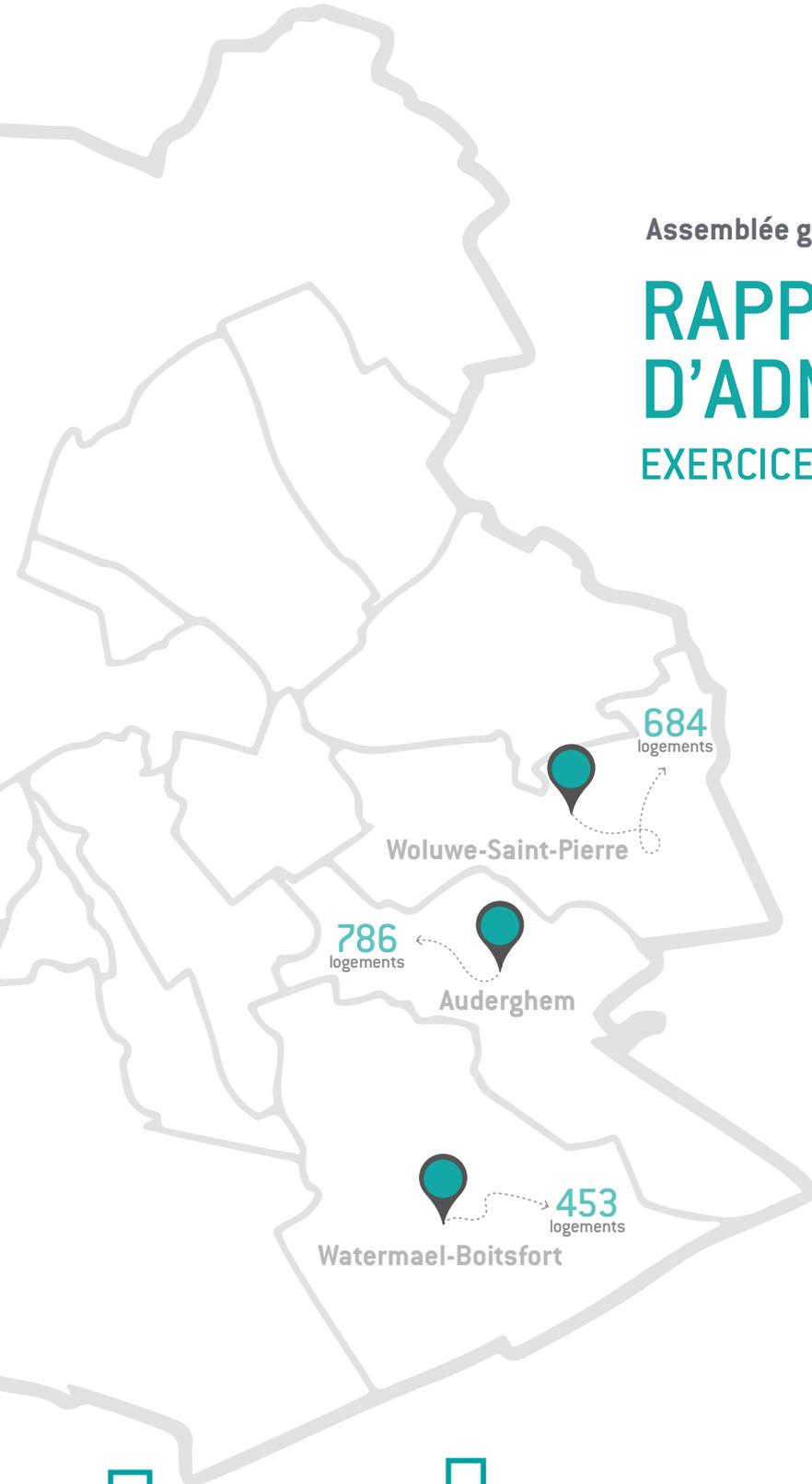


Assemblée générale - 10 juin 2021

# RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## EXERCICE 2020



## Table des matières

Introduction .....	3
1. Incidences du COVID .....	4
2. RAPPORT DE GESTION 2020 .....	7
2.1 Le Personnel.....	27
2.2 Le Patrimoine.....	27
3.3 Les Locataires .....	28
3. Décisions marquantes de 2020 .....	30
4.1 Organisation interne .....	30
4.2 Patrimoine.....	33
4.3 Call Center pour les problèmes techniques .....	34
4.4 Harmonisation des salaires .....	34
4.5 Projections financières jusqu'en 2025.....	35
5. Évolution des chantiers emblématiques .....	36
5.1 Rénovation de 84 logements dans le quartier Dries / Elan (Watermael-Boitsfort).....	36
5.2 Chablis Taillis (Watermael-Boitsfort).....	36
5.3 Rotiers : rénovation de 46 logements (Auderghem) .....	37
5.4 Cité de l'Amitié (Woluwe-Saint-Pierre).....	37
5.5 Logements vides.....	38
6. Lettre du réviseur .....	39
7. Le BNB .....	40

## Introduction

Les activités d'En Bord de Soignes présentées cette année sont bien évidemment marquées par la crise sanitaire.

