



Comensia

coopérative de locataires
huuderscoopérative

Rapport Annuel 2025

Table des matières

Editorial du Président.....	1
Mot de départ de Monsieur Cédric Mahieu.....	3
1. Comensia, une coopérative de locataires bruxelloise.....	4
1.1. Mission et valeurs de Comensia, coopérative de locataires	4
1.1.1. La mission de Comensia.....	4
1.1.2. Les valeurs de Comensia.....	5
1.2. Le cadre légal.....	6
1.3. Les contrats de gestion	7
1.4. Le plan stratégique de Comensia	8
2. La gestion financière de Comensia	11
2.1. L'activité 2025 en quelques chiffres clés	11
2.2. Commentaires sur les comptes annuels.....	13
2.2.1. Les comptes de bilan	13
2.2.2. Commentaires sur les rubriques du bilan	15
2.2.3. Les comptes de résultats établis par nature et comparatif avec le réalisé 2024 et le budget 2025	19
2.2.4. Présentation synthétique du compte de résultats (notion de charges et produits)	21
2.2.5. Commentaires sur les rubriques du compte de résultats.....	21
2.2.6. Présentation synthétique par nature de résultat	35
2.2.7. Représentation graphique des recettes et des dépenses.....	36
2.2.8. Evolution du bilan sur 5 ans.....	37
2.2.9. Evolution du compte de résultats sur 5 ans	41
2.2.10. Evolution du compte de résultats en comparaison au chiffre d'affaires	42
2.3. Analyse de la structure financière par quelques ratios	43
2.3.1. Ratio de liquidité au sens large	43
2.3.2. Ratio de liquidité au sens strict.....	43
2.3.3. Le ratio de solvabilité.....	44
2.3.4. Calcul du cash-Flow.....	44
2.3.5. Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie	45
2.3.6. Evolution sur 10 ans de quelques indicateurs clés	46
2.4. L'affectation du résultat.....	46
2.5. Autres éléments du rapport	46
3. Le financement des investissements de Comensia	49
3.1. Consommation des crédits budgétaires en 2025	49
3.2. Plan stratégique de rénovation durable.....	51

3.3.	Chantiers financés sur Droits de tirage 2025	51
3.4.	Chantiers réalisés ou en cours en 2025 en CB (crédits budgétaire)	52
3.5.	Dossier à l'étude	53
4.	<i>La gestion patrimoniale</i>	55
4.1.	Inventaire du patrimoine de Comensia	55
4.2.	Entretien des logements	57
4.3.	Lutte contre les vides locatifs et les logements inoccupés	59
4.4.	Parc ascenseurs	60
4.5.	Plan Régional du Logement et Alliance Habitat	61
4.6.	Contrats Quartiers DURABLES	65
5.	<i>La gestion locative</i>	68
5.1.	Les candidats au logement social	68
5.2.	L'occupation des logements	68
5.2.1.	L'attribution des logements	68
5.2.2.	Taux de mobilité/rotation des locataires	69
5.2.3.	Vacances locatives : maîtrise des inoccupés et inoccupables	69
5.3.	Plans de mutation et relogement	71
5.3.1.	Notions de mutation et transfert	71
5.3.2.	Mode d'attribution des logements	72
5.3.3.	Statistiques et pourcentages généraux	72
5.3.4.	Demandes de mutation et transfert	73
5.3.5.	Procédure d'attribution	74
5.3.6.	Plans de relogement	74
5.3.7.	Nouvelles acquisitions – clés sur portes	75
5.3.8.	Conclusions et perspectives	76
5.4.	Gestion des garages par un opérateur externe	78
5.5.	Contentieux locatif	78
5.5.1.	La gestion des arriérés	78
5.5.2.	Le résultat des arriérés au 31.12.2025	79
5.5.3.	La Procédure d'expulsion	79
6.	<i>L'approche sociale intégrée de Comensia</i>	81
6.1.	Dispositifs de développement de la coopérative de locataires	81
6.1.1.	Assemblée Générale et Conseil d'Administration	81
6.1.2.	COGELO - Comité de Gestion Locale	81
6.1.3.	Maison Coopérative	82
6.1.4.	Appel à projets	82
6.1.5.	Assemblée d'habitants	83
6.2.	Accompagnement social individuel	84
6.3.	Accompagnement social collectif – Service proximité	85
6.3.1.	Méthodologie	85
6.3.2.	Axes de travail et actions	85
6.4.	Accompagnement social communautaire	90

6.5.	Concierges et nettoyeurs	91
6.6.	Agents de prévention et de sécurité (APS).....	91
6.7.	COCOLO : Conseil COnsultatif des LOcataires	93
7.	<i>Le Développement Durable au sein de Comensia</i>	95
7.1.	Etat de la Cellule Energie Environnement	95
7.2.	Le Plan Local d’Action pour la Gestion Energétique (PLAGE).....	97
7.2.1.	Sensibilisation des Coopérateurs Locataires au Développement durable.....	97
7.2.2.	Sensibilisation des collaborateurs de Comensia au Développement durable.....	97
7.2.3.	Label Entreprise Eco dynamique.....	97
7.2.4.	Audit énergétique du Patrimoine	100
7.2.5.	Stratégie Energie Durable	100
7.2.6.	Contrats d’entretiens et suivi des performances.....	103
7.2.7.	Plage Obligatoire.....	104
7.2.8.	Achat de produits et de matériel durable pour l’entretien des bâtiments	105
7.3.	Autres réalisations de la Cellule Energie Environnement	105
7.3.1.	Permis d’environnement	105
7.3.2.	Télégestions	105
8.	<i>Les ressources humaines de Comensia</i>	106
8.1.	L’Assemblée générale de Comensia.....	106
8.2.	Le Conseil d’Administration de Comensia	106
8.3.	Le Comité de direction	108
8.4.	Le délégué à la gestion journalière	108
8.5.	Les collaboratrices et collaborateurs de Comensia	108
8.5.1.	Organigramme	108
8.5.2.	Gestion RH	110
8.6.	Les services de prévention et protection au travail (CPPT)	113
8.7.	Le Conseil d’entreprise (CE).....	114
9.	<i>Technologies de l’Information et de la Communication (TIC) et application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD).....</i>	116
9.1.	Technologies de l’information et de la Communication (TIC).....	116
9.1.1.	Choix ERP – Ordiges en vitesse de croisière	116
9.1.2.	Digitalisation	117
9.1.3.	Préparation de la transition vers une nouvelle centrale téléphonique	117
9.1.4.	Sécurisation de l’information.....	118
9.1.5.	Conclusion générale.....	118
9.2.	Application du Règlement Européen Général sur la protection des données (RGPD).....	119
9.3.	Service Communication	120
9.3.1.	Communication externe	120
9.3.2.	Communication sectorielle	121
9.3.3.	Communication interne.....	122
9.3.4.	Conclusion générale.....	122

10. Les annexes123

10.1.	Les actions de Comensia au 31-12-2025.....	123
10.2.	Bilan et comptes de résultats (format BNB)	124
10.3.	Rapport du réviseur	171
10.4.	Ordonnance du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois	175
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	175
10.4.2.	Liste des voyages des mandataires publics – article 7, § 1 ^{er} , de l'ordonnance conjointe du 14.12.17 ..	179
10.4.3.	Inventaire des marchés publics – article 7, § 1 ^{er} , de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017	180
10.4.4.	Liste des subsides octroyés – article 7, § 1 ^{er} , de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017.....	182
10.5.	Ordre du jour de l'AGO du 26 mai 2026 et approbations requises	183

Editorial du Président

**Chères Coopératrices, Chers Coopérateurs,
Mesdames, Messieurs,**

10 ans de Comensia

C'est avec honneur que j'ai pris, cette année, la présidence du Conseil d'administration de Comensia, à la suite de Monsieur Jean-Louis Pirottin.

Je suis administrateur d'Assam puis de Comensia depuis 1996, j'ai eu l'opportunité de suivre de près l'évolution de notre coopérative et de mieux connaître ses équipes. Je me réjouis de poursuivre, avec vous toutes et tous, le développement de notre projet collectif, et d'aller à votre rencontre, tant lors de l'assemblée générale que sur le terrain.

En 2025, Comensia a célébré ses 10 ans. Cet anniversaire symbolique est l'occasion de mesurer le chemin parcouru et de souligner la solidité d'un modèle coopératif qui place l'humain au cœur de son action. Au fil des années, Comensia a affirmé son identité participative et solidaire au sein de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les célébrations ont été portées conjointement par les services Proximité et Communication, avec une volonté forte d'impliquer l'ensemble des coopérateurs-locataires, des collaborateurs et des partenaires. Durant l'été, des moments conviviaux ont été organisés sur le terrain, favorisant les échanges et la participation. Point d'orgue de cette dynamique, la fresque participative « 10 ans de Comensia », réalisée collectivement, témoigne de la richesse des expériences vécues et de l'attachement à notre coopérative. Les festivités se sont clôturées par un rassemblement à Tour & Taxis, placé sous le signe du vivre-ensemble, tandis que la partie académique s'est tenue en présence de nombreux acteurs du logement social, que nous remercions chaleureusement.

Au-delà de cet anniversaire, l'année 2025 s'inscrit dans la continuité des missions fondamentales de Comensia. Sur le plan social, la coopérative poursuit son objectif d'adéquation entre les logements et les besoins des ménages. Les mutations et transferts représentent respectivement 40 % et 17 %, traduisant une gestion active et responsable du parc locatif. Trois plans de relogement ont également été menés avec succès, permettant d'accompagner 56 familles.

Forte de ses 139 ETP, Comensia a réaffirmé avec force son identité coopérative en plaçant l'humain au cœur de son action. Grâce à l'engagement de ses équipes et à une dynamique collective renforcée, l'organisation a su poursuivre son développement tout en consolidant ses valeurs de solidarité, de participation et de responsabilité.

La transformation de l'organisation s'est poursuivie à travers la digitalisation progressive de certains processus administratifs, notamment la gestion du courrier, ainsi que l'intégration d'outils d'intelligence artificielle. L'harmonisation des outils numériques autour de l'environnement Microsoft — OneDrive, SharePoint et Teams — constitue un levier important pour renforcer la collaboration et accompagner l'évolution des modes de travail.

Dans un contexte institutionnel particulièrement incertain en 2025, marqué par un fonctionnement en affaires courantes et des contraintes budgétaires importantes, Comensia a su maintenir une gestion financière rigoureuse. Malgré les difficultés rencontrées — blocage temporaire de certains financements, retards dans les budgets de rénovation et tensions sur les paiements — la coopérative a préservé son équilibre financier et a même dégagé un bénéfice de 1.342.000 €.

L'entretien et la rénovation du patrimoine restent au cœur de nos priorités. Grâce à la mobilisation conjointe de la régie interne et des entreprises extérieures, de nombreux logements ont été remis en état, contribuant à limiter les périodes d'inoccupation. Les grands projets, notamment à Peterbos et à la Cité Moderne, ont continué à se déployer, tout comme les interventions sur l'ensemble du patrimoine.

L'année a également été marquée par la livraison de 46 nouveaux logements et d'un pavillon communautaire à Neder-Over-Heembeek. Ce projet intègre des solutions innovantes, telles que la géothermie et les pompes à chaleur, illustrant notre volonté de développer un habitat plus durable.

En plus, en 2025, Comensia a fièrement obtenu le label Entreprise Ecodynamique, avec la certification maximale de trois étoiles pour son siège social rue Jules Besme à Koekelberg, grâce à plus de 120 actions en matière d'achats durables, gestion des ressources et mobilité.

Je souhaite adresser mes remerciements les plus sincères à Monsieur Jean-Louis Pirotin pour son engagement remarquable au service d'Assam puis de Comensia durant de nombreuses années. Je remercie également Monsieur Cédric Mahieu, Directeur général, qui poursuit son engagement public en tant qu'échevin à Schaerbeek. Il vous adresse un mot de départ dans ce rapport.

L'arrivée d'une nouvelle direction générale en 2026 constituera une étape importante et une opportunité de donner un nouvel élan à notre coopérative.

Je tiens enfin à remercier chaleureusement l'ensemble des coopérateurs et des collaborateurs pour leur engagement tout au long de cette année 2025, menée dans un contexte exigeant.

Une fois de plus, Comensia a démontré sa solidité, sa capacité d'adaptation et la force de son modèle coopératif.



Le Président,

Comte Jean-Michel d'Ursel



Mot de départ de Monsieur Cédric Mahieu

Huit ans de direction et un nouveau chapitre pour Comensia

Après huit années d'engagement comme Directeur de Comensia, Cédric Mahieu se consacre désormais à son mandat d'Echevin à Schaerbeek. Cette transition intervient alors que la coopérative aborde des défis majeurs pour les années à venir.

Durant ses huit années à la tête de Comensia, **Cédric Mahieu a impulsé de nombreuses évolutions dans la gestion de Comensia avec une vision de développement de la coopérative de locataires dans une triple perspective : améliorer la qualité des services aux coopérateurs-locataires, augmenter leur participation citoyenne & optimiser les conditions de travail des collaborateurs.**

Il a notamment lancé le **Plan de Développement Durable 2022-2030** qui a permis d'accompagner de nombreux projets : amélioration de la performance énergétique des bâtiments, pose de panneaux photovoltaïques en tiers-investisseur sur de nombreux immeubles, création d'une nouvelle Maison Coopérative au Verregat, projets dans les espaces verts : composts collectifs, potagers partagés, ...

Il a également impulsé, en 2022, la **1^{ère} enquête de satisfaction auprès des coopérateurs-locataires** afin de récolter leur avis sur la gestion de Comensia. Cette enquête a notamment permis de cerner les **priorités du Plan Stratégique** qu'il a mis en place pour la période 2023-2028. Plusieurs actions de ce Plan sont liées à l'amélioration des services aux coopérateurs-locataires : accueil physique & téléphonique, délais de traitements des demandes, amélioration des canaux de communication, ...

Très attentif à la qualité de la communication vers les coopérateurs-locataires, il a d'ailleurs développé et renforcé la cellule Communication qui a notamment créé le magazine Com'ensia.

Dans la volonté d'augmenter la participation des coopérateurs-locataires, il a accompagné le développement du service de Proximité : pôles de proximité, séances d'infos décentralisées, appels à projets participatif, fêtes de quartier, ...

Enfin, l'extension du patrimoine lui a toujours tenu à cœur afin de permettre à + de familles de pouvoir bénéficier d'un logement social de qualité. Ces 8 dernières années, Comensia a ainsi construit et acquis plusieurs centaines de nouveaux logements.

Comensia remercie Cédric Mahieu pour son investissement et son engagement durant ces huit années qui ont permis de poser des bases solides pour poursuivre notre mission sociale et améliorer la vie quotidienne de nos locataires.

Un processus de recrutement est en cours pour désigner une nouvelle direction générale. D'ici là, toutes nos équipes restent mobilisées pour assurer la continuité des services et mener à bien les projets en cours.

1. Comensia, une coopérative de locataires bruxelloise

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

Article 3 du Code bruxellois du Logement.

1.1. Mission et valeurs de Comensia, coopérative de locataires

1.1.1. La mission de Comensia

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

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

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

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

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

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

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

Coopération

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

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

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

Confiance

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

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

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

Respect

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

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

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

Epanouissement

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

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

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

Ecoute

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

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

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

Qualité

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

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

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

1.2. Le cadre légal

Comensia, société coopérative à responsabilité limitée, est régie par bon nombre de dispositions générales dont le code des sociétés et des associations, 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 réglementation relative aux conseils consultatifs des locataires institués auprès des sociétés immobilières de service public, leur composition, leur processus électif, leur fonctionnement et leur financement.

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

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

1.3. Les contrats de gestion

Contrat de gestion de niveau 1

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

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

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






les talents de ses agents. Ces actions vont être organisées autour des 4 piliers de l'initiative New Way of Working : Behavior, Bytes, Bricks et organisationnel.

Contrat de gestion de niveau 2

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

Les articles 47 et 48 du Code bruxellois du Logement prévoient que la SLRB peut conclure un contrat de gestion avec les SISP. Ce document traduit concrètement les objectifs et les modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région. Il est également conclu pour une durée de 5 ans. Le dernier contrat de gestion de niveau 2 a été signé par les 16 SISP le 7 novembre 2022. Il 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 suivants ont été fixés :

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

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

OS 03 – Accompagner la transition écologique et durable

OS 04 – Améliorer le bâti au niveau qualitatif et énergétique

- OS 05** – Améliorer la maintenance préventive
- OS 06** – Acquérir et construire de nouveaux logements
- OS 07** – Maitriser les inoccupés
- OS 08** – Assurer une bonne gestion financière
- OS 09** – Améliorer la vie dans les logements et les quartiers (en favorisant les approches participatives et d'appropriation)
- OS 10** – Développer une stratégie d'accompagnement social et administratif transversale et intégrée du coopérateur-locataire tout au long de son parcours
- OS 11** – Atteindre l'adéquation entre les besoins internes et les solutions technologiques maitrisées
- OS 12** – Renforcer la transversalité
- OS 13** – Développer une approche de maîtrise des risques et des opérations en vue d'améliorer la performance
- OS 14** – Stimuler l'innovation et le décloisonnement de la politique du logement social

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 21 août 2025 a pris acte de l'état d'avancement de ce Plan Stratégique.

2. La gestion financière de Comensia

2.1. L'activité 2025 en quelques chiffres clés

Conformément aux articles 3 :5 et 3 :6 du code des sociétés et des associations, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur la gestion de la société pour l'exercice 2025 et soumettons à votre approbation les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2025.

Le compte de résultat pour l'exercice clos au 31/12/2025 se solde par un bénéfice de 1.341.948,25 €.
Pour rappel, le bénéfice 2024 s'élevait à 1.053.809,20 €.

Le total du bilan s'élève à 299.694.456 € contre 265.542.053 en 2024 soit une croissance de 12,86 %.

En 2025, **les recettes s'élèvent à 36.060.436 €**, contre 33.266.645 € en 2024 soit une hausse de 8,40 %. Cette progression est principalement portée, en recettes encaissées, par le chiffre d'affaires, l'allocation régionale de solidarité, les autres produits d'exploitation et, en recettes non encaissées, par les subsides en capital.

Les charges engagées atteignent 34.718.487 €, en hausse de 7,78 % par rapport à 2024. Les principaux écarts concernent, parmi les charges décaissées, les approvisionnement et marchandises, l'impôt foncier et les intérêts d'emprunts, et, parmi les charges non décaissées, les amortissements.

Le chiffre d'affaires atteint 25.700.451,97 € contre 23.759.090,15 € en 2024, soit une progression de 8,17%.

Les loyers de base 2025 connaissent une progression de 6,26 % par rapport à 2024 compte tenu de l'indexation annuelle des loyers, de la relocation progressive sur le 2eme semestre 2025 des logements « Initiative » et de la location des 20 nouveaux logements « Val Marie ».

Rappelons que l'indexation moyenne globale des loyers de base entre 2024 et 2025 a été de **4,68 %** (3,2 % + 1,48 % d'indexation complémentaire moyenne).

Les loyers sont influencés par l'incidence des pertes par inoccupation des logements vidés pour rénovations lourdes et remises en état entre deux locations. Un manque à gagner de 1.873.514,46 €.

L'inoccupation des logements pour remises en état des logements se chiffre à 624.289,98 € et représente un ratio annuel moyen de 2,29 % par rapport aux loyers de base contre 4,46% en 2024.

La perte par inoccupation pour rénovations lourdes se chiffre à 1.249.224,48 € et représente un ratio annuel moyen de 4,59 % par rapport aux loyers de base contre 3,5% en 2024.

Le déficit social influence également les loyers. 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 2025 à 5.381.686,27 €.

Ce déficit représente 21,25 % du total des loyers de base des logements occupés.

Les loyers réels (loyers de base- inoccupations-adaptations règlementaires) hors cotisations de solidarité se chiffrent finalement à 19.949.162,86 € soit une progression de 8,18% par rapport à 2024. Ils représentent 78,75% du total des loyers de base des logements occupés.

La recette totale y compris cotisation de solidarité se chiffre à 20.406.368,28 €.

Les loyers réels, majorés du versement de l'Allocation Régionale de Solidarité, constituent les principales sources de financement de la société. Ces moyens demeurent toutefois limités, car strictement encadrés. Il est dès lors essentiel de maîtriser les dépenses afin de garantir un équilibre financier durable.

Comensia s'y emploie au travers de sa comptabilité budgétaire, tout en veillant à répondre aux besoins indispensables liés au bon fonctionnement de la société et à la préservation du patrimoine.

Les moyens engrangés ont permis de couvrir les frais de fonctionnement ainsi que le paiement de l'annuité des emprunts régionaux.

Pour l'exercice 2025, Comensia s'est acquittée d'une annuité de 8.115.462,27 € dont 5.656.199,45 € au titre de remboursement du capital et 2.459.262,82 € au titre des intérêts et chargement.

Comensia a investi en 2025 en travaux de rénovation et en biens d'investissement pour un total de 42.849.246,09 € dont le projet à 46 logements « Val Marie » pour un montant total de 16.212.558,76 €.

Durant l'année 2025, 55 remises en ordre de logements ont été réalisées par des prestataires externes et 63 logements ont été remis en état par la régie interne, pour un montant total de 1.887.559 €.

La valeur comptable nette du patrimoine au 31/12/2025 s'élève à 288.767.280,20 €, après amortissements, contre 256.768.209,00 € à la clôture 2024, soit une progression de 12,46 %. Cette tendance à la hausse s'inscrit pleinement dans la mission de bailleur social de Comensia : l'acquisition, la rénovation et la modernisation du patrimoine constituent le cœur de son activité, afin de proposer des logements de qualité et conformes aux besoins des coopérateurs-locataires.

Ces investissements sont financés, d'une part, par les fonds propres de la société et, d'autre part, pour leur part largement majoritaire, par des crédits d'investissement souscrits auprès de notre tutelle. Cette structure de financement a un impact direct sur le niveau d'endettement de Comensia. En effet, **au cours de l'exercice 2025, la société a consommé 36.882.150,08 €** sur les lignes **d'avances remboursables** mises à disposition par la tutelle.

Au 31 décembre 2025, la dette totale d'emprunts contractés auprès de la SLRB s'élève ainsi à 184.431.993,18 €, reflétant l'importance des financements mobilisés pour soutenir le programme d'investissements et la rénovation du patrimoine.

Comensia a également mobilisé 2.939.850,56 € sur les lignes de subsides, portant ainsi l'effort régional total à 105.321.264,54 € en subsides d'investissement et 513.641,92 € en subsides d'exploitation. Ces financements constituent un levier essentiel pour soutenir les projets immobiliers, moderniser le patrimoine.

Au 31 décembre 2025, **le total des valeurs disponibles**, incluant le solde négatif du compte courant, s'élève à 1.714.042,36 €. La SLRB doit encore verser une partie de l'ARS 2025 ainsi que les réductions « enfants à charge » et « majeurs handicapés », dont le paiement interviendra en 2026, pour des montants respectifs de 488.648,94 € et 1.439.643,97 €.

Si ces montants avaient été perçus en 2025, les valeurs disponibles auraient atteint 3.642.335,27 €.

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	288.767.281	256.768.209
Immobilisations incorporelles	21	126.128	202.199
Immobilisations corporelles	22/27	288.234.687	256.252.847
Terrains et constructions	22	257.085.538	235.975.200
Installations, machines et outillage	23	101.038	109.847
Mobilier et matériel roulant	24	417.626	477.548
Location-financement et droits similaires	25		
Autres immobilisations corporelles	26	38.404	65.440
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	30.592.081	19.624.812
Immobilisations financières	28	406.466	313.163
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	401.022	307.719
Actions et parts	284		
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	401.022	307.719
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	10.927.175	8.773.844
Créances à plus d'un an	29		
Créances commerciales	290		
Autres créances	291		
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	231.779	263.908
Stocks	30/36	231.779	263.908
Approvisionnements	30/31	231.779	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	5.359.292	3.802.460
Créances commerciales	40	437.419	495.812
Autres créances	41	4.921.873	3.306.648
Placements de trésorerie	50/53		
Actions propres	50		
Autres placements	51/53		
Valeurs disponibles	54/58	4.973.666	4.018.244
Comptes de régularisation	490/1	362.438	689.232
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	299.694.456	265.542.053

	Codes	Exercice	Exercice
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	91.368.801	90.503.562
Apport	10/11	918.195	923.957
Disponible	110	918.195	923.957
Indisponible	111		
Plus-values de réévaluation	12	109.276	109.276
Réserves	13	11.298.718	10.130.612
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	4.752.853	4.926.695
Réserves disponibles	133	6.545.647	5.203.699
Bénéfice (perte) reporté(e)	(+)(-)	14	
Subsides en capital	15	79.042.612	79.339.717
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	10.083.570	10.103.120
Provisions pour risques et charges	160/5	5.730.696	5.719.174
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162	5.462.095	5.442.747
Autres risques et charges	163/5	268.601	276.427
Impôts différés	168	4.352.874	4.383.946
DETTES	17/49	198.242.085	164.935.371
Dettes à plus d'un an	17	178.666.170	147.976.626
Dettes financières	170/4	178.210.496	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	178.210.496	147.549.843
Dettes commerciales	175		
Fournisseurs	1750		
Effets à payer	1751		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9	455.674	426.783
Dettes à un an au plus	42/48	19.056.196	16.609.787
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	6.221.497	5.656.199
Dettes financières	43	3.259.623	2.987.381
Etablissements de crédit	430/8	3.259.623	2.987.381
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	4.991.039	3.868.616
Fournisseurs	440/4	4.991.039	3.868.616
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	3.662.214	2.496.307
Impôts	450/3	2.603.722	1.306.883
Rémunérations et charges sociales	454/9	1.058.492	1.189.424
Autres dettes	47/48	921.823	1.601.284
Comptes de régularisation	492/3	519.719	348.958
TOTAL DU PASSIF	10/49	299.694.456	265.542.053

2.2.2. Commentaires sur les rubriques du bilan

Les comptes annuels font apparaître un total de bilan de 299.694.456 €, contre 265.542.053 € l'année précédente, soit une progression annuelle de 12,86%.

Cette évolution s'explique principalement par la hausse des actifs immobilisés, qui passent de 256.768.209 € en 2024 à 288.767.281€ en 2025.

Les actifs immobilisés :

Comensia a réalisé, au cours de l'exercice, 42.849.246 € d'investissements, principalement constitués de travaux de rénovation et de biens d'investissement.

Parallèlement, des amortissements ont été comptabilisés pour un montant total de 10.850.174 €.

L'effet combiné de ces deux opérations porte le total des actifs immobilisés à 288.767.281€ au 31 décembre 2025.

Les actifs circulants :

Les actifs circulants enregistrent une progression, passant de 8.773.844 € en 2024 à 10.927.175 € en 2025. Cette hausse s'explique principalement par deux éléments :

- Une augmentation de 1,615 M€ des créances à un an au plus (rubrique 41),
- Une augmentation de 0,95 M€ des valeurs disponibles (rubriques 54/58), liée à un niveau de trésorerie plus élevé en fin d'exercice.

La rubrique 41 – Créances à un an au plus s'élève à 4.921.873 € au 31 décembre 2025. Elle se ventile comme suit :

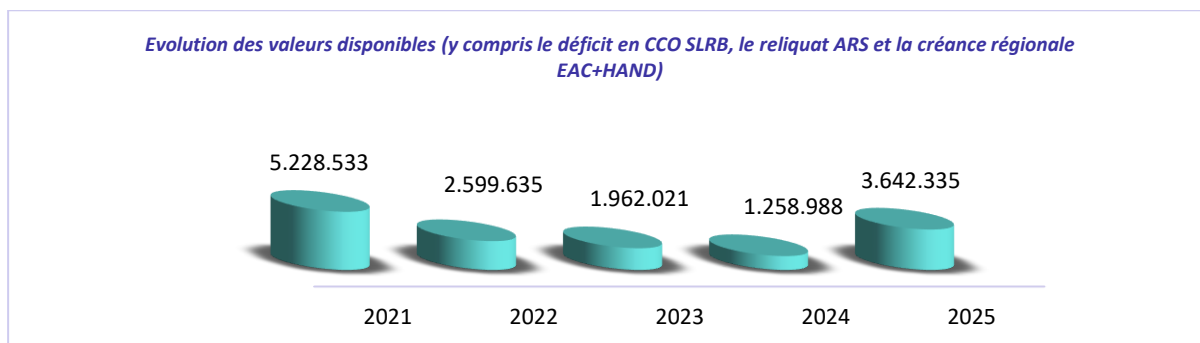
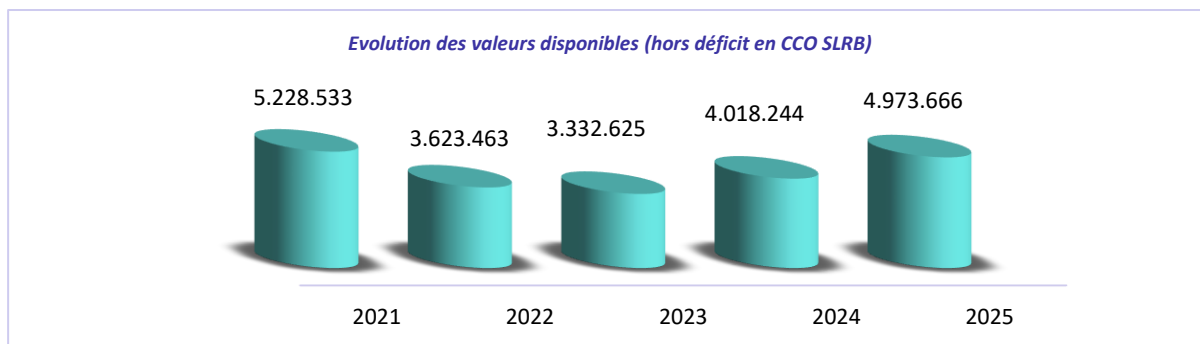
- ✓ 2.604.590 € : créance auprès de la Région relative aux réductions enfants à charge et personnes majeures handicapées octroyées en 2025. La demande de remboursement a été introduite début 2026.
- ✓ 1.439.644 € : reliquat des réductions régionales concernant les exercices 2021 à 2024.
- ✓ 488.649€ : solde de l'allocation régionale de solidarité 2025, dont le versement est attendu en 2026.
- ✓ 388.990 € : autres créances, comprenant notamment les subventions Actiris, le fonds de roulement des copropriétés ainsi que diverses notes de crédit à recevoir.

Les valeurs disponibles inscrites aux rubriques 54/58 s'élèvent à 4,973 M€, contre 4,018 M€ en 2024.

Le solde négatif du compte courant auprès de la SLRB, reclassé en fin d'année en rubrique 43 et s'élevant à 3.259.623 €, sera intégralement compensé en 2026 grâce à l'affectation de l'ARS reçue fin 2025.

La trésorerie reste cependant volatile d'année en année dans un contexte financier tendu, marqué par :

- Un manque à gagner d'un peu plus de 2 M€ lié à l'inoccupation,
- La réalisation de travaux d'investissement financés sur fonds propres,
- Une annuité de dette en hausse, à la fois en raison des investissements réalisés et de l'augmentation, ces dernières années, des taux appliqués aux emprunts « Alliance Habitat » et « Plan Logement »,
- Une crise régionale majeure.



Les capitaux propres :

Au 31 décembre 2025, les capitaux propres s'élèvent à 91.368.801 €, représentant 30,49 % du total du passif, contre 34,08 % au 31 décembre 2024.

La diminution de ce ratio s'explique par les opérations suivantes intervenues au cours de l'exercice 2025 :

- La mise en réserve du résultat bénéficiaire pour un montant de 1.341.948 € ;
- L'octroi de subsides en capital à concurrence de 3.172.996 € (montant net, hors impôts différés) ;
- La prise en résultat des subsides pour un montant de 3.470.101 € ;
- Le remploi de la plus-value d'échange des biens avec Lorebru pour 173.842 € ;
- Le remboursement d'apports pour un montant de 5.762 €.

Provisions et impôts différés :

Les provisions et impôts différés s'élèvent à 10.083.570 € au 31 décembre 2025, contre 10.103.120 € à la clôture de l'exercice précédent, soit une légère diminution de 19.550 € (-0,19 %).

Cette variation modérée s'explique principalement :

- Par la dotation enregistrée à la provision pour risques et charges, visant à couvrir des obligations futures identifiées et estimées conformément aux règles comptables applicables ;
- Par une diminution des impôts différés, résultant de la prise en résultat progressive des impôts différés liés aux subsides en capital, conformément au rythme d'amortissement des investissements subsidiés.

L'utilisation et la dotation à la provision pour grosses réparations et gros entretiens sont déterminées conformément à la règle de la tutelle, de manière à respecter les critères tant économiques que fiscaux et comptables applicables aux SISF.

Cette règle prévoit que le montant de la provision au 31 décembre 2025 corresponde au total des travaux prévus dans le plan d'entretien à cinq ans (2026-2030). Ce plan pluriannuel recense exclusivement les interventions qui restent à charge de la société.

Montant de la provision au 01/01/2025	5.442.746,78	
utilisation 2025	-643.209,13	A
solde avant dotation ou reprise	4.799.537,65	
Montant du plan entretien à 5 ans	5.462.095,28	
dotation 2025	662.557,63	B
Total de la dotation 2025	19.348,50	A+B

La provision GRGE correspond au 31/12/2025 au montant total du plan d'entretien à 5 ans (2026-2030) soit 5.462.095 €.

Les dettes :

Le total des dettes s'élève à 198.242.085 € au 31 décembre 2025, contre 164.935.371 € en 2024, soit une progression de 20,19 %.

Le poids des dettes dans le total du passif passe de 62,11 % en 2024 à 66,15 % en 2025.

Les dettes à plus d'un an :

Les dettes à long terme (rubrique 17), souscrites auprès de la tutelle dans le cadre des programmes d'acquisitions et de rénovations du bâti, s'élèvent à 178.210.496 €.

Elles représentent 59,62 % du total du passif, contre 55,73 % en 2024.

Cette évolution s'explique par la poursuite des investissements immobiliers, financés principalement par des avances et prêts régionaux, en cohérence avec les missions de développement, de rénovation et de maintien du patrimoine immobilier de la sisp.

Il convient de noter que Comensia a souscrit auprès de la tutelle deux crédits de type « bullet » afin de financer la construction des nouveaux complexes d'appartements « Otlet » à Anderlecht et « Van Overbeke » à Ganshoren.

Ces crédits couvrent la période comprise entre la libération de la première tranche et l'agrégation provisoire des immeubles. Durant cette phase, ils sont intégralement comptabilisés en dettes.

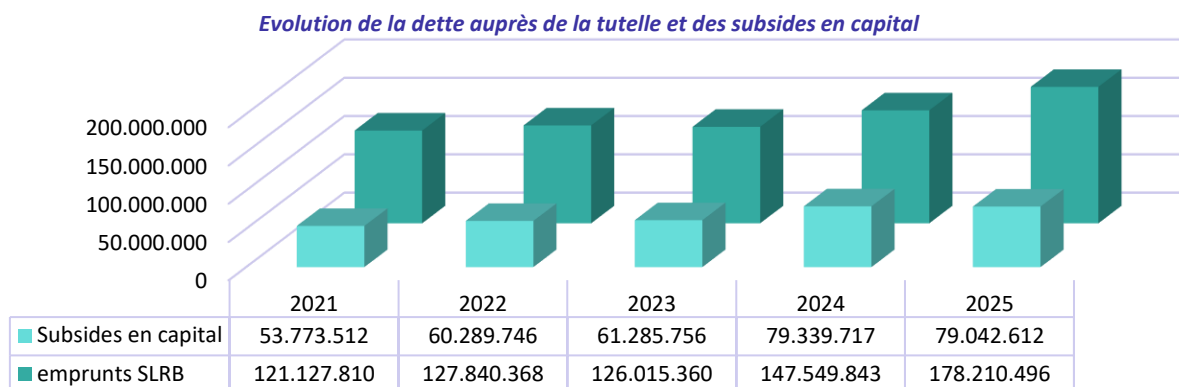
Lors de la réception provisoire, la Région interviendra en octroyant un subside correspondant à 50 % du prix d'investissement. Cette intervention entraînera un reclassement comptable : 50 % de la dette sera transférée de la rubrique « dettes » vers la rubrique « subsides ».

Par ailleurs, pour l'exercice 2025, l'enveloppe régionale de 45.000.000 € consacrée aux subsides a été entièrement consommée dès les deux tiers de l'année. À partir de ce moment, les financements régionaux ont été octroyés sous forme d'avances.

Pour Comensia, cette situation concerne notamment le projet Val Marie, dont le coût total s'élève à plus de 16,2 M€. Ce montant a été ventilé en deux lignes d'avances de 8,1 M€ chacune :

- la première correspond à une avance véritablement remboursable ;
- la seconde représente la part du subside régional qui, en raison de l'absence de crédits disponibles, a été octroyée provisoirement sous forme d'avance.

Au total, pour ces trois projets, un montant de plus de 15,8 M€ est actuellement comptabilisé en dettes, mais est destiné à être reclassé en subsides à terme.



Les dettes à un an au plus :

Les dettes à court terme s'élèvent à 19.056.196 € contre 16.609.787 € en 2024 soit une progression de 14,73 %.

- ✓ 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 2026 soit 6.221.497 €.
- ✓ Les comptes de bilan enregistrent également une dette financière à la rubrique 43 en raison du déficit en compte courant SLRB de 3.259.623 €.
- ✓ Les dettes commerciales -rubrique 44- s'élèvent à 4.991.039 € contre 3.868.616 en 2024. Il s'agit des dettes vis-à-vis des fournisseurs et dont 2,463 Mo € seront financés par des crédits régionaux.
- ✓ Les dettes fiscales, salariales et sociales totalisent un montant de 3.662.214 € contre 2.496.307 en 2024 et se répartissent comme suit :
 - 375.714 € de dettes fiscales estimées ;
 - 234.548 € de TVA dont l'échéance est en janvier 2026 ;
 - 1.641.850 € de précompte immobilier avec un plan de paiement sur 2026 ;
 - 481.602 € de solde de rémunérations en matière de net à payer, ONSS, et précompte professionnel dont l'échéance est en janvier 2026 ;
 - 928.500 € correspondant à la provision pécule de vacances ;
- ✓ Les autres dettes totalisent un montant de 921.823 € et se ventilent de la manière suivante :
 - 903.543 € reclassement du montant créditeur total sur les comptes des locataires
 - 18.280 € divers créditeurs.

