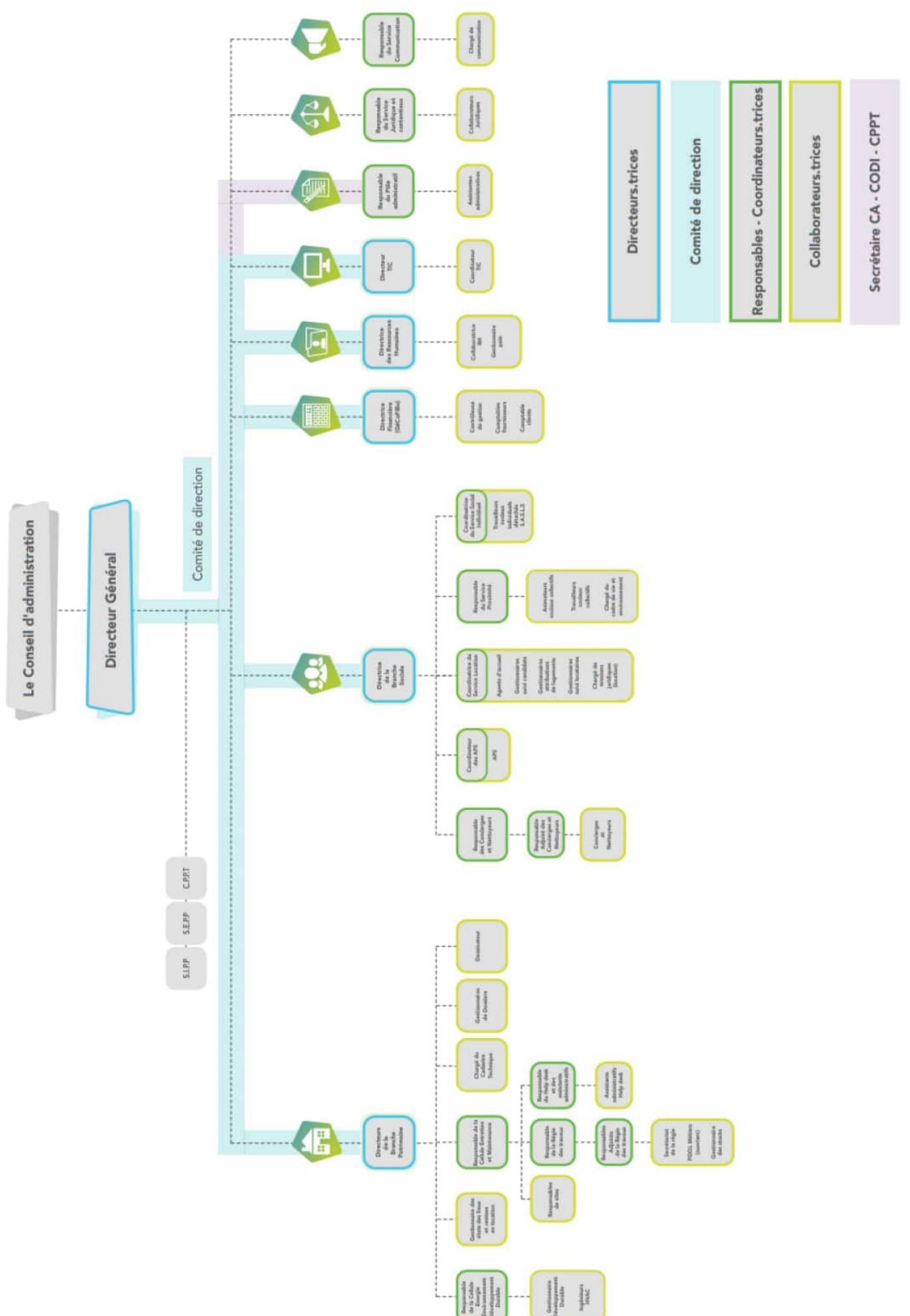
Au cours de l'année 2024, le Comité de Direction s'est réuni 23 fois en Comité normal, 10 fois en Comité spécial (thématiques spécifiques) et 1 fois en séance groupée avec le CORES (**CO**ordinateurs et **RE**sponsables).

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



8.5.2. Gestion RH

a. Recrutements

Durant l'année 2024, Comensia a développé de nouveaux partenariats et s'est notamment rapproché de nouveaux centres de formation (ex : fix) et de missions locales afin de pouvoir recruter certains profils ouvriers. Comensia a également relayé l'ensemble des offres en interne, afin d'impliquer les collaborateurs dans l'identification de candidats potentiels.

En parallèle, nous avons poursuivi le partenariat avec ACTIRIS (contrats stage first, contrats « ACS » (Agent Contractuel Subventionné), profils « Activa »), publication et mise en avant de nos offres sur leur réseau...), ainsi qu'avec les différents CPAS de la région Bruxelloise afin de contribuer à la réinsertion professionnelle (contrats « article 60 »).

Sur l'année 2024, Comensia a assuré le recrutement d'une responsable du service communication, de deux nettoyeurs, de deux ouvriers polyvalents, d'un menuisier, d'un électricien et d'une responsable du service de proximité. Comensia a également recruté plusieurs collaborateurs en CDD (Contrat à durée Déterminée) et CDR (Contrat de Remplacement) afin de renforcer les équipes lorsque cela était nécessaire.

En parallèle de ces actions, le Conseil d'administration a validé la création de plusieurs postes afin d'accompagner l'évolution globale de la société sur l'année 2025. Plusieurs recrutements sont ainsi prévus sur le premier trimestre 2025 : un comptable clients, un responsable de site, un responsable du service location et deux agents d'accueil.

En 2024, le service RH a ainsi accueilli au total 16 collaborateurs (5 employés, 11 ouvriers), 1 Stage first, 3 personnes sous statut article 60 et 11 ACS.

Nous remercions également les stagiaires et les 23 étudiants qui sont venus en renfort lors des pics d'activité et surtout lors du déménagement dans nos bureaux de Jules Besme !

b. Formations

En 2025, 138 collaborateurs ont bénéficié de 227 journées de formations organisées par Comensia notamment en collaboration avec la SHB (Social Housing Brussels), la SLRB, les organismes Bruxelles Formation et Bruxelles Environnement.

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.

Deux formations ont été particulièrement appréciées et ont marqué l'année 2024. La première est une formation de self-défense, animée par Quentin de Lambda Défense, qui a été organisée dans un premier temps pour nos travailleurs du terrain. Cette formation est un mélange de théorie et de pratique afin d'adopter les bons réflexes pour se défendre et se protéger en cas d'agression. Nos ouvriers de la régie ainsi que nos concierges/nettoyeurs ont désormais de nouveaux outils pour tenter de désamorcer les situations difficiles auxquelles ils peuvent être confrontés.

Il existe un second module de cette formation et plusieurs séances seront également organisés en 2025, tant pour nos ouvriers que pour nos employés amenés à se déplacer régulièrement sur le terrain.

La deuxième formation, donnée par Camille de Mobius, a été consacrée à l'organisation personnelle de son travail notamment via l'outil Outlook que tous nos travailleurs utilisent en interne. La formation s'adressait à tout employé désireux de travailler de manière plus efficace et efficiente sur cet outil.

Nos collaborateurs de la branche patrimoine ainsi que ceux de notre service juridique ont également continué à se former sur les marchés publics afin de renforcer leurs compétences et connaissances en la matière, et s'informer des évolutions récentes.

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 2024 avec un nouveau professeur, Sophie Verhaeghe, et chaque collaborateur inscrit a pu bénéficier d'une heure et demie de cours par semaine. Sophie Verhaeghe travaille depuis plusieurs années en tant qu'enseignante et a également assuré des missions de traductrice, ainsi que le développement de matériel didactique.