Des réorganisations internes ont été nécessaires pour maintenir notre activité et les services aux locataires.

Ces aménagements sont détaillés au début de ce rapport.

Compte tenu de sa durée, nous savons déjà que le fonctionnement de la société va s'en trouver durablement modifié.

L'année 2020 aura été celle de l'adaptation forcée à de nouvelles façon de travailler.

L'année en cours est celle de la consolidation, notamment du télétravail, de contacts moins fréquents en présentiel avec les locataires ou d'utilisation d'outils informatiques plus performants.

Cette année 2020 marque également la fin des 5 premières années d'EBDS.

Nous finissons cette première étape de la concrétisation de la fusion de 2016 avec la satisfaction d'avoir, entre autres :

- Une identité graphique assurant notre visibilité tant en interne qu'envers les locataires et nos partenaires.
- Une politique salariale où les membres du personnel exerçant une activité identique, perçoivent un salaire équivalent.
- Des projets techniques améliorant ou développant notre patrimoine dans une optique où les logements loués participent à une amélioration de leur vie quotidienne.

De plus, EBDS s'inscrit dans les priorités régionales améliorant la situation du logement en région bruxelloise.

Citons, notamment :

- La participation active à l'offre de logements aux victimes de violences conjugales et familiales.
- La participation à l'accompagnement de sans-abri via les projets Housing-First

Malgré son début chaotique lié au Covid, cette année 2020 reste une année de développement pour EBDS, ce qui est la marque positive d'une entreprise en mouvement.

## 1. Incidences du COVID

Le personnel d'En Bord de Soignes exerce ses tâches sur 3 sites différents, sans oublier le personnel de terrain : ouvriers, concierges et agents de propreté.

La mise en place du confinement a nécessité des adaptations tenant compte de cette diversité de lieu de travail.

Si nous avons bien entendu maintenu le travail des **ouvriers** pour intervenir sur les urgences techniques, le télétravail est devenu la norme première pour le personnel « de bureau ». Du nouveau matériel informatique et de téléphonie a été fourni au personnel pour permettre le maintien des contacts à distance et la possibilité d'effectuer des réunions virtuelles (logiciel de scanning pour le courrier, PC portables, smartphones). La sécurité informatique de nos installations a également été renforcée. Une indemnité de télétravail a également été octroyée.

Au sein du **Service Candidat**, le premier confinement a amené la fin des permanences physiques et le renforcement des permanences téléphoniques. Les déménagements étant interdits, les états des lieux d'entrée programmés ont été postposés au 01/06/2021. Seule une attribution en urgence a été autorisée au 01/05/2020 afin de sortir une personne de la rue. Aucune attribution n'a été proposée au Comité de Gestion pour cette période, d'une part parce que les déménagements n'étaient pas autorisés et d'autre part, par l'arrêt des chantiers de remise en état des logements tant par nos régies que par les firmes extérieures. Les attributions ont pu reprendre le 19 mai soit un arrêt complet de 2 mois.

Les présentations de logements ont repris en juin sous certaines conditions : nombre de visiteurs limités, port du masque et respect de la distanciation sociale. Les rendez-vous préalables ont lieu au siège avec un aménagement des guichets et de la salle d'attente (installation de plexiglas, lavage des mains et accès au gel hydroalcoolique en salle d'attente). Ces mesures sont toujours d'application aujourd'hui

Les permanences physiques du **Service Locatif** ont été remplacées par des rendez-vous afin de limiter les contacts dans la salle d'attente et de protéger tant nos locataires que notre personnel.

La présence des équipes sur le terrain nous a permis de garder une visibilité auprès de nos locataires et de les rassurer sur la manière de gérer la crise et leur sécurité.

Les permanences ont été adaptées de la même manière dans le service locataire et le télétravail a également été développé. La mise en place d'une organisation permettant de répondre le plus rapidement possible aux locataires et maintenir le suivi des arriérés a été possible avec le passage de personnel dans les bureaux au minimum. Ainsi les impressions de courriers, les recalculs de loyers et le suivi des paiements ont pu être maintenus avec un rythme légèrement ralenti malgré tout.

Un travail supplémentaire est apparu avec le traitement des dossiers de demandes de réductions sociales spécifiques. Cette matière particulière traite des demandes de réductions de loyer par rapport aux pertes de revenus liés au Covid. Cette action s'est mise en place dans la période de changement de délégué social. Les dossiers étaient souvent lents à être complets vu la fermeture des différentes administrations.

L'enquête annuelle des revenus a également été entièrement revue pour cette année par décision de la SLRB. Si la volonté de base était de simplifier cette enquête, bon nombre de nos locataires ont été déstabilisés par les modifications et l'interprétation des changements. Ce qui a nécessité de nombreux échanges avec notre délégué et la tutelle.