2.2.3. Les comptes de résultats établis par nature et comparatif avec le réalisé 2024 et le budget 2025

Comparatif au réalisé 2024

	Réalisé 2024	Réalisé 2025	Ecart réalisé 2025/ réalisé 2024	Ecart réalisé 2025/ réalisé 2024 en %
Ventes et prestations	29.676.865	32.151.901	2.475.036	8,34%
Chiffres d'affaires	23.759.089	25.700.452	1.941.363	8,17%
Loyers de base	25.958.478	27.582.375	1.623.897	6,26%
Logements sociaux/Habit. moyennes & modérées	25.567.327	27.204.364	1.637.037	6,40%
Loyers de base - Autres	391.151	378.011	-13.140	-3,36%
Pertes de loyers de base	-2.091.010	-1.931.335	-159.675	-7,64%
Pertes sur logements inoccupés	-2.033.333	-1.873.514	-159.819	-7,86%
Autres pertes	-57.677	-57.820	143	0,25%
Réductions sociales nettes	-5.092.459	-5.381.686	-289.227	5,68%
Charges locatives	4.663.416	4.973.893	310.477	6,66%
Ventes de maisons	0	0	0	
Cotisation de solidarité	320.664	457.205	136.541	42,58%
Ristournes et rabais accordés (sera #703)	0	0	0	0
Production immobilisée	1.180.607	1.069.562	-111.045	-9,41%
Allocation régionale de solidarité	3.434.168	3.819.344	385.176	11,22%
Autres produits d'exploitation (sera autre#74)	1.148.345	1.435.302	286.957	24,99%
Incitants Contrats de gestion (sera #740)	154.656	127.240	-27.416	-17,73%
Coût des ventes et prestations	-30.110.652	-32.236.372	2.125.720	7,06%
Approvisionnements et marchandises	-567.345	-712.943	145.598	25,66%
Services et biens divers	-6.800.801	-7.217.938	417.137	6,13%
Administration générale	-512.471	-546.215	33.744	6,58%
Travaux à charge SISP	-1.279.597	-1.257.845	-21.752	-1,70%
Travaux à charge locataires	-1.621.208	-1.690.557	69.349	4,28%
Consommations	-2.455.231	-2.552.291	97.060	3,95%
Matériel et machines	-326.009	-359.151	33.142	10,17%
Assurances	-389.141	-452.280	63.139	16,23%
Frais d'actes et de contentieux	-145.554	-238.382	92.828	63,78%
Divers	-34.822	-81.811	46.989	134,94%
Intérimaires	-12.633	-10.085	-2.548	-20,17%
Administrateur	-24.135	-29.320	5.185	21,48%
Rémunérations, charges sociales et pensions	-9.872.036	-10.285.268	413.232	4,19%
Amortissements	-10.120.646	-10.850.174	729.528	7,21%
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	-55.851	-48.542	-7.309	-13,09%
Provisions pour risques et charges	-12.066	-19.349	7.283	60,36%
Grosses réparations et entretiens	-12.066	-19.349	7.283	60,36%
Autres	0	0	0	0,00%
Autres charges d'exploitation	-2.681.907	-3.102.159	420.252	15,67%
Précempte immobilier	-2.594.501	-2.895.085	300.584	11,59%
Autres	-87.406	-207.074	119.668	136,91%
Résultat d'exploitation	-433.787	-84.471	349.316	-80,53%
Produits financiers	3.233.892	3.540.749	306.857	9,49%
Intérêts sur compte courant SLRB	50.532	63.966	13.434	26,58%
Subsides en capital	3.181.073	3.470.101	289.028	9,09%
Autres produits financiers	2.287	6.682	4.395	192,17%
Charges financières	-2.087.260	-2.392.694	305.434	14,63%
Intérêts sur compte courant SLRB	0	0	0	0
Intérêts sur emprunts SLRB	-2.084.713	-2.390.797	306.084	14,68%
Autres charges financières	-2.547	-1.897	-650	-25,52%
Résultat financier	1.146.632	1.148.056	1.424	0,12%
Résultat courant avant impôts	712.845	1.063.584	350.739	49,20%
Produits exceptionnels	4.227	855	-3.372	-79,77%
Charges exceptionnelles	-2.422	-921	-1.501	-61,97%
Résultat de l'exercice avant impôts	714.650	1.063.518	348.868	48,82%
Prélèv. Transferts impôts différés	177.819	193.019	15.200	8,55%
Impôt sur le résultat	-12.500	-88.429	75.929	0,00%
Résultat de l'exercice	879.969	1.168.108	288.139	32,74%
Prélèvements et transferts du résultat rés. im.	173.840	173.840	0	0,00%
Résultat de l'exercice à affecter	1.053.809	1.341.948	288.139	27,34%

Comparatif au budget 2025

		Réalisé 2025	Budget 2025	Écart réalisé 2025/ budget 2025	Plan 2026	Plan 2027
Ventes et prestations		32.151.901	31.577.000	574.901	32.665.315	35.125.483
Chiffres d'affaires		25.700.452	25.561.000	139.452	26.507.215	28.569.662
Loyers de base		27.582.375	27.541.000	41.375	29.282.052	31.442.890
Logements sociaux/Habit. moyennes & mo	7000/7060	27.204.364	27.151.000	53.364	28.841.052	30.949.870
Loyers de base - Autres	700 autre	378.011	390.000	-11.989	441.000	493.020
Pertes de loyers de base		-1.931.335	-1.880.000	51.335	-2.228.240	-1.838.549
Pertes sur logements inoccupés	7010/7061	-1.873.514	-1.820.000	53.514	-2.167.040	-1.776.125
Autres pertes	701 autre	-57.820	-60.000	-2.180	-61.200	-62.424
Réductions sociales nettes	702	-5.381.686	-5.300.000	-81.686	-5.801.598	-6.345.290
Charges locatives	705/707/708/7052	4.973.893	4.900.000	73.893	4.949.000	4.998.490
Ventes de maisons	VenteM	0	0	0	0	0
Cotisation de solidarité	709	457.205	300.000	157.205	306.000	312.120
Ristournes et rabais accordés (sera #703)	703/704	0	0	0	0	0
Production immobilisée	71+72	1.069.562	985.000	84.562	950.000	950.000
Allocation régionale de solidarité	73	3.819.344	3.819.000	344	3.975.000	4.351.198
Autres produits d'exploitation (sera autre#74)	autre 74	1.435.302	1.055.000	380.302	1.076.100	1.097.622
Incitants Contrats de gestion (sera #740)	740	127.240	157.000	-29.760	157.000	157.000
Coût des ventes et prestations		-32.236.372	-32.097.000	139.372	-33.746.220	-35.765.952
Approvisionnements et marchandises	60	-712.943	-575.000	137.943	-586.518	-598.248
Services et biens divers		-7.217.938	-7.097.000	120.938	-7.267.599	-7.412.951
Administration générale	610	-546.215	-570.000	-23.785	-581.161	-592.784
Travaux à charge SISP	6110+6112	-1.257.845	-1.250.000	7.845	-1.275.000	-1.300.500
Travaux à charge locataires	6111	-1.690.557	-1.700.000	-9.443	-1.734.018	-1.768.698
Consommations	612	-2.552.291	-2.570.000	-17.709	-2.621.349	-2.673.776
Matériel et machines	613	-359.151	-330.000	29.151	-369.706	-377.100
Assurances	614	-452.280	-412.000	40.280	-441.300	-450.126
Frais d'actes et de contentieux	615	-238.382	-155.000	83.382	-165.064	-168.365
Divers	616	-81.811	-82.000	-189	-39.489	-40.279
Intérimaires	617+626	-10.085	0	10.085	-13.143	-13.406
Administrateur	618	-29.320	-28.000	1.320	-27.370	-27.918
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	-10.285.268	-10.450.000	-164.732	-10.780.000	-10.995.800
Amortissements	630	-10.850.174	-10.895.000	-44.826	-11.987.301	-13.414.556
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	-48.542	-55.000	-6.458	-40.000	-40.000
Provisions pour risques et charges		-19.349	-35.000	-15.652	-35.000	-35.000
Grosses réparations et entretiens	636	-19.349	-35.000	-15.652	-35.000	-35.000
Autres	635+637+639	0	0	0	0	0
Autres charges d'exploitation		-3.102.159	-2.990.000	112.159	-3.049.803	-3.269.397
Précompte immobilier	64000	-2.895.085	-2.905.000	-9.915	-2.963.100	-3.180.960
Autres	64 autre	-207.074	-85.000	122.074	-86.703	-88.437
Résultat d'exploitation		-84.471	-520.000	435.529	-1.080.905	-640.469
Produits financiers		3.540.749	3.512.000	28.749	3.954.448	4.622.556
Intérêts sur compte courant	75100	63.966	30.000	33.966	35.053	49.630
Subsides en capital	753	3.470.101	3.480.000	-9.899	3.919.395	4.572.926
Autres produits financiers	75 autre	6.682	2.000	4.682	0	0
Charges financières		-2.392.694	-2.401.500	-8.806	-2.774.665	-3.349.635
Intérêts sur compte courant	65009	0	0	0	0	0
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	-2.390.797	-2.400.000	-9.203	-2.774.665	-3.349.635
Autres charges financières	65 autre	-1.897	-1.500	397	0	0
Résultat financier		1.148.056	1.110.500	37.556	1.179.783	1.272.921
Résultat courant avant impôts		1.063.584	590.500	473.085	98.877	632.452
Produits exceptionnels	76	855	10.000	-9.145	10.000	10.000
Charges exceptionnelles	66	-921	-15.000	-14.079	-15.000	-15.000
Résultat de l'exercice avant impôts		1.063.518	585.500	478.019	93.877	627.452
Prélèv. Transferts impôts différés	68/78	193.019	184.500	8.519	207.509	241.902
Impôt sur le résultat	67/77	-88.429	-63.000	25.429	-23.761	-52.160
Résultat de l'exercice		1.168.108	707.000	461.109	277.625	817.194
Prélèvements et transferts du résultat rés. im.	689/789	173.840	173.000	840	173.840	173.840
Résultat de l'exercice à affecter	res à affecter	1.341.948	880.000	461.949	451.465	991.034

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

	Réalisé 2024	Réalisé 2025	% d'écart 2025/2024	
Les charges ou dépenses				
60	Approvisionnements et marchandises	567.345	712.943	25,66%
61	Services et biens divers	6.800.803	7.217.938	6,13%
62	Rémunérations, charges sociales et pensions	9.872.036	10.285.268	4,19%
63	Amortissements, réductions de valeur et provision GRGE	10.188.563	10.918.064	7,16%
64	Autres charges d'exploitation	2.681.906	3.102.159	15,67%
65	Charges financières	2.087.260	2.392.694	14,63%
66	Charges exceptionnelles	2.422	921	-61,99%
67	Impôt sur le résultat	12.500	88.500	0,00%
68	Transfert aux réserves	0	0	0,00%
Total des charges ou dépenses		32.212.835	34.718.487	7,78%
Les produits ou recettes				
70	Chiffres d'affaires	23.759.090	25.700.452	8,17%
72	Production immobilisée	1.180.607	1.069.562	-9,41%
73	Allocation régionale de solidarité	3.434.168	3.819.344	11,22%
74	Autres produits d'exploitation	1.303.001	1.562.541	19,92%
75	Produits financiers	3.233.891	3.540.749	9,49%
76	Produits exceptionnels	4.227	855	-79,77%
77	Régularisation impôts et reprise provisions fiscales	0	71	0,00%
78	Prélèvement sur réserves et impôts différés	351.660	366.860	0,00%
Total des produits ou recettes		33.266.644	36.060.436	8,40%
Résultat de l'exercice		1.053.809	1.341.948	27,34%

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 2025 à 32.151.900,09 € contre 29.676.866,80 € en 2024 soit une progression globale de 8,34 %. 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'exercices 2025 se chiffre à 25.700.451,97 € contre 23.759.090,15 € en 2024 soit une progression de 8,17%.

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

	Réalisé 2024	Réalisé 2025	Progression
Loyers de base log soc patrimoine	25.567.327,47	27.204.363,59	6,40%
Logements inoccupés par manque de commodités	-894.224,13	-1.249.224,48	39,70%
Logements inoccupés pour vide locatif temporaire	-1.139.108,56	-624.289,98	-45,19%
Loyers de base 2025 des logements occupés	23.533.994,78	25.330.849,13	7,64%
Adaptation sur base du coefficient de revenu (+) et (-)	2.247.434,70	3.674.135,36	63,48%
Réductions personnes à charge financées par la SISF	-434.437,94	-509.868,33	17,36%
Limitations de loyer (+) et (-)	-6.883.496,84	-8.479.423,85	23,18%
Réductions accordées	-21.959,20	-66.529,45	202,97%
La recette locative nette 2025	18.441.535,50	19.949.162,86	8,18%
Cotisations de solidarité	320.664,40	457.205,42	42,58%
Total des loyers réels ou recette locative totale 2025	18.762.199,90	20.406.368,28	8,76%

L'indexation moyenne des loyers de base entre 2024 et 2025 s'est établie à **4,68 %**, répartie entre **3,2 %** d'indexation selon l'indice santé et **1,48 %** d'indexation complémentaire.

Les **129 logements du Destrier** ont généré des revenus sur l'ensemble de l'année 2025.

Les **logements rénovés** des ensembles Initiative 1 à 3 ont été remis en location progressivement à partir du mois de juin, tandis que ceux des ensembles Initiative 4 et 5 l'ont été à partir du mois d'octobre.

Par ailleurs, les **20 nouveaux appartements** « Val Marie 70/72 » ont également été loués de manière progressive à partir du mois d'octobre.

L'ensemble de ces éléments explique **une progression des loyers de base de 6,4 % en 2025**.

L'**inoccupation des logements liée aux rénovations lourdes** a augmenté de 39,7 % par rapport à 2024, en raison de la libération progressive de logements supplémentaires tout au long de l'année aux Peterbos 10/10A/11/11A et Combattants 100 à 110 ainsi qu'à Ancienne Cité.

La **perte par inoccupation** pour rénovations lourdes représente un ratio annuel moyen inoccupables/total des loyers de base de 4,59 % contre 3,50 % en 2024.

L'**inoccupation des logements pour remise en état des logements** a régressé de 49,15% par rapport à 2024 et elle représente un ratio annuel moyen inoccupés/total des loyers de base de 2,29 % contre 4,46 % en 2024.

Le **ratio loyers réels** (hors cotisation) / total des loyers de base occupés s'établit à **78,75 %**, contre 78,36 % en 2024 ; un statu quo donc par rapport à l'exercice précédent.

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 5.381.686,27 € contre 5.092.459,28 € en 2024 soit une progression de 5,68 %.

Le **ratio déficit social** /total des loyers de base occupés est de **21,25 %** contre 21,64 % en 2024.

La **Région prend en charge** 75 % du déficit social via l'Allocation Régionale de Solidarité. Elle devrait donc, en principe, nous verser sur notre compte courant un montant de 4.036.264,70 € en 2026, montant qui servira notamment à couvrir l'annuité due pour nos emprunts.

Les loyers des garages, commerces et caves

	Réalisé 2024	Réalisé 2025	progression
Loyers garages internes +Be Park	245.139,15	234.796,12	-4,22%
Loyers commerces	77.298,70	73.885,04	-4,42%
Loyers caves	11.036,32	11.509,40	4,29%
Total des recettes annexes	333.474,17	320.190,56	-3,98%

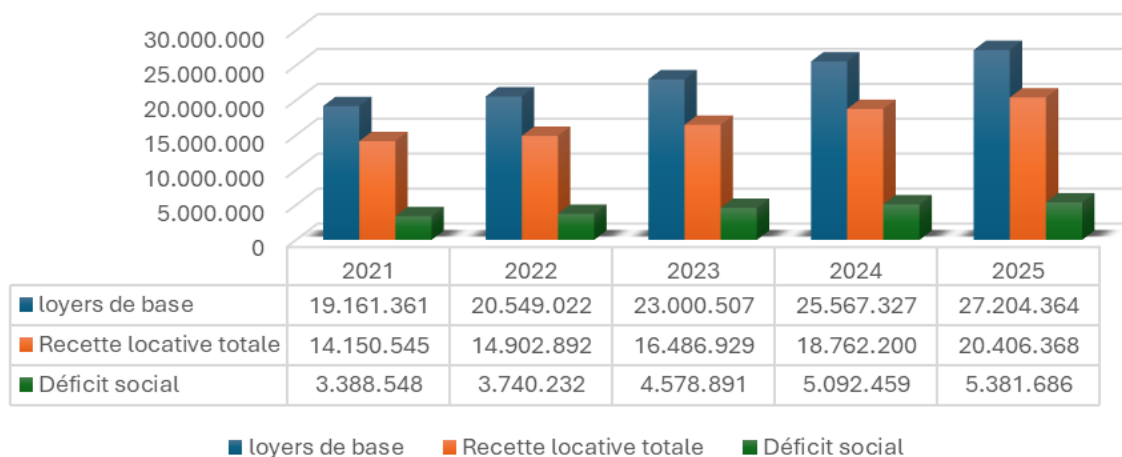
La recette générée par les garages a diminué en raison des nouvelles conditions du marché attribué à BePark. Ce nouveau marché, qui a débuté en mai 2024 pour une durée fixe de trois ans se terminant en avril 2027, prévoit une commission de 48 %, contre 35 % lors du marché précédent.

Les charges facturées aux coopérateurs-locataires

Les charges forfaitaires estimées	2.548.375,64
Les consommations estimées	2.425.517,49
Total des charges à refacturer aux locataires	4.973.893,13

Comme chaque année, le solde du décompte de charges a été établi de manière prévisionnelle, sur la base des montants facturés par nos différents prestataires de services et fournisseurs d'énergie, et qui restent à la charge des coopérateurs-locataires.

Evolution sur 5 ans des loyers de base, de la recette locative nette et du déficit social



✚ Evolution sur 10 ans de quelques indicateurs clés de gestion

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Loyer de base	16.086.146	16.726.163	17.275.751	18.173.133	18.598.470	19.161.361	20.549.022	23.000.507	25.567.327	27.204.364
Inoccupation	-596.359	-708.697	-1.060.037	-1.360.604	-1.592.549	-1.834.280	-2.128.573	-1.947.978	-2.033.333	-1.873.514
Déficit social	-3.112.960	-3.216.200	-3.112.411	-3.283.191	-3.216.186	-3.388.548	-3.740.232	-4.578.891	-5.092.459	-5.381.686
Recette annuelle	12.376.828	12.801.266	13.103.303	13.529.338	13.789.734	13.938.534	14.680.218	16.473.638	18.441.535	19.949.164

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Evolution de l'inoccupation	22,12%	18,84%	49,58%	28,35%	17,05%	15,18%	16,04%	-8,48%	4,38%	-7,86%
Evolution du déficit social	35,53%	3,32%	-3,23%	5,49%	-2,04%	5,36%	10,38%	22,42%	11,22%	5,68%
Evolution de la recette	14,59%	3,43%	2,36%	3,25%	1,92%	1,08%	5,32%	12,22%	11,95%	8,18%

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ratio inoccupation/loyers base	3,71%	4,24%	6,14%	7,49%	8,56%	9,57%	10,36%	8,47%	7,95%	6,89%
Ratio loy.réels/loy. occupés	79,90%	79,92%	80,81%	80,47%	81,09%	80,44%	79,70%	78,25%	78,36%	78,75%
Ratio déficit soc./loy. occupés	20,10%	20,08%	19,19%	19,53%	18,91%	19,56%	20,30%	21,75%	21,64%	21,25%

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de logements sociaux	3.202	3.202	3.251	3.238	3.238	3.335	3.303	3.402	3.414	3.443
Loyer de base moyen mensuel/log	418,65	435,31	442,83	467,70	478,65	478,79	518,44	563,41	624,08	658,45
Recette moyenne mensuelle/log	322,11	333,16	335,88	348,19	354,89	348,29	370,38	403,53	450,14	482,84

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Déficit social moyen mensuel/log	81,02	83,70	79,78	84,50	82,77	84,67	94,36	112,16	124,30	130,26
A charge de la Région (75%)	60,76	62,78	59,84	63,37	62,08	63,50	70,77	84,12	93,23	97,69
A charge de la sisp (25%)	20,25	20,93	19,95	21,12	20,69	21,17	23,59	28,04	31,08	32,56

➤ La production immobilisée – 72

Cette rubrique reprend la part des travaux immobilisés réalisés par la régie technique ainsi que la valorisation des prestations du service Études et investissements liées au suivi des chantiers de rénovation.

En 2025, la régie technique a rénové 64 logements, dont 7 étaient encore en cours de finalisation au 31/12/2025, dans le cadre du plan opérationnel de lutte contre les inoccupés et les inoccupables.

La régie électricité est intervenue pour la pose de systèmes Intratone ainsi que pour la rénovation de l'éclairage de secours dans les parties communes de plusieurs immeubles.

Depuis 2024, la régie est également en mesure d'assurer le remplacement de chaudières individuelles dans les logements, renforçant ainsi sa capacité d'intervention interne et sa contribution directe aux travaux immobilisés.

	Réalisé 2025
<i>Remises en état des logements entre 2 locations</i>	670.945,70
<i>Rénovations des communs - placement de chaudières</i>	144.444,99
<i>Frais de surveillance de chantier</i>	190.534,20
<i>Honoraires d'études en interne</i>	63.637,57
Total de la production immobilisée	1.069.562,46

Parmi les 64 logements rénovés par la régie, 22 avaient été occupés pendant plus de vingt ans par les mêmes coopérateurs-locataires. Les travaux réalisés apportent dès lors une amélioration significative au logement, ce qui justifie l'immobilisation de ces dépenses à 100 %.

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

Eu égard à un déficit social de 5.092.459,28 € en 2024, Comensia s'est vu octroyer en 2025 une allocation de 3.819.344,46 €, contre 3.434.168,29 € en 2024. Cela représente une progression de 385.176,17 €, soit une augmentation de 11,22 %. Cette évolution s'explique principalement par la mise en location progressive, en 2024, des 129 logements du complexe Destrier.

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 : 3.819.344,46€ (75% du déficit social 2024)

Accompagnement social	420.000,00 €
- Salaires des travailleurs sociaux de proximité (excepté les personnes subventionnées par Actiris) : 387.000,00 €	
- Appels à projet : 29.500,00 €	
- Frais de fonctionnement des pôles et Cogelo : 3.500 €	
Remboursement de l'annuité	3.399.344,46 €

Il convient de souligner que, par décision du Gouvernement en date du 11 décembre 2025, le budget disponible pour l'exercice 2025 a été plafonné au niveau des montants initialement prévus pour 2024. Dans ce contexte, la SLRB n'a pas été en mesure de libérer l'intégralité des sommes dues avant la clôture. Ainsi, seuls 49.073.393 € ont pu être libérés sur les 56.272.988 € dus pour l'ensemble du secteur. Le solde non versé au 31/12/2025 sera mis à disposition sur le compte courant ARS dès le 01/01/2026, de manière à éviter tout préjudice financier, notamment en termes d'intérêts, pour les SISP.

Pour Comensia, un premier versement de 3.330.695,53 € a été effectué. Le solde restant à verser en 2026 s'élève à 488.648,93 €.

La situation de la trésorerie à fin 2025 est donc sous-évaluée de ce montant-là.

➤ **Les autres produits d'exploitations – 74**

Cette rubrique regroupe les revenus d'exploitation provenant des aides régionales (incitants au contrat de gestion, subventions à l'emploi, rétrocessions de précomptes immobiliers...), ainsi que les remboursements de sinistres par Ethias et divers autres produits d'exploitation.

Ces produits se décomposent de la manière suivante :

<i>Incitants au contrat de gestion</i>	69.240,00
<i>Subventions SLRB -mutualisation du serv.techn.</i>	58.000,00
<i>Subventions SLRB -récupération 50% précompte PRL e AH</i>	122.970,58
<i>Subventions Actiris</i>	353.823,15
Total des subventions de la Région	604.033,73
<i>Récupération du précompte auprès du commerce et exploitant Delaunoy</i>	27.322,05
<i>Rédevances baux et antennes</i>	57.171,74
<i>Récupération des frais de justice</i>	56.825,03
<i>Ventes de certificats verts</i>	148.394,41
<i>Indemnités des assurances</i>	246.885,77
<i>Indemnités de justice</i>	10.500,00
<i>Facturations des interventions auprès des locataires</i>	134.290,68
<i>Utilisation du fonds de réserve Derby pour travaux</i>	121.139,17
<i>Autres produits d'exploitation</i>	37.778,62
<i>compensation occupation Delaunoy</i>	118.200,00
Total des autre produits	958.507,47
Total rubrique 74	1.562.541,20

Les subventions régionales atteignent, pour l'exercice 2025, un montant total de 604.033,73 €, contre 602.527,77 € en 2024.

Sur ce total, 250.210,58 € ont été versés par la tutelle dans le cadre de ses obligations liées au contrat de gestion de niveau 2, ainsi que dans le cadre des conventions de financement Alliance Habitat et Plan Logement (la rétrocession des 50 % du précompte immobilier).

Le solde, soit 353.823,15 €, provient des conventions Actiris, correspondant à la prise en charge partielle des rémunérations de nos agents ACS et APS.

Dans le cadre du marché conjoint SLRB, le service Plage a transféré sur notre compte Brugel 1.608 certificats verts en 2025. Ce transfert a généré un revenu total de 121.491,96 €.

Au 1er juillet 2025, Comensia a accordé un droit d'occupation précaire des entrepôts Delaunoy, destinés à être exploités comme salles de fêtes et salle de sport. Cette mise à disposition vise à valoriser et sécuriser le site dans l'attente du lancement des travaux de démolition.

Les indemnités d'assurance perçues s'élèvent à 246.885,77 €. En contrepartie, les travaux liés aux sinistres, comptabilisés en charges, représentent un montant de 168.255,93 € compte tenu du décalage entre les travaux réalisés et les indemnités perçues.

b) Les produits financiers (rubrique 75)

Cette rubrique évolue principalement en fonction de l'amortissement des subsides d'investissement octroyés par les différents organismes (Région, Bruxelles-Environnement, Département des Monuments et Sites, Communes). En effet, ces subsides transférés en produits financiers au même rythme que l'amortissement des biens auxquels ils se rapportent.

	Réalisé 2024	Réalisé 2025	Progression
<i>Les intérêts accordés au taux de 2% sur nos avoirs</i>	50.531,63 €	63.965,83 €	26,59%
<i>L'amortissement des subsides d'investissement</i>	3.181.071,90 €	3.470.101,34 €	9,09%
<i>Autres produits financiers</i>	2.287,57 €	6.682,26 €	192,11%
Total des produits financiers	3.233.891,10 €	3.540.749,43 €	9,49%

Les produits d'intérêts générés sur le compte courant progressent de 26,59 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution résulte du maintien, tout au long de l'année, d'un niveau d'avoir supérieur à celui de 2024 sur notre compte courant auprès de la SLRB.

L'amortissement des subsides en capital progresse de 9,09 % par rapport à 2024. Cette évolution s'explique, d'une part, par l'amortissement des subsides reçus en 2025, et d'autre part, par les subsides perçus en 2024 amortis au prorata temporis lors de leur première année. En 2025, ces derniers produisent un amortissement sur une année complète, ce qui contribue significativement à cette croissance (subside Destrier, menuiseries extérieures Hunderenveld 1 et 2...).

Comensia a été subsidiée à concurrence de 2.939.850,56 € par la tutelle en 2025, portant ainsi le total cumulé des subsides au 31 décembre 2025 à 105.321.264,54 € pour les subsides en capital et à 513.641,92 € pour les subsides d'exploitation (aides régionales liées à la rétrocession de 50 % du précompte immobilier pour les projets Alliance Habitat et Plan Logement).

Il convient de noter que, pour l'exercice 2025, l'enveloppe régionale de 45.000.000 € consacrée aux subsides a été entièrement consommée dès les deux tiers de l'année. À partir de ce moment, tout financement régional a été octroyé sous forme d'avance.

Pour Comensia, cela concerne notamment le projet Val Marie, dont le coût total s'élève à 16.212.558,76 €. Ce montant a été ventilé en deux lignes d'avances de 8.106.279,38 € chacune :

- La première correspond à une véritable avance remboursable ;
- La seconde représente la partie du subside régional qui, faute de budget disponible, a été octroyée provisoirement sous forme d'avance

De ce fait, le total de nos emprunts régionaux apparaît surévalué du montant de cette seconde tranche, laquelle sera régularisée dès que les lignes de subsides seront à nouveau disponibles.

A l'inverse, le total de nos subsides est sous-évalué de ce même montant.

Un commentaire explicatif sera intégré à nos comptes annuels afin de préciser cette situation et d'assurer une information transparente.

c) Les produits exceptionnelles (rubrique 76)

Il s'agit d'un résultat dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation normale et qui n'a pas vocation à se reproduire durablement. Pour l'exercice 2025, ce poste s'élève à 855,31 €, un montant peu significatif qui ne requiert pas de commentaire particulier.

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

Cette rubrique totalise un montant de 366.859,70 €, réparti comme suit :

- Impôts différés sur les subsides amortis en 2025 : 183.869,81 € ;

- Remploi 2025 de la plus-value d'échange des biens avec Lorebru : 173.840,40 € ;
- Impôts différés sur le remploi : 9.149,49 €.

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

Les comptes de dépenses

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

Les charges d'exploitation, également appelées coûts des ventes et prestations (rubriques 60 à 64), s'élèvent pour l'année 2025 à 32.236.372,79 €, contre 30.110.652,14 € en 2024, soit une progression globale de 7,06 %. Cette évolution s'inscrit dans la continuité des exercices précédents, la croissance des charges d'exploitation se stabilisant autour de 7 % entre 2023 et 2025.

Ce montant représente l'ensemble des biens et services mobilisés par Comensia dans le cadre de l'exécution de sa mission de service public.

➤ Les approvisionnements et marchandises - 60

Cette rubrique reprend l'achat du matériel nécessaire à la régie technique pour les travaux de dépannage, de réparation et de remise en ordre des logements. Ces achats s'élèvent à 712.943,20 € contre 567.344,99 € en 2024, soit une progression de 25,66 %.

L'utilisation de ces achats se répartit comme suit :

- Matériel utilisé par la régie pour la remise en état des logements : 93.225,80 € ;
- Matériel utilisé par la régie pour les rénovations immobilisées : 255.736,47 € ;
- Matériel utilisé pour les dépannages et petit outillage acquis : 363.980,93 €.

➤ Les achats de biens et de services – 61

Les biens et services divers totalisent un montant de **7.217.937,40 €**, soit une progression de 6,13 % par rapport à 2024.

La maîtrise des dépenses demeure l'un des objectifs financiers majeurs de Comensia dans le cadre de sa comptabilité budgétaire. Cette vigilance s'exerce toutefois sans compromettre les besoins essentiels en matière de fonctionnement, de personnel et de travaux nécessaires à la préservation du patrimoine.

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

- **Les frais d'administration générale** qui s'élèvent à **489.533,87 €** contre 458.600,59 € en 2024 ; soit une progression de 6,75%.

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

Compte	Libellé	Réalisé 2025	Réalisé 2024	Ecart 2025/2024
610000	Fournitures de bureaux - papeterie	91.597,84	83.670,88	9,47%
610100	Poste - Téléphone - GSM	101.561,34	104.397,03	-2,72%
610200	Déplacement et parking E - O - Adm	15.004,68	12.964,17	15,74%
610210	Carburant	10.319,15	10.507,83	-1,80%
610300	Documentation	1.236,81	2.526,44	-51,05%
610400	Publications légales	379,50	3.716,50	-89,79%
610500	Communication et traduction	44.567,10	50.725,02	-12,14%
610600	Secrétariat social	45.190,99	40.729,87	10,95%
610610	Comptables externe et fiscaliste	3.100,00	3.866,30	-19,82%
610620	Reviseurs	15.900,00	21.182,38	-24,94%
610630	Prestations informatiques	36.152,57	21.765,07	66,10%
610640	Honoraires études et consultations	73.871,10	74.460,41	-0,79%
610700	Frais de recrutement	16.333,05	5.906,13	176,54%
610900	Frais divers d'administration	34.319,74	22.182,56	54,71%
		489.533,87	458.600,59	6,75%

- Les frais d'entretiens et de réparations dans les immeubles à charge de Comensia pour un total de 1.129.360,19 € contre 971.792,79 €. Une progression de 16,21% par rapport à l'année dernière.

Nature des travaux	Réalisé 2025	Réalisé 2024	Ecart 2024/ 2023
E&R trottoirs et chemins d'accès	5.074,91	6.735,29	-24,65%
E&R égout, citernes, desc pluviale	12.020,94	21.037,08	-42,86%
E&R espaces verts	39832,65	36.362,76	9,54%
E&R maçonnerie extérieure	23.437,29	12.871,40	82,09%
E&R toitures, cheminées	81.382,74	59.836,18	36,01%
E&R chassis, vitrerie	45.489,10	48.442,35	-6,10%
E&R quincaillerie, ferronnerie, serrurerie Ext.	38.122,53	66.307,73	-42,51%
Total des travaux extérieurs - 61101	245.360,16	251.592,79	-2,48%
E&R ascenseurs	59.016,28	25.315,77	133,12%
E&R chauffage, chauffe-eau	197.938,67	216.776,29	-8,69%
E&R électriques, électroniques	36.074,66	45.869,40	-21,35%
E&R sanitaires	134.485,13	87.551,85	53,61%
E&R protection incendie	6.294,93	19.976,10	-68,49%
E&R Remise en ordre logement	147.671,16	55.064,29	168,18%
E&R menuiserie, quincaillerie, serrurerie Int.	4.405,81	5.978,19	-26,30%
E&R revêtements de sols	3.803,28	4.799,11	-20,75%
E&R peinture et plafonnage (murs, plafonds)	50.144,02	32.977,53	52,06%
Total des travaux intérieurs - 61102	639.833,94	494.308,53	29,44%
Enlèvements déchets	38.508,42	14.567,92	164,34%
Travaux suite sinistre	168.255,93	161.490,06	4,19%
Travaux co-propriété charge société	37.401,74	49.833,49	-24,95%
Total des travaux divers- 61103	244.166,09	225.891,47	8,09%
Total des travaux 61101+61102+61103	1.129.360,19	971.792,79	16,21%

La rubrique relative à la remise en ordre des logements par des prestataires externes passe de 55.064,29 € en 2024 à 134.485,13 € en 2025.

Au total, 55 logements ont été remis en ordre par des firmes extérieures en 2025, se répartissant comme suit :

- 19 logements entièrement immobilisés ;
- 30 logements dont les travaux se répartissent entre immobilisation et parachèvement ;
- 6 logements relevant exclusivement du parachèvement.

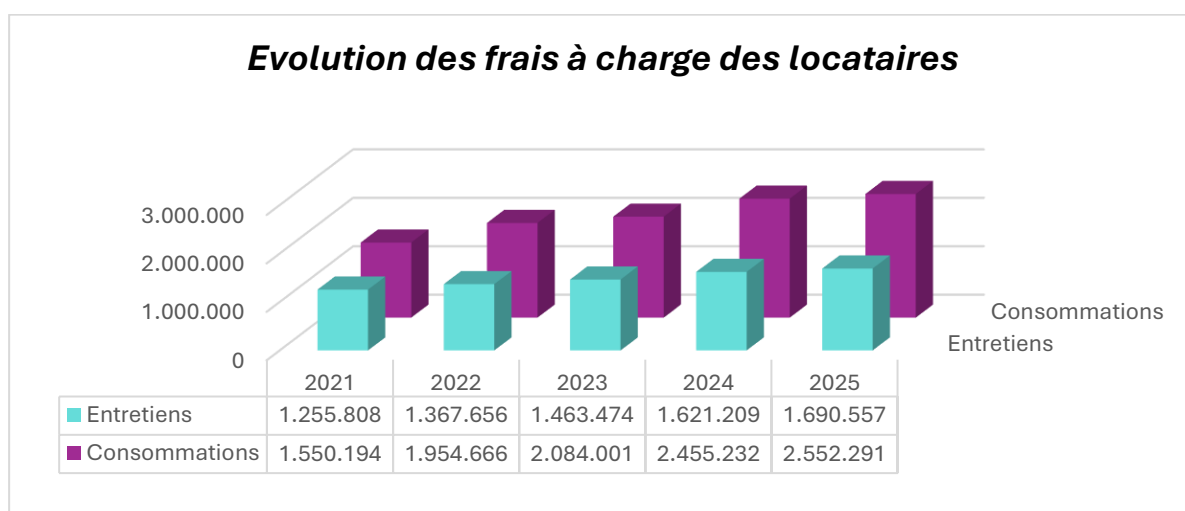
Inventaire des remises en état réalisées en 2025 :

	Nature des frais	Nombre	Montants investis
Remises en ordre financées par Droit de Tirage	Immobilisation	19	376.562,00
Remises en ordre financées par fonds propres	Immobilisation	30	363.681,09
Remises en ordre financées par fonds propres	Rubrique travaux	20	147.671,16
			887.914,25

- **Les frais d'entretien des immeubles loués ou occupés par la société** : Ce poste reprend le montant 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 **128.484,97 €**

- **Les frais d'entretien à charge des locataires** : Ces frais s'élèvent à **1.690.557,10 €** soit une progression de 4,28 % par rapport à 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 consommations à charge des locataires** : Ce poste s'élève à **2.552.291,38 €** contre 2.455.231,70 € en 2024. Il varie selon le prix de l'énergie et le volume consommé par les locataires ainsi que l'accroissement du parc immobilier entre 2024 et 2025 ;



- **L'accompagnement social** pour un montant de **35.500,02 €**. Il s'agit des interventions financières octroyées au travers de l'enveloppe annuelle « appel à projet » et diverses activités au profit des coopérateurs-locataires ;

- **Les entretiens et redevances de location pour matériel, machines, outillages et matériel roulant** s'élèvent à **359.150,89 €**.

- Les frais d'assurance non liés au personnel pour un total de **452.280,09 €** ;

- Les frais d'actes et de contentieux s'élèvent à **212.005,12 €** qui se répartissent comme suit :

- 156 019,75 € liés aux litiges locatifs ;
- 55 985,37 € relatifs aux litiges non locatifs (entrepreneurs et personnel).

Il convient de noter qu'une partie des frais engagés dans le cadre des litiges locatifs a été récupérée sous le poste 74 « Récupération de frais de justice », pour un total de 56.825,03 € ;

- Les frais d'estimation pour les états de lieux d'entrée et les frais enregistrement des baux pour un montant de **26.377,13 €** ;

- La rétribution de tiers, d'intérimaires et des administrateurs pour un montant total de **60.585,76 €** ;

Intérimaires	10.085,15
Personnel article 60	21.181,55
Administrateurs	29.320,06
Total	60.586,76

- Les frais divers de représentation, pour un montant total de **81 810,88 €**, couvrent principalement les dépenses liées à l'organisation des festivités du 10^e anniversaire de Comensia, les dîners du personnel ainsi que les différentes activités de Teambuilding.

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

Le total des rémunérations et charges sociales s'élève 10.285.268,24 € et concerne un total d'équivalent temps plein à la clôture de **139,8** contre 134,9 à la clôture 2024.

	Employés	Ouvriers
Total des rémunérations	4.959.866,56	2.024.301,92
Cotisations patronales ONSS y compris la cotisation pécule pour ouvriers	1.162.309,82	870.912,90
Total	6.122.176,38	2.895.214,82
Frais indissociables	1.267.877,04	
Total rémunérations	10.285.268,24	

Cette rubrique représente **31,91 %** du total des dépenses d'exploitation, contre 32,79 % en 2024. Elle intègre l'ensemble des mouvements du personnel survenus au cours de l'exercice (indexations, engagements, licenciements et démissions), à l'exception des frais liés au personnel mis à disposition par le SASLS et par les CPAS (articles 60).

Une partie de ces coûts est soit récupérée auprès des coopérateurs-locataires (les frais de nettoyage refacturés via le décompte de charges) soit couverte par l'Allocation Régionale de Solidarité destinée aux travailleurs sociaux, soit financée par des subventions publiques, soit imputée dans le cadre de la valorisation de la production immobilisée.

En neutralisant ces frais subventionnés ou refacturés, le ratio s'élèverait à **24,04 %** 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 10.850.174,32 € contre 10.120.646,09 en 2024 soit une progression annuelle de 7,21 %. Il est à noter que Comensia a investi en 2025 en biens d'investissement et en travaux de rénovation pas moins de 42.800.000 € dont 31.881.978,43 € 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 299.617.454,52 €, traduisant ainsi une augmentation de plus de 12,26 %.

La charge d'amortissement représente 33,66 % des dépenses d'exploitation contre 33,61% en 2024.

Résumé de la valeur nette comptable des actifs immobilisés à fin 2025

Valeurs d'investissements total à fin 2024	392.444.979,92	(A)
L'amortissement total à fin 2024	135.676.771,49	(B)
Valeur comptable nette à fin 2024	256.768.208,43	(C)=(A)-(B)
Investissements réceptionnés en 2025	31.881.978,43	(D)
Investissements 2025 en cours d'execution	10.967.267,66	(E)
Valeur comptable avant amortissement	299.617.454,52	(F)=(C)+(D)+(E)
Amortissements 2025	10.850.174,32	(G)
Valeur comptable nette à fin 2025	288.767.280,20	(H)=(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	51.127,50	25%	12.781,88
Locataires présents- dettes > à 1 an	42.488,77	100%	42.488,77
Locataires partis- dettes > à 6 mois et < à 1 an	29.539,26	50%	14.769,63
Locataires partis- dettes > à 1 an	81.468,64	100%	81.468,64
			151.508,92

Au 01/01/2025, la provision était de 138.496,68 €. Comensia l'a utilisé durant l'année (décision du Conseil d'Administration du 23/10/2025) à concurrence de 35.529,34 € afin de solder les créances jugées définitivement irrécouvrables. Une dotation de 48.541,58 € a été comptabilisée par la suite afin d'atteindre le montant maximum de 151.508,92 €.

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 643.209,13 € et la dotation calculée est de 662.577,63 € soit un impact en charge pour l'exercice de 19.348,50 €.

Ce montant doté porte le solde de la provision grosses réparations et gros entretiens à 5.62.095,28 € soit l'équivalent du total prévu au plan d'entretien à 5 ans (2026-2030). Ce plan d'entretien ne reprend, bien évidemment, que les travaux à charge de la SISP.