Les groupes de paroles à destination des concierges et nettoyeurs ainsi que de nos agents de prévention et sécurité se poursuivent et nous avons fait appel à la formatrice et superviseuse Hanane Anejoui qui travaille également avec les équipes terrain de plusieurs SISP. Ces moments d'échanges ont toujours pour objectif principal de permettre aux collaborateurs d'aborder les différentes problématiques auxquelles ils sont confrontés au quotidien, d'identifier des solutions possibles et des pistes d'amélioration.

Nouveauté 2024 : l'arrivée du compte fédéral de formation ou plus communément appelé Federal Learning Account (FLA). C'est un nouvel outil en ligne qui nous permet d'enregistrer et gérer directement les droits à la formation des travailleurs et tenir à jour les formations suivies et/ou programmées. Cet outil a été mis en place courant 2024 via le site "CareerPro" et permet de faire un suivi régulier sur l'ensemble des travailleurs.

c. SCP 339.03 – Sous-Commission Paritaire pour les Logements Sociaux Bruxellois

En 2024, la Sous-Commission Paritaire du secteur a travaillé sur plusieurs thématiques dont la CCT délégation syndicale et le suivi du protocole d'accord sectoriel 2023-2024. Les CCT relatives aux chèques-repas, aux jours d'ancienneté, au deuxième pilier de pension et à la prime syndicale ont été signées et mises en œuvre.

Comensia a contribué activement aux échanges concernant, par exemple, les différents métiers et la classification des fonctions au sein du secteur et intégrera les prochaines CCT qui seront validées au cadre global de fonctionnement.

d. Evaluation du personnel

Au cours du premier trimestre 2024, les collaborateurs ont participé à la première étape du second cycle d'évaluation : l'entretien de fixation d'objectifs.

Pour rappel, l'entretien de fixation d'objectifs est la première étape du cycle d'évaluation qui se déroule sur une durée de deux ans. Cet entretien a pour but de définir, pour chaque collaborateur, les différents objectifs à réaliser sur une période de deux ans. L'entretien de fixation d'objectifs est également l'occasion d'identifier les besoins en formation et/ou en accompagnement éventuels.

Chaque objectif peut être en lien avec le plan stratégique de Comensia, le descriptif de fonction du collaborateur, les valeurs de Comensia ou les objectifs chiffrés du service et doit être évalué lors de la dernière étape d'évaluation finale, qui se déroulera au cours du dernier trimestre 2025.

Entre temps, les entretiens de fonctionnement se sont déroulés fin 2024, début 2025 afin de faire un point à mi-parcours et d'apporter des ajustements éventuels.

e. Les élections sociales

Les élections sociales ont eu lieu le 21 mai 2024, dans nos anciens bureaux situés rue de Koninck et ont permis d'élire les nouveaux membres du CE et du CPPT qui sont présentés plus en détail aux points 8.5 et 8.6.

Nous remercions l'ensemble des anciens membres du CE et du CPPT qui ont permis d'organiser ces élections dans les meilleures conditions possibles.

f. Les permanences RH et réunions sur le terrain

En 2024, les deux collaboratrices du service RH se sont rendues à plusieurs reprises sur le terrain afin de poursuivre les permanences RH auprès des ouvriers de Comensia.

L'objectif ? Pouvoir prendre un temps particulier avec les collaborateurs qui travaillent sur le terrain et répondre à leurs questions individuelles relatives par exemple au solde de leur congés, la demande d'un 4/5^{ème} parental, le fonctionnement des différentes assurances (hospitalisation, accident de travail, groupe) ... Ces permanences seront poursuivies sur 2025 et un calendrier global 2025 a déjà été envoyé aux ouvriers afin qu'ils puissent noter la/les date(s) qui leur convien(n)t.

En parallèle, la DRH et la CP poursuivront l'organisation de TBM (Tool Box Meeting) organisés sur le terrain auprès des ouvriers (régie, concierges et nettoyeurs) afin de sensibiliser les travailleurs sur les risques auxquels ils sont confrontés, mieux comprendre les contraintes et difficultés du terrain et pouvoir répondre aux questions relatives au cadre de Comensia, et aux différentes procédures existantes.

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.

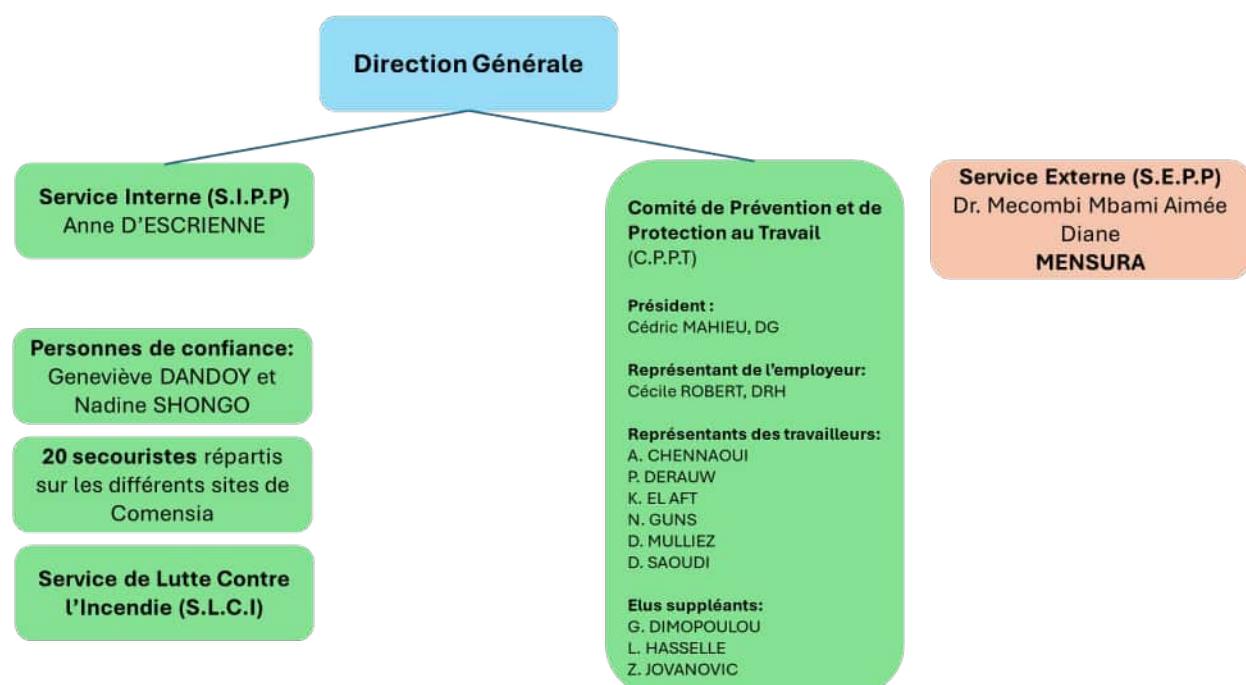
11 réunions du CPPT se sont tenues en 2024.

Les principales réalisations de l'année échue sont :

- ♣ Poursuivre et finaliser les analyses de risques par fonction
- ♣ Veiller à la bonne installation des travailleurs dans les nouveaux locaux (Jules Besme) et prévoir la venue d'un ergonome
- ♣ Elaborer le dossier relatif à la prévention incendie de Besme et 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

Les principaux enjeux pour 2025 seront :

- ♣ Finaliser le dossier relatif à la prévention incendie de Besme
- ♣ Poursuivre le travail d'analyse de risques métiers (participatif)
- ♣ Poursuivre la sensibilisation Bien-Etre au Travail des travailleurs et de la ligne hiérarchique
- ♣ Les TBM (Tool Box Meeting) seront poursuivis sur 2025 pour l'ensemble des travailleurs
- ♣ Inciter la remontée des situations dangereuses, et poursuivre les ateliers liés aux « sites sensibles »



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 2024, le CE s'est réuni à 12 reprises et a notamment abordé les points suivants : l'emménagement dans les nouveaux bureaux situés rue Jules Besme à Koekelberg, la mise à jour des procédures RH, les élections sociales 2024, la mise à jour du règlement de travail et l'évolution du cadre du personnel de Comensia.