Lors du premier confinement, le travail et les horaires des **concierges et agents de propreté** ont été adaptés. Au niveau du travail, un soin particulier a été apporté à la désinfection des zones de contacts (poignées de portes, bouton de commande des ascenseurs, etc.). Une fois ce travail accompli, les agents de propreté pouvaient rentrer chez eux ainsi que nos concierges. Ces aménagements n'ont pas pu être maintenus pour toute la durée du confinement et le nettoyage des immeubles a repris au bout de 3 semaines. Un soin particulier a été porté sur l'accompagnement du personnel de terrain par des visites régulières de la directrice et par la mise à disposition, au fur et à mesure des livraisons, de matériel de protection individuelle et de produits adaptés à la situations (gants jetables, masques, produits désinfectant, gel hydroalcoolique).

Le **Service Social** a été fortement impacté étant donné l'impossibilité de réaliser sa mission en présentiel ou lors de visites domiciliaires.

Les éducateurs présents dans la maison de quartier (site Cité de l'Amitié à 1150 Bruxelles) ont tout d'abord participé et soutenu des actions citoyennes. Aucun contact n'était prévu avec les participants habituels (jeunes adolescents). Selon les différentes phases du confinement, des contacts individuels ont été réinstaurés.

Les 2 animateurs mis à la disposition du service prévention sur le site Lambin à 1160 Bruxelles ont vu leur travail adapté et évoluer de la façon suivante : lors du 1<sup>er</sup> confinement, ils ont été intégrés dans l'aide communale pour les personnes isolées tout en maintenant une présence dans le domaine public. Dans les différentes phases, des animations ont été maintenues de façon diverses (selon l'âge des participants) en intérieur par petits groupe pour les – de 12 ans, en extérieur pour les + âgés et à l'arrêt quasi-total pour les adultes et le 3<sup>ième</sup> âge.

L'assistante sociale mi-temps présente pour le développement communautaire sur le site de Watermael-Boitsfort a vu son travail mis à l'arrêt surtout pendant la 1<sup>ière</sup> phase, avec un soutien en individuel.

Le service **Ressources Humaines** a suivi la réglementation relative à la pandémie pour accompagner au mieux le personnel, et leur famille, touchés pour le virus via une collaboration avec le service de la médecine du travail (CESI).

Le déconfinement de l'été 2020 a été préparé par des représentants de tous les services avec, comme ligne de conduite, la possibilité de reconfiner en impactant le moins possible la nouvelle organisation mise en place.

Si les horaires sont revenus à la normale dès le mois de mai, les nouvelles consignes concernant la désinfection des zones de contact dans les communs des logements est devenu une routine pour les équipes.

La pandémie a demandé à l'ensemble des équipes un grand esprit d'adaptation afin de maintenir le contact avec notre public et leur assurer un service de qualité.

Néanmoins il ne faut pas nier que le manque de contact directs avec les locataires déshumanise partiellement notre travail. Nous pouvons constater une montée de l'agressivité dans les contacts avec certains locataires.

## 2. RAPPORT DE GESTION 2020

---

### 1 - Commentaires sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2020

---

**Le compte de résultat 2020 d'En Bord de Soignes** présente un bénéfice de 352.744 €, ce qui donne une augmentation des bénéfices par rapport à 2019 de 254.916 €.

Dans les tableaux et graphiques ci-dessous vous trouverez les variations des différents produits et charges composant le compte de résultats.

De ces variations multiples de produits et charges entre les deux années nous pouvons en retirer trois types d'éléments afin d'en évaluer les incidences futures :

1. Tous les éléments avec la lettre **S** à droite des deux tableaux de variations sont des éléments de **Stabilisation**. Cela veut dire que suite à cette évolution, le compte se retrouve à un montant normal et qui devrait rester stable les années futures en dehors de l'indexation. Cette variation ne se répètera donc en principe pas.  
La plupart des mouvements qui se stabilisent en 2020 sont une suite de l'imputation en charge en 2019 et le remboursement de produits en 2020.  
Les produits exceptionnels et charges exceptionnelles pourraient aussi se retrouver parmi les éléments de stabilisation, mais vu du fait de leur caractère exceptionnel, nous n'en tenons pas compte.  
Le total des éléments de stabilisation favorables en 2020 s'élève à 600K.
2. Les éléments avec la lettre **V**, sont des éléments de type **Variable** ; cela veut dire qu'ils peuvent varier dans un sens comme dans l'autre d'une année à l'autre. Ils varient en fonction des plans d'investissement ou d'entretien mais aussi en fonction des décisions prises.  
Le total des éléments variables défavorables en 2020 se monte à 229K, contre 607K d'éléments variables favorables.
3. Le reste des postes sont plutôt récurrents et se répercutent donc chaque année avec une certaine évolution dans le temps.

Avec cette analyse, nous en concluons qu'il sera difficile de conserver un compte de résultat positif l'année prochaine vu les montants élevés des éléments favorables (de stabilisation et variables) en 2020, en effet, cette année les travaux des réparations intérieures et extérieures des logements sont peu élevés comparés aux autres années. L'évolution des inoccupés sera aussi une pièce maîtresse dans la variation du bénéfice/perte de la société.