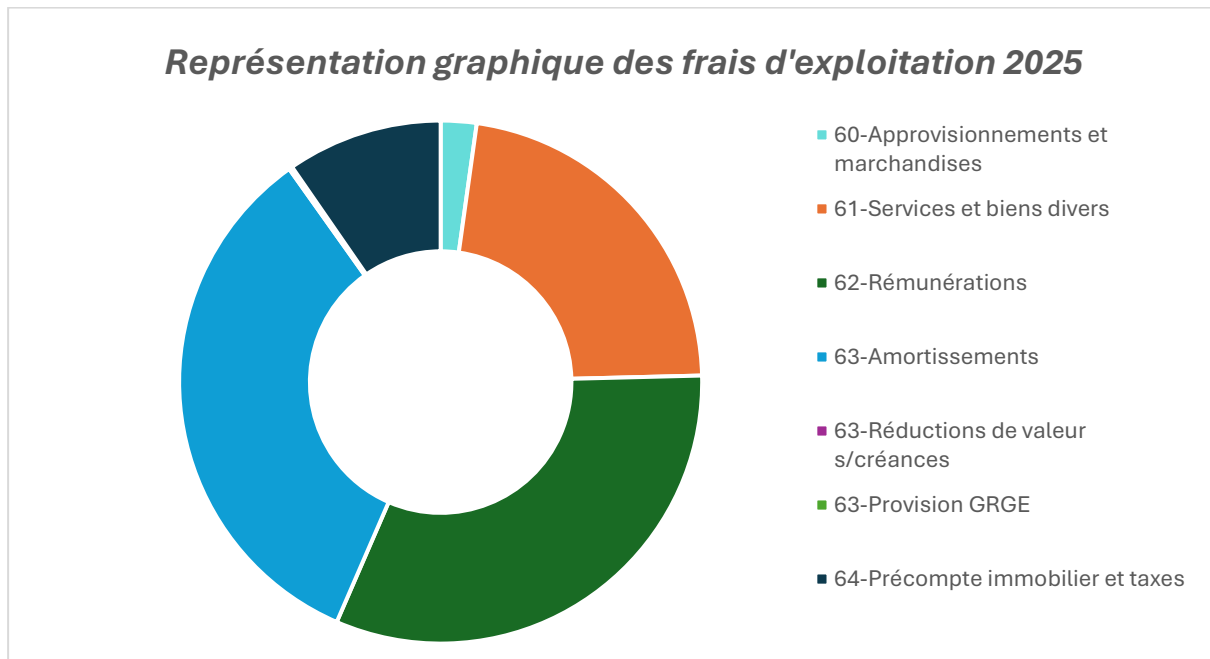
Montant de la provision au 01/01/2025	5.442.746,78
utilisation 2025	-643.209,13 A
solde avant dotation ou reprise	4.799.537,65
Montant du plan entretien à 5 ans	5.462.095,28
dotation 2025	662.557,63 B
Total de la dotation 2025	19.348,50 A+B

➤ **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 2.295.084,83 € ; une progression de 14,68 %.

Les revenus cadastraux qui constituent la base pour la détermination de cet impôt ont été indexés de 3,14 % par rapport à 2024 (contre 4,05 % entre 2024 et 2023 et 9,6 % entre 2023 et 2022). En 2025, plusieurs communes ont réhaussé leurs centimes additionnels.

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 ni en 2024 ni en 2025 mais l'estimatif a été porté en compte.



b) Les charges financières (rubrique 65)

Depuis le 1er janvier 1994, les emprunts accordés aux sisp afin de financer les investissements et les travaux se font sous forme d'avances remboursables en annuités constantes (33 ou 20 annuités) exonérées d'intérêts. Seuls des frais de chargement valant 0,15% du montant emprunté sont réclamés. Les prêts Plan Régional du Logement et Alliance Habitat sont quant à eux frappés d'un intérêt dont le taux est fixé en fonction du marché au moment de la réception provisoire du bien.

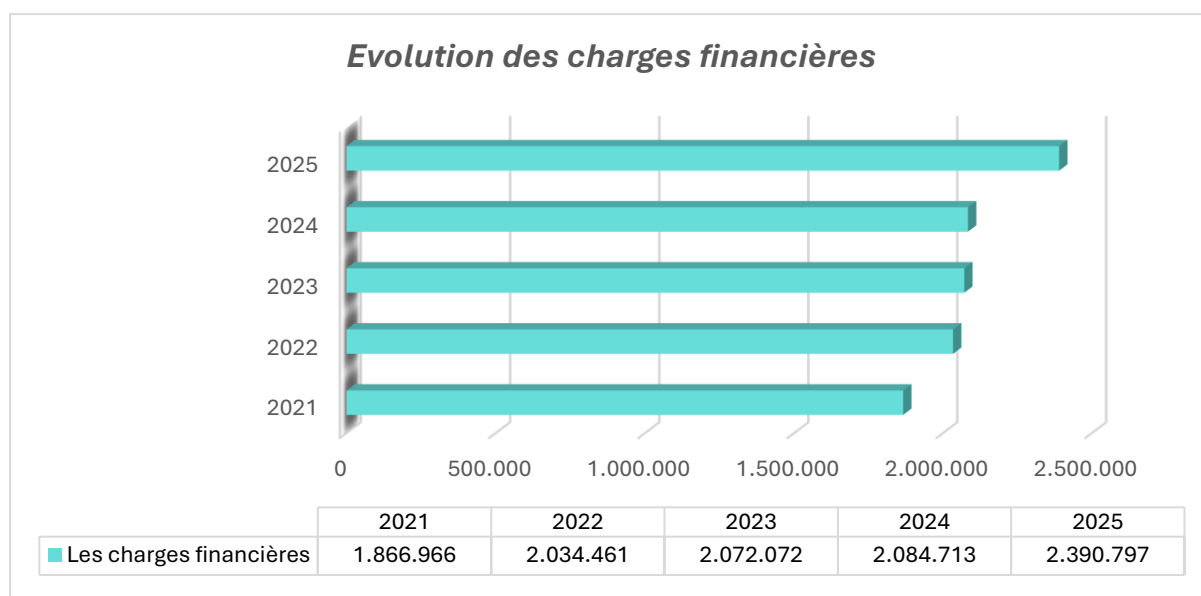
Les charges financières liées aux emprunts s'élèvent, pour l'exercice 2025, à **2.479.700,45 €**, soit une augmentation de 14,68 % par rapport à l'année précédente.

Ce montant est toutefois réduit de 88.903,87 €, correspondant aux intérêts intercalaires activés pour les projets Otlet et Van Overbeke.

Pour rappel, un crédit bullet au taux annuel de 3,5 % a été octroyé par la SLRB pour le financement de ces deux opérations. Le montant annuel des intérêts portés à l'actif varie en fonction des tranches effectivement débloquées durant la période temporaire de construction.

La dette financière à charge de l'exercice s'élève après cette opération à 2.390.796,58 €.

Il est à noter que le taux d'intérêt fixé lors de la réception provisoire du projet Val Marie s'élève à 3,95 %, ce qui entraînera une charge financière significative durant toute la période de remboursement du prêt.



c) L'impôt sur le résultat (rubrique 67)

En tant que société de logements, Comensia est soumise à un taux d'impôt réduit à 5%.

Compte tenu d'un bénéfice comptable de 1.341.948 € et de dépenses non admises taxables estimées à 235.000 €, la dette fiscale théorique pour l'exercice s'élève à 88.500 €.

2.2.6. Présentation synthétique par nature de résultat

Nature du résultat	Réalisé 2024	Réalisé 2025	Ecart 2025/2024
Résultat d'exploitation (70/64)	-433.786	-84.471	-80,53%
Résultat financier (75/65)	1.146.631	1.148.056	0,12%
Résultat exceptionnel (76/66)	1.805	-67	-103,71%
Impôts (76/66)	-12.500	-88.429	607,43%
Prélèvements/transferts en réserves (78/68)	351.660	366.859	4,32%
Résultat de l'exercice	1.053.809	1.341.948	27,34%

Malgré des pertes liées à l'inoccupation dépassant 1,87 million d'euros, le résultat d'exploitation poursuit son amélioration année après année, passant de -1,7 million d'euros en 2023 à -433 000 € en 2024 et à -84.000 € en 2025.

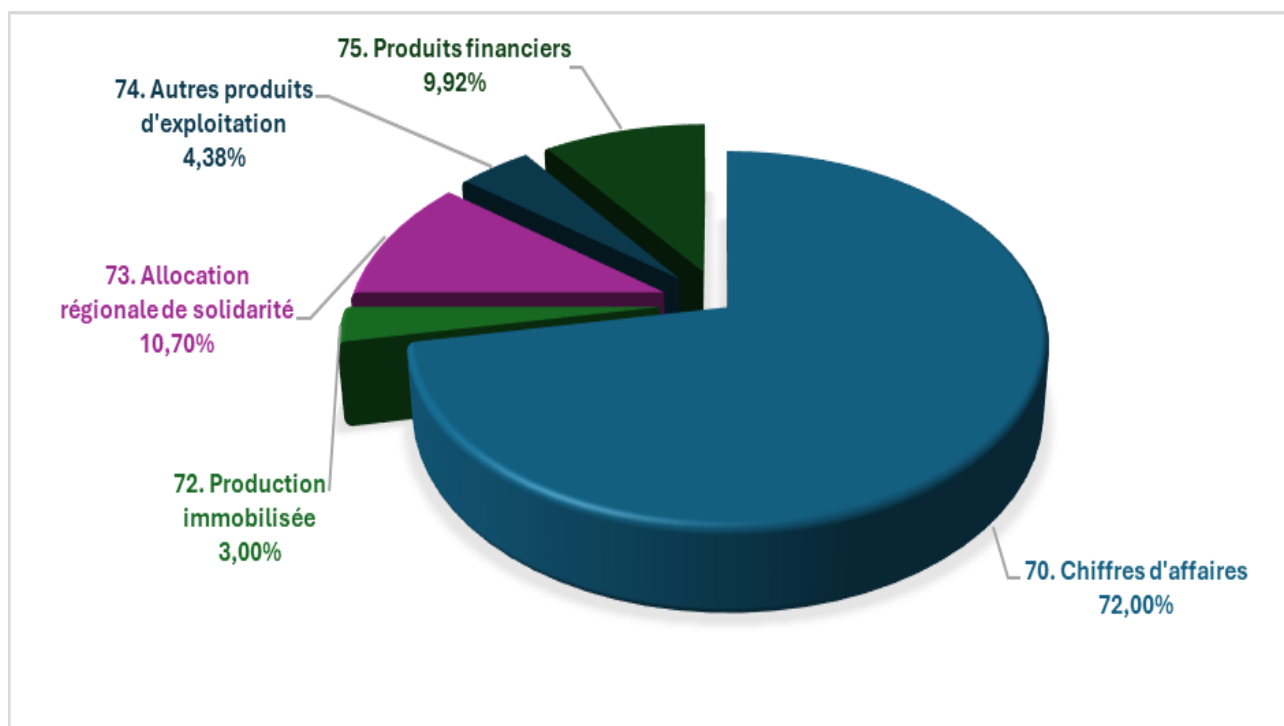
Un résultat d'exploitation positif constitue **un indicateur clé de performance**, car il montre que l'activité courante de l'entreprise génère suffisamment de valeur pour couvrir ses charges opérationnelles. Il reflète ainsi l'efficacité du modèle économique et la maîtrise des coûts.

Le résultat financier apparaît largement excédentaire. Cette situation s'explique toutefois principalement par des produits financiers comptabilisés **mais non encaissés**, tandis que les charges d'emprunts, quant à elles, correspondent à des **décaissements réels**. Il s'agit donc d'un résultat financier davantage comptable qu'opérationnel car une partie du résultat ne correspond pas à un réel flux de trésorerie.

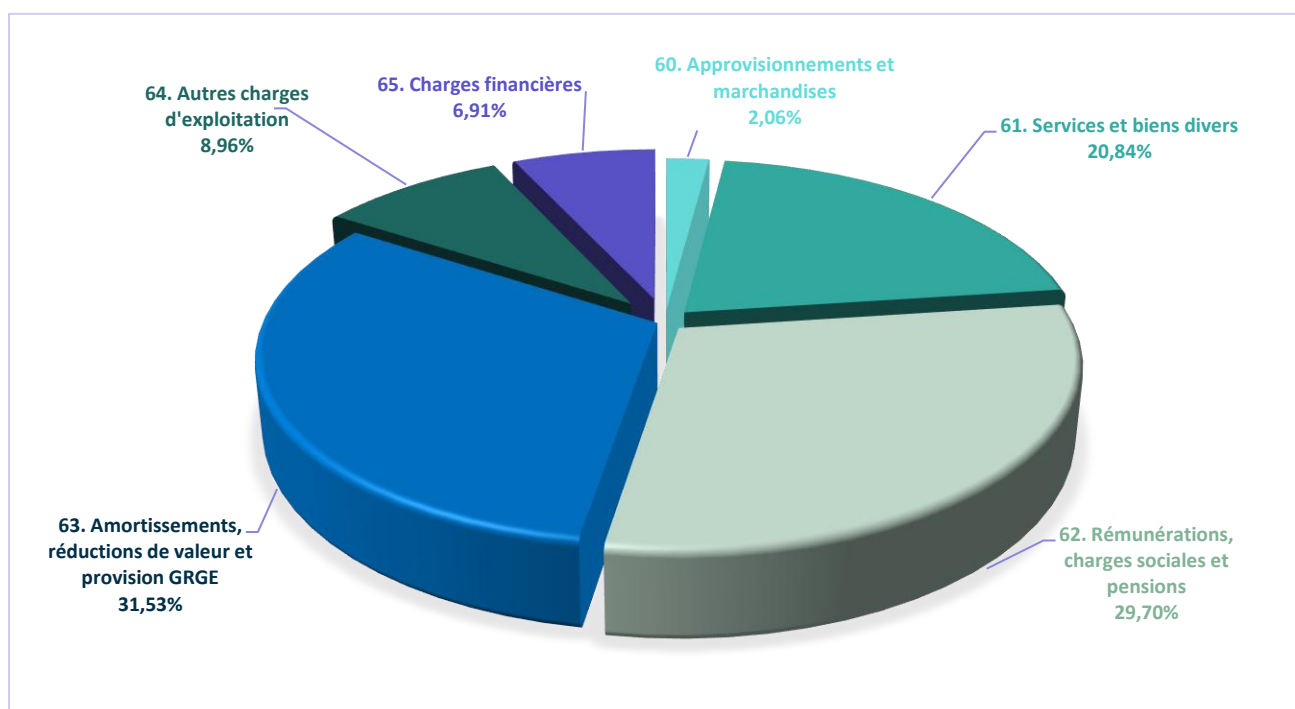
En raison du caractère fortuit et non récurrent du **résultat exceptionnel**, ainsi que de son faible montant, ce résultat n'appelle pas de commentaire particulier.

2.2.7. Représentation graphique des recettes et des dépenses

Les recettes



Les dépenses



2.2.8. Evolution du bilan sur 5 ans

BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
ACTIF						
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20					
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	199.323.976	213.724.415	213.602.042	256.768.209	288.767.281
Immobilisations incorporelles	21	1.763	245.500	279.048	202.199	126.128
Immobilisations corporelles	22/27	198.960.531	213.079.591	212.940.305	256.252.847	288.234.687
Terrains et constructions	22	183.181.988	204.771.489	199.194.960	235.975.200	257.085.538
Installations, machines et outillage	23	104.939	109.551	102.647	109.847	101.038
Mobilier et matériel roulant	24	152.924	151.074	121.542	477.548	417.626
Location-financement et droits similaires	25					
Autres immobilisations corporelles	26	717.039	255.140	161.363	65.440	38.404
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	14.803.641	7.792.337	13.359.792	19.624.812	30.592.081
Immobilisations financières	28	361.682	399.324	382.689	313.163	406.466
Entreprises liées	280/1					
Participations	280					
Créances	281					
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	5.464	5.464	5.444	5.444	5.444
Participations	282	5.464	5.464	5.444	5.444	5.444
Créances	283					
Autres immobilisations financières	284/8	356.218	393.860	377.245	307.719	401.022
Actions et parts	284					
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	356.218	393.860	377.245	307.719	401.022
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	9.516.770	7.569.915	7.160.911	8.773.844	10.927.175
Créances à plus d'un an	29					
Créances commerciales	290					
Autres créances	291					
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	269.042	270.297	318.581	263.908	231.779
Stocks	30/36	269.042	270.297	318.581	263.908	231.779
Approvisionnements	30/31	269.042	270.297	318.581	263.908	231.779
En-cours de fabrication	32					
Produits finis	33					
Marchandises	34					
Immeubles destinés à la vente	35					
Acomptes versés	36					
Commandes en cours d'exécution	37					
Créances à un an au plus	40/41	3.703.913	3.091.664	2.966.977	3.802.460	5.359.292
Créances commerciales	40	197.306	263.772	411.245	495.812	437.419
Autres créances	41	3.506.607	2.827.892	2.555.732	3.306.648	4.921.873
Placements de trésorerie	50/53					
Actions propres	50					
Autres placements	51/53					
Valeurs disponibles	54/58	5.228.533	3.623.463	3.332.625	4.018.244	4.973.666
Comptes de régularisation	490/1	315.282	584.491	542.728	689.232	362.438
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	208.840.746	221.294.330	220.762.953	265.542.053	299.694.456

	Codes	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
PASSIF						
CAPITAUX PROPRES	10/15	64.862.683	71.296.551	71.572.919	90.503.562	91.368.801
Apport	10/11	939.276	932.875	927.246	923.957	918.195
Disponible	110	939.276	932.875	927.246	923.957	918.195
Indisponible	111					
Plus-values de réévaluation	12	109.276	109.276	109.276	109.276	109.276
Réserves	13	10.040.619	9.964.654	9.250.642	10.130.612	11.298.718
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	5.368.215	5.274.374	5.100.534	4.926.695	4.752.853
Réserves disponibles	133	4.672.186	4.690.062	4.149.890	5.203.699	6.545.647
Bénéfice (perte) reporté(e)	14	(+)(-)				
Subsides en capital	15	53.773.512	60.289.746	61.285.756	79.339.717	79.042.612
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19					
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	9.649.208	9.091.603	9.163.349	10.103.120	10.083.570
Provisions pour risques et charges	160/5	6.394.089	5.683.851	5.713.576	5.719.174	5.730.696
Pensions et obligations similaires	160					
Charges fiscales	161					
Grosses réparations et gros entretien	162	6.094.148	5.393.261	5.430.681	5.442.747	5.462.095
Autres risques et charges	163/5	299.941	290.590	282.895	276.427	268.601
Impôts différés	168	3.255.119	3.407.752	3.449.773	4.383.946	4.352.874
DETTES	17/49	134.328.855	140.906.176	140.026.685	164.935.371	198.242.085
Dettes à plus d'un an	17	121.412.292	128.148.772	126.379.101	147.976.626	178.666.170
Dettes financières	170/4	121.127.810	127.840.368	126.015.360	147.549.843	178.210.496
Emprunts subordonnés	170					
Emprunts obligatoires non subordonnés	171					
Dettes de location-financement et assimilés	172					
Etablissements de crédit	173					
Autres emprunts	174	121.127.810	127.840.368	126.015.360	147.549.843	178.210.496
Dettes commerciales	175					
Fournisseurs	1750					
Effets à payer	1751					
Acomptes reçus sur commandes	176					
Autres dettes	178/9	284.482	308.404	363.741	426.783	455.674
Dettes à un an au plus	42/48	12.650.809	12.363.370	13.430.541	16.609.787	19.056.196
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	4.680.146	5.028.433	5.157.367	5.656.199	6.221.497
Dettes financières	43		1.023.828	1.370.604	2.987.381	3.259.623
Etablissements de crédit	430/8		1.023.828	1.370.604	2.987.381	3.259.623
Autres emprunts	439					
Dettes commerciales	44	5.359.379	3.963.935	4.183.311	3.868.616	4.991.039
Fournisseurs	440/4	5.359.379	3.963.935	4.183.311	3.868.616	4.991.039
Effets à payer	441					
Acomptes reçus sur commandes	46					
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	1.410.219	1.479.531	1.749.782	2.496.307	3.662.214
Impôts	450/3	471.259	449.648	600.307	1.306.883	2.603.722
Rémunérations et charges sociales	454/9	938.960	1.029.883	1.149.474	1.189.424	1.058.492
Autres dettes	47/48	1.201.065	867.643	969.478	1.601.284	921.823
Comptes de régularisation	492/3	265.754	394.034	217.044	348.958	519.719
TOTAL DU PASSIF	10/49	208.840.746	221.294.330	220.762.953	265.542.053	299.694.456

Valeurs exprimées en % du total de l'actif

BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
ACTIF						
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20					
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	95,44%	96,58%	96,76%	96,70%	96,35%
Immobilisations incorporelles	21	0,00%	0,11%	0,13%	0,08%	0,04%
Immobilisations corporelles	22/27	95,27%	96,29%	96,46%	96,50%	96,18%
Terrains et constructions	22	87,71%	92,53%	111,92%	88,87%	85,78%
Installations, machines et outillage	23	0,05%	0,05%	0,06%	0,04%	0,03%
Mobilier et matériel roulant	24	0,07%	0,07%	0,07%	0,18%	0,14%
Location-financement et droits similaires	25					
Autres immobilisations corporelles	26	0,34%	0,12%	0,09%	0,02%	0,01%
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	7,09%	3,52%	7,51%	7,39%	10,21%
Immobilisations financières	28	0,17%	0,18%	0,17%	0,12%	0,14%
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	0,17%	0,18%	0,21%	0,12%	0,13%
Actions et parts	284					
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	0,17%	0,18%	0,21%	0,12%	0,13%
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	4,56%	3,42%	3,24%	3,30%	3,65%
Créances à plus d'un an	29					
Créances commerciales	290					
Autres créances	291					
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	0,13%	0,12%	0,14%	0,10%	0,08%
Stocks	30/36	0,13%	0,12%	0,18%	0,10%	0,08%
Approvisionnements	30/31	0,13%	0,12%	0,18%	0,10%	0,08%
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	1,77%	1,40%	1,34%	1,43%	1,79%
Créances commerciales	40	0,09%	0,12%	0,23%	0,19%	0,15%
Autres créances	41	1,68%	1,28%	1,44%	1,25%	1,64%
Placements de trésorerie	50/53					
Actions propres	50					
Autres placements	51/53					
Valeurs disponibles	54/58	2,50%	1,64%	1,51%	1,51%	1,66%
Comptes de régularisation	490/1	0,15%	0,26%	0,25%	0,26%	0,12%
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 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
PASSIF						
CAPITAUX PROPRES	10/15	31,06%	32,22%	32,42%	34,08%	30,49%
Apport	10/11	0,45%	0,42%	0,42%	0,35%	0,31%
Disponible	110	0,45%	0,42%	0,42%	0,35%	0,31%
Indisponible	111					
Plus-values de réévaluation	12	0,05%	0,05%	0,05%	0,04%	0,04%
Réserves	13	4,81%	4,50%	4,19%	3,82%	3,77%
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	2,57%	2,38%	2,30%	1,86%	1,59%
Réserves disponibles	133	2,24%	2,12%	1,88%	1,96%	2,18%
Bénéfice (perte) reporté(e)	14					
		(+)(-)				
Subsides en capital	15	25,75%	27,24%	27,76%	29,88%	26,37%
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19					
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	4,62%	4,11%	4,15%	3,80%	3,36%
Provisions pour risques et charges	160/5	3,06%	2,57%	2,59%	2,15%	1,91%
Pensions et obligations similaires	160					
Charges fiscales	161					
Grosses réparations et gros entretien	162	2,92%	2,44%	2,45%	2,05%	1,82%
Autres risques et charges	163/5	0,14%	0,13%	0,13%	0,10%	0,09%
Impôts différés	168	1,56%	1,54%	1,56%	1,65%	1,45%
DETTES	17/49	64,32%	63,67%	63,43%	62,11%	66,15%
Dettes à plus d'un an	17	58,14%	57,91%	57,25%	55,73%	59,62%
Dettes financières	170/4	58,00%	57,77%	56,94%	55,57%	59,46%
Emprunts subordonnés	170					
Emprunts obligatoires non subordonnés	171					
Dettes de location-financement et assimilés	172					
Etablissements de crédit	173					
Autres emprunts	174	58,00%	57,77%	56,94%	55,57%	59,46%
Dettes commerciales	175					
Fournisseurs	1750					
Effets à payer	1751					
Acomptes reçus sur commandes	176					
Autres dettes	178/9	0,14%	0,14%	0,16%	0,16%	0,15%
Dettes à un an au plus	42/48	6,06%	5,59%	6,08%	6,26%	6,36%
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	2,24%	2,27%	2,33%	2,13%	2,08%
Dettes financières	43					
Etablissements de crédit	430/8					
Autres emprunts	439					
Dettes commerciales	44	2,57%	1,79%	1,89%	1,46%	1,67%
Fournisseurs	440/4	2,57%	1,79%	1,89%	1,46%	1,67%
Effets à payer	441					
Acomptes reçus sur commandes	46					
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	0,68%	0,67%	0,79%	0,94%	1,22%
Impôts	450/3	0,23%	0,20%	0,27%	0,49%	0,87%
Rémunérations et charges sociales	454/9	0,45%	0,47%	0,52%	0,45%	0,35%
Autres dettes	47/48	0,58%	0,39%	0,44%	0,60%	0,31%
Comptes de régularisation	492/3	0,13%	0,18%	0,10%	0,13%	0,17%
TOTAL DU PASSIF	10/49	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

2.2.9. Evolution du compte de résultats dur 5 ans

		2021	2022	2023	2.024	2.025
Ventes et prestations		22.095.439	23.841.650	26.265.069	29.676.865	32.151.901
Chiffres d'affaires		17.767.574	19.056.315	21.272.682	23.759.089	25.700.452
Loyers de base		19.464.235	20.916.623	23.412.124	25.958.478	27.582.375
Logemts sociaux	7000/7060	19.161.361	20.549.022	23.000.507	25.567.327	27.204.364
Autres	700 autre	302.873	367.601	411.617	391.151	378.011
Pertes de loyers de base		-1.866.123	-2.174.021	-1.998.739	-2.091.010	-1.931.335
Pertes sur logements inoccupés	701	-1.834.280	-2.128.573	-1.947.978	-2.033.333	-1.873.514
Autres pertes	701 autre	-31.843	-45.448	-50.761	-57.677	-57.820
Réductions sociales nettes	702	-3.388.548	-3.740.232	-4.578.891	-5.092.459	-5.381.686
Réductions spéciales privés	703	0	0	-244.760		
Charges locatives	704/707	3.345.999	3.831.269	4.424.897	4.663.416	4.973.893
Ventes de maisons		0	0	0	0	0
Cotisation de solidarité	709	212.011	222.675	258.051	320.664	457.205
Production immobilisée	72	795.398	965.266	875.764	1.180.607	1.069.562
Allocation régionale de solidarité	73	2.412.140	2.541.411	2.805.174	3.434.168	3.819.344
Autres produits d'exploitation	74	1.120.327	1.278.659	1.311.449	1.303.001	1.562.542
Coût des ventes et des prestations		23.427.060	25.214.722	27.988.459	30.110.652	32.236.372
Approvisionnements et marchandises	60	459.263	576.700	570.668	567.345	712.943
Services et biens divers		5.418.931	5.965.831	6.498.145	6.800.801	7.217.938
Administration générale	610	594.885	693.476	636.010	512.471	546.215
Travaux à charge SISP	6110	1.341.894	915.524	1.068.711	971.793	1.129.360
Travaux à charge locataires	6111	1.255.808	1.367.656	1.463.474	1.621.208	1.690.557
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	192.699	225.182	307.640	307.804	128.485
Consommations	612	1.550.194	1.954.666	2.084.001	2.455.231	2.552.291
Matériel et machines	613	213.598	265.174	320.029	326.009	359.151
Assurances	614	167.802	371.509	403.140	389.141	452.280
Frais d'actes et de contentieux	615	65.372	129.726	146.188	145.554	238.382
Divers	616	15.536	25.298	41.632	34.822	81.811
Intérimaires	617	0	0	6.049	12.633	10.085
Administrateurs	618	21.143	17.620	21.271	24.135	29.320
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	7.732.775	8.556.124	9.250.428	9.872.036	10.285.268
Amortissements	630	7.589.707	8.580.597	9.086.179	10.120.646	10.850.174
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	57.281	36.405	28.295	55.851	48.542
Provisions pour risques et charges		129.474	-700.886	37.419	12.066	19.349
Grosses réparations et entretiens	636	129.474	-700.886	37.419	12.066	19.349
Autres	635+637+639	0	0	0	0	0
Autres charges d'exploitation		2.039.629	2.199.950	2.517.325	2.681.907	3.102.159
Précompte immobilier	64000	1.976.000	2.145.450	2.454.764	2.594.501	2.895.085
Autres	64 autre	63.629	54.500	62.561	87.406	207.074
Résultat d'exploitation		-1.331.621	-1.373.072	-1.723.390	-433.787	-84.471
Produits financiers		2.270.019	2.734.636	2.906.208	3.233.892	3.540.749
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	154.629	111.059	84.666	50.532	63.966
Subsides en capital	753	2.113.380	2.623.577	2.819.096	3.181.073	3.470.101
Autres produits financiers	75 autre	2.011	0	2.447	2.287	6.682
Charges financières		1.870.401	2.037.218	2.074.571	2.087.260	2.392.694
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0	0	0	0	0
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	1.866.966	2.034.461	2.072.072	2.084.713	2.390.797
Autres charges financières	65 autre	3.436	2.757	2.499	2.547	1.897
Résultat financier		399.618	697.418	831.637	1.146.632	1.148.056
Résultat courant avant impôts		-932.003	-675.653	-891.752	712.845	1.063.584
Produits exceptionnels	76	19.285	277.739	22.492	4.227	855
Charges exceptionnelles	66	768	3.624	2.630	2.422	921
Résultat de l'exercice avant impôts		-913.486	-401.538	-871.891	714.650	1.063.518
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	302.543	419.864	331.718	351.659	366.859
Transfert aux réserves	68	0	0	0		
Impôt sur le résultat	67/77	774	450	0	12.500	88.429
Résultat de l'exercice		-611.717	17.876	-540.173	1.053.809	1.341.948

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

valeurs exprimées en % du chiffre d'affaires		2021	2022	2023	2024	2025
Ventes et prestations		124,36%	125,11%	123,47%	124,91%	125,10%
Chiffres d'affaires		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Loyers de base		109,55%	109,76%	110,06%	109,26%	107,32%
Logemts sociaux	7000/7060	107,84%	107,83%	108,12%	107,61%	105,85%
Autres	700 autre	1,70%	1,93%	1,93%	1,65%	1,47%
Pertes de loyers de base		-10,50%	-11,41%	-9,40%	-8,80%	-7,51%
Pertes sur logements inoccupés	701	-10,32%	-11,17%	-9,16%	-8,56%	-7,29%
Autres pertes	701 autre	-0,18%	-0,24%	-0,24%	-0,24%	-0,22%
Réductions sociales nettes	702	-19,07%	-19,63%	-21,52%	-21,43%	-20,94%
Réductions spéciales privés	703	0,00%	0,00%	-1,15%	0,00%	0,00%
Charges locatives	704/707	18,83%	20,10%	20,80%	19,63%	19,35%
Ventes de maisons		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cotisation de solidarité	709	1,19%	1,17%	1,21%	1,35%	1,78%
Production immobilisée	72	4,48%	5,07%	4,12%	4,97%	4,16%
Allocation régionale de solidarité	73	13,58%	13,34%	13,19%	14,45%	14,86%
Autres produits d'exploitation	74	6,31%	6,71%	6,16%	5,48%	6,08%
Coût des ventes et des prestations		131,85%	132,32%	131,57%	126,73%	125,43%
Approvisionnements et marchandises	60	2,58%	3,03%	2,68%	2,39%	2,77%
Services et biens divers		30,50%	31,31%	30,55%	28,62%	28,08%
Administration générale	610	3,35%	3,64%	2,99%	2,16%	2,13%
Travaux à charge SISF	6110	7,55%	4,80%	5,02%	4,09%	4,39%
Travaux à charge locataires	6111	7,07%	7,18%	6,88%	6,82%	6,58%
Frais dans immeubles utilisés par la SISF	6112	1,08%	1,18%	1,45%	1,30%	0,50%
Consommations	612	8,72%	10,26%	9,80%	10,33%	9,93%
Matériel et machines	613	1,20%	1,39%	1,50%	1,37%	1,40%
Assurances	614	0,94%	1,95%	1,90%	1,64%	1,76%
Frais d'actes et de contentieux	615	0,37%	0,68%	0,69%	0,61%	0,93%
Divers	616	0,09%	0,13%	0,20%	0,15%	0,32%
Intérimaires	617	0,00%	0,00%	0,03%	0,05%	0,04%
Administrateurs	618	0,12%	0,09%	0,10%	0,10%	0,11%
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	43,52%	44,90%	43,49%	41,55%	40,02%
Amortissements	630	42,72%	45,03%	42,71%	42,60%	42,22%
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	0,32%	0,19%	0,13%	0,24%	0,19%
Provisions pour risques et charges		0,73%	-3,68%	0,18%	0,05%	0,08%
Grosses réparations et entretiens	636	0,73%	-3,68%	0,18%	0,05%	0,08%
Autres	635+637+639	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Autres charges d'exploitation		11,48%	11,54%	11,83%	11,29%	12,07%
Précompte immobilier	64000	11,12%	11,26%	11,54%	10,92%	11,26%
Autres	64 autre	0,36%	0,29%	0,29%	0,37%	0,81%
Résultat d'exploitation		-7,49%	-7,21%	-8,10%	-1,83%	-0,33%
Produits financiers		12,78%	14,35%	13,66%	13,61%	13,78%
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	0,87%	0,58%	0,40%	0,21%	0,25%
Subsides en capital	753	11,89%	13,77%	13,25%	13,39%	13,50%
Autres produits financiers	75 autre	0,01%	0,00%	0,01%	0,01%	0,03%
Charges financières		10,53%	10,69%	9,75%	8,79%	9,31%
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	10,51%	10,68%	9,74%	8,77%	9,30%
Autres charges financières	65 autre	0,02%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%
Résultat financier		2,25%	3,66%	3,91%	4,83%	4,47%
Résultat courant avant impôts		-5,25%	-3,55%	-4,19%	3,00%	4,14%
Produits exceptionnels	76	0,11%	1,46%	0,11%	0,02%	0,00%
Charges exceptionnelles	66	0,00%	0,02%	0,01%	0,01%	0,00%
Résultat de l'exercice avant impôts		-5,14%	-2,11%	-4,10%	3,01%	4,14%
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	1,70%	2,20%	1,56%	1,48%	1,43%
Transfert aux réserves	68	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Impôt sur le résultat	67/77	0,00%	0,00%	0,00%	0,05%	0,34%
Résultat de l'exercice		-3,44%	0,09%	-2,54%	4,44%	5,22%

2.3. Analyse de la structure financière par quelques ratios

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

2.3.1. Ratio de 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 : $(29/58)/(42/48+492/3)$

	2021	2022	2023	2024	2025
Actifs circulants	8.288.905	7.569.915	7.160.911	8.773.844	10.927.175
Dettes à CT	8.902.978	10.738.774	11.480.047	15.177.410	16.577.803
	0,9310	0,7049	0,6238	0,5781	0,6591

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 0,66. En d'autres termes, les créances et disponibilités de Comensia sont capables **de couvrir les dettes à court terme à hauteur de 0,66 fois**. Idéalement, ce ratio devrait être au-dessus de 1 afin que toutes les dettes soient couvertes. Ce ratio s'est dégradé entre 2021 et 2024 compte tenu de la diminution des actifs circulants et de l'augmentation des dettes. Amélioration du ratio entre 2024 et 2025 (passe de 0,58 à 0,66).

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Actifs circulants	7.704.581	6.715.127	6.299.602	7.820.704	10.332.958
Dettes à CT	8.637.224	10.344.740	11.263.003	14.828.451	16.058.084
	0,8920	0,6491	0,5593	0,5274	0,6435

La couverture passe de 0,66 (au sens large) à 0,64 (au sens strict).

2.3.3. Le ratio de solvabilité

Ce ratio mesure le degré d'indépendance financière de la société. Il s'agit de comparer les ressources qu'elle n'est pas tenue de rembourser par rapport à l'ensemble des ressources. Plus le ratio est élevé, moins la société dépendra des fonds fournis par les tiers.

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Capitaux propres	64.862.683	71.296.551	71.572.919	90.503.562	91.368.801
Valeur bilantaire	208.840.746	221.294.330	220.762.953	265.542.053	299.694.456
	0,3106	0,3222	0,3242	0,3408	0,3049

Le poids des fonds propres s'établit à 30,49%. La norme minimale devant se situer entre 25 et 40%. Comensia est donc une société en mesure de respecter ses engagements financiers à terme.

Il convient de noter que, pour l'exercice 2025, l'enveloppe régionale de 45.000.000 € consacrée aux subsides a été entièrement consommée dès les deux tiers de l'année. À partir de ce moment, tout financement régional a été octroyé provisoirement sous forme d'avances.

En conséquence, le total de nos subsides est sous-évalué de ces montants, ce qui entraîne mécaniquement une sous-évaluation de nos fonds propres. En réintégrant ces montants octroyés sous forme d'avances, le ratio atteindrait 33 %.

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**

	2021	2022	2023	2024	2025
Bénéfice de l'exercice	-785.558,00	-75.964,00	-714.013	879.969	1.168.108
Charges non décaissées	7.776.461,00	7.916.116,00	9.225.893	10.273.563	10.911.564
Produits non encaissés	2.025.690,00	3.078.130,00	2.957.510	4.584.768	4.821.770
Annuité	4.130.735,00	4.680.146,00	5.028.433	5.157.367	5.656.199
	834.478,00	81.876,00	525.936	1.411.398	1.601.703

En 2025, après avoir payé sa dette d'annuité, Comensia a dégagé un complément de moyen positif de 1.601.703 €. 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

	2024	2025
Capitaux permanents y compris dettes emprunt échéant dans l'année	248.520.333	280.609.341
- Actifs fixes nets	-256.768.209	-288.767.280
FRN (1)	-8.247.876	-8.157.939
Stocks	263.908	231.779
Créance à 1 an au plus	3.802.460	5.359.292
Comptes regul actif	689.232	362.438
- dettes à un an au plus sauf dette d'emprunt	-7.966.207	-9.575.076
- provision pour risques et charges	-5.719.174	-5.730.696
Comptes regul passif	-348.958	-519.719
BRF (2)	-9.278.739	-9.871.982
Trésorerie Nette =(1)-(2)	1.030.863	1.714.043
valeurs disponibles classe 5 (A)	4.018.244	4.973.666
dettes financière (découvert sur compte courant SLRB) (B)	-2.987.381	-3.259.623
Trésorerie Nette =(A)-(B)	1.030.863	1.714.043

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

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

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

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

Le fonds de roulement de Comensia présente un solde négatif. Il s'améliore légèrement entre 2024 et 2025 (+89.000 €). 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 1,74 Mo €.