LE CONSEIL D'ENTREPRISE au 31.12.2024

Président

Cédric Mahieu

Représentant de l'employeur

Cédric Mahieu

Cécile Robert

Représentant des travailleurs

Assia Chennaoui

Glynn Davies (a quitté l'entreprise)

Khalid El Aft

Luc Hasselle

Santiago Morales Pacheco

Driss Saoudi

Elus suppléants

Zeljko Jovanovic

Christophe Miclotte

Damien Mulliez

Stella Pineteh

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

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

L'année 2024 peut être qualifiée d'année de transition en matière de grands projets informatiques. Si 2023 avait été consacrée à la consolidation du changement d'ERP, 2024 a marqué une stabilisation de l'outil et une ouverture vers de nouveaux projets digitaux.

9.1.1. Choix ERP – Ordiges en vitesse de croisière

Après plusieurs années d'adaptation et d'optimisation, l'ERP Ordiges fonctionne désormais en vitesse de croisière. La majorité des problématiques initiales ont été résolues, et les processus internes se sont alignés sur l'outil. Si certains ajustements restent nécessaires, notamment en ce qui concerne le décompte de charge, ces derniers ne constituent plus un frein au bon fonctionnement de la société.

Les équipes ont acquis une maîtrise complète du logiciel, et la formation des KeyUsers, amorcée en 2023, s'est poursuivie avec succès en 2024. Cette montée en compétence a permis une autonomie accrue des collaborateurs et une utilisation plus avancée des fonctionnalités du logiciel.

9.1.2. Digitalisation

L'année 2024 a été marquée par une exploration approfondie des différentes pistes de digitalisation, en particulier sur la gestion du courrier entrant. En fin d'année, plusieurs solutions ont été étudiées afin d'améliorer l'automatisation et la gestion documentaire. Ce projet devrait aboutir à une mise en production en 2025, avec des bénéfices attendus en matière de rapidité de traitement et de traçabilité des courriers.

9.1.3. Déménagement et transfert de l'infrastructure

L'un des défis majeurs de l'année 2024 a été le déménagement de nos locaux. Ce changement d'implantation a nécessité un transfert complet de l'infrastructure informatique tout en garantissant la continuité des services. Grâce à une planification rigoureuse et à l'implication des équipes, cette transition s'est déroulée avec succès, sans impact majeur sur les opérations courantes.

Ce projet a également permis de moderniser certains équipements et d'optimiser l'organisation des espaces de travail, facilitant ainsi la collaboration et l'efficacité des équipes.

9.1.4. Préparation de la transition vers une nouvelle centrale téléphonique

Enfin, un autre projet structurant a été initié en 2024 : la transition vers une nouvelle centrale téléphonique. Une première phase d'analyse et de préparation a été réalisée afin d'identifier les solutions les plus adaptées aux besoins de Comensia. Ce projet se poursuivra en 2025, avec pour objectif une mise en place d'un système plus performant, offrant une meilleure gestion des communications et un support renforcé pour les équipes et les usagers.

Conclusion

En résumé, 2024 a été une année de transition et d'optimisation. Avec un ERP désormais stabilisé, un déménagement réussi, et l'amorce de nouveaux projets digitaux, Comensia est en bonne voie pour poursuivre sa modernisation en 2025. Les défis restent nombreux, mais les bases sont désormais solides pour envisager de nouvelles évolutions technologiques et organisationnelles.

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

L'objectif de la période précédente, à savoir atteindre le niveau 3 de maturité selon l'échelle CMMI, a été atteint. Pour la période à venir, Comensia se fixe pour objectif de finaliser la mise en place de procédures internes formelles et de commencer à mesurer et contrôler leur effectivité afin d'atteindre le niveau 4.

Le niveau 4 se caractérise par une organisation disposant d'une base documentaire complète et régulièrement actualisée. Les processus définis dans cette base sont mis en œuvre, suivis et contrôlés.

Par ailleurs, Comensia poursuit un travail interne important pour l'implémentation du RGPD. L'assimilation des bonnes pratiques de protection des données par les équipes, ainsi que la volonté de la Direction d'améliorer la conformité de la société de logement, témoignent d'un engagement fort en la matière.

Des relations étroites sont maintenues avec les autorités de police et judiciaires afin d'affirmer cet engagement dans la protection des données personnelles et le respect de la réglementation en vigueur. La Direction de Comensia est déterminée à mettre en place les ressources et les moyens nécessaires pour maintenir et améliorer progressivement les niveaux de conformité au RGPD et à la sécurité de l'information.

Certaines initiatives ont dû être reportées en raison du déménagement vers les nouveaux bureaux situés rue J. Besme. Cependant, plusieurs actions notables ont été menées et finalisées en 2024, notamment :

- ♣ La mise en place d'une documentation couvrant la gouvernance interne ;
- ♣ La réponse aux demandes spécifiques ;
- ♣ L'élaboration d'une procédure de gestion des fuites et violations de données personnelles ;
- ♣ L'analyse et la mise à jour de la procédure relative aux caméras ;
- ♣ L'organisation d'une séance de sensibilisation et de formation sur les obligations du RGPD et la loi caméras ;
- ♣ La gestion et la consignation des incidents de sécurité ;
- ♣ La validation de la Charte Administrateur.

Pour l'avenir, Comensia ambitionne d'impliquer l'ensemble du personnel de manière plus large et proactive dans l'application du RGPD. La réalisation de cet objectif dépendra toutefois des ressources disponibles ainsi que de facteurs externes imprévisibles.

9.3. Service Communication

L'année 2024 a été marquée par une communication dynamique et diversifiée visant à renforcer nos liens avec nos publics cibles et valoriser nos réalisations.

9.3.1. Communication externe

Nous avons adopté une présence accrue sur les réseaux sociaux pour partager nos projets et nos engagements :

- **35 publications Facebook** visant à informer nos abonnés de nos actions et événements,
- **20 publications LinkedIn** mettant en avant nos collaborations, nos réalisations et nos initiatives stratégiques.

Par ailleurs, nous avons organisé **quatre événements d'inauguration** significatifs :

- L'inauguration de **130 nouveaux logements à Destrier**,
- La mise en service de **3.194 panneaux solaires** installés sur les toits des logements du Val Maria et Peterfoot,
- L'inauguration du **terrain de foot du Peterbos**,
- L'ouverture de nos **nouveaux bureaux situés rue Jules Besme**.

Nous avons également publié **4 éditions** de notre trimestriel **Com'ensia**, diffusant des informations essentielles à nos partenaires et résidents.

Enfin, nos actions ont été relayées à travers **10 articles de presse**, témoignant de l'intérêt des médias pour nos initiatives.

9.3.2. Communication sectorielle

En interne comme dans notre secteur d'activité, nous avons renforcé les échanges avec les autres Sociétés Immobilières de Service Public (SISP). Nous avons organisé **4 réunions interservices** permettant de partager des actualités, des bonnes pratiques et de favoriser les synergies.

9.3.3. Communication interne

En interne, nous avons continué à dynamiser notre plateforme **intranet** pour améliorer la diffusion d'informations et renforcer la cohésion équipe.

Un temps fort de l'année fut la **fête d'inauguration** de nos nouveaux bureaux, marquant un moment convivial et festif pour l'ensemble de notre personnel.

Ces différentes actions témoignent de notre volonté de communiquer de manière transparente, accessible et engageante auprès de nos publics.