**Du compte de résultat**, ressort deux ratios intéressants :

4. Le ratio de couverture des annuités mesure la quantité des produits des loyers étant attribuée au remboursement de l'annuité :

<b>COUVERTURE DES ANNUITES</b>	2019	2020
Annuités	2.213.301	2.272.127
Produits des loyers (700+701+702+709+73)	8.623.411	8.757.962
<i>Ratio (pour 100 € de produit des loyers, X € sont pour les annuités)</i>	25,7%	25,9%

5. Le ratio de la masse salariale mesure la proportion de la charge salariale par rapport au chiffre d'affaires :

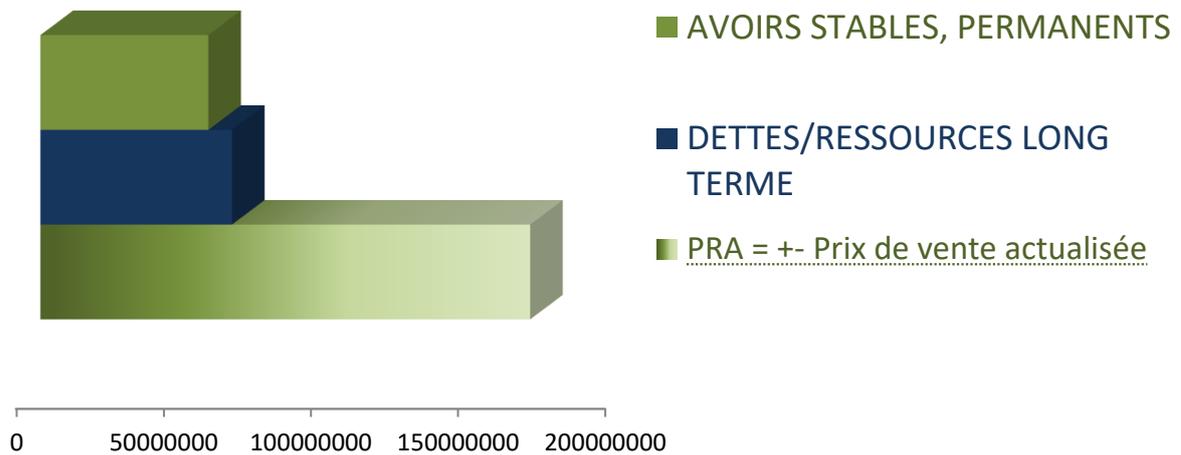
<b>ANALYSE DE LA MASSE SALARIALE / CHIFFRE D'AFFAIRE</b>	2019	2020
Masse salariale (62) - subsides salariaux (74) - production immobilisée (72)	3.249.767	3.764.864
Chiffre d'affaire (70) + allocation de solidarité (73)	10.832.283	10.796.931
<i>Ratio (pour 100 € de chiffre d'affaire, X € sont pour la masse salariale)</i>	30,0%	34,9%

**Du bilan**, ressort trois ratios intéressants :

6. Il est important dans un bilan d'effectuer une comparaison des éléments permanents et donc long terme entre eux, de même qu'une analyse des éléments court terme afin de savoir dans quelle mesure la société peut faire face à l'un et à l'autre.
7. L'analyse du permanent permet de vérifier si nous pouvons faire face à nos dettes long terme :

<b>ANALYSE DU PERMANENT</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020 - 2019</b>
AVOIRS STABLES, PERMAENTS	56.680.624	57.046.918	-366.294
DETTES/RESSOURCES LONG TERME	63.770.350	64.158.823	-388.473
<i>Différence</i>	<i>-7.089.726</i>	<i>-7.111.905</i>	

On peut constater que nous avons du passif LT (ou dette) plus élevé que nos actifs stables (nos biens immeubles par ex.); cela pourrait être inquiétant, mais ce ne l'est pas ! C'est normal pour notre type de société. Nos immeubles sont comptabilisés au prix d'époque quand ils ont été construits ou rénovés. Si on devait vendre nos biens aujourd'hui, on doit en fixer un prix actuel qui peut s'élever à environ 175M. On pourra facilement rembourser nos emprunts comme le démontre le graphique ci-dessous.

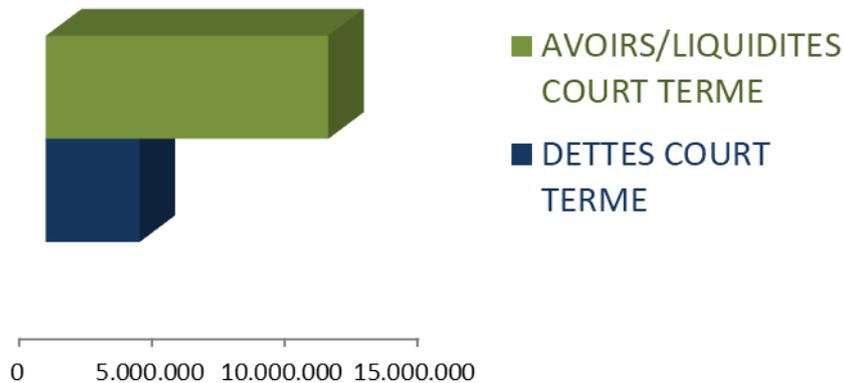


8. L'analyse du circulant (ratio de liquidité générale) permet de vérifier si nous pouvons faire face à nos obligations court terme :

ANALYSE DU CIRCULANT	2020	2019	2020 - 2019
AVOIRS/LIQUIDITES COURT TERME	10.618.330	11.122.083	-503.753
DETTES COURT TERME	3.528.604	4.010.179	-481.574
<i>Différence</i>	7.089.726	7.111.905	
<i>Ratio</i>	3,01	2,77	

- 9.