2.3.6. Evolution sur 10 ans de quelques indicateurs clés

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Actifs immobilisés	153.408.356	152.086.042	159.689.653	167.094.630	171.486.796	199.323.976	213.724.415	213.602.042	256.768.209	288.767.281
Actifs circulants	8.550.463	9.097.638	10.131.689	10.884.936	10.554.976	9.516.770	7.569.915	7.160.911	8.773.844	10.927.175
Capitaux propres	43.419.407	44.187.108	48.366.941	49.771.712	52.139.738	64.862.683	71.296.551	71.572.919	90.503.562	91.368.801
Provisions et impôts différés	7.630.427	7.811.331	8.327.239	8.571.867	8.846.901	9.649.208	9.091.603	9.163.349	10.103.120	10.083.570
Dettes	110.908.985	109.185.241	113.127.162	119.635.987	121.055.133	134.328.855	140.906.176	140.026.685	164.935.371	198.242.085
valeur bilantaire totale	161.958.818	161.183.680	169.821.342	177.979.566	182.041.772	208.840.746	221.294.330	220.762.953	265.542.053	299.694.456
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Poids des actifs immobilisés	94,72%	94,36%	94,03%	93,88%	94,20%	95,44%	96,58%	96,76%	96,70%	96,35%
Poids des actifs circulants	5,28%	5,64%	5,97%	6,12%	5,80%	4,56%	3,42%	3,24%	3,30%	3,65%
Poids des capitaux propres	26,81%	27,41%	28,48%	27,96%	28,64%	31,06%	32,22%	32,42%	34,08%	30,49%
Poids des dettes	68,48%	67,74%	66,62%	67,22%	66,50%	64,32%	63,67%	63,43%	62,11%	66,15%
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Evolution de la valeur bilantaire	26,51%	-0,48%	5,36%	4,80%	2,28%	14,72%	5,96%	-0,24%	20,28%	12,86%
Evolution des actifs immobilisés	25,28%	-0,86%	5,00%	4,64%	2,63%	16,23%	7,22%	-0,06%	20,21%	12,46%
Evolution des capitaux propres	25,02%	1,77%	9,46%	2,90%	4,76%	24,40%	9,92%	0,39%	26,45%	0,96%
Evolution des dettes	27,35%	-1,55%	3,61%	5,75%	1,19%	10,97%	4,90%	-0,62%	17,79%	20,19%
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ratio de solvabilité	0,2681	0,2741	0,2848	0,2796	0,2864	0,3106	0,3222	0,3242	0,3408	0,3049
Ratio de liquidité générale	0,9349	1,1286	0,9833	1,0026	0,8959	1,0689	0,7049	0,6238	0,5781	0,6591
Ratio de liquidité au sens strict	0,8673	1,0639	0,9375	0,9426	0,8472	0,8920	0,6491	0,5593	0,5274	0,6435
Cash-Flow	2.177.306	1.723.702	1.604.590	1.577.536	1.293.447	837.478	81.876	525.936	1.411.398	1.601.703
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fonds de roulement	-826.817	-1.103.058	-2.390.453	-2.305.144	-3.380.646	-5.113.736	-5.842.907	-7.042.883	-8.247.876	-8.157.939
Besoin en fonds de roulement	-6.042.779	-7.213.056	-9.719.877	-9.951.781	-10.758.469	-10.342.269	-8.442.542	-9.004.904	-9.278.739	-9.871.982
Trésorerie nette	5.215.962	6.109.998	7.329.424	7.646.637	7.377.823	5.228.533	2.599.635	1.962.021	1.030.863	1.714.043

2.4. L'affectation du résultat

L'exercice comptable 2025 se solde par un bénéfice comptable de 1.341.948,25 €.

Les réserves disponibles s'élèvent à 5.203.699,02 €.

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

- ✓ 434.345,15 € 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 907.603,10 € aux réserves disponibles pour le solde du bénéfice de l'exercice.

Cette dotation porte donc le solde des réserves disponibles à 6.545.647,27 €.

2.5. Autres éléments du rapport

L'organe de gestion 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.

♣ *Contexte géopolitique international*

Le contexte géopolitique international demeure marqué par le conflit en cours au Moyen-Orient, dont l'évolution reste incertaine. À la date de clôture de l'exercice, l'impact direct de ce contexte sur les activités de la société ne peut être évalué de manière précise et demeure incertain. Si cette situation venait à se prolonger ou à s'intensifier, elle pourrait exercer une pression accrue sur les marchés des matières premières, en particulier sur les prix de l'énergie et de certaines ressources stratégiques. Des perturbations potentielles des chaînes d'approvisionnement, liées notamment aux tensions sur les routes commerciales pourraient également avoir un impact sur les prix, les délais et la disponibilité de certaines matières premières.

♣ *Les pertes locatives liées aux logements inoccupés à rénover*

Le nombre de logements inoccupés reste important eu égard aux nombreuses rénovations en cours.

Le Conseil d'Administration et le Comité de Direction demeurent donc vigilants quant à cette problématique qui a une influence sur nos résultats et notre trésorerie.

♣ *Les conséquences des difficultés financières de notre tutelle*

Le Gouvernement, en affaires courantes durant l'ensemble de l'année 2025, a dû fonctionner sur la base d'un budget provisoire, ce qui a engendré une crise majeure au niveau de notre autorité de tutelle en matière d'allocations budgétaires.

Cette instabilité s'est inévitablement répercutée sur l'ensemble des SISP, contraintes d'adapter leur gestion dans un climat d'incertitude financière et opérationnelle.

La mise en place d'un nouveau Gouvernement a permis, début 2026, aux SISP de relancer progressivement les commandes de travaux de rénovation. Toutefois, la libération des budgets s'effectuant de manière graduelle, les effets de cette contrainte continueront à se faire sentir durant le premier semestre 2026.

La majorité des SISP ne disposant plus de moyens de financement propres suffisants, cette situation limite leur capacité à anticiper et à planifier les investissements nécessaires à la pérennité et à la rénovation de leur parc immobilier.

♣ *Les litiges en cours*

La société PIC a introduit en 2024 une action contre Comensia, réclamant un montant de 299.928,80 €, majoré des intérêts moratoires et judiciaires au taux légal. En 2025, un jugement a été rendu condamnant la société PIC au paiement d'une indemnité de procédure en faveur de Comensia, d'un montant de 10.500

€. Le risque existant en 2024 est dès lors éteint à la suite de cette décision, aucun appel n'ayant été introduit par la société PIC.

Comme indiqué en 2024, Comensia a acquis plusieurs unités d'appartements au sein du complexe immobilier Emaillerie. Deux d'entre elles ont été, après expertise, jugées inhabitables en raison de problématiques acoustiques et de vibrations liées à la proximité immédiate du métro de la STIB.

À l'issue de longues négociations avec l'entrepreneur et le vendeur, un accord transactionnel a été conclu. Celui-ci prévoit le rachat des deux appartements par le vendeur initial, au terme de la signature d'un acte authentique, pour un montant de 483.561,49 €. Le risque potentiel sur ce dossier serait que le vendeur se désiste avant la signature de l'acte authentique de vente et laisse dans le chef de Comensia la gestion de deux appartements inhabitables.

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 31/12/2025.

3. Le financement des investissements de Comensia

3.1. Consommation des crédits budgétaires en 2025

- **Avances remboursables et subsides**

Comensia a investi dans une quarantaine de projets et chantiers pour lesquels des crédits budgétaires ont été liquidés en 2025 pour un total de **10.458.591,33 €** sous la forme d'avances remboursables et de subsides.

Projets et chantiers	Avance remboursable +	Subside	= Total
Remplacement des colonnes des décharges PB10/10A/11/11A à Anderlecht	180.616,88	0,00	180.616,88
Sécurisation des façades PB10/10A/11/11A à Anderlecht	2.375,23	0,00	2.375,23
Rénovation de l'enveloppe des immeubles Peterbos 10 et 10A à Anderlecht	748.008,20	282.790,10	1.030.798,30
Rénovation de l'enveloppe des immeubles Peterbos 11 et 11A à Anderlecht	402.098,05	0,00	402.098,05
Rénovation intérieure Peterbos 3 à Anderlecht	390.597,16	764.157,00	1.154.754,16
Peterbos 3 et 8 transformation des rez-de-chaussée en locaux associatifs à Anderlecht	47.500,00	0,00	47.500,00
Rénovation des cuisines Peterbos 8 à Anderlecht	0,00	38.187,71	38.187,71
Rénovation de la chaufferie au Peterbos 16 à Anderlecht	8.052,69	73.585,02	81.637,71
Projet Peterfoot à Anderlecht	0,00	17.262,06	17.262,06
Remplacement des Velux Chaussée de Mons 231-241 à Anderlecht	4.793,25	2.333,10	7.126,35
Placement d'une cogénération au Square Albert à Anderlecht	0,00	13.091,37	13.091,37
Placement portes coupe-feu Ruysdael à Anderlecht	262.867,59	0,00	262.867,59
Peterbos 3 101% à Anderlecht	0,00	64.721,09	64.721,09
Rénovation chaudière rue du Temple 5 à Bruxelles	14.281,57	47.257,53	61.539,10
Placement d'une cogénération à Chaussée de Forest 282/286 à Forest	7.665,16	25.924,23	33.589,39
Sécurisation des entrées rue Baeck 60-66 à Molenbeek-Saint-Jean	3.959,33	0,00	3.959,33
Rénovation toitures Baeck 58/64 à Molenbeek-Saint-Jean	0,00	29.665,40	29.665,40
Rénovation des maisons Lechat à Auderghem	1.598,20	44.195,62	45.793,82
Rénovation de la ventilation Dunant 12/14 à Evère	7.535,72	0,00	7.535,72
Rénovation de la régulation de la chaufferie Dunant 12/14 à Evère	0,00	45.815,42	45.815,42
Remplacement de la régulation et adaptation solaire thermique Optimisme 2/4 à Evère	0,00	26.732,72	26.732,72
Rénovation chaufferie rue Goffart 44-46 à Ixelles	19.290,59	58.254,96	77.545,55
Rénovation des terrasses Goffart 44-46 à Ixelles	14.238,20	0,00	14.238,20
Placement panneaux photovoltaïques Vandebroeck 45 à Ixelles	3.271,52	0,00	3.271,52

Rénovation enveloppe extérieure Forest 222-228 à Saint-Gilles	37.758,94	1.633,50	39.392,44
Rénovation des portes d'entrées Verregat à Laeken	37.896,07	0,00	37.896,07
Rénovation de l'électricité des communs Verregat à Laeken	5.972,77	2.917,71	8.890,48
Rénovation chaufferie rue de la Poste 6 à Saint-Josse	665,50	0,00	665,50
Pose de panneaux photovoltaïques Corbeau 18 à Scharbeek	0,00	2.067,00	2.067,00
Rénovation des toitures au Craetbos 1/9 à Neder-Over-Humbeek	259.244,03	269.702,87	528.946,90
Placement panneaux photovoltaïques Craetbos 2-14 à Neder-Over-Humbeek	1.303,01	0,00	1.303,01
Placement boîtes aux lettres Val Marie à Neder-Over-Humbeek	0,00	42.000,00	42.000,00
Intervention artistique Val Maria 101% culturel à Neder-Over-Humbeek	0,00	42.526,14	42.526,14
Rénovation de 4 en 2 logements rue de la Fondation 39/45 à Berchem	510,74	0,00	510,74
Rénovation 173 logements Cité Moderne à Berchem	577.535,28	180.929,65	758.464,93
Rénovation des menuiseries extérieures Hunderenveld 1/2 à Berchem	364.196,51	0,00	364.196,51
Rénovation des menuiseries extérieures Hunderenveld 7/8 à Berchem	205.147,95	68.857,60	274.005,55
Sécurisation des accès garages Hunderenveld à Berchem	20.914,00	0,00	20.914,00
Remplacement des portes caves Hunderenveld à Berchem	26.274,20	0,00	26.274,20
Placement panneaux photovoltaïques Hunderenveld à Berchem	90.575,30	0,00	90.575,30
Rénovation complète des 46 logements Place de l'Initiative à Berchem	3.432.468,48	137.932,90	3.570.401,38
Désamiantage-Calorifugeage Jean-Christophe-Combattants à Berchem	51.376,76	51.376,76	102.753,52
Rénovation des bureaux Besme à Koekelberg	124.384,02	0,00	124.384,02
Rénovation des toitures Heideken à Ganshoren	182.936,03	256.614,75	439.550,78
Mise en conformité des ascenseurs-2170	9.328,43	58.999,70	68.328,13
Marché de stock rénovation électriques- divers sites	95.861,62	0,00	95.861,62
Remise en ordre des logements entre deux locations solde	41.490,22	124.470,22	165.960,44
Total des investissements	7.684.589,20	2.774.002,13	10.458.591,33

- **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 2025, Comensia a ainsi investi **29.363.409,31 €** dans les projets complémentaires suivants :

Projets et chantiers	Avance remboursable	+	Subside	=	Total
Construction de 130 logements Destrier à Evere	41.988,49		41.988,50		83.976,99
Retrocession 50% précompte immobilier conventions AH+PRL	0,00		122.970,58		122.970,58
Projet de construction de 28 logements+ 25 parkings "Van Overbeke" à Ganshoren	2.904.753,61		0,00		2.904.753,61
Projet de construction de 73 logements+ 51 parkings "Otlet" à Anderlecht	10.032.168,50		0,00		10.032.168,50
Construction 46 logements+ une salle communautaire Val Marie	8.106.279,38		0,00		8.106.279,38
Construction 46 logements+ une salle communautaire Val Marie Avance provisoire	8.106.279,38		0,00		8.106.279,38
Transformation d'un entrepot en 13 logements Rue Raphael à Anderlecht	6.091,52		0,00		6.091,52
Projet Azur Berchem	0,00		889,35		889,35
Total des investissements	29.197.560,88		165.848,43		29.363.409,31

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

3.3. Chantiers financés sur Droits de tirage 2025

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.

N° chantier	Nature des travaux	Adresse	Enveloppe budgétaire
2170/2025/14/01	Rénovation de la chaufferie	Poste 6 & 8 - 1210 Bruxelles	74.949,88 €
2170/2025/15/01	Installation d'une ventilation mécanique	Poste 6 & 8 - 1210 Bruxelles	33.943,00 €
2170/2025/16/01	Placement de panneaux photovoltaïques	Poste 6 & 8 - 1210 Bruxelles	13.872,50 €

2170/2025/17/01	Rénovation des menuiseries extérieures et conformité garde-corps	Poste 6 & 8 - 1210 Bruxelles	173.858,74 €
2170/2025/18/01	Rénovation d'une maison unifamiliale	Av. Expo Universelle 100 - 1083 Ganshoren	117.774,46 €
2170/2025/25/01	Sécurisation des sous-sols et remplacement des portes caves privatives	Hunderenveld 3,4 - 1082 Berchem-Sainte-Agathe	108.498,73 €
2170/2025/07/02	Rénovation de la chaufferie	Borne 54 à 64 - 1080 Bruxelles	187.568,38 €
2170/2025/07/03	Placement de panneaux photovoltaïques	Borne 54 à 64 - 1080 Bruxelles	36.222,50 €
2170/2025/13/01	Accord-cadre isolation chaufferie	Divers sites 2170	27.491,89 €
2170/2025/23/01	Sécurisation des portes d'entrée des immeubles (menuiseries + contrôle d'accès)	Divers sites 2170	162.990,00 €
2170/2025/24/01	Rénovation dalles verts et sécurisation	Sites Bourgeois, Termonde, 1082 Berchem-Sainte-Agathe	125.000,00 €
2170/2025/08/01	Rénovation et isolation de la toiture + placement de panneaux photovoltaïques	Rue Vandembroeck 45 - 1050 Ixelles	100.000,00 €
2170/2025/19/01	Reno logements vacants	Divers sites 2170	140.856,74 €
2170/2025/20/01	Reno logements vacants	Divers sites 2170	144.858,90 €
2170/2025/21/01	Reno logements vacants	Divers sites 2170	132.716,65 €
2170/2025/22/01	Reno logements vacants	Divers sites 2170	142.843,75 €
2170/2025/09/01	Placement de panneaux photovoltaïques	Craetbos 1-9, 2-14 - 1120 Bruxelles	52.500,00 €

3.4. Chantiers réalisés ou en cours en 2025 en CB (crédits budgétaire)

DOSSIER EN CHANTIER 2025					
	N° chantier	Libellé	Adresse	Début chantier	Montant Commande hors TVA
1	2170/2024/07/01	Rénovation complète façades + men extérieures - RRF	Parc du Peterbos 10,10a – 1070 Anderlecht	01/07/2024	5.174.069 €
2	2170/2022/03/01	Rénovation intérieure 24A	Parc du Peterbos 3 – 1070 Anderlecht	02/09/2024	2.114.179,53 €
3	2170/2024/08/01	Rénovation complète façades + men extérieures - RRF	Parc du Peterbos 11,11a – 1070 Anderlecht	13/01/2025	5.105.770 €
4	2170/2020/01/02	Rénovation 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	15/09/2025	14.947.968,64 €
5	2170/2019/01/01	Toiture + façade arrière	Rue de Forest 222-228 – 1060 Saint-Gilles	03/11/2025	711.291,54 €
6	2170/2023/24/01	Rénovation 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	16/01/2025	1.039.873,20 €

7	2170/2025/01/01	Mise en conformité des installations électriques	Rue du Chapeau 33 – 1070 Anderlecht	17/11/2025	89.916,50 €
8	2170/2023/06/01	Sec entrées, rénovation des garde-corps et abords	Cité Verregat Blocs : Genévriers 40a Lotus 1,3 Magnolias 14-30,55-59 Pivoines 1 Romaine 621-639 Verregat 22	15/09/2025	521.100,00€
9	2170/2023/30/01	Remplacement des menuiseries extérieures	Hunderenveld 7,8 – 1082 Berchem St-Agathe	01/10/2025	3.860.895,13 €
TOTAL D'INVESTISSEMENT					33.565.063,54€

DOSSIER CHANTIER RECEPTION EN 2025

	N° chantier	Libellé	Adresse	Date RP	Montant RP hors TVA
1	2170/2018/02/01	Rénovation de 2 immeubles classés	Place de l'Initiative 1-2-3 & 4-5 à Berchem-Ste-Agathe	30/09/2025	8.195.095,44€
2	2170/2023/20/01	Installation cogénération PB16	Parc du Peterbos 10,10a,11,11a,16,17,17A,18,18a	08/04/2025	347.554,69€
3	2170/2023/05/01	Rénovation des toitures plates	Clos de Craetbos 1-14 et Val Maria 1A-1 ^E – 1120 Neder-Over-Heembeek	16/10/2025	528.086,63€
4	2170/2015/04/01-02	Placement de portes résistances au feu	Rue Ruysdael 8-24 / Rue du Chapeau 33 – 1070 Anderlecht	25/07/2025	408.018,34€
5	2170/2024/18/01	Désamiantage des communs	Ensemble Jean-Christophe / Rue Combattants – 1082 Bruxelles	17/06/2025	74.825,85€
6	2170/2024/12/01 - 2170/2023/04/01	Remplacement les chaudières et intégration une unité de cogénération	Rue du Temple 5 – 1000 Bruxelles	11/09/2025	128.416,40€
7	2170/2024/10/01	Rénovation de la chaufferie et intégration d'une unité de cogénération	Rue du Goffart 44 – 1050 Ixelles	07/02/2025	207.425,73€
8	2170/2024/16/01	Placement des panneaux photovoltaïques	Rue du Goffart 44 – 1050 Ixelles	19/06/2025	20.481,50€
9	2170/2024/21/01	Remplacement des thermostats et des vannes deux voies	Av. H. Dunant, 12-14 – 1140 Evere	14/07/2025	185.177,14€
10	2170/2024/14/01	Rénovation des cuisines	Parc du Peterbos 8 – 1070 Anderlecht	30/06/2025	135.710,78€
TOTAL D'INVESTISSEMENTS RECEPTIONNES					10.095.081,97€

3.5. 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 :

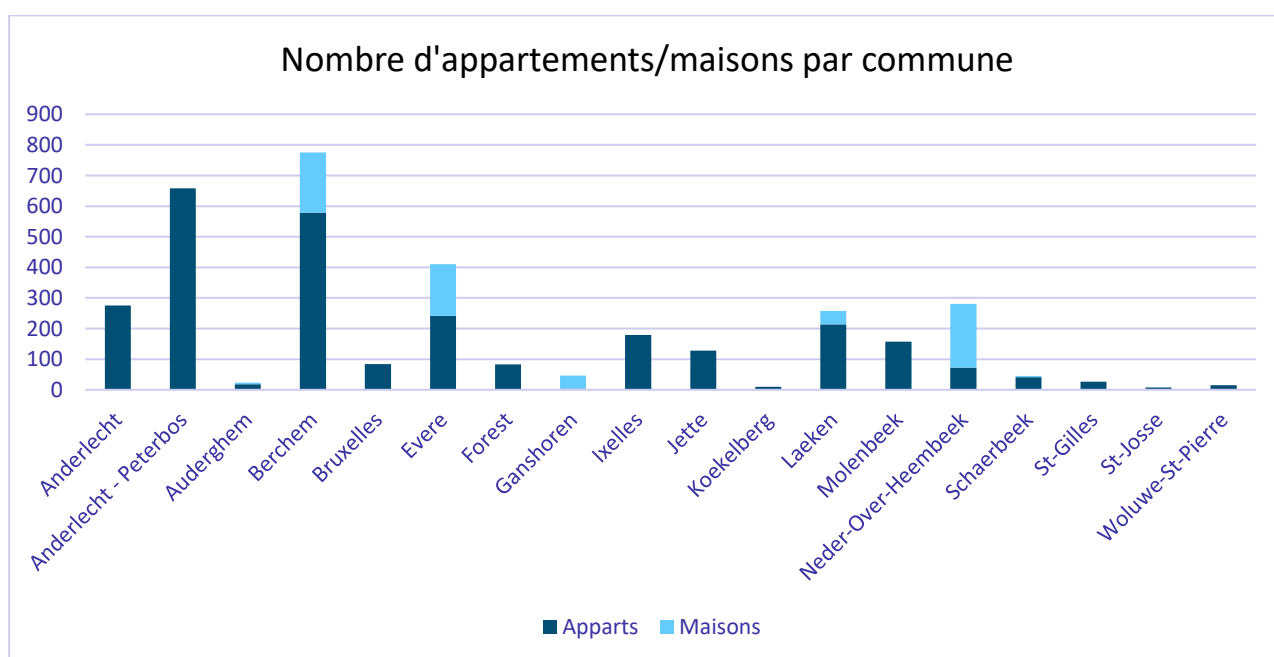
N° chantier	Libellé	Adresse	Début chantier	Montant Estimation 100%
	Rénovation et isolation toiture	Cresson 1-5 - 1020 Laeken	2026	300.000,00€
2170/2023/25/01	Rénovation toitures 41 M	Cité Verregat M : Ciboulette 2,6,10,16,18,20 Cresson 9,13,26,28,31,32,33,46,48,50 Gauloise 9 Genévriers 4,54,62 Perce-neige 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	2026	1.084.516,00€
2170/2023/03/01	Rénovation complète de l'enveloppe ext. + techniques spéciales	Rue Campenhout, 77 - 1050 Ixelles	2026	1.236.397,74€
2170/2021/07/01	Rénovation Men extérieure et toitures	Ruysdael 8-24 – 1070 Anderlecht	2026	2.992.637,43€
2170/2025/02/01	Rénovation façades et menuiseries plan logement	Termonde - Berchem Ste Agathe	2026	439.024 €
2170/2023/21/01	Rénovation complète	Rue Combattant, 100-104-106-110 - 1082 Berchem St.-Agathe	2026	4.756.274,15€
2170/2023/02/01	Rénovation toitures et menuiseries extérieures	Rue des Palais 178 – 1030 Schaerbeek	2026	576.181,37€
	Rénovation chaufferie	Parc du Peterbos 2 – 1070 Anderlecht	2026	180.000,00€
	Remplacement des détecteurs incendie	Patrimoine complet COMENSIA	2026	300.000,00€
	Remplacement chaudières	Parc du Peterbos 16 – 1070 Anderlecht	2026	125.000,00€

4. La gestion patrimoniale

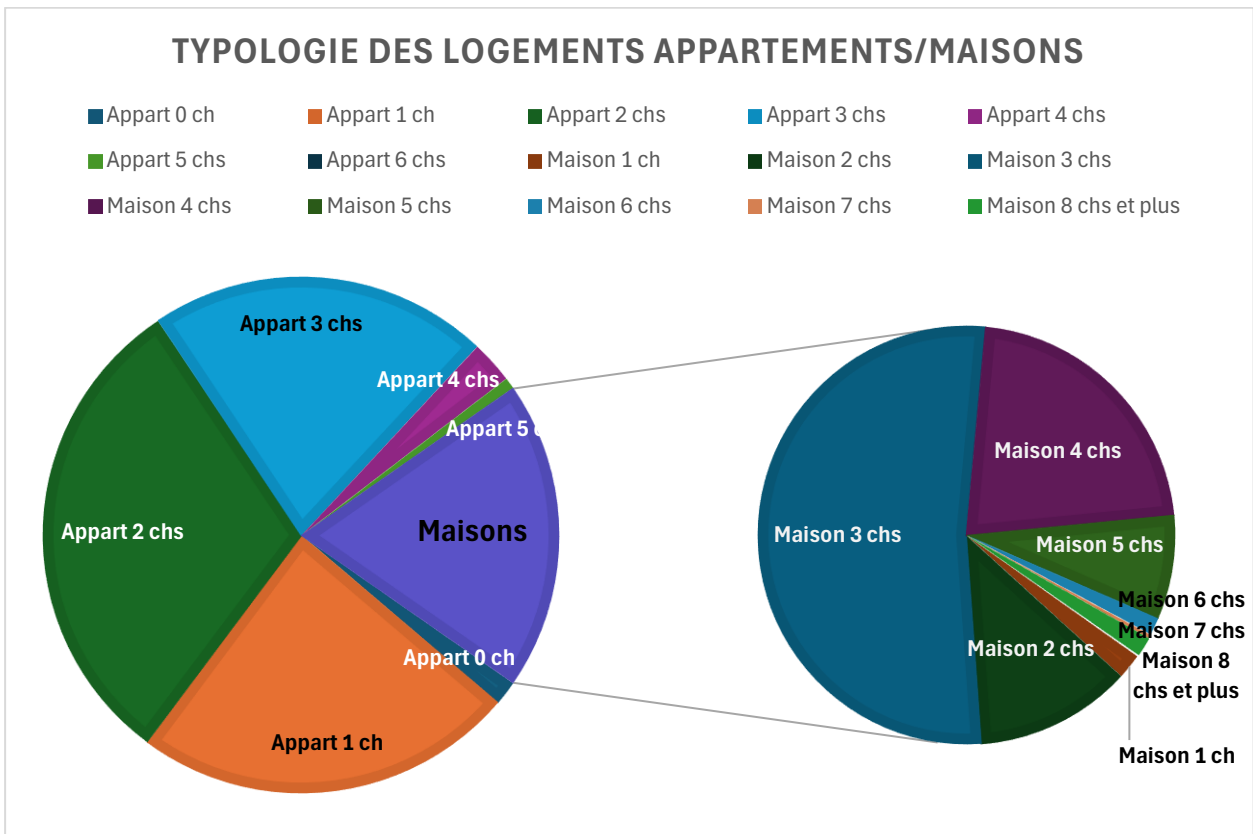
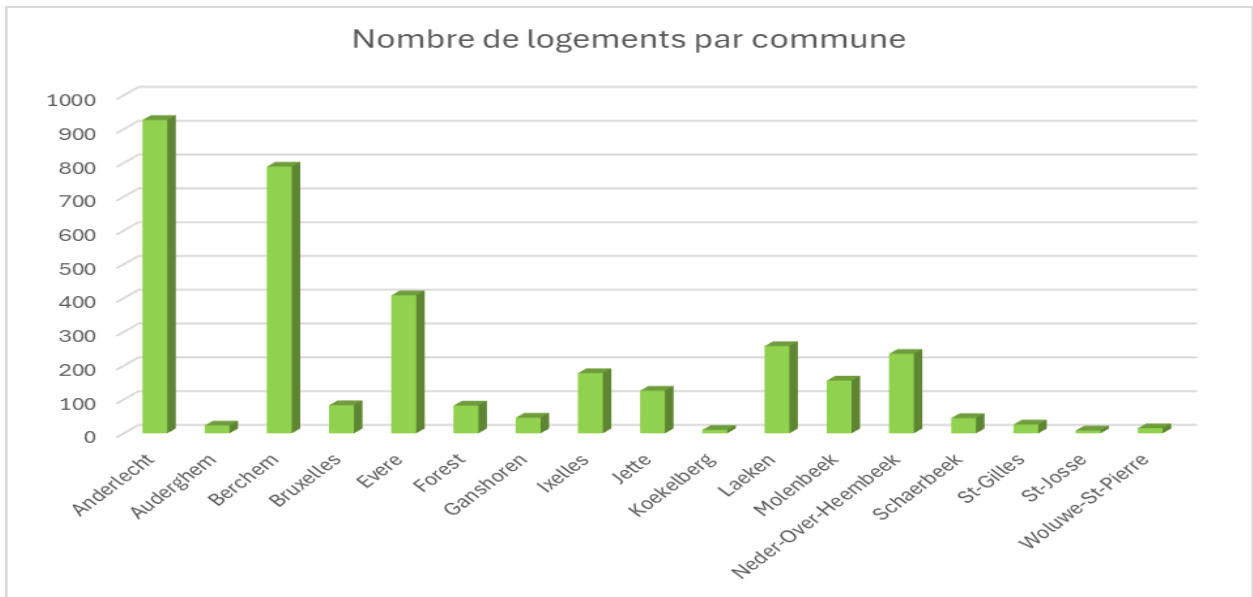
4.1. Inventaire du patrimoine de Comensia

Au 31/12/2025, COMENSIA g rait **3.461 logements** sur 17 communes, du studio   la maison huit chambres :

Communes	Appart 0 ch	Appart 1 ch	Appart 2 chs	Appart 3 chs	Appart 4 chs	Appart 5 chs	Appart 6 chs	Maison 1 ch	Maison 2 chs	Maison 3 chs	Maison 4 chs	Maison 5 chs	Maison 6 chs	Maison 7 chs	Maison 8 chs et plus	Appart	Maison	Logements
Anderlecht	12	62	100	82	15	4										275		275
Anderlecht - Peterbos		239	247	146	18	8										658		658
Auderghem		6	7	3	1	1			1	2	2					18	5	23
Berchem	4	153	197	213	8	4			54	119	11	12				579	196	775
Bruxelles	3	29	32	16	4											84		84
Evere		69	101	49	15	8				66	74	14	4		10	242	168	410
Forest	6	20	33	24												83		83
Ganshoren		2		1					4	36	3					3	43	46
Ixelles	1	73	55	34	16											179		179
Jette	18	27	51	25	7											128		128
Koekelberg		4	3	3												10		10
Laeken	2	52	74	81	4		1		6	37	1					214	44	258
Molenbeek		45	84	28												157		157
Neder-Over-Heembeek		24	39	10				13	16	88	56	28	5	2		73	208	281
Schaerbeek	5	11	20	5						4						41	4	45
St-Gilles	3	11	1	9	2											26		26
St-Josse			4	2	2											8		8
Woluwe-St-Pierre		2	6	7												15		15
	54	829	1054	738	92	25	1	13	81	352	147	54	9	2	10	2793	668	3.461

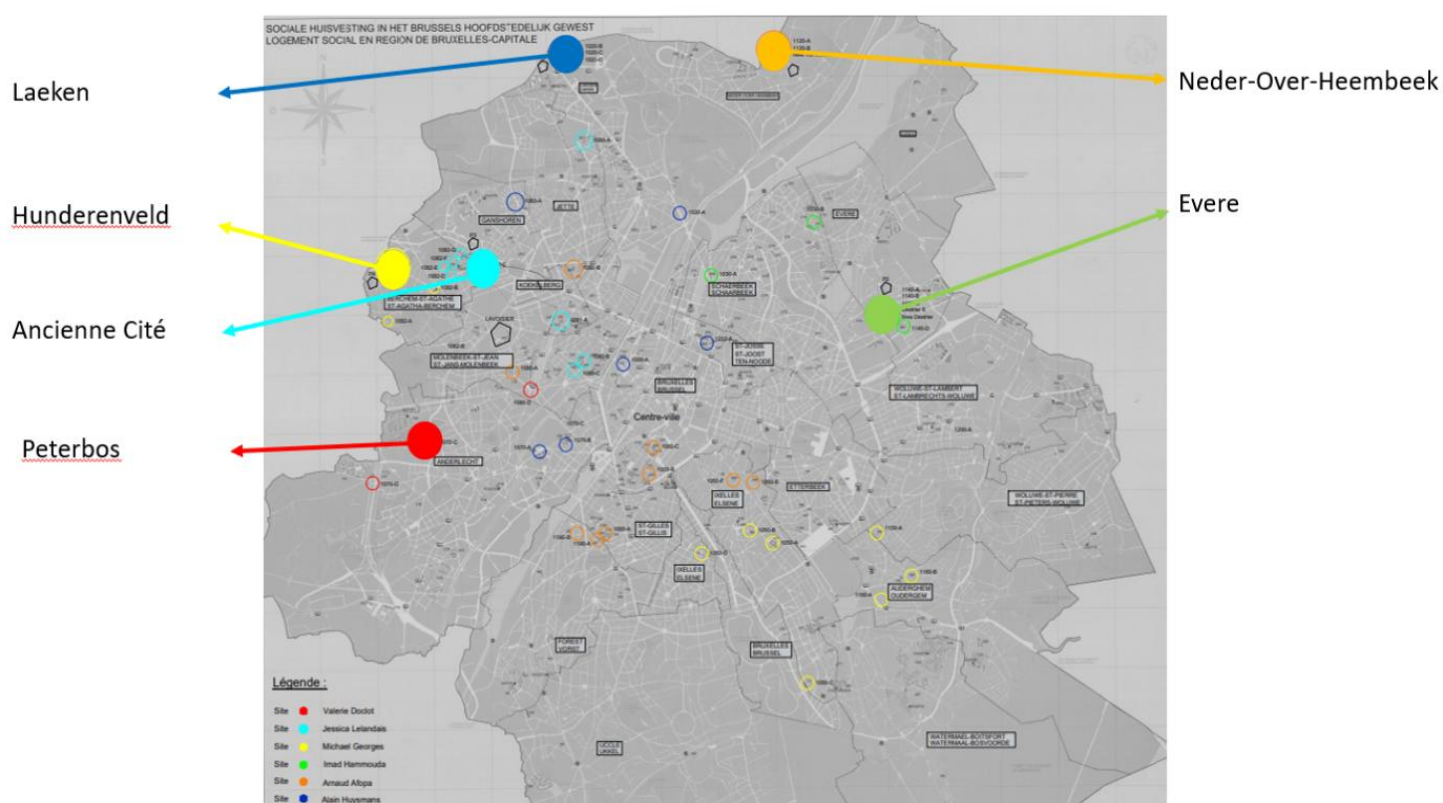


COMENSIA dispose également de **874 emplacements de stationnement** et **7 espaces de commerces et bureaux**.



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.



Les demandes d'intervention techniques peuvent être introduites au Help Desk par différents canaux :

- Via le concierge de l'immeuble,
- Via les pôles de proximité
- Via appel téléphonique

En août 2025, afin de pouvoir se concentrer sur le suivi des demandes d'intervention, l'accueil téléphonique de la cellule maintenance a été externalisé et confié à la société Spitup qui retranscrit les demandes d'intervention et les transmet vers le help desk technique pour enregistrement

- Via mail (formulaire d'encodage unique des demandes)

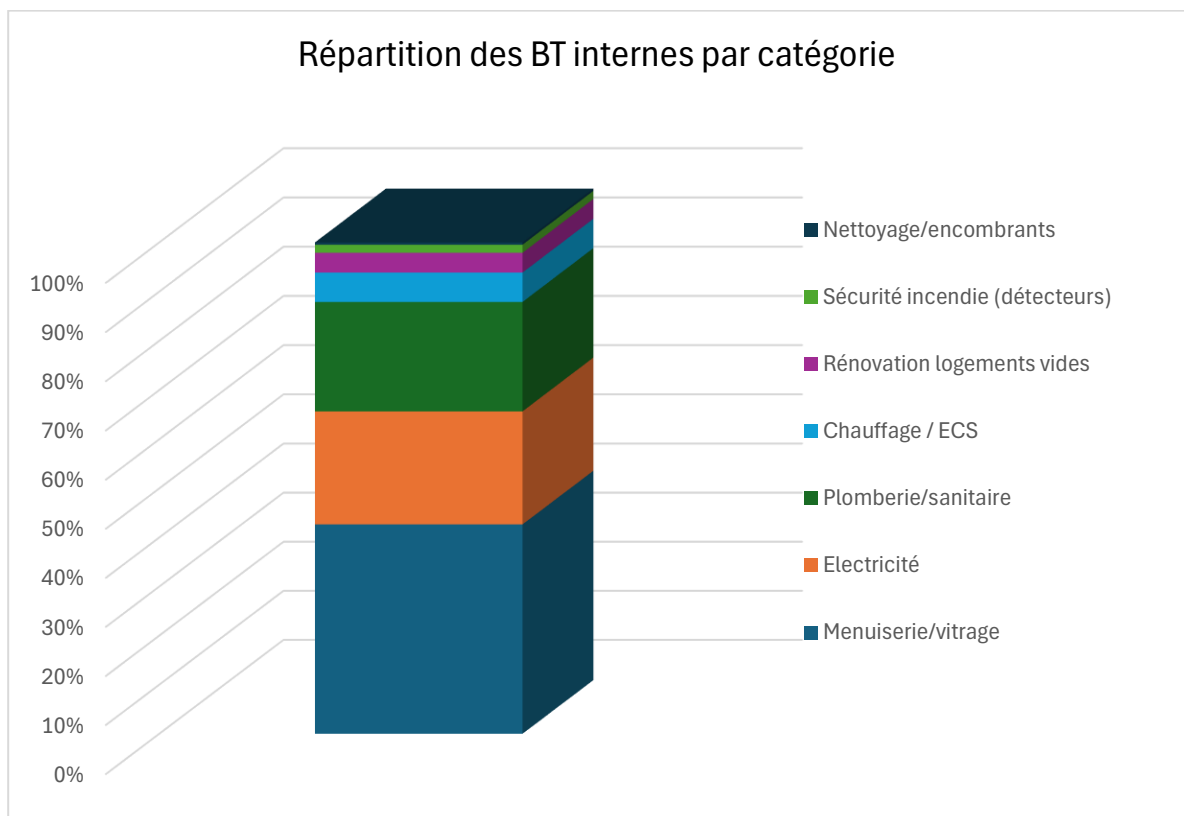
Afin d'améliorer le service rendu aux locataires, en collaboration avec le service informatique, le Help Desk a développé un formulaire d'encodage unique des demandes. Ce formulaire permettra d'obtenir toutes les informations utiles au traitement des demandes et permettra une optimisation au niveau de la communication. Ce formulaire a été mis en ligne dans le courant du premier semestre 2025.

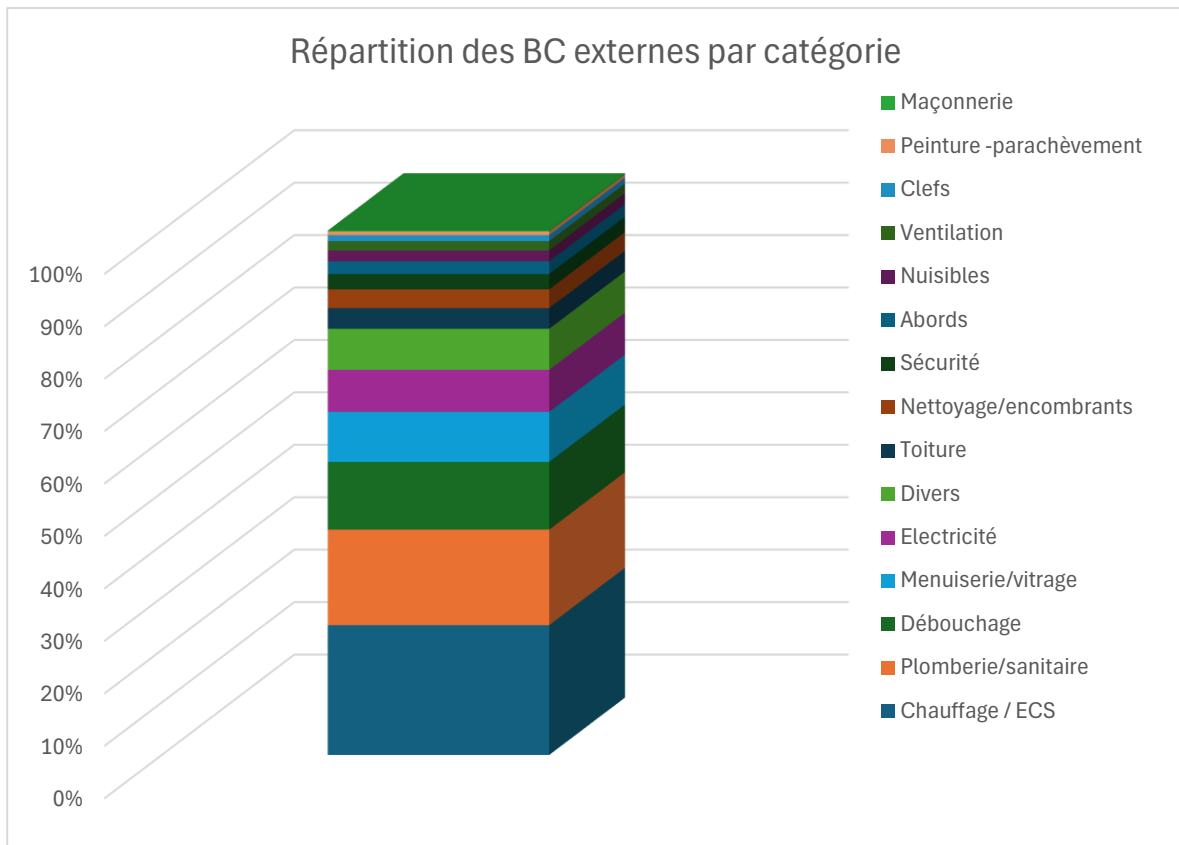
En 2025, le Help Desk a enregistré, 5.218 demandes d'interventions (5.333 demandes d'interventions en 2024).