10. Les annexes

10.1. Les actions de Comensia au 31-12-2024

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 :

ACTIONS		
Classe A	Locataires	14.500
Classe B	Publics	6.530
Classe C	Particuliers	7.621
Classe D	Personnel	296
-		
Total B-C-D		14.447
En déshérence		9
Total B-C-D et déshérence		14.456
		28.956

10.2. Bilan et comptes de résultats (format BNB)

xxxx-xxxxxxxx	0403302046	2024	EUR	25.0.5	m82-f	xx/xx/yyyy	47		C-app 1
---------------	------------	------	-----	--------	-------	------------	----	--	---------

COMPTE 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 Jules Besme

N° : 124

Boîte : 24

Code postal : 1081

Commune : Koekelberg

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

0403.302.046

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

18-07-2024

Ce dépôt concerne :



les COMPTE ANNUELS en

EURO

approuvés par l'assemblée générale du

27-05-2025



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2024

au

31-12-2024

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2023

au

31-12-2023

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 6.2.4, C-app 6.2.5, C-app 6.3.4, 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

Coppelters Carine

administratrice
rue du Plat Querten 41
1480 Tubize
BELGIQUE

De Ridder Chantal

Avenue des Magnolias 28 3
1020 Laeken
BELGIQUE

Doumier Charlotte

Avenue d'Andrimont 39
1180 Uccle
BELGIQUE

Kalai Fatiha

Rue de la Ciboulette 16
1020 Laeken
BELGIQUE

Marinello Flavio

Avenue Gounod 26
1070 Anderlecht
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

N°	0403302046
----	------------

C-app 2.1

Quadflieg Joëlle

Rue des Ebats 10
1082 Berchem-Sainte-Agathe
BELGIQUE

Ben Amor Mehrez

Rue Raphaël 22 7
1070 Anderlecht
BELGIQUE

Cojocaru Melania

Administratrice
Clos Hof Te Ophem 21 29
1070 Anderlecht
BELGIQUE

Oudadda Mohamed

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

Bouzagou Walid

Avenue du Roi Albert 291
1082 Berchem-Sainte-Agathe
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 de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, 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 experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) 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	256.768.209	213.602.042
Immobilisations incorporelles	6.2	21	202.199	279.048
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	256.252.847	212.940.305
Terrains et constructions		22	235.975.201	199.193.740
Installations, machines et outillage		23	109.847	102.647
Mobilier et matériel roulant		24	477.547	122.763
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	65.440	161.363
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	19.624.812	13.359.792
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	313.163	382.689
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	5.444
Participations		282	5.444	5.444
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	307.719	377.245
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	307.719	377.245

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS				
Créances à plus d'un an				
Créances commerciales		29/58	8.773.844	7.160.911
Autres créances		29		
Stocks et commandes en cours d'exécution				
Stocks		290		
Approvisionnements		3	263.908	318.581
En-cours de fabrication		30/36	263.908	318.581
Produits finis		30/31	263.908	318.581
Marchandises		32		
Immeubles destinés à la vente		33		
Acomptes versés		34		
Commandes en cours d'exécution		35		
		36		
		37		
Créances à un an au plus		40/41	3.802.460	2.966.977
Créances commerciales		40	495.812	411.245
Autres créances		41	3.306.648	2.555.732
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	4.018.244	3.332.625
Comptes de régularisation	6.6	490/1	689.232	542.728
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	265.542.053	220.762.953

N° 0403302046

C-app 3.2

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	90.503.561	71.572.919
Apport	6.7.1	10/11	923.957	927.246
Disponible		110	923.957	927.246
Indisponible		111		
Plus-values de réévaluation		12	109.276	109.276
Réserves		13	10.130.611	9.250.642
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	4.926.694	5.100.534
Réserves disponibles		133	5.203.699	4.149.890
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)(-)	14		
Subsides en capital		15	79.339.717	61.285.755
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	10.103.120	9.163.349
Provisions pour risques et charges		160/5	5.719.174	5.713.576
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	5.442.747	5.430.681
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	276.427	282.895
Impôts différés		168	4.383.946	3.449.773

N° 0403302046

C-app 3.2

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES				
Dettes à plus d'un an	6.9	17	147.976.627	126.379.101
Dettes financières		17/49	164.935.372	140.026.685
Emprunts subordonnés		170/4	147.549.843	126.015.360
Emprunts obligataires non subordonnés		170		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		171		
Etablissements de crédit		172		
Autres emprunts		173		
Dettes commerciales		174	147.549.843	126.015.360
Fournisseurs		175		
Effets à payer		1750		
Acomptes sur commandes		1751		
Autres dettes		176		
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	16.609.787	13.430.541
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	5.656.199	5.157.367
Dettes financières		43	2.987.381	1.370.604
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439	2.987.381	1.370.604
Dettes commerciales		44	3.868.616	4.183.311
Fournisseurs		440/4	3.868.616	4.183.311
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	2.496.307	1.749.781
Impôts		450/3	1.306.883	600.307
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.189.424	1.149.474
Autres dettes		47/48	1.601.284	969.478
Comptes de régularisation	6.9	492/3	348.958	217.043
TOTAL DU PASSIF		10/49	265.542.053	220.762.953

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	29.681.094	26.287.561
Chiffre d'affaires	6.10	70	23.759.091	21.272.682
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)(-)	71		
Production immobilisée		72	1.180.607	875.764
Autres produits d'exploitation	6.10	74	4.737.169	4.116.623
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	4.227	22.492
Coût des ventes et des prestations		60/66A	30.110.653	27.988.459
Approvisionnements et marchandises		60	567.345	570.668
Achats		600/8	512.672	618.952
Stocks: réduction (augmentation)	(+)(-)	609	54.673	-48.284
Services et biens divers		61	6.800.803	6.498.145
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)(-)	6.10	9.872.036	9.250.428
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	10.120.646	9.086.179
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)(-)	6.10	631/4	55.851
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)(-)	6.10	635/8	12.066
Autres charges d'exploitation		6.10	640/8	2.681.906
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	-429.559	-1.700.898

N° 0403302046

C-app 4

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	3.233.891	2.906.208
Produits financiers récurrents		75	3.233.891	2.906.208
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	52.819	87.112
Autres produits financiers	6.11	752/9	3.181.072	2.819.096
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	2.089.683	2.077.201
Charges financières récurrentes	6.11	65	2.087.261	2.074.571
Charges des dettes		650	2.084.714	2.072.073
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)(-)	651		
Autres charges financières		652/9	2.547	2.498
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	2.422	2.630
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)(-)	9903	714.649	-871.891
Prélèvement sur les impôts différés		780	177.820	157.878
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)(-)	6.13	12.500	
Impôts:		670/3	12.500	
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)(-)	9904	879.969	-714.013
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	173.840	173.840
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)(-)	9905	1.053.809	-540.173

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)(-)		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	9906	1.053.809	-540.173
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(9905)	1.053.809	-540.173
Prélèvement sur les capitaux propres	(+)(-)		
sur l'apport	14P		
sur les réserves	791/2		785.321
Affectation aux capitaux propres			
à l'apport	791		
à la réserve légale	792		785.321
aux autres réserves	691/2	1.053.809	245.148
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)(-)		
Intervention des associés dans la perte	(14)		
Bénéfice à distribuer			
Rémunération de l'apport	694/7		
Administrateurs ou gérants	694		
Travailleurs	695		
Autres allocataires	696		
	697		

ANNEXE**ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES****FRAIS DE DÉVELOPPEMENT****Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffections

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffections

Transférés d'une rubrique à une autre

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8051P	XXXXXXXXXX	550.331
8021		
8031		
(+)(-) 8041	-550.331	
8051	0	
8121P	XXXXXXXXXX	271.283
8071		
8081		
8091		
8101		
(+)(-) 8111	-271.283	
8121	0	
81311	0	

CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectionnations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectionnations

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
8052P	XXXXXXXXXX	
8022	5.747	
8032		
(+)(-) 8042	550.331	
8052	556.078	
8122P	XXXXXXXXXX	
8072	82.596	
8082		
8092		
8102		
(+)(-) 8112	271.283	
8122	353.879	
211	202.199	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	322.520.832
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	44.523.676	
Cessions et désaffections	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+/-) 8181	2.077.492	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	369.122.000	
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	123.436.368
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	9.819.707	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffections	8301		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+/-) 8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	133.256.075	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	235.975.201	

INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffections

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 désaffections

Transférés d'une rubrique à une autre

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	XXXXXXXXXX	522.580
8162	28.507	
8172		
(+)(-) 8182		
8192	551.087	
8252P	XXXXXXXXXX	
8212		
8222		
8232		
(+)(-) 8242		
8252		
8322P	XXXXXXXXXX	419.933
8272	21.307	
8282		
8292		
8302		
(+)(-) 8312		
8322	441.240	
(23)	109.847	

N° 0403302046

C-app 6.3.3

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

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

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

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

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

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8193P	XXXXXXXXXX	1.088.223
8163	439.540	
8173		
(+)(-) 8183		
8193	1.527.763	
8253P	XXXXXXXXXX	
8213		
8223		
8233		
(+)(-) 8243		
8253		
8323P	XXXXXXXXXX	965.460
8273	84.756	
8283		
8293		
8303		
(+)(-) 8313		
8323	1.050.216	
(24)	477.547	

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffections

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 désaffections

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	16.357	
8175		
(+)(-) 8185		
8195	973.545	
8255P	XXXXXXXXXX	
8215		
8225		
8235		
(+)(-) 8245		
8255		
8325P	XXXXXXXXXX	795.825
8275	112.280	
8285		
8295		
8305		
(+)(-) 8315		
8325	908.105	
(26)	65.440	

N° 0403302046

C-app 6.3.6

IMMobilisations en cours et acomptes versés**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffections

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 désaffections

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
B196P	XXXXXXXXXX	13.359.792
B166	8.342.512	
B176		
(+)(-)	B186 -2.077.492	
B196	19.624.812	
B256P	XXXXXXXXXX	
B216		
B226		
B236		
(+)(-)	B246	
B256		
B326P	XXXXXXXXXX	
B276		
B286		
B296		
B306		
(+)(-)	B316	
B326		
(27)	19.624.812	

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	5.444
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8362		
Cessions et retraits	8372		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8382		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392		5.444
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	8622P	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			
Montants non appelés au terme de l'exercice	8542		
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		
Défauts de paiement	(+)(-) 8622		
Autres	(+)(-) 8632		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(283)		
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8652		

AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8393P	XXXXXXXXXX	
8363		
8373		
(+)(-) 8383		
8393		
8453P	XXXXXXXXXX	
8413		
8423		
8433		
(+)(-) 8443		
8453		
8523P	XXXXXXXXXX	
8473		
8483		
8493		
8503		
(+)(-) 8513		
8523		
8553P	XXXXXXXXXX	
(+)(-) 8543		
8553		
(284)		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		377.245
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	XXXXXXXXXX
Mutations de l'exercice		
Additions	8583	
Remboursements	8593	
Réductions de valeur actées	8603	
Réductions de valeur reprises	8613	
Différences de change	(+)(-) 8623	
Autres	(+)(-) 8633	-69.526
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	307.719
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-dessus**

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
613.243
75.989

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

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

Capitaux propres apportés par les actionnaires

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXX	927.246
(110)	923.957	
111P	XXXXXXXXXX	
(111)		
8790		
87901		
8791		
87911		

Modifications au cours de l'exercice

Cat A - Locataires
 Cat C - Particuliers
 Cat D - Personnel

Actions nominatives
 Actions dématérialisées

Codes	Montants	Nombre d'actions
	11.350	
	50	
	-650	
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	430

Actions propres

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

Engagement d'émission d'actions

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

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

N°	0403302046
----	------------

C-app 6.7.1

Parts

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

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

Exercice

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 aux locataires de l'ex Home et l'ex 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
60.462

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF**VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE****Dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	5.656.199
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	
Autres emprunts	8851	5.656.199
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	(42)	5.656.199

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

	Codes	Exercice
Dettes financières	8802	24.014.758
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	
Autres emprunts	8852	24.014.758
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	24.014.758

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

	Codes	Exercice
Dettes financières	8803	123.535.085
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	
Autres emprunts	8853	123.535.085
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	426.784
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	123.961.869

DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

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

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

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

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**Impôts (rubriques 450/3 et 179 du passif)**

	Codes	Exercice
Dettes fiscales échues	9072	689.935
Dettes fiscales non échues	9073	500.234
Dettes fiscales estimées	450	116.714

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

	Codes	Exercice
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	1.189.424

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

	Exercice
Charges à imputer	339.742
Produits à reporter	9.216

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

CHIFFRE D'AFFAIRES NET

Ventilation par catégorie d'activité

Mise en location de logements sociaux	18.762.200	16.474.244
Mise en location de magasins, garages et caves	333.474	373.541
Décompte des charges	4.663.416	4.424.897

Ventilation par marché géographique

Belgique	23.759.090	21.272.682
----------	------------	------------

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

740	606.734	713.786
-----	---------	---------

CHARGES D'EXPLOITATION

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

Nombre total à la date de clôture	9086	139	128
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	134,3	129
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	195.425	188.854
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	6.706.226	6.267.562
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	1.972.303	1.791.622
Primes patronales pour assurances extralégales	622	484.907	505.835
Autres frais de personnel	623	695.609	672.418
Pensions de retraite et de survie	624	12.991	12.991

	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	55.851
Reprises		9113	28.295
Provisions pour risques et charges			
Constitutions		9115	401.407
Utilisations et reprises		9116	389.341
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation		640	2.603.377
Autres		641/8	78.529
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	10
Nombre d'heures effectivement prestées		9098	8.865
Frais pour la société		617	25.936
			26.341

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	3.181.072	2.819.096
9126		
754		

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES

Amortissement des frais d'émission d'emprunts

6501

Intérêts portés à l'actif

6502

18.226

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

6510

Reprises

6511

Autres charges financières

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

653

Provisions à caractère financier

Dotations

6560

Utilisations et reprises

6561

Ventilation des autres charges financières

Différences de change réalisées

654

Ecarts de conversion de devises

655

Autres

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS			
Produits d'exploitation non récurrents			
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760	4.227	22.492
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620	4.227	22.492
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	4.227	2.095
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/6		20.397
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	2.422	2.630
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)	2.422	2.630
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	2.422	2.630
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	12.500
9135	
9136	
9137	12.500
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	1.054.028
9142	1.054.028
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	78.711	83.939
9147	1.508.022	1.420.744
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

	Codes	Exercice
Valeur comptable des immeubles grevés	91612	
Montant de l'inscription	91622	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91632	

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91712	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91722	

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

La valeur comptable des actifs grevés	91812	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91822	

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause	91912	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91922	

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu	92012	
Le montant du prix non payé	92022	

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

Garanties locatives constituées auprès de BNP-PARIBAS-FORTIS

Cautionnements par les entrepreneurs pour travaux en cours

Garanties locatives constituées auprès de la Caisse de Dépôts et Consignation

1.733.514

1.328.792

1.207

ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

Marchandises achetées (à recevoir)

9213

Marchandises vendues (à livrer)

9214

Devises achetées (à recevoir)

9215

Devises vendues (à livrer)

9216

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

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

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

Les assurances groupes 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 SORELIS 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 SORELIS 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