*Notre trésorerie est aussi capable de faire face facilement à nos dettes court terme ! Nous avons en banque 3 fois plus que nos dettes fournisseurs et emprunts courts termes.*

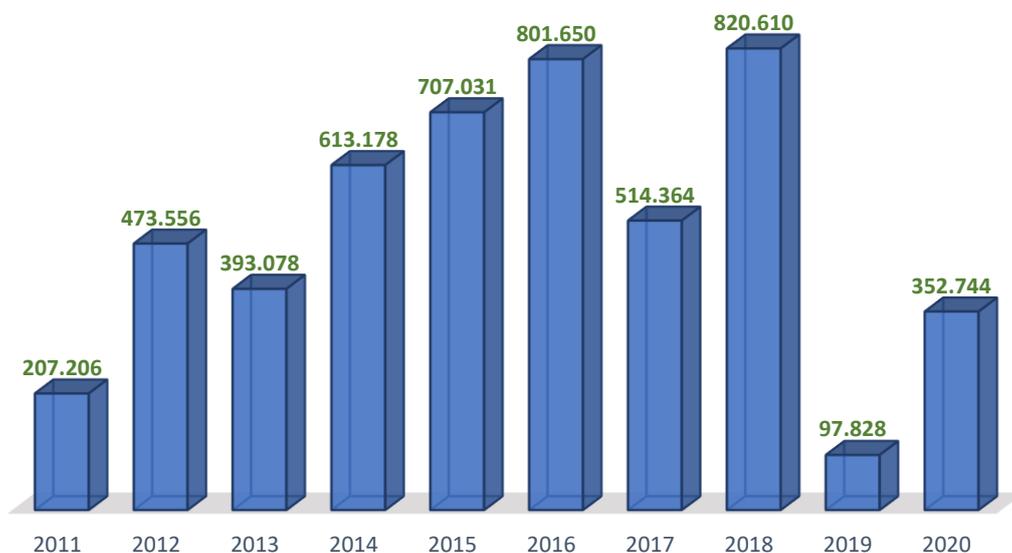


10. Le ratio de trésorerie indique la situation de trésorerie de l'entreprise :

<b>ANALYSE DE LA TRESORERIE</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020 - 2019</b>
Valeurs disponibles & placements (50)	9.103.077	9.660.927	-557.849
DETTES COURT TERME	3.528.604	4.010.179	-481.574
<i>Différence (= réserve de trésorerie)</i>	<i>5.574.473</i>	<i>5.650.748</i>	
<i>Ratio</i>	<i>2,58</i>	<i>2,41</i>	

*Nos liquidités ont certes diminué, cependant, nous avons encore une très bonne capacité à faire face à nos obligations court terme rien qu'avec notre trésorerie.*

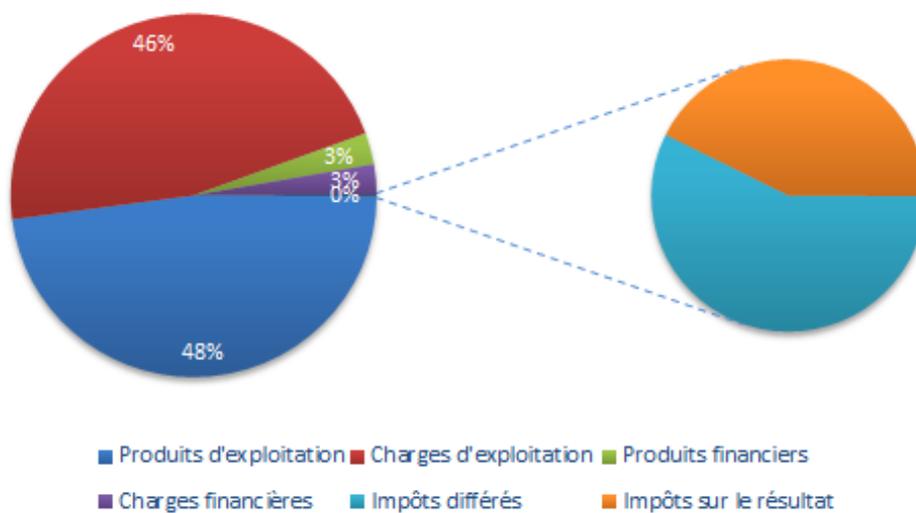
*Evolution des résultats annuels*



Voici les grandes subdivisions du compte de résultat des quatre dernières années :