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 entreprises extérieures
- Demande de devis
- Visite sur sites
- Déclaration de sinistres (assurance)
- ...

En 2025, ce sont 1991 bons de travaux (BT) qui ont été générés pour notre régie et 2.213 commandes (BC) à diverses entreprises extérieures. En 2025, nous avons élargi les compétences de notre régie par la création d'un poste de chauffagiste. La régie intervient d'une part pour la rénovation des logements entre deux locations et d'autres part pour des dépannages divers.

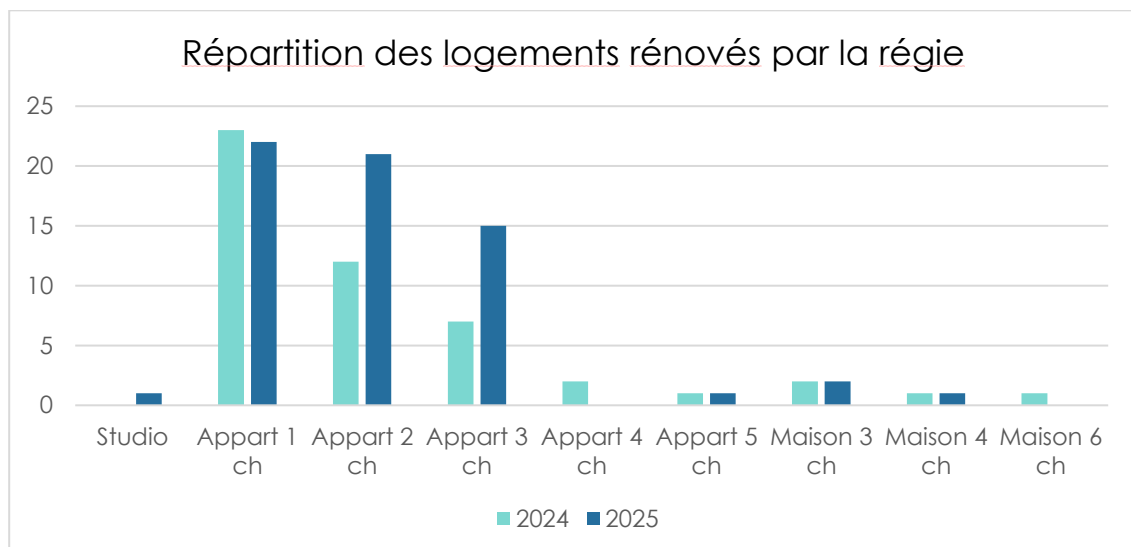




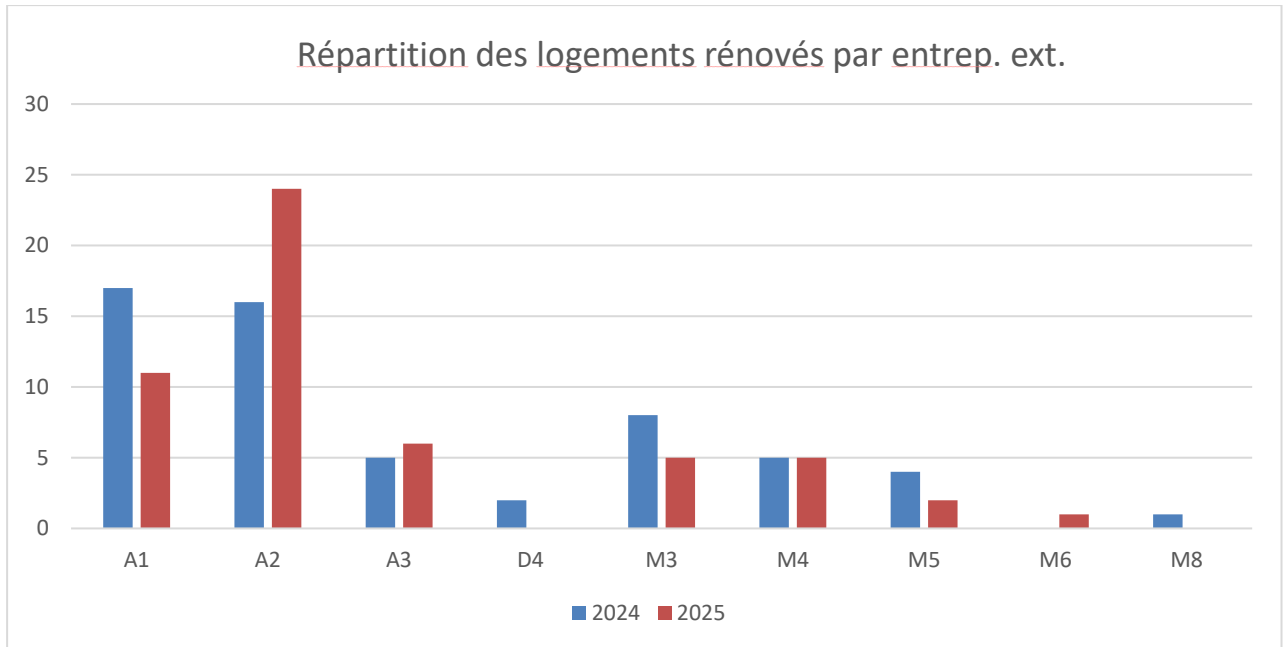
4.3. Lutte contre les vides locatifs et les logements inoccupés

Un autre objectif principal de Comensia est la lutte contre les logements inoccupés. En 2025, Comensia a procédé à la remise en état de 118 logements entre deux locations (107 en 2024) :

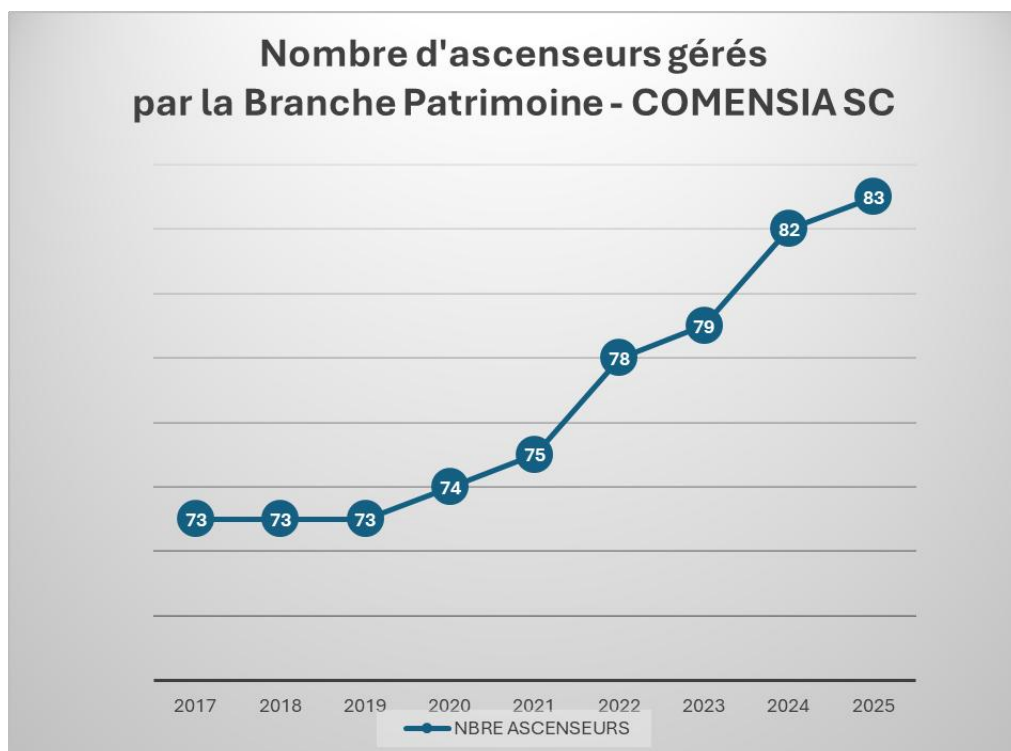
- 63 réalisées par la Régie des travaux de Comensia (49 en 2024)
- Valorisation : 999.645,16 € (754.243,77 € en 2024)
- Coût moyen par logement : 15.867,38 € (15.392,73 € en 2024)

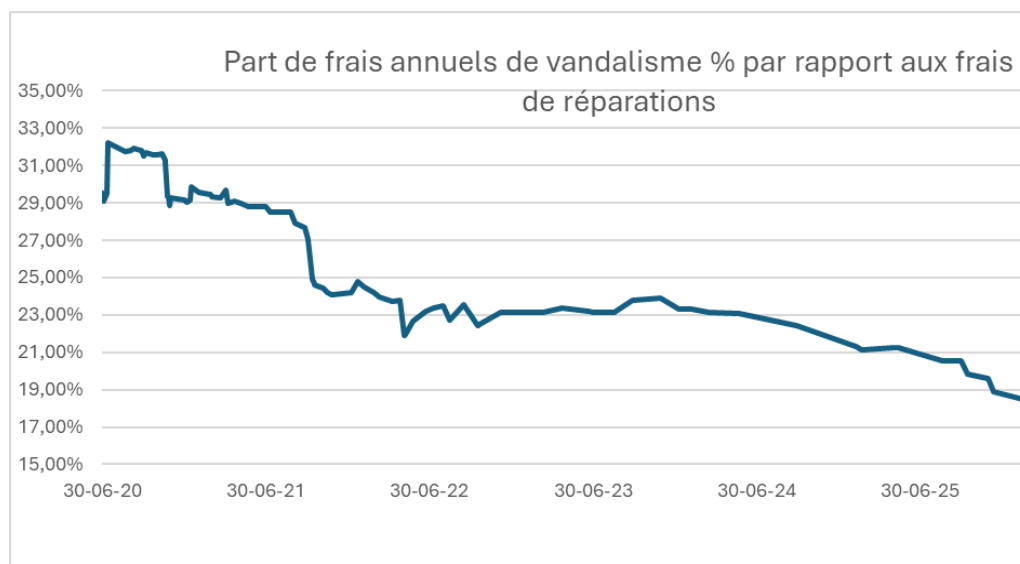
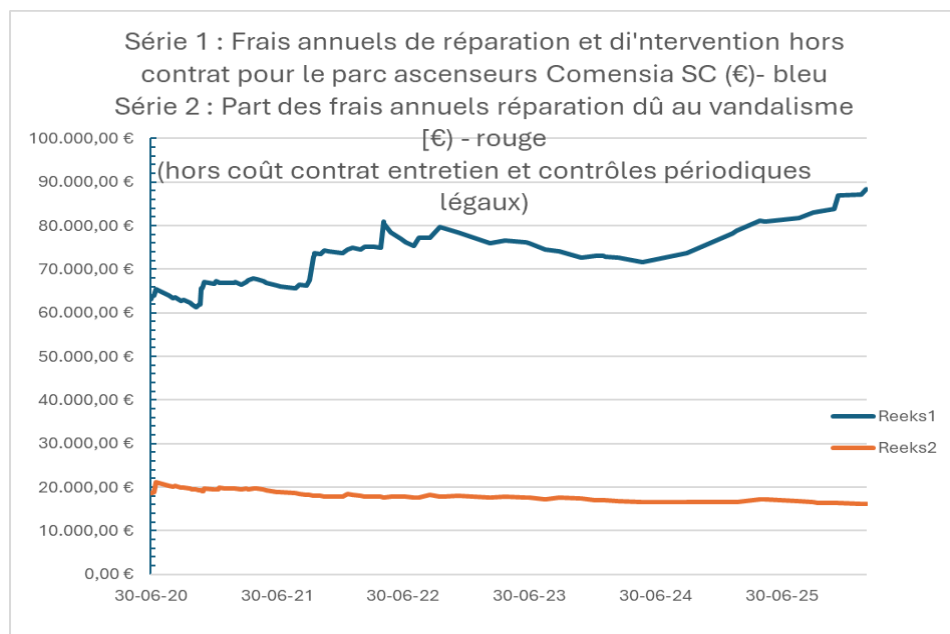


- 55 réalisées par des entreprises extérieures en procédure négociée sans publication préalable :
 - 42 appartements
 - 13 maisons
- Montant des travaux : 887.914,25 € (982.788,69 € en 2024)
- Coût moyen par logement : 16.143,90 €/logt (16.944,63 € en 2024)



4.4. Parc ascenseurs





4.5. Plan Régional du Logement et Alliance Habitat

Comensia est également engagée activement dans les contrats de quartier du Peterbos (Anderlecht) et de la Cité Moderne (Berchem-Sainte-Agathe)

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 a participé activement dans ce processus via les différents projets réceptionnés, comme les projets Destrier et Val Marie :

- **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. 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 chantier a été réceptionné partiellement en novembre 2025 pour l'immeuble des appartements. Les maisonnettes et le pavillon sont prévu pour janvier 2026. Une dizaine des appartements ont reçu leurs clefs fin 2025. Val Marie est le premier bâtiment dans le patrimoine de COMENSIA, avec de la géothermie, les pompes à chaleur en combinaison avec du chauffage au sol et des panneaux photovoltaïques.

Projet lauréat Be.Exemplary 2019

Les bâtiments seront orientés dans différentes directions, créant de la sorte des espaces intermédiaires extérieurs qui encouragent un mode de vie participatif.

Le projet vise également à permettre une mixité intergénérationnelle en créant des logements pour les résidents dont les habitations actuelles dans le quartier sont devenues trop grandes.

Les plans des bâtiments sont particulièrement bien pensés : leur flexibilité constructive et leurs possibilités de démontage permettent d'anticiper d'éventuelles futures adaptations.

Le projet prévoit également la démolition de boxes de garage, ainsi que le réaménagement de la chaussée et l'amélioration des infrastructures sportives existantes.

Le projet Val Maria témoigne d'une mixité, d'une échelle et d'une inventivité harmonieuses. La conception architecturale contemporaine et l'intégration sur le site offrent une belle opportunité aux résidents et aux nouveaux arrivants de vivre « différemment ».

Par suite du blocage des financements par notre tutelle, lié à l'absence de gouvernement au sein de la Région de Bruxelles-Capitale, depuis juin 2024 et au fonctionnement actuel en douzièmes provisoires avec des financements accordés au compte-gouttes, il a été confirmé que les projets de développement de nouveaux logements seront, à terme, réalisés par d'autres canaux, en dehors des SISP. Dans l'attente, plusieurs projets restent actuellement en « on hold ».

- **Projet Raphael BIS "on hold"** : 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 ».
- **Projet Hunderenveld "on hold"** : Le projet Hunderenveld, situé à Berchem-Sainte-Agathe, est actuellement en suspens. Il prévoyait initialement la construction d'environ **30** logements sociaux ainsi que des équipements collectifs, en concertation avec la Fédération Wallonie-Bruxelles, qui envisageait de développer une école secondaire sur une partie de la parcelle. Le projet se trouvait au stade de l'étude de faisabilité et des négociations étaient en cours en vue de la vente d'une partie du terrain. Toutefois, à la suite de l'obtention d'un bien auprès de Citydev.brussels, la Fédération Wallonie-Bruxelles a renoncé à son projet de construction de l'école sur le site Hunderenveld. Sur la base de ces nouveaux éléments, Comensia dispose désormais d'un potentiel de développement d'environ 75 logements sur l'ensemble du terrain. Cette nouvelle perspective nécessite la réalisation d'une nouvelle étude de faisabilité. À ce stade, la construction des logements n'est pas reprise dans les financements actuels.
- **Projet Azur "on hold"** : 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 BA a été finalisé. Le marché de travaux sera lancé en 2026. Le début du chantier est programmé pour début 2027.
- **Projet Indépendance "on hold"** : 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 2026.

Sur base des projets ci-dessus, COMENSIA a construit / construit / va construire, en gestion propre, environ 250 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 signé en avril 2024. Le chantier a débuté en août 2024. Le gros œuvre est terminé depuis décembre 2025 et l'immeuble est étanche. La réception est prévue pour décembre 2026.
- **Rue Otlet à Anderlecht : 73** logements et 51 emplacements de parking, ainsi que 6 surfaces pour ateliers d'artisans – permis octroyé. L'analyse du dossier technique a eu lieu en 2023 et la signature du compromis en février 2024.

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

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

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

Le chantier a démarré en 2024. Le premier immeuble a été construit fin 2024.

À la suite de la faillite de l'entreprise générale, le chantier est en arrêt depuis le 01/09/2025. Deux immeubles et le sous-sol sont réalisés.

Le promoteur négocie avec des entreprises tierces pour reprendre et continuer le chantier, tout en respectant les spécificités et contraintes techniques du projet.

La reprise du chantier est prévue pour avril 2026.

La réception provisoire est prévue en novembre 2027.

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.

4.6. 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

« Peterbos » est le 12ème Contrat de quartier durable (CQD) attribué par la Région de Bruxelles-Capitale à la Commune d'Anderlecht. Il a lieu de 2019 à 2024, et la fin des travaux est prévue pour 2027

Ce Masterplan vise à repenser les espaces publics du Peterbos afin de redynamiser le quartier et de le rendre plus durable, fluide, facilitant des rencontres entre les habitants ainsi qu'une ouverture vers l'extérieur.

Afin d'atteindre ces objectifs, 4 volets ont été identifiés comme prioritaires :

- Relier le parc du Peterbos aux autres quartiers de la commune (décloisonner le quartier)
- Repenser la circulation au sein du Peterbos (mobilité et parkings)
- Repenser l'occupation des espaces publics (requalification des plaines à l'intérieur du parc)
- Activer les espaces au rez-de-chaussée des tours de logements en lien avec les espaces publics

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 chantier a démarré en 2025. Les travaux de désamiantage et les travaux de démolitions sont terminés en décembre 2025. La fin du chantier est prévue pour avril 2027.
- 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 est démarré en février 2025. La fin des travaux est prévue pour avril 2027.
- 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 de la Régie du Quartier ont été réceptionnés fin 2025. Les travaux de mise en conformité de détection

d'incendie sont en cours. Les différentes associations partenaires (SAAMO & D'Broej) peuvent prendre possession des locaux au cours du premier semestre 2026.

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 des techniques 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. Le PU a été octroyé en décembre 2025 – Par suite du blocage du financement par la tutelle, la SLRB, à la suite du non-gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale, le projet est en standby pour l'instant, due d'un non-financement.
- Rénovation du terrain mini-foot "PETERFOOT" : 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 réception définitive a eu lieu en 2025.

"PETERNET" : La société Comensia a également introduit une demande de financement supplémentaire en Travaux urgents avec le Foyer Anderlechtois. Neuf implantations de tri enterrés sur le parc sont prévues. La commune d'ANDERLECHT a lancé le marché de travaux début 2025, et a pour mission d'assurer la coordination du marché avec les travaux de l'espace public. Le marché de travaux devait être attribué avant le 30/10/2025 sous peine de perdre les financements régionaux. L'attribution du marché a pris du retard et a eu lieu finalement en décembre 2025, par le conseil communal d'Anderlecht.

À la suite du retard d'attribution du marché et à la suite du blocage du financement 'Travaux Urgents' par notre tutelle en décembre 2025, en raison du manque de gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale, le projet est en attente de financement. Vu le caractère spécifique du projet, une collaboration en triparties, une concertation est à organiser en 2026, afin de trouver une solution et un financement.

Vu l'extension des missions, ainsi que la crise sanitaire, le contrat de quartier a été prolongé de 2 ans, donc jusqu'en avril 2027.

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.

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 31.12.2025, Comensia gère 4.431 dossiers comme société-mère et 51.704 dossiers comme société-fille, soit un total de 56.135 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 2025, Comensia a attribué **162 logements** qui se répartissent comme suit :

	2024	2025
Candidats liste	166	47
Dérogations sociales	1	1
Convention CPAS Anderlecht	1	1
Convention CPAS Berchem	2	0
Convention Maisons d'Accueil	14	12
Convention article 37	10	7
Mutations	38	66
Transferts	18	28
Total	250	162

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 2025 à 5.25%, soit 182 sorties/3.461 logements.

	Comensia	
Année	2024	2025
Taux de mobilité	3,88%	5.25%

Le taux de sortie (uniquement les 'sorties réelles' = hors mutations et transferts) s'élève en 2025 à 2,54 % soit 88 sorties/3.461 logements.

	Comensia	
Année	2024	2025
Taux de sortie	2.27%	2.54%

Une analyse plus fine de la situation démontre que 36.25% (66 ménages/182 sorties) des locataires mobiles sont en réalité soit des locataires ayant muté vers un logement plus adapté à leur composition familiale soit des locataires ayant bénéficié d'un transfert vers un logement de même type.

	Comensia	
Année	2024	2025
Taux de mutation/transfert	41.5%	36.25%

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

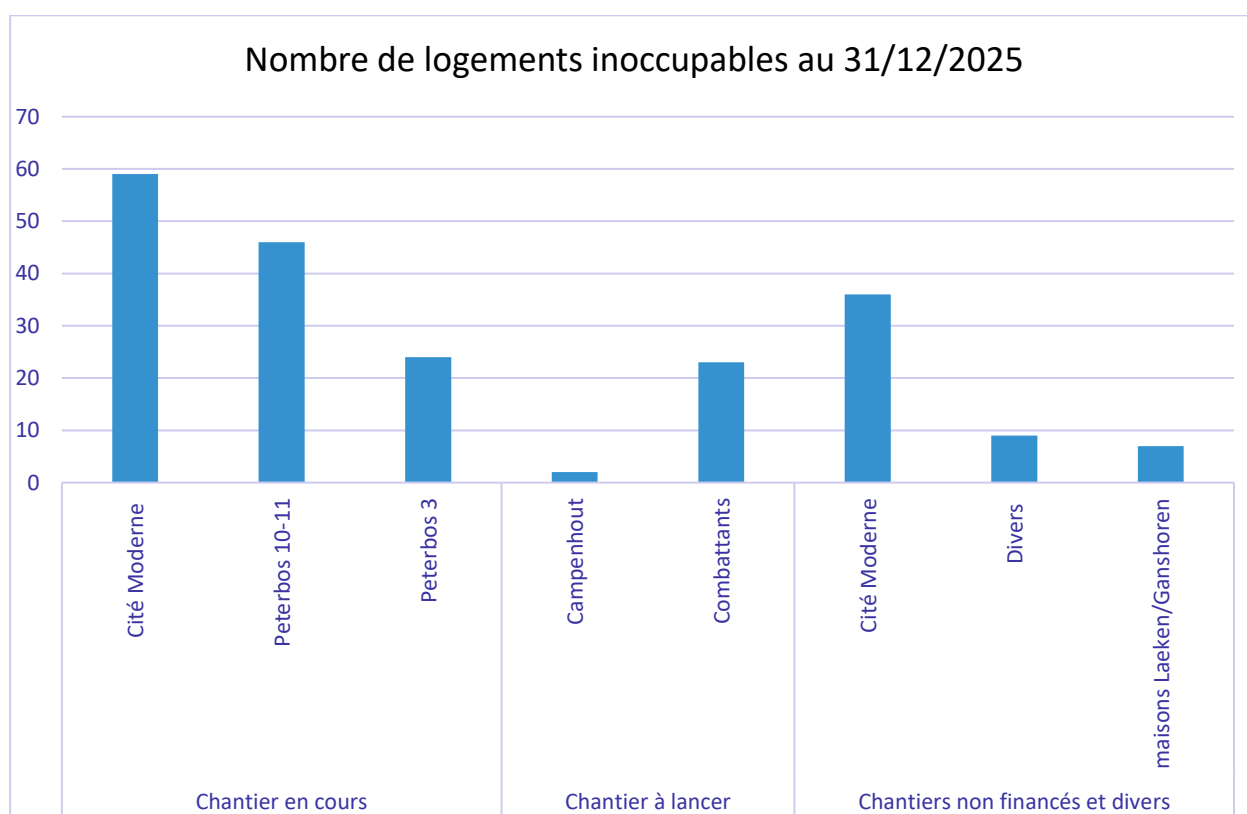
Afin d'atteindre ces objectifs, un groupe de travail opérationnel et transversal « Lutte contre les inoccupés » a été mis en place afin de coordonner l'action des différents services.

❖ Bilan 2025

- La **régie** est intervenue dans 63 logements, pour un total de 999.645,16 € € dont **257.085,58 € en immobilisés**
- Les **entreprises extérieures** sont intervenues pour les remises en état dans 55 logements, pour un montant total de **887.914,25 € tvac dont 567.824,03 € financés en droits de tirage.**

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

Au 31/12/2025, Comensia comptabilisait 207 logements vidés en vue d'être rénovés dans le cadre de chantiers financés et repris dans le plan stratégique de rénovation durable.



➤ **Chantiers en cours :**

- **Cité Moderne – phase 1**
59 maisons qui deviendront 45 maisons à remettre en location en septembre 2027
- **Parc du Peterbos 10-10A & 11-11A :**
46 logements à rénover pour une remise en location à partir du 1^{er} janvier 2027
- **Peterbos 3 :**
24 logements qui deviendront 16 logements à remettre en location en juin 2026

➤ **Chantiers à lancer :**

- **Campenhout**

Actuellement 2 logements vides réservés pour l'installation du chantier (chantier de rénovation avec locataires occupants)

- **Combattants :**

23 logements vides sur un total de 28 appartements à vider avant lancement du chantier

➤ **Chantiers non financés et divers**

- **Cité Moderne – phase 2 & 3**

Actuellement 36 maisons vides

- **Divers**

9 logements ne pouvant être remis en location de part certains problèmes de salubrité (infiltrations, ponts thermique, stabilité, ...)

- **Maisons Laeken et Ganshoren**

7 maisons à rénover

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 2025, le pourcentage de mutations et transferts s'élève respectivement à 40% et à 17% du total des attributions réalisées au sein de Comensia.

20% de mutation ont été réalisées hors plan relogement et 20% dans le cadre des plan relogement. L'année 2025 fut particulière par le fait que beaucoup de logements dans des immeubles neufs ont été mis en location et 3 plans relogements ont été menés conjointement.

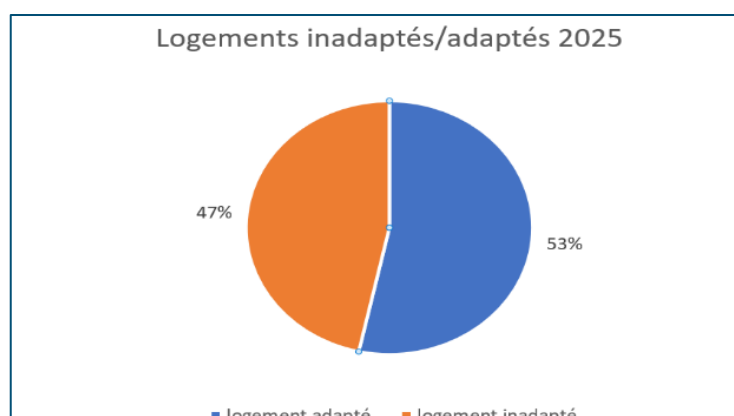
Le pourcentage total de 15% de mutation (hors plan relogement) prévu pour l'année 2025 a donc été dépassé.

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	6		
0					52								52
1		2	2	28	744								776
2	1	4	33	151	481	328							998
3		15	48	188	283	192	236						962
4	1	1	9	29	76	44	44	25					229
5			1	16	26	10	17	7	2				79
6			1		2	1	2	1	1				8
7						2							2
8			1	2	1			1	3	1	1		10
Total général	2	22	95	414	1.665	577	299	34	6	1	1		3.116

Le tableau ci-dessus illustre :

- Le nombre de logement adaptés, soit 1655 (54%) (1705 en 2024),
- Le nombre de logements inadaptés, soit 1451 (46%) (1427 en 2024) ventilés par écart de chambres, dont :
 - o **918 (29%) en sous-occupations**
 - Dont **341 logements sont sur adaptés**, soit 11 % des logements occupés.
 - o **533 (17%) en suroccupations.**



Protection par type d'adaptabilité

	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	Total
Sans demande mutation protégé	1	0	1	17	437	164	88	12	3	0	1	724
Demande mutation protégé	0	3	2	3	3	66	68	12	0	1	0	158
Total protégé	1	3	3	20	440	230	156	24	3	1	1	882

Les tableaux ci-dessus illustrent que parmi les 918 ménages en sous-occupation de logements, **415 ménages (soit 13%) sont protégés.**

A titre indicatif, 341 familles (soit 11%) occupent un logement sur-adaptés dont 185 ménages sont protégés (soit 6 %). Remarquons également que **parmi ces 185 ménages protégés, 81 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 612 demandes (629 en 2024).
- ♣ Pourcentage de locataires en demande de transfert acceptée : 1%, soit 30 demandes (32 en 2024).

	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	TOTAL
Sans demande de mutation ni transfert	1	4	42	279	1.607	376	142	19	3	0	1	2.472
En demande de mutation	1	18	53	135	28	201	157	15	3	1	0	612
Demande de transfert					30							30

Concrètement, 612 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 1451 logements inadapés, soit 42%.

- 377 demandes de mutation pour sous-occupation du logement, dont 176 demandes pour sur adaptation du logement ;
- 207 demandes de mutation pour suroccupation du logement.

Concernant les logements adaptés, nous retrouvons 28 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 si choix limité, la totalité des localisations sera prise en compte.

Fin 2025, Comensia a été contrainte de notifier un renon à un ménage ayant refusé une mutation obligatoire. Notons que 2 propositions de logement adapté dans la même commune ont été faites. Une plainte art 76 est en cours d'analyse. Dans le cadre des propositions d'attribution du nouvel immeuble sis Val Maria 70-72, plusieurs demandes de mutation ont été clôturées à la suite de refus de logements adaptés et ont entraîné la perte de la limitation conformément à la réglementation.

5.3.6 Plans de relogement

➤ Plan de relogement Ancienne Cité

Au cours de l'exercice 2025 il restait 22 familles sur 26 à reloger.

Avec un peu de retard par rapport au planning annoncé, les 51 maisons de l'Ancienne Cité ont bien pu être évacuées. La rénovation des immeubles de la place de l'Initiative a permis le relogement d'une grande partie des familles qui par conséquent ont pu être maintenues dans leur quartier.

Pour rappel, la phase 2 des rénovations devrait débuter le 1^{er} janvier 2027 (75 logements) ; Phase 3, le début du chantier est estimé à janvier 2029 (47 logements).

Il s'agira alors de reloger un maximum de familles dans les maisons évacuées en 2025 pour autant que les compositions de ménage correspondent bien à la nouvelle typologie des habitations.

En effet, dans la situation projetée, le nombre de maisons sera réduit. Le nombre de 173 maisons sera réduit à 150 dont :

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

➤ **Plan relogement rue des Combattants 100 à 110**

En 2025, 20 familles ont été relogées pour les besoins de rénovations intérieures et extérieures de 6 immeubles de la rue des Combattants allant du 100 au 110.

➤ **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 2025. Quelques-unes de ces familles ont refusé les propositions de logement adapté qui leur ont été faites.

Les demandes de mutation de ces personnes - bien qu'ayant perdu leur caractère urgent- sont maintenues dans les listes d'attente.

Pour 2026, aucun plan de relogement n'est envisagé.

5.3.7 Nouvelles acquisitions – clés sur portes

➤ **Place de l'Initiative**

Les travaux de rénovation des immeubles de la Place de l'initiative ont pris du retard. Les appartements ont été mis en location à partir de juin 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

➤ **Val Maria**

La construction de nouveaux logements s'est parachevée fin 2025 pour la rue Val Marie et début 2026 pour la rue du Demi-Cercle. Ce sont donc 46 logements qui ont été et seront mis en location entre novembre 2025 et avril 2026. Il s'agit de :

- 21 logements 1 chambre
- 2 logements 1 chambre PMR
- 18 logements 2 chambres
- 1 logement 2 chambres PMR
- 4 logements 3 chambres

➤ **Parc du Peterbos 3**

En rénovation depuis plus de deux ans, l'immeuble sis Parc du Peterbos 3 sera réceptionné fin mars 2026. Les 16 logements prévus sont répartis comme suit :

- 2 logements 2 chambres (simplex)
- 6 logements 3 chambres (simplex)
- 2 logements 4 chambres (duplex)
- 6 logements 5 chambres (duplex)

➤ **Avenue Van Overbeek**

L'acquisition clefs sur porte de 28 logements en décembre 2026 viendra agrandir le patrimoine de Ganshoren.

- 11 logements 1 chambre
- 12 logements 2 chambres
- 5 logements 3 chambres (dont 1 duplex)

➤ **PB 10-10A**

La fin du chantier de rénovation en site occupé est prévue en principe pour décembre 2026.

5.3.8. Conclusions et perspectives

Nous relevons un nombre important de locataires en demande de mutation. En effet, 612 ménages sont en demande d'un logement adapté à leur composition de ménage sur un total de 1451 logements inadaptés, soit 43 %.

Les différents services s'attellent 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 coopérateurs-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 sur adaptés 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 avons mis sur pied un groupe de travail pour la mise en place des visites du service technique avant l'attribution des mutations. En effet, outre la vérification du respect par le locataire de ses obligations locatives, cette mesure permet de réduire le vide locatif et d'optimiser la gestion locative et technique qui suit une mutation de par la connaissance de l'état et des spécificités du logement.
- Continuer à limiter le nombre de transferts. Nous ne prenons en considération que les situations urgentes et requérons un minimum de 5 communes (l'ensemble des communes pour les logements PMR), 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, un minimum de 3 communes pour les demandes de mutations PMR et l'ensemble des communes pour les logements PMR en dérogation
- La mise en place d'une nouvelle politique pour les attributions des logements comprenant une chambre 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 2025 et du nombre important de mutations effectuées, nous fixons le pourcentage de mutations à atteindre à 10% de l'ensemble des attributions de Comensia pour l'année 2026.

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, 18 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 31/12/2025, il y avait 322 abonnements actifs dont **163** locataires de Comensia soit 51%
- Le taux d'occupation totale des parkings est de 80.10%
- Les revenus nets pour 2025 sont de 135 000€.

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 2025, le service juridique et contentieux a confié à son avocat 95 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 31.12.2025

	Arriérés de loyers au 31.12.2024	Arriérés de loyers au 31.12.2025
Locataires présents	346.633,46€ (1,47%)	293.319,88€ (1,14%)
Locataires sortis	149.718,67€ (0,63%)	212.647,82€ (0,83%)
Total	496.352,13€	505.967,70€

En 2025, les arriérés des locataires présents enregistrent une diminution significative par rapport à 2024, confirmant l'efficacité des mesures mises en œuvre au cours de l'exercice.

Cette évolution favorable s'explique principalement par :

- La gestion coordonnée des valeurs locatives normales (VLN) entre le service juridique et le service social, renforcée par la mise en place d'une convention transactionnelle à destination des locataires concernés. Ce dispositif permet, en cas de dépôt tardif du dossier de révision de loyer, l'application d'un montant forfaitaire en lieu et place du loyer maximal. Cette approche pragmatique favorise la régularisation rapide des situations tout en maintenant un cadre équitable.
- La facturation d'un décompte de charges majoritairement en faveur des locataires, ayant permis de réduire mécaniquement le volume global des arriérés.

Comensia poursuit activement sa politique de maîtrise des arriérés locatifs et respecte les seuils fixés par le contrat de gestion :

- Arriérés des locataires présents : moins de 2 % du chiffre d'affaires ;
- Arriérés des locataires sortis : moins de 1 % du chiffre d'affaires.

La situation contentieuse demeure sous contrôle grâce à l'action soutenue du service contentieux, conjuguée à l'intervention préventive du service social. Cette complémentarité d'actions a permis de contenir l'évolution des montants dus, malgré un contexte socio-économique parfois contraignant.

5.5.3. La Procédure d'expulsion

Si une mesure d'expulsion constitue indéniablement une ingérence dans certains droits fondamentaux, notamment le droit à un logement décent, le législateur a prévu que ces droits doivent être mis en balance avec d'autres droits tout aussi fondamentaux, en particulier le droit au logement des ménages en attente

d'un logement social. Les expulsions demeurent dès lors exceptionnelles et sont exécutées dans le strict respect de ces équilibres.

En 2025, Comensia a procédé à l'expulsion effective de sept locataires, dont quatre avaient quitté leur logement en cours de procédure sans en informer la SISP.

Ce chiffre, en hausse par rapport à 2025, s'explique principalement par :

- L'allongement du moratoire hivernal, qui permet aux locataires en défaut de paiement de se maintenir dans les lieux pendant une période prolongée. Cette situation entraîne mécaniquement une aggravation des dettes locatives, tout en limitant temporairement les possibilités d'intervention effective ;
- Une augmentation des départs non signalés, les locataires étant de plus en plus enclins à quitter le logement sans en informer la SISP, ce qui complexifie le suivi administratif et contentieux des dossiers.

Sur les 95 dossiers confiés à l'avocat en 2025, 18 ont fait l'objet d'une demande d'avis auprès du délégué social en vue d'une éventuelle expulsion.

Ces chiffres illustrent les efforts constants des services pour ne recourir à l'expulsion qu'en ultime recours, dans le cadre d'une procédure rigoureuse et encadrée. L'objectif prioritaire demeure le maintien des locataires dans leur logement et la prévention de la perte d'un droit au logement social particulièrement précieux dans le contexte actuel de forte demande.

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 Comensia, 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.

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 a évolué et permet depuis 2024 d'également soutenir financièrement les maisons coopératives et COGELO en place.

Les 30 000 euros ont été partagé en 2025 en 4 catégories :

- ♣ **Catégorie 1** : 5.000€ pour le fonctionnement de nos deux maisons coopératives de Laeken et Destrier.
- ♣ **Catégorie 2** : 1.500€ pour les évènements de lancement de deux nouveaux COGELO 2. Le noyau défini par le service proximité est présenté et légitimé par le quartier. De nouvelles personnes sont alors évidemment invitées à rejoindre le groupe si elles le désirent. Enfin, une **boîte à idées** est mise à disposition du quartier pour identifier les besoins et idées des coopérateurs-locataires pour le développement des projets futurs du COGELO.
- ♣ **Catégorie 3** : 5.000€ pour les projets portés par les deux COGELO déjà en place à Ancienne Cité et Cureghem pour favoriser l'émergence d'actions collectives et conviviales par et pour les coopérateurs-locataires des quartiers avec COGELO avec l'encadrement du service proximité.
- ♣ **Catégorie 4** : 19.500€ disponibles pour tout autre projet portés principalement par des locataires ou des associations partenaires et le service proximité pour les quartiers sans COGELO ni maisons coopératives.

En 2025, ce sont 18 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 la réappropriation de jardins collectifs d'immeuble ou par l'organisation d'ateliers éducatifs, sportif et culturelles à Val Marie. Les projets touchent différents publics tels que des adultes, des jeunes et des enfants. 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 2025, 4 assemblées ont été organisées :

➤ **Hunderenveld mardi 10 juin :**

- Chantiers de remplacement des menuiseries extérieures des Blocs du 7 et 8
- Planning pour les travaux de rénovation des caves
- Problème des ascenseurs
- Panneaux photovoltaïques
- Actions prévues pour le problème des arbres derrière les blocs 7 et 8
- Débordement régulier de toilettes au rez-de-chaussée
- Chauffage et vannes thermostatiques
- Rôle des concierges
- Barrière des parkings et utilisation par les services de secours

Encombrement des terrasses
Organisation d'une réunion d'information « incendie »
Panneaux solaires et charges

➤ **Peterbos lundi 15 septembre**

Infos sur les conteneurs enterrés
Sensibilisation pour les encombrants
Point sur le Contrat de quartier
Avancement des différents chantiers
Questions/Réponses

➤ **Cureghem lundi 6 octobre :**

Présentation COGÉLO
Travaux de toiture et châssis rue Ruysdael
Travaux de sécurisation porte entrée et mise en conformité électrique
Ouverture du Pôle SQA

➤ **Neder-Over-Heembeek lundi 8 décembre : (reportée au 19/01/2026)**

Point avancement des travaux
Entretien des jardins
Présentation projet artistique
Présentation nouveau binôme de la proximité

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 le 6^{ème} est engagé sur « fonds propres » par Comensia. Ce dernier assure également le rôle de coordination du service en concertation avec la Directrice de la Branche Sociale.

Par convention, entre Comensia et le S.A.S.L.S., les travailleurs sociaux détachés se voient confier les missions suivantes :

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

- Mettre sur pied toute activité en lien avec l'accompagnement social des locataires des sociétés immobilières de service public, éventuellement dans le cadre de programmes d'activité collectives et communautaires ;
- Participer aux réflexions organisées sur le thème de l'accompagnement social.