N° 0403302046

C-app 6.14

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

Exercice

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

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

Exercice

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

Exercice

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

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES ASSOCIÉES			
Immobilisations financières			
Participations	9253		
Créances subordonnées	9263		
Autres créances	9273		
Créances			
A plus d'un an	9283		
A un an au plus	9293		
Dettes			
A plus d'un an	9303		
A un an au plus	9313		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées	9353		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société	9363		
Autres engagements financiers significatifs			
AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières			
Participations	9383		
Créances subordonnées	9393		
Autres créances	9403		
Créances			
A plus d'un an	9452		
A un an au plus	9462		
Dettes			
A plus d'un an	9472		
A un an au plus	9482		

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	23.865
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 révisorale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Codes	Exercice
9505	21.182
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

N°	0403302046
----	------------

C-app 6.19

RÈGLES D'ÉVALUATION

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

Dans la valeur d'acquisition ou de 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 33 ans ;
- Les installations de chauffage en 20 ans ;
- Les installations d'ascenseurs en 20 ans ;
- Les équipements de logements sociaux en 10 ans ;
- Les installations, machines et outillage en 10 ans ;
- Le mobilier de bureaux en 10 ans ;
- Le matériel de bureaux en 5 ans ;
- Le matériel informatique en 3 ans ;
- Le logiciel informatique ORDIGES en 5 ans ;
- Le matériel roulant en 5 ans.

Les normes minimales issues des circulaires SLRB et imposées aux SISP sont retenues pour déterminer le montant maximum à atteindre pour la provision pour réductions de valeur sur créances commerciales. Les normes sont les suivantes :

- Impayés \geq 1 an : une réduction de valeur de 100 % est comptabilisée ;
- Impayés \geq à 6 mois et locataires partis : une réduction de valeur de 50 % est appliquée ;
- Impayés \geq à 6 mois mais $<$ 1 an et locataires présents : une réduction de valeur de 25 % est appliquée.

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

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

Une des circulaires consiste en l'obligation de la constitution d'une provision pour « Grosses Réparations et Gros 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 2.987,381 €.

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 2024 des subsides pour un total de 98.787,867,21 € dans le cadre de nos projets de constructions et de rénovation.

En 2024, La Région nous a subsidié pour un montant de 6.264,189,10 € pour les projets suivants :

- Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble du Peterbos 10 et 11 : 291.758,07 € ;
- Rénovation du Peterbos 3 et extension de la salle Forum : 193.777,88 € ;
- Rénovation de la chaufferie et des sous-stations au Peterbos 10 à 18 : 15.293,06 € ;
- Intégration d'une centrale Cogen au Peterbos 16 : 67.978,75 € ;
- Projet Peterfoot au Parc du Peterbos : 583.796,05 € ;
- Rénovation marché de stock au Parc du Peterbos : 25.761,95 € ;
- Rénovation marché de stock électricité : 296.438,32 € ;
- Intégration d'une centrale Cogen au Square Albert Ier : 107.077,10 € ;
- Remplacement des fenêtres de toit à la chaussée de Mons 231-341 : 65.625,00 € ;
- Rénovation de la chaufferie et placement d'une Cogen à la rue Goffart : 152.805,29 € ;
- Rénovation de la chaufferie à la chaussée de Forest 282-286 : 205.987,42 € ;
- Remplacement des tourelles d'extraction à l'avenue Masoin : 19.367,60 € ;
- Rénovation des maisons à la rue Lechat : 343.995,71 € ;
- Rénovation des terrasses à la rue Charlent : 25.000,00 € ;
- Intervention artistique au Val Maria : 88.230,14 € ;
- Intervention artistique au Destrier : 19.543,97 € ;
- Rénovation complète à la rue de l'initiative 1 à 5 et Gérance 2-8 : 305.595,83 € ;
- Rénovation des menuiseries extérieures et garde-corps à Hunderenveld 1-2 : 2.772.415,49 € ;
- Sécurisation sur le site Hunderenveld : 56.532,39 € ;
- Rénovation de logements vacants : 393.680,29 € ;
- Remplacement des luminaires dans les communs du Verregat : 41.795,03 € ;
- Installation d'un système de contrôle d'accès à la chaussée J. Baeck : 40.500,00 € ;
- Placement de panneaux photovoltaïques à la rue du Corbeau et au Craetbos : 48.014,00 € ;
- Rénovation des chaudières à l'avenue H. Dunant, la rue Jean-Christophe et Temple 5 : 71.687,76€ ;
- Mise en conformité des ascenseurs du patrimoine : 31.250,00 € ;
- Transformation de 4 logements en 2 à la rue de la Fondation 39-45 : 282,00 €.

Il convient d'ajouter les subsides accordés dans le cadre de l'Alliance Habitat (AH). En 2024, Comensia a été subsidiée à hauteur de 16.035.661,32 € pour :

- La construction de 130 logements dans le cadre du projet « Destrier » : 15.956.775,59 € ;
- La construction de 26 logements dans le cadre du projet « Azur » à Berchem-Sainte-Agathe : 75.255,73 €.
- L'acquisition d'un clé sur porte dans le cadre du projet « Sources » : 3.630,00 €.

**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	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	120,6	71,8	48,8
Temps partiel	1002	18,3	7,8	10,5
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	134,3	78,2	56,1
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	174.682	101.882	72.800
Temps partiel	1012	20.743	9.638	11.105
Total	1013	195.425	111.520	83.905
Frais de personnel				
Temps plein	1021	8.839.814	5.082.210	3.757.604
Temps partiel	1022	1.019.231	450.325	568.906
Total	1023	9.859.045	5.532.535	4.326.510
Montant des avantages accordés en sus du salaire				
	1033	212.165	119.059	93.106

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	129	74,9	54,1
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	188.854	108.185	80.669
Frais de personnel	1023	9.237.437	5.050.447	4.186.990
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	202.518	116.262	86.256

N° 0403302046

C-app 10

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

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	123	16	134,9
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	117	16	128,9
Contrat à durée déterminée	111	2	0	2
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0
Contrat de remplacement	113	4	0	4
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	73	7	78,8
de niveau primaire	1200	3	0	3
de niveau secondaire	1201	54	4	57,4
de niveau supérieur non universitaire	1202	5	1	5,8
de niveau universitaire	1203	11	2	12,6
Femmes	121	50	9	56,1
de niveau primaire	1210	2	0	2
de niveau secondaire	1211	22	7	26,5
de niveau supérieur non universitaire	1212	12	2	13,6
de niveau universitaire	1213	14	0	14
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	0
Employés	134	66	11	74,3
Ouvriers	132	57	5	60,6
Autres	133	0	0	0

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150		10
Nombre d'heures effectivement prestées	151		8.865
Frais pour la société	152		25.936

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	62	13	68,3
Par type de contrat de travail	210	10	0	10
Contrat à durée indéterminée	211	47	13	53,3
Contrat à durée déterminée	212	0	0	0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	213	5	0	5
Contrat de remplacement				

SORTIES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	51	12	56,9
Par type de contrat de travail	310	3	0	3
Contrat à durée indéterminée	311	46	12	51,9
Contrat à durée déterminée	312	0	0	0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	313	2	0	2
Contrat de remplacement				
Par motif de fin de contrat				
Pension	340	0	0	0
Chômage avec complément d'entreprise	341	1	0	1
Licenciement	342	0	0	0
Autre motif	343	50	12	55,9
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prêter des services au profit de la société comme indépendants	360			

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE**Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur**

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société
 donc coût brut directement lié aux formations
 donc cotisations payées et versements à des fonds collectifs
 donc subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801	72	5811	52
5802	2.232	5812	3.437
5803	32.620	5813	48.907
58031	21.786	58131	41.083
58032	10.834	58132	7.824
58033		58133	
5821	76	5831	53
5822	803	5832	535
5823	13.730	5833	11.994
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société

Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société

N°	0403302046
----	------------

C-app 11

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

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

Rémunérations octroyées en 2024 aux administrateurs de COMENSA

Nom et prénom	Statut au sein du Conseil d'administration	Emoluments bruts
Pirottin Jean-Louis	Président du Conseil d'administration	4.260,00 €
Tay Abdeslam	Vice-président à partir du 01/07/24	2.680,00 €
Coppieters Carine	Administratrice	2.130,00 €
Mendez Iglesias José	Administrateur	1.940,00 €
Doumier Charlotte	Administratrice	1.685,00 €
Bastin Elisabeth	Vice-présidente jusqu'au 30/06/24	1.635,00 €
Rezki Fatiha	Administratrice	1.495,00 €
D'Ursel Jean-Michel	Administrateur	1.275,00 €
Charles de la Brousse Barbara	Administratrice	1.240,00 €
Quadflieg Joeëlle	Administratrice	1.140,00 €
El Kalai Fatiha	Administratrice	1.140,00 €
Oudadda Mohamed	Administrateur	1.080,00 €
Ben Amor Mehrez	Administrateur	1.045,00 €
Hendrickx Yves	Administrateur	640,00 €
Basenga Christian	Administrateur	480,00 €
	Total :	23.865,00 €

10.3. Rapport du réviseur



Réviseur d'entreprises

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIETE COOPERATIVE COMENSIA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

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 28 mai 2024, 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 2026. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant quatre 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 2024, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 265.542.053 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de 1.053.809 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2024, 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'efficience ou l'efficacité 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 30 avril 2025

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	Rôle linguistique	Adresse
Coppieters	Carine	FR	Rue du Plat Querten, 41 à 1480 Oisquercq
Pirottin	Jean-Louis	FR	Avenue Charles Woeste 136 à 1090 Jette
Rezki	Fatiha	FR	Venelle Champ du Moulin, 2/8 à 1082 Bruxelles
Bastin	Elisabeth	FR	Avenue de l'Optimisme, 28 à 1140 Evere
Hendrickx	Yves	FR	Clos des deux Tilleuls, 1 à 1120 Neder-Over-Hembeek
Bansenga	Christian	FR	Av. de la Hallebarde, 20 à 1140 Evere
Doumier	Charlotte	FR	Avenue d'Andrimont 39 à 1180 Bruxelles
d'Ursel	Jean-Michel	FR	Rue Comte Théodule d'Ursel, 2 à 6940 Durbuy s/Ourthe
Oudadda	Mohamed	FR	Rue des Soldats, 4/6 à 1082 Berchem-Ste-Agathe
Tay	Abdeslam	FR	Rue J. Wytsman, 6/16 à 1050 Ixelles
Cojocaru	Mélania	FR	Dorpstraat 4 à 1755 Gooik
Charles de la Brousse	Barbara	FR	Avenue Marie-Jeanne 46 à 1640 Rhode-St-Genèse
Mendez Iglesias	José Manuel	FR	Rue de la Gérance 33/4 à 1082 Bruxelles
Quadfield	Joëlle	FR	Rue des Ebats 10 à 1082 Bruxelles
El Kalai	Fatiha	FR	Rue de la Ciboulette 16 à 1020 Bruxelles
Ben Amor	Mehrez	FR	Rue Raphaël 22 / 7 à 1070 Bruxelles
Deridder	Chantal	FR	Avenue des Magnolias 28/3 à 1020 Bruxelles

Mandat, fonction ou fonction dérivée	Organisme	Mandat rémunéré (oui/non)	Mandat non rémunéré (oui/non)	Date de début	Date de fin
Administratrice		Oui	Non	28-05-2019	27-05-2025
Président		Oui	Non	30-5-2023	25-05-2027
Administratrice	Commune de Berchem-Ste-Agathe	Oui	Non	26-05-2020	26-05-2026
Vice-Présidente		Oui	Non	25-5-2021	29-08-2024
Administrateur		Oui	Non	29-05-2018	28-05-2024
Administrateur		Oui	Non	29-05-2018	28-05-2024
Administratrice		Oui	Non	30-5-2023	28-05-2030
Administrateur		Oui	Non	29-05-2022	31-05-2028
Administrateur		Oui	Non	29-08-2024	25-05-2027
Vice-Président		Oui	Non	28-05-2024	29-05-2029
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	28-05-2024	29-05-2029
Administratrice		Oui	Non	28-05-2024	29-05-2029
Administrateur		Oui	Non	28-05-2024	29-05-2029
Administratrice		Oui	Non	28-05-2024	29-05-2029

Rémunération ou indemnité annuelle brute (A)	Total des jetons de présence (B)	Nombre de réunions	Avantages de toute nature	Montant (C)	Frais de représentation	Montant
Néant	2.130,00€	24/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	4.260,00€	24/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.495,00 €	17/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.635,00 €	13/13	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	640,00 €	8/10	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	480,00 €	6/10	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.685,00€	19/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.275,00 €	15/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.080,00 €	12/21	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	2.680,00 €	24/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	0,00 €	0/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.240,00 €	14/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.940,00 €	22/24	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.140,00 €	12/14	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.140,00 €	12/14	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.045,00 €	11/14	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	0,00 €	14/14	Néant	Néant	Néant	Néant

Outils de travail	SOUS-TOTAL (A+B+C)	Réductions opérées ¹ (D)	TOTAL (A+B+C-D)	Date du rapport
Néant	2.130,00 €	Néant	2.130,00 €	31-3-2025
Néant	4.260,00€	Néant	4.260,00€	31-3-2025
Néant	1.495,00 €	Néant	1.495,00 €	31-3-2025
Néant	1.635,00 €	Néant	1.635,00 €	31-3-2025
Néant	640,00 €	Néant	640,00 €	31-3-2025
1 ordinateur	480,00 €	Néant	480,00 €	31-3-2025
Néant	1.685,00€	Néant	1.685,00€	31-3-2025
Néant	1.275,00 €	Néant	1.275,00 €	31-3-2025
Néant	1.080,00 €	Néant	1.080,00 €	31-3-2025
Néant	2.680,00 €	Néant	2.680,00 €	31-3-2025
Néant	0,00 €	Néant	0,00 €	31-3-2025
Néant	1.240,00 €	Néant	1.240,00 €	31-3-2025
Néant	1.940,00 €	Néant	1.940,00 €	31-3-2025
Néant	1.140,00 €	Néant	1.140,00 €	31-3-2025
Néant	1.140,00 €	Néant	1.140,00 €	31-3-2025
Néant	1.045,00 €	Néant	1.045,00 €	31-3-2025
1 ordinateur	0,00 €	Néant	0,00 €	31-3-2025

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 2¹, 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 4². 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 8³. Cette réduction n'est pas limitée.

¹ Il s'agit des bourgmestres, échevins, présidents et membres des bureaux permanents de CPAS, des conseillers communaux, des conseillers de CPAS, des membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional ou local, des membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional et local, des membres des organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public biconnuaire, 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 biconnuaire,
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.