	2017	2018	2019	2020
<b>Produits d'exploitation</b>	11.316.980,59	12.146.543,41	11.707.386,94	11.628.977,76
<b>Charges d'exploitation</b>	10.708.011,66	11.221.237,77	11.744.478,23	11.321.743,43
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	608.968,93	925.305,64	-37.091,29	307.234,33
Produits financiers	611.429,90	654.997,23	773.755,24	683.741,98
Charges financières	690.399,86	706.062,77	658.436,52	645.018,92
<b>BENEFICE AVANT IMPÔT</b>	529.998,97	874.240,10	78.227,43	345.957,39
Impôts différés	22.672,67	25.096,26	25.523,55	26.742,60
Impôts sur le résultat	38.307,69	78.726,50	5.922,84	19.956,31
<b>BENEFICE APRES IMPÔT</b>	514.363,95	820.609,86	97.828,14	352.743,68

Grandes subdivisions du compte de résultat 2020

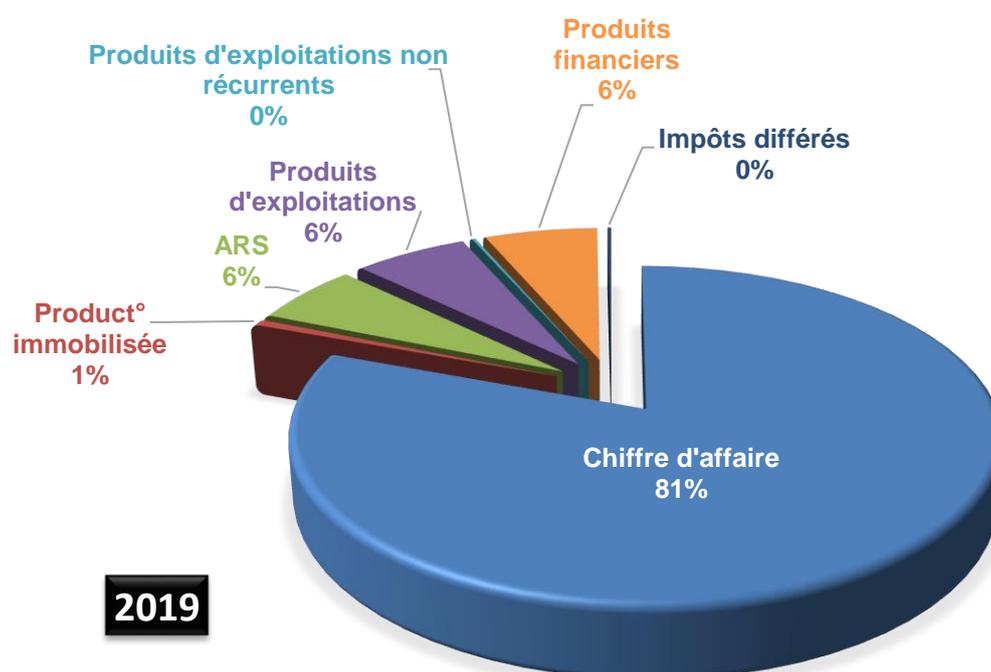
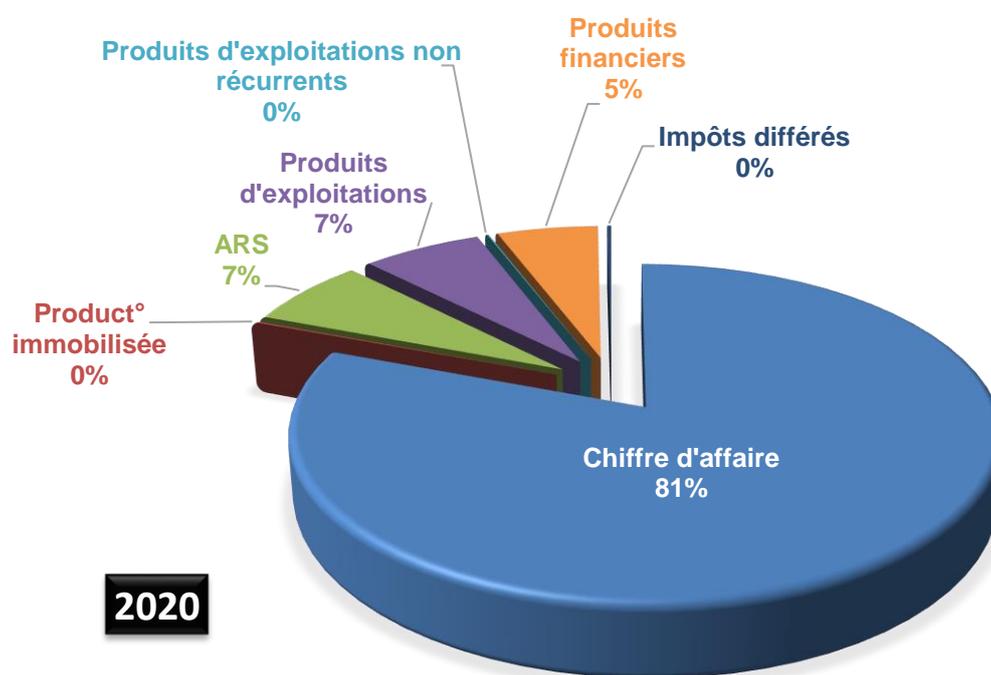