Outre ces missions, la réalité du terrain et du travail en SISP induit, comme évoqué ci-dessus, une collaboration transversale avec les autres services de Comensia ainsi que les partenaires de notre société.

Enfin, une annexe à la convention a été créée en 2025 afin de préciser les modalités de détachement propre à chaque SISP et de pallier le flou existant sur ce qui pouvait être demandé aux travailleurs.

En 2025, le service social a fait un grand travail d'accompagnement des familles concernées par les 4 plans relogements en cours dans l'année. Une solution de relogement a pu être trouvée pour tous les ménages en respectant au mieux leurs impératifs personnels. Il a également fidélisé sa présence dans les pôles de proximité afin d'être plus disponible pour les locataires.

6.3. Accompagnement social collectif – Service proximité

Le service compte 8 travailleurs dont un détaché à mi-temps à Evere pour mener des actions collectives au sein de la Maison Coopérative Destrier. Cependant, il y a eu un turn-over important au sein de l'équipe pendant l'année 2025 et un taux d'absentéisme assez élevé. Une réflexion globale et des adaptations ont été menés afin de retrouver de la stabilité dans le service.

6.3.1. 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.

6.3.2. Axes de travail et actions

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

1) L'appel à projet « Comensia 2025 » :

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 précédentes, 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 3 et 4)

- ✓ Accompagnement des coopérateurs-locataires pour l'aménagement et la réappropriation des jardins et cours intérieurs à Rempart des Moines, Goffart, Hôpital Militaire et Emaillerie
- ✓ Accompagnement d'un groupe de jeunes d'Hunderenveld pour l'organisation d'une journée sportive à Durbuy (kayak et activités plein air)
- ✓ Organisation d'un repas convivial « auberge espagnole » par des locataires du Peterbos lors de la fête des voisins
- ✓ Accompagnement du COGELO de Cureghem pour l'organisation d'ateliers coutures et cuisines dans la nouvelle salle de Raphaël
- ✓ Accompagnement du COGELO de Berchem pour l'organisation d'ateliers ludiques et éducatifs les mercredis sur l'espace public durant l'été de juin à septembre ainsi que pour l'organisation d'une fête de quartier et d'une brocante dans la cité
- ✓ Organisation d'ateliers d'apprentissage de l'anglais par le collectif des habitants du Peterbos
- ✓ Organisation de 4 tables rondes sur des thématiques autour du bien-être par l'asbl Berchem'Action créée par des coopérateurs-locataires et accompagnée par le service proximité
- ✓ Organisation d'ateliers éducatifs, sportives et culturelles et organisations de camps en milieu nature par l'association Jeunesse Val Marie créée par des coopérateurs-locataires et encadrée par le service proximité
- ✓ Différentes actions autour des jardins et venelles de la cité du Tornooveld par l'asbl Maison de demain créée par des coopérateurs-locataires et encadrée par le service proximité et le PCS Destrier
- ✓ Mise en place d'une signalisation du quartier Val Marie par le PCS Versailles-Val Marie
- ✓ Mise en place par le PCS Hunderenveld d'un boudrome éphémère pendant l'été à l'ancienne cité
- ✓ Réalisation d'une fresque murale collaborative par l'asbl Escal Nord au Peterbos
- ✓ Organisation d'ateliers d'apprentissage du vélo et organisation d'excursions par l'asbl Vers'ailles

Malheureusement, au vu des problèmes de personnel dans le service, les projets d'aménagement et de réappropriation des jardins et cours intérieurs n'ont pas pu aboutir faute d'accompagnement suffisant. Les coopérateurs-locataires seront invités à représenter le projet lors de l'appel à projet 2026.

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 ou quinzaine 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 2025, un nouveau pôle a été inauguré au Square Albert à Anderlecht.

Nous comptons donc actuellement 8 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 *Cureghem (Anderlecht)* – Jeudi AM
- 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 une fête de quartier en collaboration avec le Projet de Cohésion sociale Val Marie et l'asbl Jeunesse Val Marie.

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

Un projet de mémoire des cités-jardins a également été entamé avec les coopérateurs-locataires présents depuis longtemps dans la cité.

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.

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.

Après le déménagement de la maison coopérative en 2024, le relancement des projets et la mise en place de nouveaux projets ont été entamés afin de se faire connaître par les 130 nouveaux ménages dans le quartier.

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 s'est achevé en 2025.

Une inauguration des immeubles rénovés de la Place de l'initiative et un accueil des nouveaux locataires par les coopérateurs-locataires du quartier ont également été organisés.

Le service a été présent aux différentes réunions et actions organisées dans le cadre du contrat de quartier et aux réunions de l'antenne Lisa.

Enfin, il a accompagné le COGÉLO actif dans le 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 7-8 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 opération de vidage des caves d'Hunderenveld 3-4 en vue de leur rénovation.

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, ...

Il a également collaboré avec la Ville de Bruxelles pour la mise en place d'un projet participatif de quartier autour de la gestion des eaux de pluie.

3) Projets collectifs « hors Pôles »

- ✓ **Organisation d'accueil de nouveaux locataires de Comensia tous les 6 mois**
- ✓ **Organisation des 10 ans de Comensia**

En 2025, Comensia a fêté ses 10 ans. A cette occasion différents événements ont été organisés pour les collaborateurs, les partenaires et les coopérateurs-locataires.

Le service proximité a joué un rôle central dans l'organisation des animations par et pour les coopérateurs-locataires.

Les festivités ont débuté bien avant la date anniversaire. Durant tout l'été, l'équipe proximité s'est mobilisée au plus près des coopérateurs locataires. À l'occasion des permanences en pôle, des moments conviviaux mêlant jeux géants pour enfants, musique, collations et boissons ont été proposés.

Ces rendez-vous ont permis de renforcer le lien avec les habitants, de susciter l'adhésion autour de l'événement et d'ouvrir les inscriptions à la fête de septembre. Cette présence de terrain a constitué une étape essentielle pour faire de cet anniversaire un projet partagé.

Point fort de cette mobilisation : la réalisation d'une fresque participative « 10 ans de Comensia ». Conçue comme une œuvre collective, elle a permis aux locataires et aux collaborateurs d'exprimer leurs expériences, leurs souvenirs, leurs projets et leur vision de la coopérative.

Déployée sur huit panneaux répartis sur plusieurs sites et au siège, la fresque a pris forme tout au long de l'été. Dessins, mots, photos et illustrations sont venus illustrer les initiatives locales, les projets collectifs, les moments marquants et l'évolution de Comensia au fil des années.

Le 6 septembre, l'ensemble des panneaux ont été rassemblés pour former l'œuvre complète, symbole visuel fort de la coopération et de la richesse des dynamiques développées depuis dix ans. La fresque a vocation à être exposée au siège de la coopérative afin de conserver la mémoire de ce moment collectif.

Le 6 septembre, coopérateurs locataires et collaborateurs se sont retrouvés à Tour & Taxis pour une fête 100% gratuite, placée sous le signe de la convivialité et du vivre-ensemble.

Afin de garantir l'accessibilité, un système d'inscription préalable a été mis en place, incluant un ticket repas et un ticket tombola par participant. Des navettes ont été organisées pour faciliter la venue des habitants depuis les différents quartiers.

La journée a été rythmée par de nombreuses animations intergénérationnelles : grand tournoi de pétanque, ateliers scientifiques, bulles géantes, stand de création animé par des locataires, appel aux musiciens, fanfare, ainsi qu'une grande tombola. Un photobox spécial « 10 ans » a également permis d'immortaliser ce moment festif.

4) Gestion des salles communautaires

L'équipe sociale collective gère également la location et la mise à disposition de nos nombreuses salles communautaires.

Ces infrastructures sont indispensables et deviennent incontournables pour le développement d'initiatives citoyennes et de la vie associative dans les quartiers et immeubles. Une société de logements sociaux ne peut faire l'impasse sur ces équipements, ces lieux, qui participent à l'amélioration de la cohésion sociale dans les quartiers et qui devraient toujours davantage être investis par les locataires et leurs associations.

5) Accompagnement CoCoLo et Organisation COGELO

2 COGELO ont vu le jour et signé la charte fin 2024 : Cureghem et Ancienne Cité.

Le service a développé en 2025 l'accompagnement des nouveaux COGELOS mis en place à Cureghem et Ancienne Cité. Dans ce cadre, une collaboration avec la FÉBUL a été initiée et s'inscrit dans une volonté claire : structurer, professionnaliser et pérenniser les dynamiques de participation locale de Comensia.

Un module d'accueil « COGELO 2.0 » a permis de renforcer l'appropriation de la Charte, de clarifier les rôles, missions et règles de fonctionnement, et de réaffirmer les valeurs coopératives.

L'analyse SWOT menée avec les COGELO de Berchem et de Cureghem a constitué un levier stratégique pour objectiver les forces, identifier les freins structurels (mobilisation, organisation interne, contexte de quartier) et définir des axes d'accompagnement ciblés.

Cette démarche a permis :

- de renforcer la cohésion et la confiance au sein des groupes ;
- d'identifier des besoins en autonomisation et en structuration ;
- de consolider le rôle du service Proximité comme appui méthodologique et garant du cadre.

Les retours des participants confirment la pertinence de cet accompagnement et la nécessité de poursuivre un soutien adapté, combinant montée en compétences, échanges de pratiques et clarification des processus.

Fin 2025, les problèmes de personnels n'ont pas permis de poursuivre cet accompagnement de manière qualitative. De nouveaux COGELOs n'ont également pas pu être initiés. Une attention particulière à l'accompagnement de ces groupes sera portée en 2026.

AXE 2 : L'accompagnement des travaux

En 2025, le service proximité a assuré l'accompagnement des travaux lourds qui ont lieu dans les immeubles du Peterbos 10-10A 11-11A. Ces chantiers sont éprouvants et difficiles pour les locataires vivant dans ces appartements en travaux. Le travail de l'accompagnateur social chantier a été intense pendant toute l'année.

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.

AXE 4 : Le développement des Maisons Coopératives

En 2025, nous avons travaillé sur la structuration de la gouvernance de maison coopérative « Le Romarin » et des projets qui y sont organisés. De nouveaux ateliers ont vu le jour et différentes festivités ont été proposées.

Pour la Maison Coopérative Destrier, 2025 a été l'année du renouveau. Nouveaux locaux, nouvel animateur social collectif, nouveaux coopérateurs-locataires et nouveaux projets mis en place. Une magnifique dynamique a repris et les coopérateurs proposent de nombreuses initiatives pour leurs voisins : potagers, école de devoir, atelier cuisine, ... La collaboration avec la coordinatrice du PCS Destrier est très bonne.

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 2025.

6.5. 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 2025, un accent a été mis sur la sécurité de nos collaborateurs avec l'organisation d'une journée sécurité portant sur la sensibilisation des produits dangereux, les troubles musculosquelettiques et la sensibilisation incendie.

Un grand nettoyage de printemps a également été organisé par des groupes de concierges et nettoyeurs qui se sont réunis pour nettoyer en profondeur leur site.

6.6. 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.

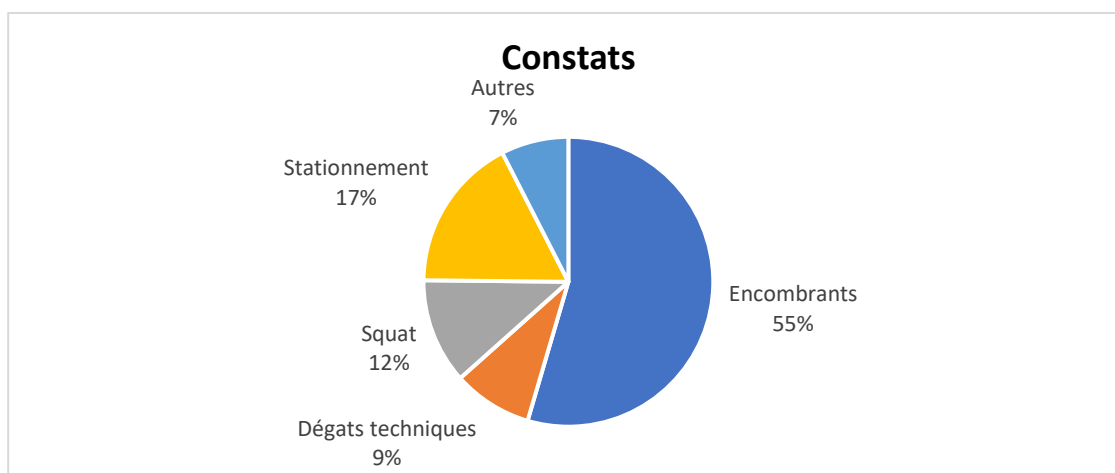
Il apaise les tensions et favorise la communication et l'information entre les locataires et entre les locataires et Comensia. Il utilise les outils tels que la discussion, dialogue et l'écoute. Il construit une relation de confiance avec les locataires et a un rôle de sensibilisation.

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, ...)

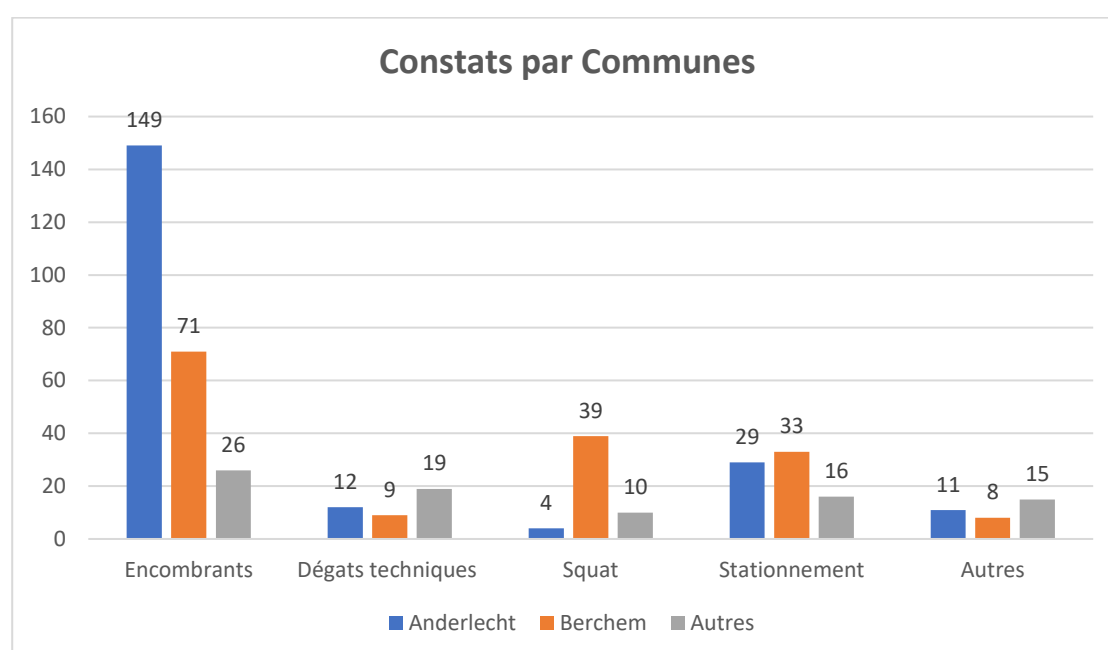
Ses tâches sont variées :

- ✓ 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 2025, les APS ont effectué 451 constats qu'ils ont relayés 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.

6.7. COCOLO : Conseil Consultatif des LOcataires

Il s'agit de **locataires sociaux élus** par des locataires sociaux pour les représenter auprès de la société de logement social. Il permet une **participation** des locataires à la vie et à la gestion de la société de logement dans le but d'améliorer la vie des locataires, y compris leur relation au bailleur. Le CoCoLo est un lieu qui traite des questions collectives c'est à dire qui concerne plusieurs locataires. Il n'est pas compétent pour traiter des problèmes individuels des locataires.

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

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

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

7. Le Développement Durable au sein de Comensia

7.1. Etat de la Cellule Energie Environnement

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

1. **Le Plan de Développement Durable (PDD)**
2. **La Gestion Énergétique**

L'année 2025 a constitué un tournant pour la Cellule Énergie-Environnement, tant sur le plan organisationnel que stratégique.

Le départ de Responsable de la cellule, après près de 13 années d'engagement au sein de la Cellule, a offert l'opportunité de repenser son organisation. La Cellule ne comporte désormais plus de hiérarchie interne : les deux collaborateurs dépendent maintenant directement de la Direction Patrimoine, avec une volonté affirmée de renforcer l'efficacité, la transversalité et la complémentarité des expertises, dans un esprit de collaboration étroite.

Le Plan de Développement Durable 2030 (PDD2030) a été pleinement intégré au plan stratégique globale 2023-2028 de l'entreprise, dont il constitue désormais un pilier structurant. Cette intégration renforce la transversalité des actions environnementales et énergétiques dans l'ensemble des activités et inscrit durablement ces enjeux au cœur de la gouvernance.

Cette réorganisation vise à garantir une gestion plus structurée, plus efficiente et mieux adaptée aux enjeux actuels et futurs.

Dans ce cadre, le PDD2030 assure également le suivi du Label Ecodynamique, de la mobilité (notamment la politique vélo et la gestion du parc de véhicules électriques) et des permis d'environnement. Il intègre par ailleurs les campagnes de sensibilisation des collaborateurs et des locataires, en collaboration étroite avec le service social et plus particulièrement l'équipe Proximité, afin de renforcer l'appropriation des enjeux énergétiques et environnementaux par l'ensemble des parties prenantes.

Engagé en octobre 2025 en remplacement de Roland Rixen, David Heuzel concentre ses missions sur trois axes majeurs :

- la comptabilité énergétique ;
- le suivi, l'optimisation et la gestion des télégestions ;
- la gestion et l'optimisation de l'ensemble des installations d'énergies renouvelables (PV & Cogèn) ;

Dans un contexte d'expansion rapide des activités, la Cellule accompagne aujourd'hui une réalité bien plus large et complexe qu'à sa création en 2017 : le PDD2030 a pris une ampleur stratégique majeure, les

installations d'énergies renouvelables se sont fortement multipliées et la comptabilité énergétique couvre désormais près de 770 compteurs (ELEC & GAZ).

Cette année, Comensia a réceptionné 3 nouvelles installations de cogénération portant leur nombre total à 10 unités. L'unité installée au Peterbos 16 dispose d'une puissance actuelle de 90 kW qui pourrait monter à 140 kW en cas de modification du réseau électrique par l'ajout d'une cabine haute tension. Nos nouveaux immeubles en cours de réception au Val Maria disposeront également de panneaux photovoltaïques, de boosters thermodynamiques pour l'eau chaude sanitaire d'une unité pompe à chaleur de type sol-eau et de systèmes de ventilations double flux avec récupération d'énergie. Comensia continue également l'installation de pv sur ses logements unifamiliaux via tiers investisseurs, sur base d'un marché de concession pour 30ans : il est prévu en 2026 d'équiper 73 logements à Laeken, Ganshoren et Auderghem pour une puissance totale installée d'un peu moins de 300 kWc. A la fin de l'opération, 332 familles, dans des maisons unifamiliales, bénéficieront l'autoproduction d'électricité gratuit pendant 30ans.

Ensuite la Cellule poursuit activement sa stratégie de développement et d'optimisation des installations d'énergies renouvelables, avec une attention particulière portée à la maximisation du retour sur investissement. Le suivi de la production d'électricité et de chaleur a été renforcé afin d'optimiser les rendements des installations et d'augmenter les recettes liées à la vente d'énergie. Un effort spécifique a également été réalisé pour structurer et dynamiser la vente des certificats verts générés par nos installations, constituant un levier financier important.

Par ailleurs, l'électricité injectée sur le réseau est valorisée au bénéfice direct de Comensia, avec une volonté claire de maintenir un niveau de vente aussi élevé que possible grâce à un pilotage technique rigoureux et à une optimisation continue des performances.

En complément, la stratégie de mise à disposition de nos toitures via des partenariats en tiers investisseur s'inscrit pleinement dans cette logique d'optimisation patrimoniale. Les loyers perçus pour l'installation de panneaux photovoltaïques constituent une source de revenus structurelle.

L'ensemble de ces actions a généré un revenu de +/-200.000 € pour Comensia en 2025, confirmant la pertinence d'une stratégie qui combine transition énergétique, optimisation patrimoniale et performance financière. Nous constatons cependant une forte diminution des montants perçus lors de la réinjection d'électricité. Pour pallier cela, nous explorons des solutions alternatives comme la mise en place de communauté d'énergie.

Pour ça, l'année 2025 marque une étape majeure avec le lancement de la première initiative de partage d'énergie en pair-à-pair (Corbeau >< Palais) en fin novembre 2025, qui pose les bases d'une future communauté d'énergie. Cette initiative témoigne de l'ambition de Comensia d'innover dans le secteur du logement social, en valorisant l'énergie produite localement et en renforçant l'impact positif pour nos occupants.

À plus long terme, l'objectif est de structurer une communauté d'énergie globale, intégrant l'ensemble des adresses de consommation communes de Comensia. Cette approche permettra non seulement d'optimiser l'autoconsommation collective et de maîtriser les coûts énergétiques, mais aussi de garantir l'égalité de nos coopérateurs, y compris pour les habitants des bâtiments où il n'est pas techniquement possible d'installer des systèmes de production d'énergie renouvelable.

Cette évolution confirme le rôle central de la Cellule dans la transition énergétique et environnementale de l'entreprise.

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

Ci-après nous mettons en lumière le bilan 2025 par rapport aux Objectifs Stratégiques (O.S.) qui concernent la CEE. Il est important de préciser que la gestion globale de la mise en œuvre du PDD 2030, au niveau macro, a également été assurée par la CEE jusqu'à la fin de l'année 2025. En effet, des réunions de suivi d'avancement ont été organisées semestriellement avec les responsables des services impliqués. Une réunion d'évaluation annuelle du Comité de Pilotage a également eu lieu. Ces trois réunions se sont tenues en 2025 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 2025, la Cellule Energie-Environnement a présenté un outil pédagogique et ludique pour sensibiliser aux consommations d'énergie domestiques. Le Service Proximité a été formé afin de pouvoir utiliser cet outil avec les coopérateurs-locataires de manière autonome.

Une séance d'information sur l'occupation spécifique d'un logement passif, destinée aux coopérateurs-locataires du nouveau bâtiment au Val Maria, était prévue. Elle n'a malheureusement pas pu avoir lieu en raison de l'indisponibilité temporaire d'une partie de l'équipe, liée à plusieurs absences de longue durée, qui ont conduit à un sous-effectif momentané du service. La séance d'information est reportée vers début 2026.

Plusieurs articles sur la production d'énergie renouvelable, l'utilisation rationnelle de l'énergie et la gestion des déchets 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 2025, la CEE a publié des articles sur l'intranet pour sensibiliser les collaborateurs aux enjeux de diverses thématiques. La mobilité douce a été abordée via des conseils pour l'entretien d'un vélo et l'organisation d'une formation « A vélo en ville ». La gestion des déchets, notamment papiers, a été abordée dans le cadre de la Semaine européenne de la réduction des déchets. La gestion des ressources en eau a été évoquée et illustrée par la performance de nos citernes de récupération d'eau de pluie.

7.2.3. Label Entreprise Eco dynamique

(Il s'agit de l'OS 03.7)

Le label Entreprise Ecodynamique récompense les bonnes pratiques environnementales mises en œuvre par une entreprise au sein de son siège social. À la suite du déménagement de nos bureaux en 2024, les

deux étoiles obtenues en 2018 ont été perdues. La CEE a donc relancé un dossier de candidature en 2025 afin de labeliser notre nouveau siège. Le score maximal de trois étoiles a été atteint grâce aux nombreuses actions mises en œuvre. Achats durables, gestion des déchets, eau, énergie, mobilité...

Au total, plus de 120 actions ont ainsi pu être valorisées ! Cette démarche d'éco-gestion concerne spécifiquement le fonctionnement interne de notre siège social et est donc totalement complémentaire avec notre Plan de Développement Durable qui, lui, est plus largement axé sur notre patrimoine et les coopérateurs-locataires. La certification de trois étoiles a été obtenue fin décembre 2025.

MOBILITÉ

En 2025, les collaborateurs de Comensia ont parcouru 2.144 kilomètres en voitures partagées Cambio. Cette approche de la mobilité permet notamment à Comensia de réduire le nombre de voitures de service.

Les nouvelles voitures de service sont systématiquement des véhicules 100% électriques et adaptés à un usage urbain. Le parc automobile de Comensia comporte aujourd'hui 5 véhicules électriques sur un total de 21 véhicules : 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 2025, ce sont 26 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 30.640 kilomètres lors de l'année écoulée, un record depuis l'arrivée des premiers vélos en 2019 ! La CEE gère les achats, les attributions, les entretiens et les réparations des vélos électriques de société. Trois modèles, tous à assistance électrique, sont proposés aux collaborateurs : des vélos de ville, des vélos pliables et des vélos cargos.

ACHATS DURABLES

2025 confirme le succès des fruits frais proposés en remplacement des sodas. Différentes formules de livraison permettent dorénavant à tous les collaborateurs de Comensia d'en bénéficier. La CEE continue à veiller à la qualité de l'approvisionnement de ces fruits frais et bio, locaux et/ou issus du commerce équitable en communiquant régulièrement avec le fournisseur et en faisant jouer la concurrence si nécessaire. Au total ce sont près de 2.900 kg de fruits qui ont été consommés en 2025 !

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

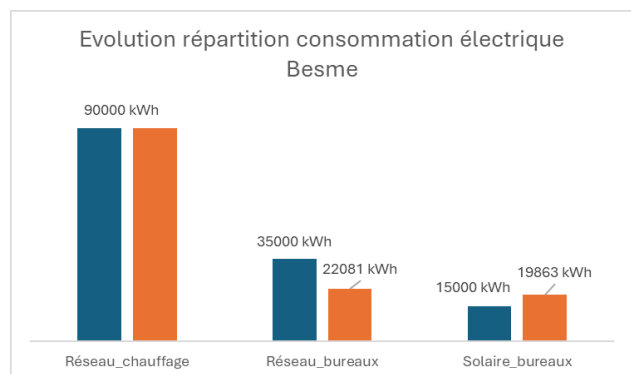
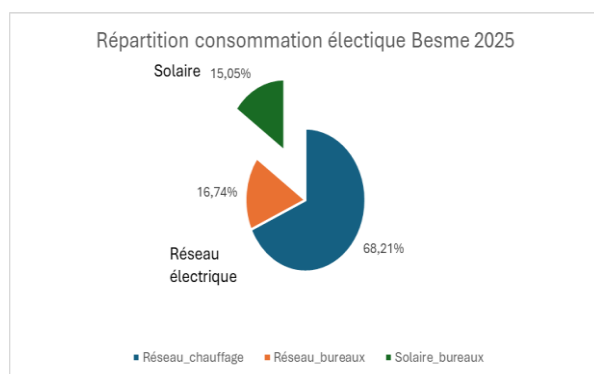
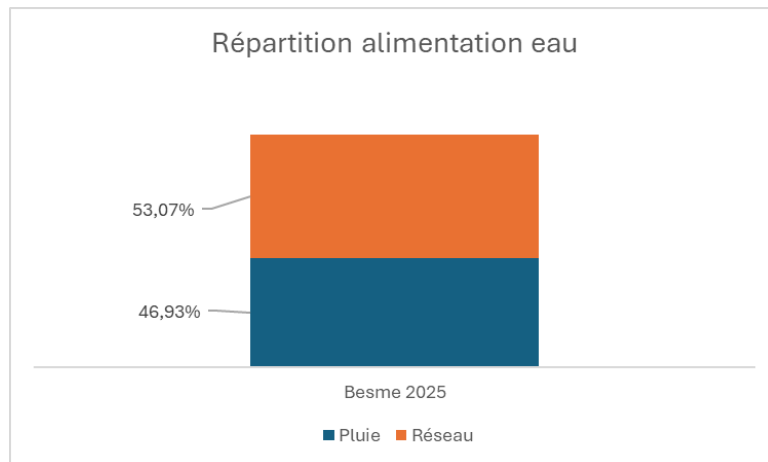
Le bilan énergétique pour l'année 2025 confirme les tendances estimées en 2024. Il n'est actuellement pas possible de différencier la consommation électrique allouée au chauffage de celle allouée aux bureaux. Il est prévu d'installer des compteurs d'énergie sur les unités pompe à chaleur pour un meilleur suivi de leur consommation en 2026, afin encore d'optimiser le suivi énergétique. Sur base d'une

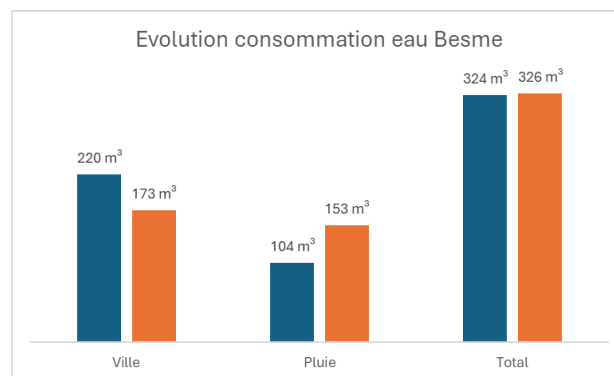
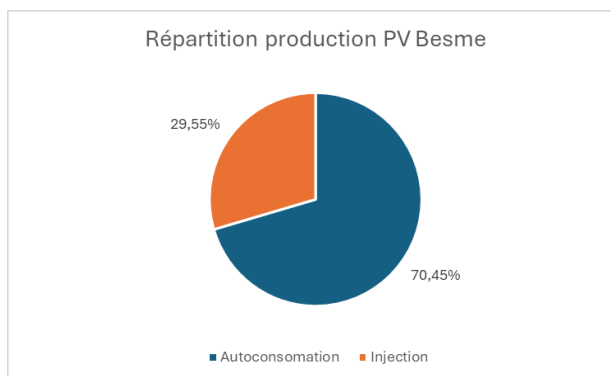
consommation électrique relative aux besoins de chauffage identique à l'estimation de 2024, nous obtenons les résultats suivants

Consommateur	Lavoisier 2023	Besme 2024	Besme 2025	Info
Chauffage	82000 kWh gaz	90000 kWh	90000 kWh	Estimation
Elec Bureau	42000 kWh	35000 kWh	22081 kWh	Réseau
		15000 kWh	19863 kWh	Solaire
Eau	105 m ³	220 m ³	173 m ³	Ville
		104 m ³	153 m ³	Pluie

La consommation électrique annuelle totale a chuté d'environ 5% par rapport à l'année 2024. L'autoconsommation de l'électricité produite par nos installation PV a quant à elle augmentée de 32%. A côté de cela, un peu plus de 8300 kWh ont été réinjectés sur le réseau.

Concernant la consommation d'eau, celle-ci est restée quasiment identique à la consommation estimée en 2024 mais l'utilisation de l'eau de pluie a augmentée de près de 47%, induisant une diminution de 21% de consommation d'eau de ville. Ces consommations d'eau sont malgré tout largement supérieures à celles enregistrées sur le site de Lavoisier.





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 sera lancé en fin 2026.

7.2.5. Stratégie Energie Durable

(Il s'agit de l'OS 04.5)

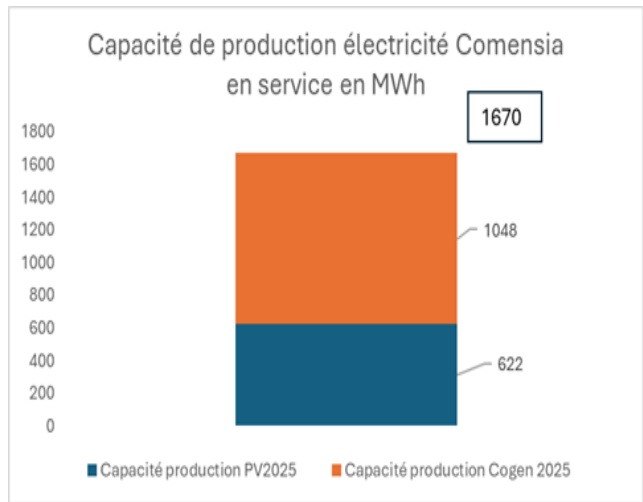
En ce qui concerne la production électrique, Comensia continua de planifier d'investir en solutions durables bien que la modification à la baisse du taux d'octroi des certificats verts à partir d'avril 2026 vienne freiner ces ambitions. Ces conditions ne sont plus favorables à l'investissement en unités de cogénération et diminue le temps de retour sur investissement des panneaux photovoltaïques. Comensia continua également d'équiper ses logements unifamiliaux en panneaux photovoltaïques via tiers investisseur.

D'autres solutions continuent d'être envisagées afin de diminuer nos consommations en énergie primaire. Que ce soit par la poursuite de mise en place de solutions plus durables dans nos nouveaux bâtiments, par une utilisation plus réfléchie de l'électricité produite (une partie non négligeable est actuellement réinjectée sur le réseau), d'un suivi plus proactif de nos chaufferies (maintenance préventive et réglage plus précis des paramètres) et de l'amélioration des performances énergétiques de nos logements lors de rénovations.

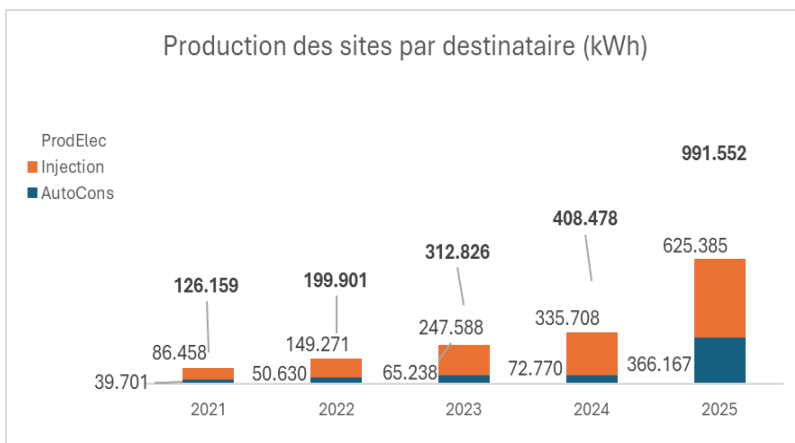
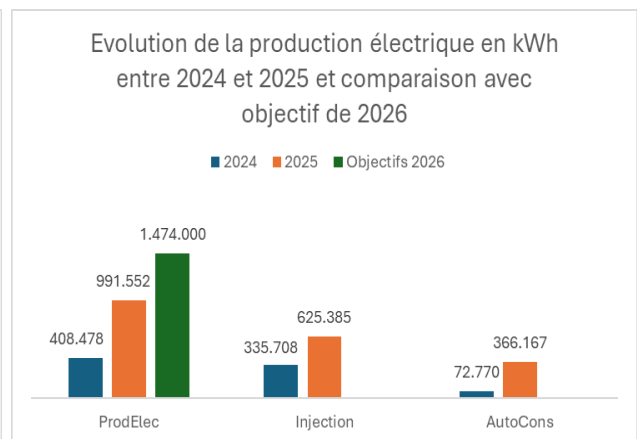
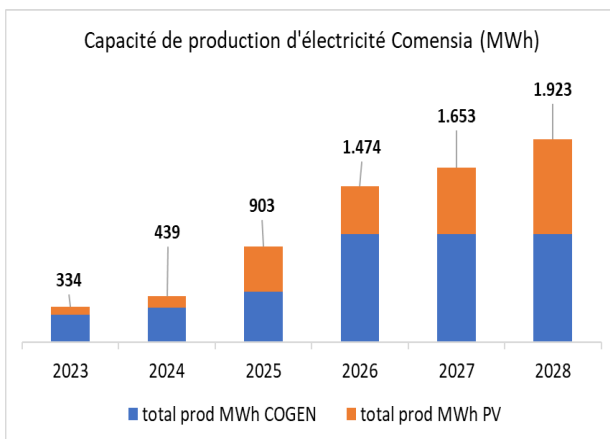
Toutes ces solutions permettent de diminuer un peu plus chaque année la dépendance en énergies primaires (Comensia ne dispose plus d'aucune unité de production fonctionnant au mazout) et de diminuer l'impact écologique du parc immobilier.

Dans notre rapport de 2024, nous prévoyons une évolution de la capacité de production d'électricité jusqu'à l'horizon 2028. Les conditions politiques et économiques actuelles ne nous permettent actuellement plus de nous projeter dans le futur avec autant de certitudes.

Nous disposons actuellement d'une capacité de production théorique de 1.670 MWh électrique, ce qui équivaut d'ores et déjà aux objectifs fixés pour 2027. Nous avons par ailleurs dépassé en 2025 la quantité d'électricité produite prévue, avec une production d'un peu moins de 1000 MWh. Cette tendance se confirme par l'analyse de nos données de production réelles qui ont fortement augmentées en 2025. Il sera primordial de pouvoir optimiser le bon fonctionnement de l'unité de cogénération du PB16 (1000h de fonctionnement en 2025) afin de consolider cette tendance pour 2026 (potentiel de quasi doublement de production électrique totale des unités de cogénération)

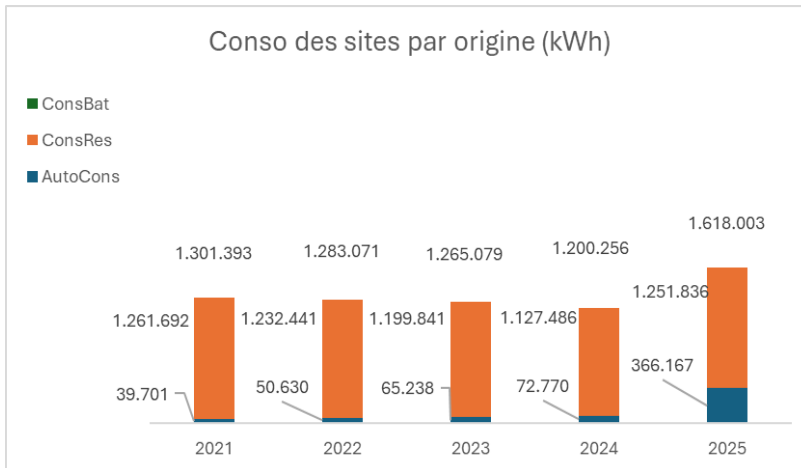


Bien que l'autoconsommation soit en évolution, une grande partie de l'électricité produite se retrouve malgré tout réinjectée sur le réseau. En 2025, l'équivalent de 38% de l'électricité totale consommée par les compteurs communs de Comensia a été réinjecté sur le réseau. La production totale d'électricité en 2025 équivaut à 60% de nos besoins totaux. Cela nous présage donc encore de belles perspectives pour l'amélioration de notre autonomie énergétique, la réduction de notre empreinte carbone ainsi que pour réduire les factures énergétiques de nos locataires.



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).



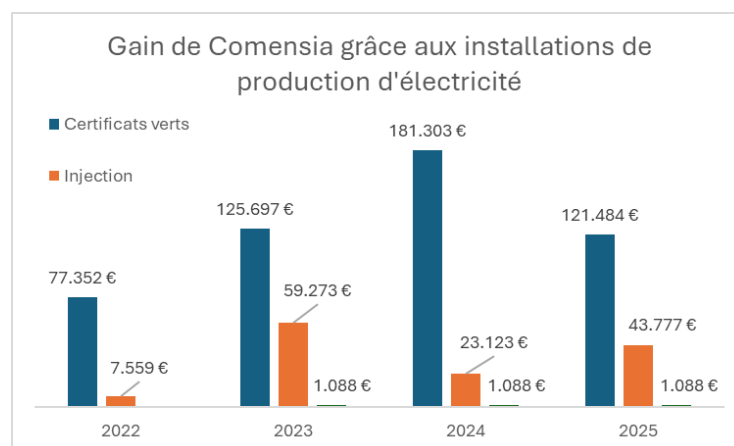
Nous observons cette année une hausse de la consommation électrique totale assez significative comparé à 2024 (+34% sur la consommation totale et +11% sur la consommation réseau). Ces résultats devront être analysés plus précisément afin d'en identifier les causes éventuelles. Notons au passage que l'auto-consommation est passée de 72 MWh en 2024 à 366 MWh en 2025,

ce qui représente une belle évolution (+500%).

De manière générale, nous continuons notre transition vers des solutions de production plus durables et augmentons notre autonomie énergétique.