10.4.2. Liste des voyages des mandataires publics – article 7, § 1^{er}, de l’ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

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

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 d'une maison 8 chambres par procédure négociée sans publication préalable	02/10/2024	DECobel	44.375,35 €
Rénovation de la production de chauffage et eau chaude sanitaire – rue du Temple 5-7 à 1000 BXL	18/09/2024	AXO S.A.	115.035,96 €
Adaptation de la régulation et de la production solaire – Avenue de l'Optimisme 2-4 à Evere	29/11/2024	SANICHAUTOI SRL	54.419,00 €
Rénovation de la chaufferie et installation d'une cogénération – avenue Goffart 44-46 à 1050 Ixelles	29/08/2024	AXO S.A.	203.800,56 €
Rénovation de la ventilation et des hottes – avenue H. Dunant 12-14 à 1140 Evere	18/12/2024	AXO S.A.	166.450,91 €
Remplacement des portes des caves – Hunderenveld 7-8 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe	09/12/2024	DEPTEC Services	88.085,00 €
Remplacement des thermostats et des vannes 3 voies – avenue H. Dunant 12-14 à 1140 Evere	03/12/2024	AALTECH Engineering	64.054,64 €
Rénovation des terrasses – rue Goffart 44-46 à 1050 Ixelles	12/12/2024	SMB Renovation	45.562,25 €
Rénovation intérieure et transformation de 24 logements en 16 logements Parc du Peterbos 3 – 1070 Anderlecht	05/07/2024	CDI SA	2.114.179,53 €
Rénovation et isolation de l’enveloppe-Parc du Peterbos 11-11A à 1070 Anderlecht	15/11/2024	PIC BV	5.105.770,46 €
Rénovation et isolation de l’enveloppe-Parc du Peterbos 10-10A à 1070 Anderlecht	03/05/2024	A.M. MANU & SBMI & ZDP	5.174.068,64 €
Installation d'une cogénération – Parc du Peterbos 16 – 1070 Anderlecht	08/07/2024	AXO S.A.	313.185,76 €
Rénovation des toitures Clos du Craetbos 1-14 – 1120 Bruxelles	08/07/2024	Etablissements Malice S.A.	499.973,63 €
Travaux de sécurisation incendie – Rue Ruysdael 10-22 à 1070 Anderlecht	04/09/2024	SOTRAFEU SRL	324.923,09 €
Rénovation et isolation des toitures des maisons Heydeken – 1083 Ganshoren	18/11/2024	CONSTRUBEL	1.039.873,20 €
Marché de service – coordinateur sécurité santé – accord cadre	06/06/2024	ADVEX	46.850,00 €
Marché de service entretien et nettoyage du bâtiment rue J. Besme 124 – 1081 Koekelberg	27/06/2024	BSC Cleaning	120.682,80 €

* La société Comensia a respecté l’obligation légale de publier les montants des marchés de faible montant sur le site e-Procurement, conformément aux dispositions de l’article 10 de l’ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et de l’article 7 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, ainsi qu'à la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019, qui impose la publication des montants des marchés de faible montant sur la plateforme e-Procurement à partir du 1er janvier 2024. Ne sont repris ici que les marchés supérieurs à 30.000,00 €

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 2022- Animations en rue- solde 2022	2024	750 €	AMO de NOH ASBL
Appel à projet 2023- Animations en rue- enveloppe 2023	2024	3.000 €	AMO de NOH ASBL
Appel à projet 2023- Organisation d’activités éducatives et ludiques pour les jeunes du Val Maria- solde 2023	2024	1.000 €	Association de la jeunesse du Val Maria
Appel à projet 2023- Crédit d’impôt pour la construction de fresques collaboratives au Peterbos 2 et 6- solde 2023	2024	750 €	Centre Culturel d’Anderlecht Escale du Nord ASBL
Appel à projet 2023 – Aménagement d’un kot pour outils partagés- assurance 2023- solde 2023	2024	74,64 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2023 – continuité du projet Maraîcher du Mail – Plantations et installation d’un système d’arrosage sur le Mail – solde 2023	2024	125 €	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- solde 2023	2024	74,42 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2023 – Construction de poubelles publiques en palettes de bois- solde 2023	2024	15 €	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- solde 2023	2024	175 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2023 – Atelier couture – confection zéro déchet – récupération et reconditionnement suite- solde 2023	2024	225 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2023 – Remise en forme - Cours de gym douce pour les femmes du Val Maria- solde 2023	2024	455 €	asbl “Le Coin des Cerises”
Appel à projet 2023 – Apprentissage du vélo et organisation d’excursions pour les femmes du Val Maria- solde 2023	2024	954 €	ASBL “Le Coin des Cerises”
Appel à projet 2024- Cours de gym pour les femmes CL du Val Maria- Acompte 75%	2024	375 €	ASBL “Le Coin des Cerises”
Appel à projet 2024- Réappropriation des femmes de l’espace public- Acompte et solde 2024	2024	480,33 €	ASBL “Le Coin des Cerises”
Appel à projet 2024- apprentissage du vélo et excursions pour les femmes du Val Maria – Acompte et solde 2024	2024	500 €	ASBL “Le Coin des Cerises”
Appel à projet 2024- initiation à l’apiculture « Apiterrebos » - Acompte 75%	2024	750 €	AMO ALHAMBRA
Appel à projet 2024- ateliers de calligraphie- Acompte de 75%	2024	150 €	asbl « Berchem’Action »
Appel à projet 2024 – Harmonie intérieure- organisation d’atelier bien-être- Acompte 75%	2024	337,50 €	asbl « Berchem’Action »
Appel à projet 2024 – projets communautaires Destrier- Acompte 75%	2024	2.550 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2024- Parcours d’émancipation- activités sportives et socio-culturelles pour les 6 à 20 ans – Acompte 75%	2024	1.875 €	ASBL « D’Broej »
Appel à projet 2024 – Animations en rue – Acompte 75%	2024	750 €	AMO de NOH ASBL
Appel à projet 2024- Ensemble pour notre quartier- création d’un espace public numérique- Acompte 75%	2024	3.000 €	Association de la jeunesse du Val Maria
Appel à projet 2024- Accompagner les mamans et leurs enfants en bas âge dans leur quotidien – acompte et solde 2024	2024	347,27 €	Maison Médicale « Le Pavillon »

10.5. Ordre du jour de l'AGO du 27 mai 2025 et approbations requises

Nous vous demandons d'approver par un vote spécial – outre le présent rapport annuel du Conseil d'administration et le rapport du réviseur d'entreprise pour l'année 2024 ainsi que le bilan et compte de résultats tels qu'ils vous sont soumis ;

L'exercice comptable 2024 se solde par un bénéfice comptable de 1.053.809,20 €.

Les réserves disponibles s'élèvent à 4.149.889,82 €.

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

- ✓ 304.631,18 € soit 95% du montant de cotisation de solidarité sont affectés en réserves disponibles peu importe le résultat et ce conformément aux directives de la tutelle ;
- ✓ Une dotation de 749.178,02 € aux réserves disponibles pour le solde du bénéfice de l'exercice.

Cette dotation porte donc le solde des réserves disponibles à 5.203.699,02 €.

Il vous est également demandé :

- De vous prononcer par un vote spécial sur la décharge à donner aux administrateurs pour toute la responsabilité découlant de l'exercice de leur mandat pendant l'exercice clôturé ;
- De vous prononcer par un vote spécial sur la décharge à donner au commissaire-réviseur pour toute la responsabilité découlant de l'exercice de son mandat pendant l'exercice clôturé ;
- De procéder à la nomination statutaire pour un mandat d'administrateur représentant les actionnaires-particuliers (mandat de 5 ans) : Monsieur André-François LOVINFOSSE
- De procéder à la nomination statutaire pour la confirmation d'un mandat coopté d'administrateur représentant les actionnaires-locataires : Monsieur Mohamed OUDADDA
- De procéder à la nomination statutaire pour la confirmation d'un mandat coopté d'administrateur représentant la Commune de Berchem-Sainte-Agathe : Monsieur Walid BOUZAGOU
- De procéder à la nomination statutaire pour un mandat d'administrateur représentant les actionnaires-publics : Monsieur Flavio MARINELLO, représentant la Commune d'Anderlecht (mandat de 5 ans)
- De procéder à l'approbation du procès-verbal avant d'aborder les divers.

Bruxelles, le 22 avril 2025

**Le Directeur Général,
Cédric MAHIEU**

**Le Président,
M. Jean-Louis PIROTTIN**