Afin d'analyser les variations du résultat, nous parcourons de manière un peu plus détaillée les différentes grandes subdivisions et en expliquons les principales variations entre 2020 et 2019 :

*Produits ou recettes de 2017 à 2020*

Comptes	2017	2018	2019	2020
70 Chiffre d'affaire	9.893.434	10.016.205	10.086.151	9.961.577
700 Loyer de base "brut"	9.070.841	9.289.982	9.577.820	9.943.054
701 Inoccupés	-532.534	-586.645	-675.494	-931.062
702 Réduction sociale	-967.270	-994.842	-1.113.806	-1.180.188
703 à 708 Provisions & charges	2.202.707	2.209.722	2.208.872	2.038.970
709 Cotisat° de solidarité	119.690	97.988	88.759	90.804
72 Product° immobilisée	14.477	158.897	75.875	14.234
73 ARS	689.091	725.452	746.132	835.354
74 Produits d'exploitations	717.378	1.128.707	775.369	807.820
76 Produits d'exploitations non récurrents	2.600	117.282	23.860	9.993
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>11.316.981</b>	<b>12.146.543</b>	<b>11.707.387</b>	<b>11.628.978</b>
75 Produits financiers	611.430	654.997	773.755	683.742
78 Impôts différés	22.673	25.096	25.524	26.743

Répartition des produits 2020 & 2019



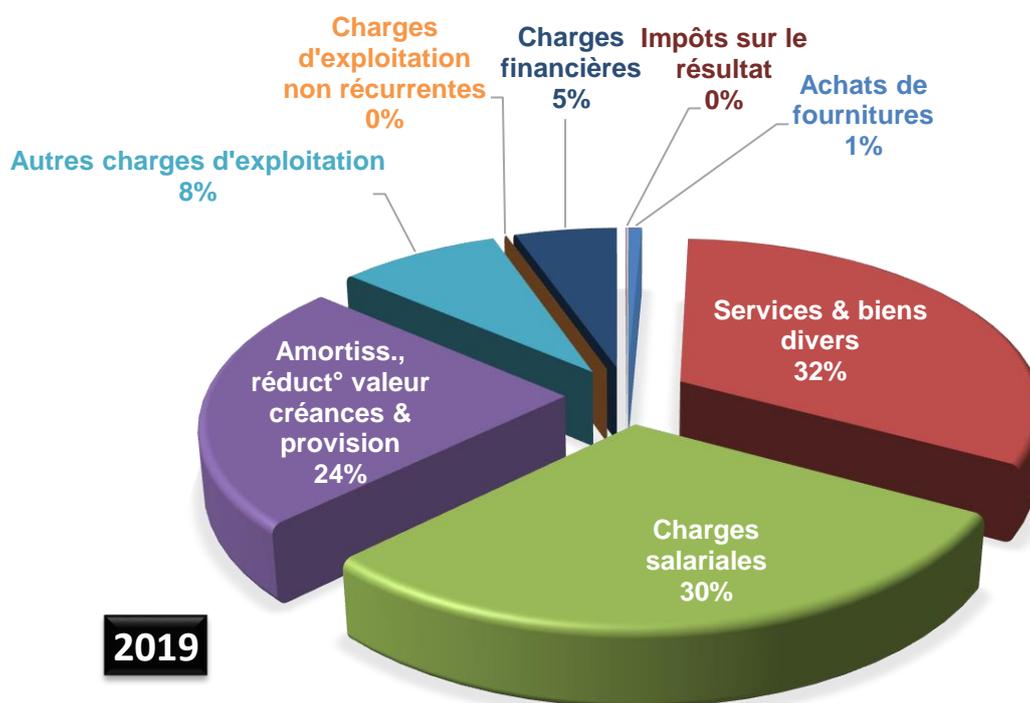
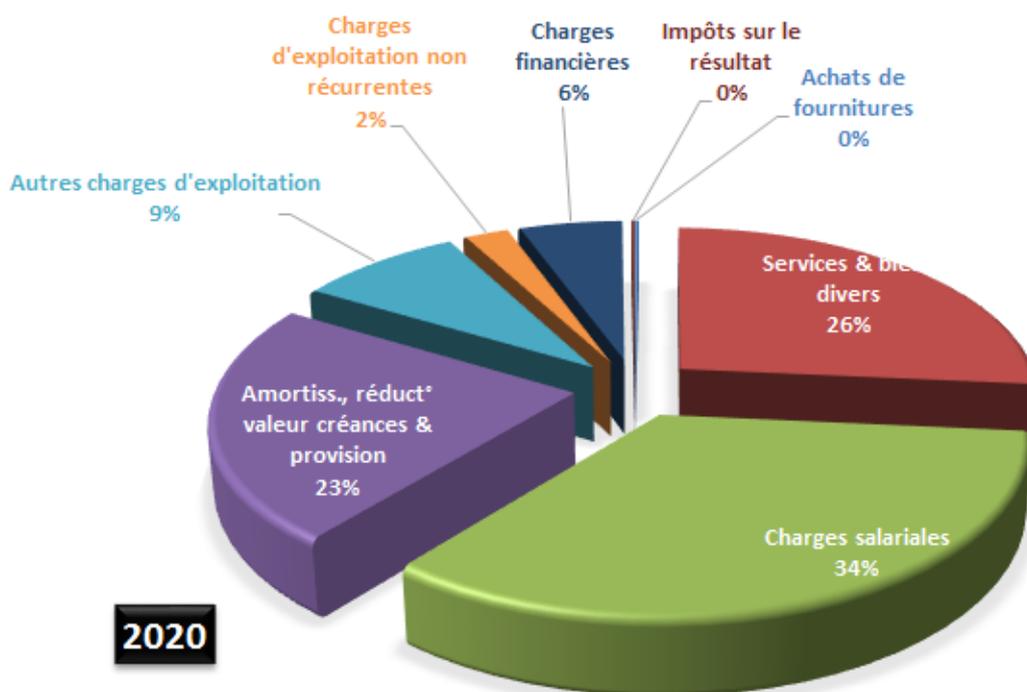
Variations principales des produits entre 2020 et 2019