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, Val Maria, Laeken



En 2025, un peu plus de 120.000€ ont été récoltés grâce à la revente de certificats verts (75.50€ unitaire contre 96.69€ en 2024) et réinjecté l'équivalent de plus de 40.000€ (chiffres non consolidés – estimation basse sur base de 0.07€/kWh) d'électricité sur le réseau. En 2026 le nombre de certificats verts va encore augmenter grâce à l'exploitation de notre nouvelle unité de cogénération installée au PB16. Nous estimons que la revente de certificats verts et la réinjection d'électricité sur le réseau pourraient nous rapporter 250.000€. Nous observons une évolution à la baisse du tarif de rachat de l'électricité réinjectée sur le réseau. Des études seront réalisées pour voir comment il serait possible de mieux rentabiliser cette

électricité réinjectée (utilisation de batteries, mise en place de communautés d'énergie, optimisation des chaufferies, ...).

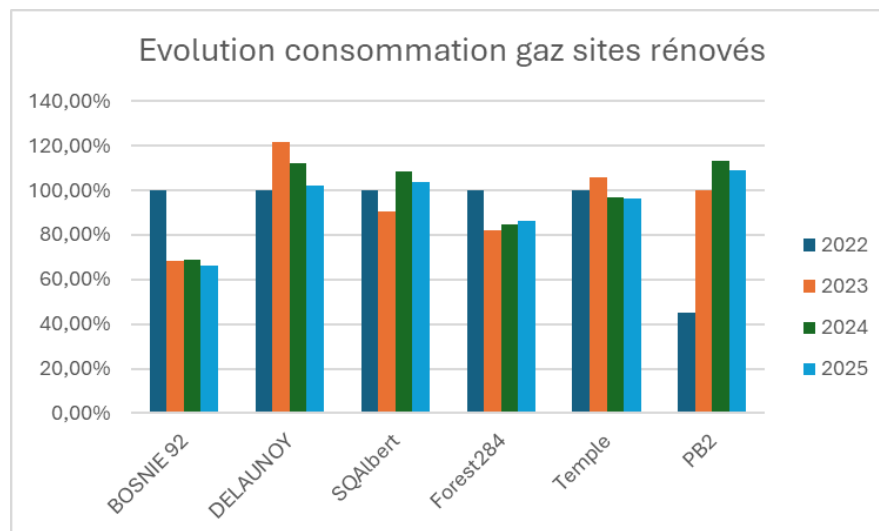
En résumé pour la production d'énergie renouvelable de Comensia :

Production de **1.627,5MWh**

- **Equivalent de la consommation de 450 ménages**
- **374 Tonnes de CO₂ évité**
- **Equivalent à 77 Tour de la terre en voiture**
- **Equivalent à l'émission de 370 vols aller-retour Bruxelles- New York**
- **Equivalent à l'absorbions en CO₂ de 17.000 arbres**
- **Equivalent de faire 162 millions tasses de café**

7.2.6. Contrats d'entretiens et suivi des performances

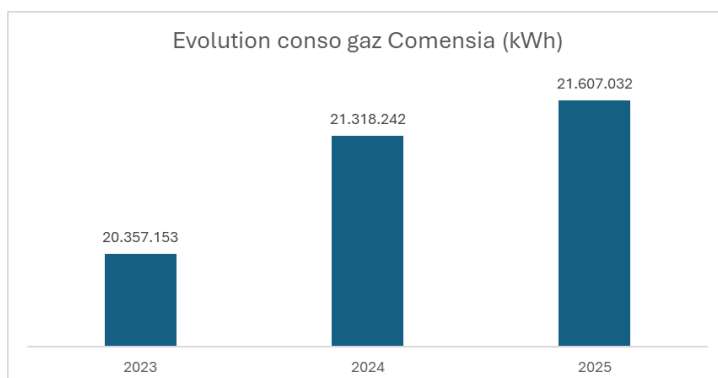
(Il s'agit de l'OS 04.7)



Nous poursuivons le suivi des consommations de nos sites rénovés. Le tableau ci-dessus reprend l'évolution des consommations de gaz par rapport à l'année 2022 (2023 pour PB2). Une nette diminution de consommation est constatée sur le site de Bosnie ; Square Albert et Delaunoy voient quant à eux leur consommation de gaz légèrement augmenter. Ceci est dû à l'utilisation d'unités de cogénération. Cette légère augmentation est compensée par la production d'électricité. Une diminution, moins importante que pour Bosnie est constatée à Forest et Temple. La consommation au PB2 n'a pas quant à elle diminuée comme escompté, un focus particulier devra être effectué sur ce site en 2026. Notons de manière plus générale que ces chiffres sont bruts et ne tiennent pas compte des variations des conditions climatiques d'une année à l'autre. Une mission importante de la cellule énergie pour 2026 sera la remise à jour du programme Antilope permettant l'analyse des consommations des unités de production en tenant compte des variations climatiques.

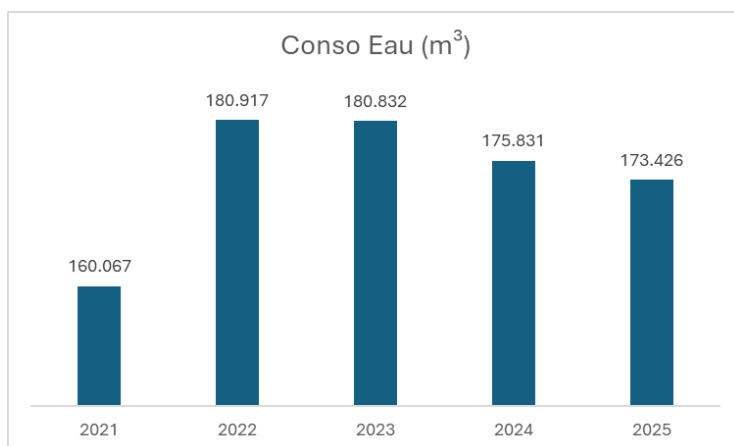
Voici l'évolution des autres consommations générales pour nos immeubles :

♣ Gaz



L'évolution de la consommation totale de gaz est présentée sur le graphique ci - côté. Nous ne constatons pas ici de baisse significative de nos consommations, mais la consommation reste relative stable. Notons malgré tout que, comme déjà expliqué au paravent, les unités de cogénération augmentent ces résultats et que les gains sont à retrouver au niveau des productions électriques.

♣ Eau



Nous notons une très légère diminution de la consommation totale en eau de notre parc immobilier. Ceci confirme la tendance déjà observée les années précédentes et résulte d'un suivi plus actif des dérives de consommation. Le suivi des compteurs d'eau représente un défi de par le nombre de compteurs disponibles et la fréquence de relevé nécessitant une charge de travail non négligeable pour nos collaborateurs.

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.

En plus du suivi spécifique prévu par le PLAGE du site du Peterbos 2, nous avons pour ambition d'améliorer le suivi de nos 25 sites les plus importants, représentant 75% de la consommation totale de notre parc immobilier.

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 arrivant à échéance début 2026, la préparation de renouvellement de celui-ci a débuté fin 2025. Le matériel et les produits prévus sont toujours certifiés écologiques et de qualité supérieure afin de garantir une meilleure durée de vie. Les nettoyeurs seront à nouveau spécifiquement formés à l'usage de ces produits. En plus de l'aspect environnemental, la santé et le bien-être des nettoyeurs mais aussi des habitants des immeubles sont au centre de cette démarche.

7.3. Autres réalisations de la Cellule Energie Environnement

7.3.1. Permis d'environnement

En 2025, Comensia a obtenu le permis d'environnement pour l'exploitation des installations classées sur le site de son siège social, rue Jules Besme à Koekelberg. La régularisation de l'ensemble du patrimoine est sur la bonne voie grâce à un travail de mise à jour régulier et un suivi des installations classées. Sur les 46 sites comportant des installations classées, 28 sont en ordre et 18 sont en cours de régularisation. Cette situation se justifie notamment par les nombreuses modifications techniques réalisées (rénovation des chaufferies) sur les installations classées dans les bâtiments en 2024 et 2025.

La CEE a également entamé en 2025 la rédaction d'un cahier spécial des charges pour la passation d'un marché de fourniture d'arceaux destinés au stationnement des vélos. Cette démarche fait suite au besoin d'augmenter le nombre d'emplacements disponibles afin, notamment, de satisfaire à certaines conditions d'exploitation liées à nos permis d'environnement

7.3.2. Télégestions

Nos systèmes de télégestion ne sont, pour une partie plus opérationnelle en cause de modification des réseaux (4G >< 5G). Nous prévoyons la remise en ordre et l'optimisation de celles-ci dans le 1 semestre 2026. Il est prévu d'identifier conjointement avec la maintenance quelques sites principaux posant actuellement un problème (connexion, fiabilité données, logique de régulation, ...) et d'en faire un projet pilote afin de pouvoir mesurer l'impact d'une telle optimisation.

Le suivi des installations solaires et solaires thermiques sont confrontées avec les mêmes problématiques de connexion.

Notons enfin que l'apparition progressive des nouveaux compteurs communicant, couplés à l'importation de données depuis nos systèmes de télégestion nous ouvrent de nouvelles perspectives de suivi et permettront également d'avancer vers une maintenance plus préventive de nos équipements.

8. Les ressources humaines de Comensia

Comensia est une coopérative de locataires qui place la personne, dans toute sa richesse et sa diversité, au cœur de son projet d'entreprise. Chaque décision, chaque action quotidienne est guidée par une conviction forte : le bien-être individuel et collectif constitue la clé d'un développement durable et responsable.

Nous privilégions un management participatif, fondé sur l'écoute, le dialogue et la co-construction. Nous veillons à créer un environnement dans lequel chaque collaborateur se sent reconnu, entendu et pleinement acteur du projet commun. Parce que les idées et les initiatives de chacun ont de la valeur, nous encourageons l'expression, la contribution et l'engagement.

Nous soutenons activement le développement personnel et professionnel, convaincus qu'il est un levier essentiel d'épanouissement et de performance collective. Notre leadership favorise l'autonomie, l'esprit d'initiative et la responsabilisation, afin que chacun puisse contribuer, avec confiance et fierté, à la réussite de la coopérative.

8.1. L'Assemblée générale de Comensia

L'Assemblée générale de Comensia réunit l'ensemble des coopérateurs (actionnaires), reflétant la diversité et la richesse de son modèle coopératif : les coopérateurs-locataires, les pouvoirs publics — Région et Communes —, les actionnaires particuliers ainsi que des membres du personnel.

L'Assemblée générale constitue le fondement de la gouvernance démocratique de Comensia. Elle définit les grandes orientations stratégiques et procède à l'élection des membres du Conseil d'administration, garants de la mise en œuvre du projet coopératif et de sa pérennité.

8.2. Le Conseil d'Administration de Comensia

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'administration de Comensia s'est réuni à 14 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 compétent pour statuer sur l'attribution des logements, l'admission et la démission des associés-locataires, les radiations du registre des candidatures, ainsi que sur les plaintes introduites conformément à l'article 76 du Code du Logement.

Le Conseil d'administration, pour sa part, assure la gestion générale de Comensia et exerce l'ensemble des compétences qui lui sont expressément réservées au titre de ses attributions exclusives.

En 2025, Monsieur André-François Lovinfosse a été nommé pour un mandat d'administrateur, d'une durée de 5 ans, représentant les actionnaires particuliers. Monsieur Mohamed Oudadda a été nommé pour un mandat coopté d'administrateur représentant les actionnaires locataires. Monsieur Walid Bouzagou a été nommé pour un mandat d'administrateur coopté représentant la Commune de Berchem-Sainte-Agathe, ainsi que Monsieur Flavio Marinello pour un mandat de 5 ans représentant la Commune d'Anderlecht.

Enfin, Monsieur Yves Van de Castele a rejoint le Conseil en tant qu'administrateur représentant les actionnaires-particuliers en cooptation du mandat de Monsieur Jean-Louis Pirottin, atteint par la limite d'âge.

Le Comte Jean-Michel d'Ursel, administrateur représentant les actionnaires-particuliers a été nommé Président du Conseil d'administration en août 2025 suite à la démission de Monsieur Jean-Louis Pirottin.

Au 31 décembre 2025, le Conseil d'administration se composait comme suit

PRESIDENT

Le Comte Jean-Michel d'Ursel

VICE-PRESIDENTE

Monsieur Abdeslam Tay

ADMINISTRATEURS(-RICES)

Madame Fatiha El Kalai
Madame Joëlle Quadflieg
Madame Chantal Deridder
Monsieur José Mendez Iglesias
Monsieur Mehrez Ben Amor
Monsieur Mohamed Oudadda
Madame Charlotte Doumier
Madame Barbara Charles de la Brousse
Monsieur Yves Van de Castele
Monsieur André-François Lovinfosse
Monsieur Flavio Marinello – représentant la Commune d'Anderlecht
Monsieur Walid Bouzagou – représentant la Commune de Berchem-Sainte-Agathe

COCOLO

/

DIRECTEUR GENERAL

Monsieur Cédric Mahieu a quitté ses fonctions en novembre 2025.
Un nouveau directeur général est en cours de recrutement.

DELEGUE SOCIAL

Madame Caroline Gerardi

8.3. Le Comité de direction

Le Comité de direction assure la direction opérationnelle de Comensia. Il met en œuvre les orientations stratégiques et exerce les missions qui lui sont confiées dans le cadre d'une délégation de compétences accordée 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, garantissant la continuité et la rigueur du suivi décisionnel.

Instance centrale de pilotage et de coordination, le Comité de direction veille à la cohérence des actions, à l'alignement stratégique des projets et à la performance globale de l'organisation.

En 2025, le Comité de direction s'est réuni à 34 reprises en séance ordinaire (ou extraordinaire), 8 fois en Comité spécial consacré à des thématiques spécifiques et 3 fois en séance conjointe avec le CORES (Coordinateurs et Responsables), renforçant ainsi la transversalité et la concertation au sein de la structure.

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.

8.5. Les collaboratrices et collaborateurs de Comensia

8.5.1. Organigramme

a. Recrutements

En 2025, Comensia a poursuivi et consolidé sa stratégie de partenariats en matière de recrutement et d'insertion professionnelle, dans une logique d'ancrage local et de responsabilité sociétale. Nous avons renforcé les collaborations engagées avec des centres de formation professionnelle et plusieurs missions locales, afin de faciliter le recrutement de profils correspondant aux besoins spécifiques de l'organisation.

En parallèle, la coopération avec Actiris s'est poursuivie, notamment dans le cadre des dispositifs Stage First, ACS (Agents Contractuels Subventionnés) et Activa, ainsi que pour la diffusion et la mise en visibilité de nos offres d'emploi au sein de leur réseau. Les partenariats avec les CPAS de la Région bruxelloise ont également été maintenus, notamment via les contrats « article 60 », contribuant activement à des parcours de réinsertion socioprofessionnelle.

En 2025, Comensia a par ailleurs noué un nouveau partenariat avec Exaris Intérim, agence d'intérim social bruxelloise accompagnant des jeunes de 18 à 30 ans ne disposant pas du CESS. Se distinguant par un dispositif de jobcoaching individualisé, Exaris vise à familiariser les intérimaires avec les exigences du monde professionnel et à favoriser leur insertion durable. Cette collaboration permet à Comensia de conjuguer impact social et efficacité opérationnelle : elle offre des solutions rapides et flexibles pour faire face aux absences temporaires ou aux accroissements d'activité, tout en constituant un vivier potentiel de candidats en vue d'engagements à durée indéterminée.

Sur l'année 2025, Comensia a assuré le recrutement d'un agent d'accueil et d'un agent mi-temps accueil/mi-temps helpdesk, d'un comptable fournisseur, d'un concierge, de deux ouvriers polyvalents, d'un responsable du service location, d'un responsable de sites, d'un référent gestion énergie et de trois travailleurs sociaux collectifs. 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 2025, le service RH a ainsi accueilli au total 12 collaborateurs (9 employés, 3 ouvriers) en CDI, 7 en CDD, 1 Stage first et 3 personnes sous statut article 60.

Nous remercions également les stagiaires et les étudiants qui sont venus en renfort lors des pics d'activité, des évènements ponctuels et des vacances estivales.

b. Formations

En 2025, 143 collaborateurs ont bénéficié de 247 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 poursuivi le développement des compétences en proposant plusieurs formations sur mesure, adaptées aux besoins exprimés par les collaborateurs. La plupart ont été organisées dans nos locaux afin de faciliter la participation et de toucher un large public.

Nous avons notamment renforcé l'équipe de secouristes grâce à de nouveaux volontaires, tandis que les secouristes déjà en place ont suivi leur recyclage annuel. Les ouvriers et responsables de sites ont également participé à une formation sur le travail en hauteur afin d'appliquer les bonnes pratiques de prévention et d'intervenir en toute sécurité. Les gestionnaires de dossiers seront intégrés à ce programme dès 2026.

La branche Patrimoine a suivi plusieurs formations techniques, principalement organisées en interne, notamment sur le RGIE, l'e-procurement ou la sécurité incendie. Des collaborateurs ont également participé à des formations et séminaires de Bruxelles Environnement portant notamment sur les pompes à chaleur, la réforme du PEB et les approches de circularité.

Les équipes de terrain, les gestionnaires de dossiers et le service Proximité ont suivi une nouvelle session de self-défense animée par Lambda Défense. Les APS ont également participé à un programme combinant défense personnelle et remise en forme. Par ailleurs, le service juridique a poursuivi sa montée en compétences en matière de marchés publics.

Certaines équipes ont aussi suivi une formation consacrée à l'intelligence artificielle, tandis qu'une formation Outlook et Teams, animée par Ana Haro, a été proposée aux ouvriers afin de renforcer leur aisance dans l'utilisation des outils numériques.

Plusieurs séances de coaching ont également été organisées à destination de la ligne hiérarchique, afin de renforcer les capacités managériales et de mieux répondre aux problématiques rencontrées par certaines équipes.

Le CORES a par ailleurs suivi une formation BET, animée par Mensura, visant à mieux reconnaître les signaux associés aux risques psychosociaux.

Enfin, les groupes de parole ont été reconduits pour les concierges, nettoyeurs et APS, sous l'encadrement de la formatrice et superviseuse Hanane Anejoui. Ces moments d'échange ont une nouvelle fois démontré leur utilité. En fin d'année 2025, le service Proximité a également pu bénéficier de cet accompagnement.

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

En 2025, les travaux menés au sein de la SCP 339.03 avec la SHB ont principalement porté sur les questions de sécurité et de bien-être des travailleurs du secteur du logement social, notamment à la lumière des résultats de l'enquête réalisée par la SHB concernant la sécurité des agents des SISP dans l'exercice de leurs fonctions. Les partenaires sociaux ont également échangé sur les constats issus du rapport statistique du SPF Emploi relatif à la diversité et à l'attractivité du marché du travail, ainsi que sur les enjeux que ces thématiques représentent pour le secteur.

Comensia a contribué activement à la réalisation de cette enquête ainsi qu'aux échanges sectoriels, notamment sur les différents métiers et la classification des fonctions au sein du secteur. L'institution veillera par ailleurs à intégrer les prochaines conventions collectives de travail qui seront adoptées dans le cadre sectoriel au sein de son fonctionnement organisationnel.

d. Le nouveau règlement de travail

En 2025, Comensia a finalisé l'élaboration de son nouveau règlement de travail, entré en vigueur le 1er janvier 2026. Ce document constitue un cadre de référence essentiel pour l'organisation du travail, en précisant les droits et obligations de l'employeur et des travailleurs, les règles de fonctionnement interne ainsi que les principales procédures applicables au sein de l'entreprise. Son actualisation visait notamment à mettre le règlement en conformité avec les évolutions légales et organisationnelles, tout en clarifiant certaines pratiques internes.

Ce travail a été mené dans une logique de concertation approfondie avec les différentes instances de gouvernance et de dialogue social. L'élaboration du nouveau règlement et des procédures associées a ainsi fait l'objet de nombreuses séances de travail, comprenant près de sept réunions avec le Conseil d'entreprise (CE), six réunions au sein du CODI, trois présentations au Conseil d'administration, ainsi que deux séances conjointes CODI/CORES. Des points de suivi réguliers ont également été organisés avec SOTRA afin d'accompagner le processus et d'assurer la cohérence de l'ensemble des dispositions adoptées.

e. Evaluation du personnel

Les entretiens d'évaluation finale se sont déroulés au cours du dernier trimestre 2025, dans la continuité du cycle d'évaluation lancé en janvier 2024.

Organisés entre septembre et novembre 2025, ces entretiens ont permis de dresser un bilan des objectifs fixés en début de période, d'évaluer les réalisations et les contributions de chacun, tout en identifiant les axes de développement et les besoins d'accompagnement des collaborateurs. Ce moment d'échange privilégié entre chaque collaborateur et son supérieur hiérarchique a également permis d'aborder les attentes pour la suite du parcours professionnel et de soutenir le développement des compétences au sein de l'organisation.

Les niveaux d'évaluation ont ensuite été revus de manière transversale au sein du CODI afin de garantir l'équité du processus, avant une présentation au Conseil d'administration en décembre 2025. Les retours ont été communiqués aux collaborateurs en fin d'année, tandis que les éventuelles évolutions salariales ont été appliquées à partir de janvier 2026. Les prochains entretiens d'objectifs, couvrant la période 2026-2027, sont prévus au premier trimestre 2026.

f. Les permanences RH et réunions sur le terrain

Dans le cadre de la politique de proximité menée par le service des Ressources humaines, l'année 2025 a été marquée par la poursuite des permanences RH organisées sur le terrain. Ce dispositif vise à maintenir un contact direct avec les ouvriers de la régie, ainsi qu'avec les concierges et nettoyeurs, afin de mieux répondre à leurs besoins et de faciliter la communication avec le service RH.

Ces permanences permettent de renforcer l'accessibilité du service RH, de recueillir les préoccupations des équipes de terrain, d'améliorer la circulation de l'information et d'accompagner les responsables d'équipe dans la gestion des questions RH.

Dans ce cadre, les collaboratrices RH Ana Haro et Nadine Shongo se sont rendues à plusieurs reprises sur les différents sites afin de rencontrer les collaborateurs et d'échanger sur les problématiques rencontrées dans l'exercice de leurs fonctions. Ces échanges ont notamment porté sur la gestion des congés, les demandes de réduction du temps de travail (notamment les questions relatives aux crédits-temps), le fonctionnement des assurances (hospitalisation, accident du travail, assurance groupe) ainsi que sur certaines démarches administratives, notamment dans le cadre des évaluations annuelles.

L'expérience acquise depuis la mise en place de ce dispositif en 2024 confirme sa pertinence. Ces permanences favorisent une communication plus fluide, un traitement plus rapide des situations et une meilleure prise en compte des réalités du terrain. Au vu des résultats positifs, ce dispositif sera poursuivi et consolidé en 2026.

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

Le Service Interne de Prévention et de Protection au Travail (SIPP) de Comensia, en collaboration avec le Service Externe de Prévention et de Protection au Travail (SEPP), a pour mission d'assister l'employeur, la ligne hiérarchique et l'ensemble des travailleurs dans l'application de la législation relative au bien-être au travail. Il assure une prévention de première ligne, fondée sur une approche multidisciplinaire visant à anticiper, analyser et traiter les risques de manière globale et structurée.

Le Comité pour la Prévention et la Protection au Travail (CPPT) contribue, pour sa part, à la promotion active du bien-être des travailleurs. Instance de concertation paritaire, il est composé de représentants de l'employeur et du personnel. Il formule des avis, propose des mesures et participe à la mise en œuvre d'actions concrètes destinées à améliorer en continu les conditions de travail au sein de l'organisation.

11 réunions du CPPT se sont tenues en 2025.

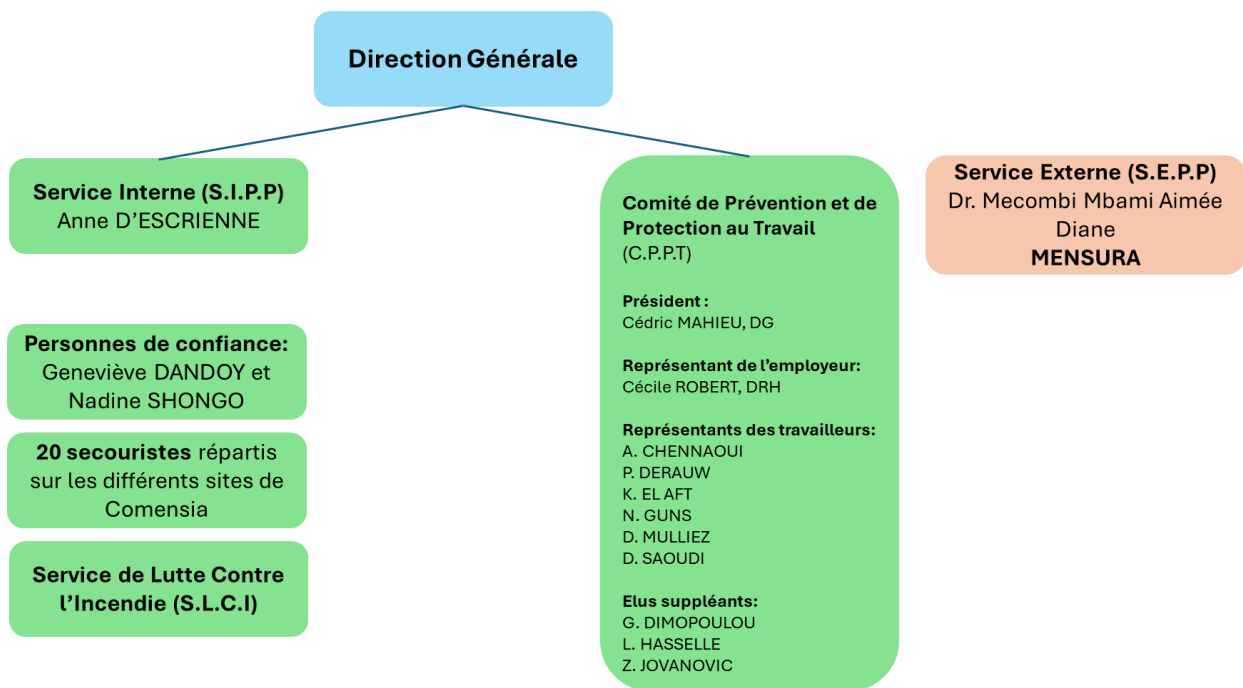
Les principales réalisations de l'année échu sont :

- ♣ La finalisation du dossier relatif à la prévention incendie du site de Besme ;
- ♣ La sensibilisation de l'ensemble des travailleurs du site de Besme aux risques incendie ;
- ♣ La poursuite du travail participatif d'analyse des risques métiers, mené en collaboration avec la ligne hiérarchique et les travailleurs ;
- ♣ La poursuite des actions de sensibilisation au Bien-Être au Travail auprès des travailleurs et de la ligne hiérarchique, notamment via la participation aux CORES et la mise en place de réunions bimensuelles "staff sécu" avec le CODI ;
- ♣ L'organisation de deux séances de travail "Tool Box Meeting" (TBM) à destination des ouvriers de la régie ;
- ♣ L'organisation d'une journée sécurité pour les concierges et nettoyeurs ;
- ♣ L'organisation de deux "Midis de Comensia" consacrés au Bien-Être au Travail et aux acteurs de la prévention ;
- ♣ La visite de différents sites de Comensia par les membres du CPPT ;

- ♣ L'organisation de nouvelles formations, notamment sur le travail en hauteur et la conduite de nacelle.

Les principaux enjeux pour 2026 seront :

- ♣ Poursuivre la réflexion et les actions autour de la politique de gestion de l'absentéisme, ainsi que le développement des trajets de réintégration ;
- ♣ Relancer une analyse globale des risques psychosociaux au sein de l'organisation ;
- ♣ Poursuivre le travail participatif d'analyse des risques métiers, en collaboration avec la ligne hiérarchique et les travailleurs ;
- ♣ Développer de nouvelles formations en matière de Bien-Être au Travail et de sécurité ;
- ♣ Renforcer les actions de sensibilisation au Bien-Être au Travail, adaptées aux spécificités de chaque métier, notamment dans le cadre de la Safety Academy ;
- ♣ Organiser des visites de terrain régulières par les membres du CPPT, afin de renforcer la prévention et le dialogue autour des questions de sécurité.



8.7. Le Conseil d'entreprise (CE)

Le Conseil d'entreprise (CE) de Comensia, organe de concertation entre l'employeur et les représentants des travailleurs, assure plusieurs missions essentielles : des missions d'information (économiques, financières et relatives à l'emploi), des missions consultatives portant notamment sur l'organisation et les conditions de travail ainsi que sur le fonctionnement de l'entreprise, et des missions actives et de contrôle, notamment en matière de règlement de travail et de conventions collectives de travail.

Au cours de l'année 2025, le CE s'est réuni à 17 reprises (incluant les séances de travail sur le règlement de travail) et a abordé différentes thématiques liées à la gestion de l'entreprise, aux ressources humaines et aux conditions de travail. Une attention particulière a notamment été consacrée à l'élaboration du nouveau règlement de travail, document essentiel qui fixe le cadre de l'organisation du travail et précise les droits et obligations des travailleurs et de l'employeur. Ce travail, mené dans un esprit de concertation avec les partenaires sociaux et les différentes instances de gouvernance, a abouti à l'entrée en vigueur d'un nouveau règlement de travail au 1er janvier 2026.

LE CONSEIL D'ENTREPRISE au 31.12.2025

Président

François Noël

Représentant de l'employeur

Les membres du CODI

Représentant des travailleurs

Assia Chennaoui

Khalid El Aft

Luc Hasselle

Santiago Morales Pacheco (a quitté l'entreprise début 2026)

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 2025 a été relativement calme en matière de nouveaux projets technologiques majeurs. Cette période a toutefois permis à l'équipe informatique de se concentrer davantage sur des chantiers de fond, notamment l'amélioration de la sécurité de l'information et la consolidation des infrastructures existantes.

Parallèlement, l'organisation a poursuivi sa stratégie d'harmonisation numérique autour de l'écosystème Microsoft, entamée lors de la généralisation du télétravail durant la crise du COVID-19. Cette orientation vise à simplifier les outils utilisés par les collaborateurs, à renforcer la cohérence des systèmes et à améliorer l'efficacité des processus internes

9.1.1. Choix ERP – Ordiges en vitesse de croisière

Après plusieurs années d'adaptation, d'ajustements et d'optimisation progressive, l'ERP Ordiges peut désormais être considéré comme étant en phase de fonctionnement stabilisé. Les principales difficultés rencontrées lors de sa mise en place ont été progressivement résolues et les processus internes de l'entreprise se sont progressivement alignés sur les logiques de l'outil.

Si certains ajustements restent encore nécessaires — notamment en ce qui concerne certains mécanismes de décompte de charges — ceux-ci ne constituent plus aujourd'hui un frein majeur au bon fonctionnement opérationnel de la société.

Il convient néanmoins de souligner que, malgré cette stabilisation, les équipes comptables demeurent structurellement impactées par ce changement d'ERP. Le logiciel reste en effet complexe à manipuler et présente encore certaines limites en matière d'automatisation. En particulier, la gestion des fiches d'actifs ainsi que certains processus de décompte de charges nécessitent encore des interventions manuelles importantes et peuvent générer une charge administrative supplémentaire.

Pour les autres équipes, la situation est plus favorable : la maîtrise de l'outil est aujourd'hui largement acquise. La formation des *Key Users*, initiée en 2023, s'est poursuivie tout au long de l'année 2025 et a permis de renforcer les compétences internes. Cette montée en compétence contribue à une plus grande autonomie des collaborateurs et favorise une utilisation plus approfondie des fonctionnalités de l'ERP.

Conclusion

L'ERP Ordiges est désormais pleinement intégré dans les processus de l'entreprise. Malgré certaines limites techniques qui continuent d'affecter particulièrement les équipes comptables, l'outil fonctionne aujourd'hui de manière stable et constitue un pilier structurant de la gestion opérationnelle de Comensia. La consolidation des compétences internes permet d'en optimiser progressivement l'utilisation.

9.1.2. Digitalisation

L'année 2024 avait été consacrée à l'exploration de différentes pistes de digitalisation, avec une attention particulière portée à la gestion du courrier entrant, un processus clé pour de nombreuses équipes de Comensia.

En 2025, une étape importante a été franchie avec la sélection d'un prestataire externe chargé de mettre en œuvre une solution adaptée aux besoins spécifiques de l'organisation. Celle-ci a été configurée et ajustée en collaboration avec les différentes équipes concernées afin d'assurer une intégration cohérente dans les flux de travail existants.

L'une des innovations majeures de cette solution réside dans l'intégration d'outils d'intelligence artificielle. Ceux-ci permettent notamment d'assister les collaborateurs dans l'analyse du contenu des courriers entrants, de générer automatiquement des résumés et de proposer des éléments de réponse pour les courriers sortants. Cette première application concrète de l'intelligence artificielle constitue une étape importante vers l'intégration progressive de ces nouvelles technologies dans les pratiques professionnelles de Comensia.

En fin d'année, des tests de procédure ont pu être réalisés au sein du secrétariat général afin de valider les flux opérationnels et les modalités d'utilisation de l'outil. Ces essais se sont révélés concluants et ouvrent la voie à une mise en production prévue pour l'année 2026.

Conclusion

La digitalisation de la gestion du courrier constitue une avancée significative dans la modernisation des processus administratifs de Comensia. L'intégration progressive de l'intelligence artificielle ouvre également des perspectives prometteuses en matière d'efficacité et d'aide à la décision, tout en préparant l'organisation aux évolutions technologiques à venir.

9.1.3. Préparation de la transition vers une nouvelle centrale téléphonique

Au cours des deux dernières années, Comensia a mené un travail important d'harmonisation de ses outils numériques. Dans cette optique, l'organisation a fait le choix stratégique de privilégier les solutions proposées par Microsoft, déjà largement déployées lors de la généralisation du télétravail pendant la crise sanitaire du COVID-19.

Cette orientation vise à renforcer l'intégration entre les différents outils utilisés par les collaborateurs et à simplifier l'environnement numérique de travail.

Plusieurs évolutions majeures ont été mises en œuvre :

- **Utilisation généralisée de OneDrive** comme espace de stockage des documents personnels, permettant un accès sécurisé et flexible aux fichiers de travail.
- **Migration de l'intranet** précédemment hébergé et développé par un prestataire externe vers une solution **SharePoint** entièrement développée et maintenue en interne, offrant davantage de flexibilité et de maîtrise.
- **Mise en place d'un système de communication unifiée via Microsoft Teams**, intégrant à la fois la messagerie interne, les réunions en ligne et la téléphonie de l'ensemble de l'organisation.

- **Utilisation systématique des équipes Teams pour les projets transversaux**, facilitant la collaboration entre services et avec les partenaires externes.

Cette évolution constitue également une étape préparatoire importante à la transition vers une nouvelle centrale téléphonique entièrement intégrée dans l'environnement Microsoft.

Conclusion

La consolidation de l'environnement numérique autour des solutions Microsoft permet d'améliorer la cohérence des outils utilisés au sein de Comensia et de faciliter la collaboration entre les équipes. Cette stratégie d'harmonisation constitue un levier important pour soutenir les modes de travail hybrides et renforcer l'efficacité organisationnelle.

9.1.4. Sécurisation de l'information

L'année 2025 a également été marquée par un renforcement significatif des dispositifs de sécurité informatique et de résilience des infrastructures numériques. Ces actions visent à protéger les données de l'organisation tout en garantissant la continuité des activités.

Plusieurs mesures structurantes ont été mises en œuvre :

- **Renforcement de la résilience de l'infrastructure face aux coupures de courant**, afin d'assurer la continuité des services informatiques en cas d'incident.
- **Augmentation de la segmentation des réseaux informatiques**, permettant de limiter les risques de propagation en cas d'attaque ou de compromission.
- **Amélioration des performances et du temps de réponse des serveurs**, contribuant à une meilleure expérience utilisateur et à une plus grande fiabilité des systèmes.
- **Uniformisation des accès et des politiques de sécurité**, notamment par la généralisation de la double authentification et la gestion structurée des groupes de sécurité.

Ces évolutions s'inscrivent dans une démarche globale de renforcement de la cybersécurité et de protection des informations sensibles de l'organisation.

Conclusion

Le renforcement de la sécurité de l'information constitue un axe stratégique essentiel pour Comensia. Les améliorations apportées en 2025 permettent d'accroître la résilience de l'infrastructure informatique, de sécuriser l'accès aux données et de garantir un niveau de protection adapté aux enjeux actuels en matière de cybersécurité.

9.1.5. Conclusion générale

L'année 2025 n'a pas été marquée par le lancement de projets technologiques majeurs, mais elle a constitué une période importante de consolidation et de maturation des outils numériques au sein de Comensia. Les efforts se sont principalement concentrés sur la stabilisation des systèmes existants, le renforcement de la sécurité de l'information et l'harmonisation de l'environnement de travail numérique.

La mise en régime de croisière de l'ERP Ordiges illustre cette phase de stabilisation. Malgré certaines limites qui continuent d'affecter particulièrement les équipes comptables, l'outil est aujourd'hui pleinement intégré dans les processus de l'organisation et permet une gestion opérationnelle fiable. Par ailleurs, la montée en compétence des utilisateurs internes contribue à une utilisation plus efficace et autonome des fonctionnalités du système.

Dans le même temps, la poursuite de la digitalisation de certains processus administratifs, notamment la gestion du courrier, marque une étape significative dans la modernisation de l'organisation. L'introduction progressive d'outils d'intelligence artificielle ouvre également de nouvelles perspectives en matière d'automatisation et d'assistance au travail quotidien.

L'harmonisation des outils numériques autour de l'écosystème Microsoft constitue également un axe structurant de la transformation numérique de Comensia. La généralisation de solutions telles que OneDrive, SharePoint et Microsoft Teams favorise la collaboration entre les équipes, simplifie l'environnement de travail et prépare l'organisation à l'évolution vers des systèmes de communication intégrés.

Enfin, les investissements réalisés dans le renforcement de la sécurité informatique et de la résilience des infrastructures témoignent d'une attention particulière portée à la protection des données et à la continuité des activités. Dans un contexte où les enjeux de cybersécurité deviennent de plus en plus importants, ces améliorations constituent un élément essentiel de la stratégie numérique de l'organisation.

Dans son ensemble, l'année 2025 aura donc permis de consolider les fondations technologiques de Comensia. Ces avancées préparent l'organisation aux prochaines étapes de sa transformation numérique, qui devraient se traduire, dans les années à venir, par une utilisation accrue des technologies d'automatisation, d'intelligence artificielle et de collaboration numérique.

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

Au cours de la période 2023-2025, un travail structurant a été mené afin de consolider les processus internes liés à la protection des données personnelles et à la gestion de la sécurité de l'information. Cet accompagnement s'inscrit dans la continuité des actions initiées lors des années précédentes, notamment à travers la sensibilisation du personnel, la formalisation des procédures et la mise en place d'outils permettant d'assurer une gestion responsable et conforme des données traitées par l'organisation.

L'évaluation du niveau de maturité de Comensia, réalisée sur base du modèle CMMI, indique que l'organisation a atteint un niveau de maturité 4 (« maîtrisé ») en matière de conformité RGPD et de sécurité de l'information. Ce niveau reflète une organisation où les processus sont documentés, suivis et contrôlés, avec un pilotage cohérent et une implication collective des équipes. L'objectif pour les années à venir consiste à stabiliser ce niveau de maturité, en poursuivant l'amélioration continue des pratiques et en veillant à la bonne application des procédures existantes.

Plusieurs réalisations significatives ont marqué la période analysée. Parmi celles-ci figurent la mise à jour et la centralisation de la documentation relative au RGPD, la mise à jour du registre des activités de traitement, l'élaboration d'une politique de rétention des données, ainsi que la mise à jour de la politique de confidentialité accessible au public. Par ailleurs, des analyses d'impact relatives à la protection des

données (AIPD) ont été réalisées pour certains traitements sensibles, notamment dans les domaines de la gestion locative, de l'accompagnement social et des ressources humaines. Les recommandations issues de ces analyses ont été mises en œuvre afin de réduire les risques pour les personnes concernées.

La sensibilisation et la formation du personnel constituent également un axe important du dispositif de conformité. Des actions régulières d'information et de formation ont été organisées afin de renforcer la culture interne de protection des données et de sécurité de l'information. Cette démarche s'accompagne d'une communication continue sur les bonnes pratiques et les procédures internes, notamment lors de réunions d'information et de sessions de sensibilisation.

Enfin, la mission a également porté sur le renforcement de la gouvernance interne et la formalisation de différentes politiques et chartes dans le cadre de l'élaboration du nouveau règlement de travail, notamment celles relatives à l'utilisation des outils informatiques, à la confidentialité des données, au télétravail et à la sécurité de l'information. Ces documents permettent d'encadrer les pratiques internes et de clarifier les responsabilités des collaborateurs en matière de protection des données.

Les résultats observés témoignent d'un engagement réel de la direction et des équipes de Comensia en faveur d'une gestion responsable des données personnelles. Pour les prochaines années, les efforts porteront principalement sur la consolidation des procédures existantes, la poursuite de la sensibilisation du personnel, la mise à jour régulière des registres et de la documentation RGPD, ainsi que l'intégration systématique des analyses de risques dans les nouveaux projets impliquant le traitement de données personnelles.

9.3. Service Communication

Dans la continuité de la dynamique engagée en 2024, l'année 2025 s'est distinguée par une communication proactive, diversifiée et structurée, visant à renforcer les liens avec les différents publics de Comensia et à valoriser ses actions et réalisations.

L'ensemble des initiatives menées s'inscrit dans une volonté affirmée de développer une communication à la fois accessible, cohérente et engageante, tant en interne qu'en externe.

9.3.1. Communication externe

En 2025, Comensia a renforcé sa présence sur les réseaux sociaux, en particulier sur Facebook et LinkedIn. Ces plateformes ont été utilisées de manière plus stratégique pour valoriser les projets, mettre en avant les collaborations et illustrer concrètement les réalisations de l'organisation. Elles ont également servi de relais efficace pour la communication opérationnelle, notamment en ce qui concerne les changements d'horaires, les fermetures de bureaux ou les informations pratiques destinées aux locataires.

Plusieurs événements majeurs ont marqué l'année :

- L'inauguration de nouveaux logements à Initiative, mettant en lumière le développement du parc immobilier ;

- Dans le cadre du 10^e anniversaire de Comensia, l'organisation d'une journée festive à Tour & Taxis à destination des locataires, complétée par une cérémonie plus institutionnelle réunissant les partenaires dans les locaux de la société.

Ces moments ont contribué à renforcer le sentiment d'appartenance des locataires et à valoriser les relations avec les partenaires institutionnels.

Par ailleurs, quatre éditions du trimestriel *Com'ensia* ont été publiées, permettant de diffuser des informations essentielles auprès des partenaires et des résidents, tout en assurant une communication régulière et structurée.

Depuis août 2025, la chaîne YouTube de Comensia s'est enrichie d'une série de vidéos tutoriels à destination des locataires. Ces contenus pédagogiques visent à favoriser l'autonomie dans la réalisation de petits travaux du quotidien, grâce à des explications simples et accessibles. Parmi les thématiques abordées :

- Nettoyage d'une chasse d'eau
- Remise en pression d'une chaudière
- Remplacement d'un joint en silicone

Ces vidéos constituent également un outil précieux pour le helpdesk technique, qui peut s'appuyer sur ce support pour orienter efficacement les locataires lorsque les interventions sont à leur portée. Cette initiative permet ainsi un gain de temps significatif et une amélioration de la qualité du service rendu.

Enfin, l'année 2025 a été marquée par la finalisation de la farde d'accueil destinée aux nouveaux coopérateurs locataires, remise lors de la signature du bail. Cet outil structurant poursuit plusieurs objectifs :

- Accueillir et rassurer les nouveaux locataires
- Fournir des repères clairs dès l'entrée dans le logement
- Favoriser l'autonomie
- Assurer une cohérence des messages transmis par les équipes

La farde se compose de trois brochures complémentaires :

- Bienvenue : cadre général, droits et devoirs, informations sur le loyer et la coopérative
- Votre logement : entretien, réparations et bon usage du logement
- Là pour vous : services disponibles, équipes et possibilités de participation

Conçue comme un véritable outil de référence, elle bénéficie à la fois aux locataires et aux collaborateurs, en garantissant une communication homogène et structurée.

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 participé aux réunions sectorielles permettant de partager des actualités, des bonnes pratiques et de favoriser les synergies.

9.3.3. Communication interne

L'année 2025 a également été marquée par une volonté de dynamiser et de structurer davantage la communication interne. Dans ce cadre, le site intranet a été entièrement repensé et est désormais développé et géré en interne, au sein d'une solution intégrée aux outils de travail quotidiens.

Cette évolution a permis :

- Une plus grande souplesse dans la gestion et la mise à jour des contenus
- Une centralisation des informations essentielles (documentation, actualités, liens de gestion, incidents en cours, etc.)
- Un accès simplifié pour l'ensemble des collaborateurs via une page d'accueil unique

En complément, les « Midis de Comensia » ont été poursuivis. Ces moments conviviaux rassemblent le personnel administratif autour de thématiques variées. En 2025, des sujets tels que la lutte contre l'incendie, la présentation de projets ou la découverte de services internes ont été abordés, contribuant à la diffusion des connaissances et au renforcement de la culture d'entreprise.

Par ailleurs, plusieurs événements internes ont été organisés tout au long de l'année afin de renforcer la cohésion des équipes :

- La semaine de la mobilité (sensibilisation, trajets à vélo, rencontres)
- La fête de Saint-Nicolas pour les enfants du personnel
- Les moments festifs annuels, incluant un repas en juin et un team building spécial « 10 ans » en septembre

Ces initiatives participent à la création d'un environnement de travail positif et fédérateur

9.3.4. Conclusion générale

L'année 2025 confirme la montée en puissance du service communication de Comensia, tant dans sa structuration que dans la diversité de ses actions. Les efforts déployés ont permis de renforcer la visibilité de l'organisation, d'améliorer la qualité de l'information diffusée et de développer des outils adaptés aux besoins des différents publics.

La communication externe s'est enrichie de nouveaux formats et supports, favorisant une meilleure interaction avec les locataires et les partenaires. L'introduction de contenus pédagogiques, tels que les vidéos tutoriels, illustre une volonté d'innovation et de proximité.

Parallèlement, la communication interne a gagné en efficacité grâce à la modernisation des outils et à la mise en place d'initiatives favorisant les échanges et la cohésion. Enfin, l'implication dans les réseaux sectoriels renforce l'ancrage de Comensia dans son environnement institutionnel.

Dans son ensemble, l'année 2025 marque une étape importante dans la professionnalisation et la consolidation de la communication de Comensia. Ces avancées constituent une base solide pour accompagner les projets futurs et soutenir le développement de l'organisation dans les années à venir.

10. Les annexes

10.1. Les actions de Comensia au 31-12-2025

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

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

Elles se répartissent comme suit :

		<u>ACTIONS</u>
<u>Classe A</u>	Locataires	14.392
<u>Classe B</u>	Publics	6.530
<u>Classe C</u>	Particuliers	7.621
<u>Classe D</u>	Personnel	292
<u>Total B-C-D</u>		14.452
<u>En déshérence</u>		9
<u>Total B-C-D et déshérence</u>		14.452
		28.844

10.2. Bilan et comptes de résultats (format BNB)

xxxx-xxxxxxx	0403302046	2025	EUR	25.0.11	m82-f	xx/xx/xxxx	48		C-app 1
--------------	------------	------	-----	---------	-------	------------	----	--	---------

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **COMENSIA**

Forme juridique : Société coopérative

Adresse : Rue Jules Besme

N° : 124

Boîte :

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 modificatif(s) des statuts

18-07-2024

Ce dépôt concerne :



les COMPTES ANNUELS en

EURO

approuvés par l'assemblée générale du

26-05-2026



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2025

au

31-12-2025

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2024

au

31-12-2024

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

Lovinfosse André

Administrateur
Bld Lambermont 80
1030 Schaerbeek
BELGIQUE

Charles de la Brousse Barbara

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

De Ridder Chantal

Administrateur
Avenue des Magnolias 28 3
1020 Laeken
BELGIQUE

Doumier Charlotte

Administrateur
Avenue d'Andrimont 39
1180 Uccle
BELGIQUE

El Kalai Fatiha

Administrateur
rue de la Ciboulette 16
1020 Laeken
BELGIQUE

Marinello Flavio

Administrateur
Avenue Gounod 26
1070 Anderlecht
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

Quadflieg Joëlle

Administrateur
Rue des Ebats 10
1082 Berchem-Sainte-Agathe
BELGIQUE

Ben Amor Mehrez

Administrateur
Rue Raphaël 22 7
1070 Anderlecht
BELGIQUE

Oudadda Mohamed

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

Bouzagou Walid

Administrateur
Avenue du Roi Albert 291
1082 Berchem-Sainte-Agathe
BELGIQUE

Van de Castele Yves

Administrateur
Clos André 18
1200 Woluwe-Saint-Lambert
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	<u>288.767.280</u>	<u>256.768.209</u>
Immobilisations incorporelles	6.2	21	126.127	202.199
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	288.234.687	256.252.847
Terrains et constructions		22	257.084.318	235.975.201
Installations, machines et outillage		23	101.038	109.847
Mobilier et matériel roulant		24	418.847	477.547
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	38.404	65.440
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	30.592.080	19.624.812
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	406.466	313.163
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	401.022	307.719
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	401.022	307.719

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	10.927.176	8.773.844
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	231.779	263.908
Stocks		30/36	231.779	263.908
Approvisionnements		30/31	231.779	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	5.359.293	3.802.460
Créances commerciales		40	437.419	495.812
Autres créances		41	4.921.874	3.306.648
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	4.973.666	4.018.244
Comptes de régularisation	6.6	490/1	362.438	689.232
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	299.694.456	265.542.053

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>91.368.802</u>	<u>90.503.561</u>
Apport	6.7.1	10/11	918.195	923.957
Disponible		110	918.195	923.957
Indisponible		111		
Plus-values de réévaluation		12	109.276	109.276
Réserves		13	11.298.720	10.130.611
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	4.752.854	4.926.694
Réserves disponibles		133	6.545.648	5.203.699
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
Subsides en capital		15	79.042.611	79.339.717
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>10.083.570</u>	<u>10.103.120</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	5.730.696	5.719.174
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	5.462.095	5.442.747
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	268.601	276.427
Impôts différés		168	4.352.874	4.383.946

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	<u>198.242.084</u>	<u>164.935.372</u>
Dettes à plus d'un an	6.9	17	178.666.170	147.976.627
Dettes financières		170/4	178.210.496	147.549.843
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174	178.210.496	147.549.843
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	455.674	426.784
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	19.056.196	16.609.787
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	6.221.497	5.656.199
Dettes financières		43	3.259.623	2.987.381
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439	3.259.623	2.987.381
Dettes commerciales		44	4.991.039	3.868.616
Fournisseurs		440/4	4.991.039	3.868.616
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	3.662.214	2.496.307
Impôts		450/3	2.603.722	1.306.883
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.058.492	1.189.424
Autres dettes		47/48	921.823	1.601.284
Comptes de régularisation	6.9	49/2/3	519.718	348.958
TOTAL DU PASSIF		10/49	299.694.456	265.542.053

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	32.152.755	29.681.094
Chiffre d'affaires	6.10	70	25.700.452	23.759.091
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)	71		
Production immobilisée		72	1.069.562	1.180.607
Autres produits d'exploitation	6.10	74	5.381.886	4.737.169
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	855	4.227
Coût des ventes et des prestations		60/66A	32.236.371	30.110.653
Approvisionnements et marchandises		60	712.942	567.345
Achats		600/8	680.604	512.672
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)	609	32.338	54.673
Services et biens divers		61	7.217.938	6.800.803
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	6.10 62	10.285.268	9.872.036
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	10.850.174	10.120.646
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	6.10 631/4	48.541	55.851
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	6.10 635/8	19.349	12.066
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	3.102.159	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	-83.616	-429.559

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	3.540.750	3.233.891
Produits financiers récurrents		75	3.540.750	3.233.891
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	70.648	52.819
Autres produits financiers	6.11	752/9	3.470.102	3.181.072
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	2.393.615	2.089.683
Charges financières récurrentes	6.11	65	2.392.694	2.087.261
Charges des dettes		650	2.390.797	2.084.714
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	1.897	2.547
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	921	2.422
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	1.063.519	714.649
Prélèvement sur les impôts différés		780	193.019	177.820
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13 67/77	88.429	12.500
Impôts		670/3	88.500	12.500
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	71	
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	1.168.109	879.969
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	173.840	173.840
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	1.341.949	1.053.809

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 9906	1.341.949	1.053.809
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	1.341.949	1.053.809
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P		
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2		
sur l'apport	791		
sur les réserves	792		
Affectation aux capitaux propres	691/2	1.341.949	1.053.809
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	1.341.949	1.053.809
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-) (14)		
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE**ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES****FRAIS DE DÉVELOPPEMENT**

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

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

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

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

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

Transferts d'une rubrique à une autre

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

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	XXXXXXXXXX	556.078
8022	7.111	
8032		
(+)/(-) 8042		
8052	563.189	
8122P	XXXXXXXXXX	353.879
8072	83.183	
8082		
8092		
8102		
(+)/(-) 8112		
8122	437.062	
211	126.127	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	369.122.000
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	23.856.757	
Cessions et désaffectations	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8181	7.846.127	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	400.824.884	
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	133.256.075
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	10.593.767	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	143.849.842	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	257.084.318	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXX	551.087
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	9.518	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8182	4.244	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	564.849	
Plus-values au terme de l'exercice			
	8252P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8322P	XXXXXXXXXX	441.240
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	22.571	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	463.811	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	101.038	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXX	1.527.763
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	64.917	
Cessions et désaffectations	8173	26.735	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	1.565.945	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	XXXXXXXXXX	1.050.216
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	123.617	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	26.735	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	1.147.098	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	418.847	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	XXXXXXXXXX	973.545
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165		
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8185		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	973.545	
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8245		
Plus-values au terme de l'exercice	8255		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325P	XXXXXXXXXX	908.105
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	27.036	
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8315		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	935.141	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(26)	38.404	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	XXXXXXXXXX	19.624.812
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	18.817.639	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8186	-7.850.371	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	30.592.080	
Plus-values au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8246		
Plus-values au terme de l'exercice	8256		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actés	8276		
Repris	8286		
Acquis de tiers	8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8306		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8316		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(27)	30.592.080	

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			
	8522P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8472		
Reprises	8482		
Acquises de tiers	8492		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8502		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8512		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8522		
Montants non appelés au terme de l'exercice			
	8552P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
	(+)/(-) 8542		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(282)	<u>5.444</u>	
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	283P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Additions	8582		
Remboursements	8592		
Réductions de valeur actées	8602		
Réductions de valeur reprises	8612		
Différences de change	(+)/(-) 8622		
Autres	(+)/(-) 8632		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(283)		
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8652		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393		
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)		
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	XXXXXXXXXX	307.719
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)/(-) 8623		
Autres	(+)/(-) 8633	93.303	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	401.022	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF**AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE****Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe**

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

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

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

Charges à reporter

Produits acquis

Exercice
313.447
48.991

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

Disponible au terme de l'exercice

Disponible au terme de l'exercice

Indisponible au terme de l'exercice

Indisponible au terme de l'exercice

Capitaux propres apportés par les actionnaires

En espèces

dont montant non libéré

En nature

dont montant non libéré

Modifications au cours de l'exercice

Cat A - Locataires

Cat D - Personnel

Actions nominatives

Actions dématérialisées

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXX	923.957
(110)	918.195	
111P	XXXXXXXXXX	
(111)		
8790		
87901		
8791		
87911		

Codes	Montants	Nombre d'actions
	-2.700	
	-100	
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	112

Actions propres

Détenues par la société elle-même

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant de l'apport

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant de l'apport

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Parts

Répartition

 Nombre de parts

 Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

 Nombre de parts détenues par la société elle-même

 Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

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

Exercice

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES**VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT**

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
52.636

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

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

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

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

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

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

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

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

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

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

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

Codes	Exercice
8801	6.221.497
8811	
8821	
8831	
8841	
8851	6.221.497
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	6.221.497
8802	26.756.666
8812	
8822	
8832	
8842	
8852	26.756.666
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	26.756.666
8803	151.453.830
8813	
8823	
8833	
8843	
8853	151.453.830
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	455.674
8913	151.909.504

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

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

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges**Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société**

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

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

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

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

- Dettes fiscales échues
- Dettes fiscales non échues
- Dettes fiscales estimées

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

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

Codes	Exercice
9072	0
9073	2.228.008
450	375.714
9076	
9077	1.058.492

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

- Charges à imputer
- Produits à reporter

Exercice
493.723
25.995

RÉSULTATS D'EXPLOITATION**PRODUITS D'EXPLOITATION****CHIFFRE D'AFFAIRES NET**

Ventilation par catégorie d'activité

Location de logements sociaux

Location de magasins, caves et garages

Charges locatives et décompte des charges

Ventilation par marché géographique

Belgique

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

CHARGES D'EXPLOITATION

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

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

Codes	Exercice	Exercice précédent
	20.406.369	18.762.200
	320.190	333.474
	4.973.893	4.663.416
	25.700.452	23.759.090
740	604.034	606.734
9086	143	139
9087	139,8	134,3
9088	198.962	195.425
620	6.984.168	6.706.226
621	2.076.431	1.972.303
622	527.880	484.907
623	696.789	695.609
624		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	48.541	55.851
Reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	662.558	401.407
Utilisations et reprises	9116	643.209	389.341
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	2.906.982	2.603.377
Autres	641/8	195.177	78.529
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096	8	
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	7,6	10
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	10.923	8.865
Frais pour la société	617	31.404	25.936

RÉSULTATS FINANCIERS**PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS****Autres produits financiers**

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

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Différences de change réalisées

Autres

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES**Amortissement des frais d'émission d'emprunts****Intérêts portés à l'actif****Réductions de valeur sur actifs circulants**

Actées

Reprises

Autres charges financières

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

Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

Différences de change réalisées

Ecart de conversion de devises

Autres

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	3.470.102	3.181.072
9126		
754		
6501		
6502	88.904	18.226
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	855	4.227
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	855	4.227
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630		4.227
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	855	
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	921	2.422
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)	921	2.422
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	921	2.422
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	88.500
9135	
9136	
9137	88.500
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	
9142	
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS**Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte**

A la société (déductibles)

Par la société

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel

Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145		
9146	74.763	78.711
9147	1.538.876	1.508.022
9148		

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

Effets de commerce en circulation endossés par la société

Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société

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

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

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

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

91612

Montant de l'inscription

91622

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

91632

Gages sur fonds de commerce

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

91712

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

91722

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

La valeur comptable des actifs grevés

91812

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91822

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

91912

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91922

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

92012

Le montant du prix non payé

92022

Codes	Exercice
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

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

Garanties locatives constituées auprès de la Caisse de Dépôts et Consignations

1.823.047

Cautionnements par les entrepreneurs pour travaux en cours

1.978.135

Codes	Exercice
	1.823.047
	1.978.135
9213	
9214	
9215	
9216	

ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

Marchandises achetées (à recevoir)

9213

Marchandises vendues (à livrer)

9214

Devises achetées (à recevoir)

9215

Devises vendues (à livrer)

9216

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

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

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

Description succincte

Les assurances groupe au profit du personnel sont souscrites auprès des compagnies d'assurances Ethias et Delta Lloyd.
 - Une assurance à prestations définies avec une couverture vie et décès. Cette assurance concerne le personnel engagé avant 1er janvier 2014 auprès des sociétés ASSAM et SORELO et repris par Comensia au moment de la fusion.
 - Une assurance à contributions définies avec une couverture vie et décès. Cette assurance concerne les personnes engagées à partir du 1er janvier 2014 auprès des sociétés ASSAM et SORELO et repris par Comensia (après le 23/09/2015).

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

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Codes	Exercice
9220	

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

Exercice

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

Exercice

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

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

Exercice

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

Exercice

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

ENTREPRISES LIÉES

Immobilisations financières

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Placements de trésorerie

Actions

Créances

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

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

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

Autres engagements financiers significatifs

Résultats financiers

Produits des immobilisations financières

Produits des actifs circulants

Autres produits financiers

Charges des dettes

Autres charges financières

Cessions d'actifs immobilisés

Plus-values réalisées

Moins-values réalisées

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

ENTREPRISES ASSOCIÉES**Immobilisations financières**

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

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

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

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

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

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

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

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

Exercice

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

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

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

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	28.763
9504	

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**Emoluments du (des) commissaire(s)****Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)**

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	19.239
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 ans : une réduction de valeur de 100 % est comptabilisée ;
- Impayés \geq à 6 mois et locataires partis : une réduction de valeur de 50 % est appliquée ;
- Impayés \geq à 6 mois mais $<$ 1 an et locataires présents : une réduction de valeur de 25 % est appliquée.

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

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

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

- L'utilisation de la provision est limitée aux dépenses de réparations et d'entretiens pendant l'exercice ;
- La dotation sera quant à elle égale à 20 % du total des coûts d'entretien à charge de la société, prévu sur 5 ans dans le plan stratégique. Le total de la provision équivaut au plan d'entretien à 5 ans.

Cette année, les comptes de bilan enregistrent également une dette financière à la rubrique 43 en raison du déficit en compte courant SLRB de 3.259.623,39 €.

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 2025 des subsides pour un total de 105.834.906,46 € dans le cadre de nos projets de constructions et de rénovation.

En 2025, La Région nous a subsidié pour un montant de 2.748.204,44 € pour les projets suivants :

- Rénovation complète de la Cité Moderne : **113.143,46 €** ;
- Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble du Peterbos 10 et 11 : **282.790,10 €** ;
- Rénovation du Peterbos 3 et extension de la salle Forum : **764.157 €** ;
- Rénovation des cuisines au Parc du Peterbos 8 : **38.187,71 €** ;
- Remplacement de la toiture au Craetbos 1à9 : **269.702,87 €** ;
- Remplacement de la toiture à Heideken : **256.614,75 €** ;
- Remplacement de la toiture à la rue J. Baeck : **29.665,40 €** ;
- Intégration d'une centrale Cogen au Peterbos 16 : **73.585,02 €** ;
- Projet Peterfoot au Parc du Peterbos : **81.983,15 €** ;
- Intégration d'une centrale Cogen au Square Albert 1er : **13.091,37 €** ;
- Remplacement des fenêtres de toit à la chaussée de Mons 231-341 : **2.330,10 €** ;
- Rénovation de la chaufferie et placement d'une Cogen à la rue Goffart : **58.257,96 €** ;
- Rénovation de la chaufferie à la chaussée de Forest 282-286 : **25.924,23 €** ;
- Rénovation du chauffage à la rue du Temple 5-7 : **47.257,53 €** ;
- Rénovation des maisons à la rue Valduc et Lechat : **44.195,62 €** ;
- Rénovation des caves à Hunderhunveld 7-8 : **68.857,60 €** ;
- Intervention artistique au Val Maria : **42.526,14 €** ;
- Rénovation complète à la rue de l'initiative 1 à 5 et Gérance 2-8 : **137.932,90 €** ;
- Rénovation de logements vacants : **124.470,22 €** ;
- Remplacement des luminaires dans les communs du Verregat : **2.917,71 €** ;
- Placement de panneaux photovoltaïques à la rue de l'Optimisme 2-4 : **26.732,72 €** ;
- Placement de panneaux photovoltaïques à la rue du Corbeau : **2.067,00 €** ;
- Mise en conformité des ascenseurs du patrimoine : **58.999,70 €** ;
- Remplacement boîtes aux lettres site Val Maria : **42.000,00 €** ;
- Désamiantage à la rue Jean-Christophe/Combattants : **51.376,76 €** ;
- Régularisation A. Dunant : **45.815,42 €** ;
- **Régularisation Destrier : 41.988,50 €** ;
- **La rénovation de l'enveloppe à la chaussée de Forest 282-286 : 1.633,50 €.**

Il convient d'ajouter les subsides accordés dans le cadre de l'Alliance Habitat (AH). En 2025, Comensia a été subsidiée à hauteur de 68.675,54 € pour :

- La construction logements dans le cadre du projet « Azur » : **68.675,54 €.**

Il est à noter que Comensia a souscrit auprès de la tutelle deux crédits de type « bullet » afin de financer la construction de deux nouveaux complexes. Ces crédits couvrent la période comprise entre la libération de la première tranche et l'agrégation provisoire des immeubles. Durant cette phase, ils sont intégralement comptabilisés en dettes.

Lors de la réception provisoire, la Région interviendra en octroyant un subside correspondant à 50% du prix d'investissement. Il y aura alors un reclassement comptable (50% de la dette sera transférée vers la rubrique « subsides »).

Par ailleurs, pour l'exercice 2025, l'enveloppe régionale de 45.000.000 € pour le secteur consacré aux subsides était entièrement consommée aux 2/3 de l'année. Pour le tiers restant, les financements régionaux ont été octroyés sous forme d'avance.

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

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

33903

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL****Au cours de l'exercice****Nombre moyen de travailleurs**

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

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein
Temps partiel
Total

Frais de personnel

Temps plein
Temps partiel
Total

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	126,5	75,7	50,8
1002	17,7	6,8	10,9
1003	139,8	81,3	58,5
1011	178.390	107.197	71.193
1012	20.572	8.597	11.975
1013	198.962	115.794	83.168
1021	9.232.655	5.333.533	3.899.122
1022	1.052.613	418.027	634.586
1023	10.285.268	5.751.560	4.533.708
1033	632.016	353.245	278.771

Au cours de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs en ETP
Nombre d'heures effectivement prestées
Frais de personnel
Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	134,3	78,2	56,1
1013	195.425	111.520	83.905
1023	9.859.045	5.532.535	4.326.510
1033	212.165	119.059	93.106

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	20	138,2
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	116	19	130,6
Contrat à durée déterminée	111	1	1	1,6
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0
Contrat de remplacement	113	6	0	6
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	74	7	79,8
de niveau primaire	1200	3	0	3
de niveau secondaire	1201	54	3	56,4
de niveau supérieur non universitaire	1202	8	2	9,8
de niveau universitaire	1203	9	2	10,6
Femmes	121	49	13	58,4
de niveau primaire	1210	1	0	1
de niveau secondaire	1211	18	8	23,6
de niveau supérieur non universitaire	1212	14	4	17
de niveau universitaire	1213	16	1	16,8
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	0
Employés	134	65	15	76,6
Ouvriers	132	58	5	61,6
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	1	6,6
Nombre d'heures effectivement prestées	151	263	10.660
Frais pour la société	152	8.335	23.069

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	20	5811	74
Nombre d'heures de formation suivies	5802	1.450	5812	1.317
Coût net pour la société	5803	37.052	5813	48.833
dont coût brut directement lié aux formations	58031	32.947	58131	33.643
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	4.105	58132	15.190
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821	28	5831	78
Nombre d'heures de formation suivies	5822	581	5832	502
Coût net pour la société	5823	14.860	5833	13.867
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	

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

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

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

Rémunérations octroyées en 2025 aux administrateurs de COMENSIA

Nom et prénom	Statut au sein du Conseil d'administration	Emoluments bruts
Pirottin Jean-Louis	Président du Conseil d'administration jusqu'au 31 août 2025	3.694,00 €
Tay Abdeslam	Administrateur puis Vice-président du Conseil d'administration à partir du 1 ^{er} septembre 2025	2.965,00 €
D'Urse Jean-Michel	Administrateur puis Président du Conseil d'administration à partir du 1 ^{er} septembre 2025	2.838,00 €
Quadflieg Joeëlle	Administratrice	2.429,00 €
El Kalai Fatiha	Administratrice	2.233,00 €
Doumier Charlotte	Administratrice	1.942,00 €
Mendez Iglesias José	Administrateur	1.752,00 €
Charles de la Brousse Barbara	Administratrice	1.654,00 €
Marinello Flavio	Administrateur à partir du 1 ^{er} mai 2025	1.568,00 €
Ben Amor Mehrez	Administrateur	1.565,00 €
Bouzagou Walid	Administrateur à partir du 1 ^{er} mars 2025	1.464,00 €
Oudadda Mohamed	Administrateur	1.458,00 €
Lovinfosse André-François	Administrateur à partir du 27 mai 2025	1.176,00 €
Coppieters Carine	Administratrice	1.057,00 €
Van de Castele Yves	Administrateur à partir du 1 ^{er} septembre 2025	588,00 €
Rezki Fatiha	Administratrice jusqu'au 28 février 2025	380,00 €
	Total :	28.763,00 €



Réviseur d'entreprises

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SC COMENSIA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

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 cinq 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 2025, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 299.694.456 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 1.168.109 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2025, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport de commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société, ni quant à l'efficacité ou l'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, 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, 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

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 comporte 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.

Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été ventilés et valorisés dans l'annexe des comptes annuels.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- 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.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Nil-Saint-Vincent, le 29 avril 2026

SANO Audit SRL
Commissaire, représentée par

Serge OCTAVE
Réviseur d'entreprises

10.4. Ordonnance du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois

Publication faite en exécution de l'article 7, § 1, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017 à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire commune sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois. Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2018 portant exécution de l'article 7 de l'ordonnance conjointe à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire commune du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois.

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

Nom	Prénom	Numéro national	Rôle linguistique	Adresse
Coppieters	Carine	570603 388 82	FR	Rue du Plat Quertin, 41 à 1480 Oisquercq
Pirottin	Jean-Louis	530828 225 07	FR	Avenue Charles Woeste 136 à 1090 Jette
Rezki	Fatiha	640811 374 17	FR	Venelle Champ du Moulin, 2/8 à 1082 Bruxelles
Bouzagou	Walid	930106 333 89	FR	Avenue du Roi Albert 291 à 1082 Bruxelles
Van de Castele	Yves	660913 057 32	FR	Clos André Rappe 18 à 1200 Woluwe-St-Lambert
Lovinfosse	André-François	661120 001 86	FR	Boulevard Lambermont 80 à 1030 Bruxelles
Doumier	Charlotte	850212 312 60	FR	Avenue d'Andrimont 39 à 1180 Bruxelles
d'Ursel	Jean-Michel	631102 057 22	FR	Rue Comte Théodule d'Ursel, 2 à 6940 Durbuy s/Ourthe
Oudadda	Mohamed	560509 491 62	FR	Rue des Soldats, 4/6 à 1082 Berchem-Ste-Agathe
Tay	Abdeslam	580001 577 29	FR	Rue J. Wytzman, 6/16 à 1050 Ixelles
Cojocar	Mélania	680901 368 26	FR	Dorpstraat 4 à 1755 Gooik
Charles de la Brousse	Barbara	821222 212 61	FR	Avenue Marie-Jeanne 46 à 1640 Rhode-St-Genèse
Mendez Iglesias	José Manuel	551202 345 58	FR	Rue de la Gérance 33/4 à 1082 Bruxelles
Quadflieg	Joëlle	630314 248 94	FR	Rue des Ebats 10 à 1082 Bruxelles
El Kalai	Fatiha	710911 350 01	FR	Rue de la Ciboulette 16 à 1020 Bruxelles
Ben Amor	Mehrez	700914 497 34	FR	Rue Raphaël 22 à 1070 Bruxelles
Deridder	Chantal	650714 040 81	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	26-05-2026
Administratrice	Commune de Berchem-Ste-Agathe	Oui	Non	26-05-2020	26-05-2026
Administrateur	Commune de Berchem-Ste-Agathe	Oui	Non	27-2-2025	26-05-2026
Administrateur		Oui	Non	21-08-2025	26-05-2026
Administrateur		Oui	Non	27-05-2025	28-05-2030
Administratrice		Oui	Non	30-5-2023	28-05-2030
Président		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		NON	OUI	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	1.057,00€	11	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	3.694,00€	19	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	380,00 €	4	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.464,00 €	15	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	588,00 €	6	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.176,00 €	12	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.942,00€	20	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	2.838,00 €	21	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.458,00 €	15	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	2.965,00 €	20	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	0,00 €	0	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.654,00 €	17	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.752,00 €	18	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	2.429,00 €	25	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	2.233,00 €	23	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.565,00 €	16	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	0,00 €	10	Néant	Néant	Néant	Néant

Outils de travail	SOUS-TOTAL (A+B+C)	Réductions opérées ¹ (D)	TOTAL (A+B+C-D)	Date du rapport
Néant	1.057,00 €	Néant	1.057,00 €	31-3-2026
Néant	3.694,00€	Néant	3.694,00€	31-3-2026
Néant	380,00 €	Néant	380,00 €	31-3-2026
Néant	1.464,00 €	Néant	1.464,00 €	31-3-2026
Néant	588,00 €	Néant	588,00 €	31-3-2026
Néant	1.176,00 €	Néant	1.176,00 €	31-3-2026
Néant	1.942,00€	Néant	1.942,00€	31-3-2026
Néant	2.838,00 €	Néant	2.838,00 €	31-3-2026
Néant	1.458,00 €	Néant	1.458,00 €	31-3-2026
Néant	2.965,00 €	Néant	2.965,00 €	31-3-2026
Néant	0,00 €	Néant	0,00 €	31-3-2026
Néant	1.654,00 €	Néant	1.654,00 €	31-3-2026
Néant	1.752,00 €	Néant	1.752,00 €	31-3-2026
Néant	2.429,00 €	Néant	2.429,00 €	31-3-2026
Néant	2.233,00 €	Néant	2.233,00 €	31-3-2026
Néant	1.565,00 €	Néant	1.565,00 €	31-3-2026
1 ordinateur	0,00 €	Néant	0,00 €	31-3-2026

¹ Remarques relatives aux réductions :

Les modalités de réduction sont prévues à l'article 3, § 2, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017.

En cas de dépassement de la limite des 150 % du montant de l'indemnité parlementaire, une réduction à due concurrence est opérée uniquement sur les rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature perçus en contrepartie de l'exercice d'un mandat visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 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.

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

² Les mandats visés sont les suivants :

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

³ Les mandats visés sont les suivants :

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

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

Type de marché*	Date d'attribution	Bénéficiaires	Type de passation	Montants HTVA
Marché de service entretien des espaces verts	27/02/2025	Ginion Jardin	PNSPP	37.082,38 €
Marché de travaux de désamiantage	27/02/2025	BAV	PNSPP	76.113,72 €
Marché de travaux rénovation Cité Moderne	24/04/2025	Floré Van Poppel	Appel offres ouvert	14.947.968,64 €
Marché de travaux sécurisation portes entrées	22/05/2025	Etablissements Malice sa	Appel offres ouvert	398.077,17 €
Marché de travaux menuiseries extérieures	22/05/2025	Etablissements Malice sa	Appel offres ouvert	3.827.795,13€
Marché de service télésecrétariat	26/06/2025	Spit'up	PNSPP	37.080,00 €
Marché de fourniture imprimantes/scanner/ploter	31/07/2025	Copytec	PNSPP	76.200,00 €
Marché de travaux rénovation chaudière Borne	21/08/2025	Aaltech Engineering S.R.L.	PNDPP	150.054,70 €
Marché de travaux installation panneaux photovoltaïques Craetbos	21/08/2025	Rayons	PNSPP	67.000,00 €
Marché de travaux rénovation électrique	25/09/2025	GNL	PNSPP	89.916,50 €
Marché de travaux rénovation maison unifamiliale	25/09/2025	ITechnix	PNSPP	94.219,57 €
Marché de travaux rénovation de deux immeubles	25/09/2025	SBMI-CDI	Appel offres ouvert	4.756.274,15 €
Marché de travaux rénovation toiture/façade/menuiseries extérieures	25/09/2025	Etablissements Malice sa	Appel offres ouvert	681.092,17 €
Marché de travaux rénovation enveloppe bâtiment	25/09/2025	Paintings & Industrial Coatings	Appel offres ouvert	1.236.297,74 €
Marché de travaux rénovation chaudière Poste	13/10/2025	Aaltech Engineering S.R.L.	PNSPP	59.959,90 €
Marché de travaux rénovation menuiseries Poste	23/10/2025	J. DE WIN	PNDPP	136.086,99 €
Marché de travaux rénovation ventilation poste	13/10/2025	Aaltech Engineering S.R.L.	PNSPP	27.154,40 €
Marché de travaux – installation de PV	13/10/2025	Green Spark Technics	PNSPP	11.098,00 €
Marché de travaux remplacements portes caves	23/10/2025	Deptec	PNSPP	86.798,98 €
Marché de travaux remplacement portes immeubles	23/10/2025	AZ SECURITY	PNSPP	130.392,00 €
Marché de travaux aménagement abords	23/0/2025	PHENIX INFRA	PNSPP	93.956,35 €
Marché de travaux – rénovation toiture + menuiseries extérieures + PV Ixelles	23/10/2025	Rayons	PNSPP	86.176,00 €
Marché de travaux – rénovation toiture + menuiseries extérieures Ruysdael	23/10/2025	Paintings & Industrial Coatings	Appel offres ouvert	2.992.637,43 €

Marché de travaux – installation panneaux photovoltaïques Borne	27/10/2025	Green Spark Technics	PNSPP	28978,00 €
Marché de service assurances :	27/11/2025	Ethias Ethias AXA	Appel offres ouvert	1.269.298,80 €
Lot 1 : Assurance Dégâts Matériels				67.378,20 €
Lot 2 : Assurance Responsabilité civile				54.593,96 €
Lot 3 : Assurance Auto				

PNSPP : Procédure négociée sans publication préalable

PNDPP : Procédure négociée directe avec publication préalable

*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 2024- Animations en rue- solde 25%	2025	250 €	AMO de NOH ASBL
Appel à projet 2025- Organisation d’activités éducatives et ludiques pour les jeunes du Val Maria- acompte 75%	2025	2.325 €	Association de la jeunesse du Val Maria
Appel à projet 2025- Maman à la nage. Organisation de cours de natation – acompte 75%	2025	300 €	Association de la jeunesse du Val Maria
Appel à projet 2025- Speak and splash apprentissage de l’anglais au travers d’activités- acompte 75%	2025	2.250 €	Collectif des habitants du Peterbos
Appel à projet 2025- apprentissage du vélo et excursions pour les femmes du Val Maria –	2025	500 €	ASBL “Le Coin des Cerises”
Appel à projet 2024- initiation à l’apiculture « Apiterrebos » - solde 25%	2025	250 €	AMO ALHAMBRA
Appel à projet 2024 – projets communautaires Destrier- solde 25%	2025	850 €	PCS « Maison Destrier »
Appel à projet 2024- Parcours d’émancipation- activités sportives et socio-culturelles pour les 6 à 20 ans – solde 25%	2025	625 €	ASBL « D’Broej »
Appel à projet 2022- Parcours d’émancipation- activités sportives et socio- culturelles pour les 6 à 20 ans – solde 25%	2025	1.250 €	ASBL « D’Broej »
Appel à projet 2023- Parcours d’émancipation- activités sportives et socio- culturelles pour les 6 à 20 ans	2025	5.000 €	ASBL « D’Broej »
Appel à projet 2025- projets communautaires Destrier	2025	1.875 €	Le PCS Destrier
Appel à projet 2025 – Cap nature-journée à Durbuy	2025	1.210,50 €	Collectif des locataires Hunderenveld
Appel à projet 2025- Un potager, des jeux collectifs	2025	423,87 €	Le collectif des locataires Emaillerie
Appel à projet 2025- Berchem plage-organisation d’après-midis ludiques- acompte 75%	2025	1.875 €	Cohésion Sociale de Berchem
Appel à projet 2025- création terrain pétanque pour redynamiser le quartier- acompte 75%	2025	1.650 €	Cohésion Sociale de Berchem
Appel à projet 2025- Fil et lien- atelier de couture	2025	1.807,83 €	Cogelo de Cureghem
Appel à projet 2025- Les saveurs de Cureghem plaisirs partagés	2025	966,52 €	Cogelo de Cureghem

10.5. Ordre du jour de l'AGO du 26 mai 2026 et approbations requises

Nous vous demandons d'approuver par un vote spécial – outre le présent rapport annuel du Conseil d'administration et le rapport du réviseur d'entreprise pour l'année 2025 ainsi que le bilan et compte de résultats tels qu'ils vous sont soumis ;

L'exercice comptable 2025 se solde par un bénéfice comptable de 1.341.948,25 €.

Les réserves disponibles s'élèvent à 5.203.699,02 €.

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

- ✓ 434.345,15 € 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 907.603,10 € aux réserves disponibles pour le solde du bénéfice de l'exercice.

Cette dotation porte donc le solde des réserves disponibles à 6.545.647,27 €.

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 la confirmation d'un mandat coopté d'administrateur représentant les actionnaires-particuliers : Monsieur Yves Van de Castele
- De procéder à la nomination statutaire pour la confirmation d'un mandat d'administrateur représentant les actionnaires-publics : Monsieur Walid BOUZAGOU représentant la Commune de Berchem-Sainte-Agathe
- De procéder à un point sur la délégation et la gestion journalière
- De procéder à l'approbation du procès-verbal avant d'aborder les divers.

Bruxelles, le 20 avril 2026

**Le Président,
Comte Jean-Michel d'Ursel**