Commentaires	Favorable	Défavorable	
<i>Les loyers de base progressent dans la lignée du travail d'harmonisation et des index annuels.</i>	365K		
<i>La perte pour logements sociaux inoccupés s'élève à 850K, ce qui fait une augmentation de 51% par rapport à 2019 qui était de 562K &amp; 2018 à 424K</i>		255K	
<i>Comme chaque année, les réductions sociales augmentent, cette progression s'accélère également, c'est normal puisqu'elle est en corrélation avec les loyers de base et dépend aussi de la paupérisation des locataires.</i>		66K	
<i>L'augmentation des inoccupés a une incidence négative sur les provisions de charge</i>		170K	
<i>Suite à ces composantes du <u>chiffre d'affaires</u>, nous pouvons constater que ce dernier décroît de <u>125K</u>, ce qui constitue un ralentissement par rapport aux autres années, principalement dû au fait des inoccupés.</i>			
<i>La production immobilisée diminue, ce montant variera fortement chaque année car il dépend des différents projets techniques mis en immobilisés. Dans notre société, la production immobilisée est constituée des frais d'architectes et de surveillances internes.</i>		62K	V
<i>La paupérisation de nos locataires fait progresser annuellement notre allocation de solidarité, qui représente 75% de notre déficit social.</i>	89K		
<i><u>Les produits d'exploitation augmentent de 32K, en voici les causes :</u></i>			
<i>1- Remboursement d'un montant trop payé pour le précompte immobilier de 2016.</i>	138K		S
<i>2- Remboursement de dégâts d'égouts par un fournisseur.</i>	15K		S
<i>3- Moins d'indemnisation de compagnie d'assurance (en 2019 il y avait pour 27k d'incendie à la Cité...)</i>		42K	V
<i>4- Diminution des subsides pour le projet Plage</i>		10K	
<i>5- Moins d'incitants</i>		8K	
<i>6- En 2020 moins de bons de travaux ont été émis ou régularisés.</i>		35K	V
<i><u>Les produits exceptionnels</u> peuvent varier fortement, l'année passée nous avions un retour de cautionnement de 24K. En 2020 cela représente un jugement en notre faveur d'un ancien ouvrier (8,5K).</i>		14K	-
<i><u>Les produits financiers</u> varient d'un montant de 82K de primes d'énergie reçues en moins par rapport à 2019.</i>		90K	V

Charges ou dépenses de 2017 à 2020

Comptes	2017	2018	2019	2020
60 Achats de fournitures	115.704	86.103	88.101	22.056
61 Services & biens divers	3.714.873	3.650.764	4.004.709	3.150.860
610 Frais d'adm, déplac, locat° & tiers	323.585	258.277	325.798	269.910
611 Charges d'entretien & réparation	1.770.632	1.756.393	1.982.186	1.382.685
612 Consommation d'énergie	1.148.015	1.203.962	1.191.886	1.075.239
613 Locat° et entretien matériel	96.453	82.333	110.058	106.708
614 Assurances	213.780	207.691	206.328	214.716
615 Rétributions de tiers	57.503	54.020	45.726	31.938
616 Frais divers & représentat° et réunion	43.762	53.615	57.725	27.019
617 Intérim	0	0	45.372	0
618 Frais administrateurs	61.144	34.473	39.629	42.645
62 Charges salariales	3.359.571	3.666.906	3.687.365	4.119.259
<i>NB : Subsidés y afférents (compte 74) :</i>	262.585	333.243	361.723	340.161
<i>NB : Production immobilisée (compte 72) :</i>	14.477	158.897	75.875	14.234
<i>NB : Financement via l'ARS (compte 73) :</i>	24.394	45.000	45.000	45.000
63 Amortiss., réduct° valeur créances & provis	2.560.542	2.703.190	2.931.354	2.724.691
630 Amortissements	2.556.996	2.705.499	2.750.698	2.903.724
634 Rédu val s/créances	15.411	44.352	156.047	36.421
636 Provision grosses rép & entretien	-11.865	-46.661	-100.392	33.354
637 Autres prov risques & charges	0	0	125.000	-248.809
64 Autres charges d'exploitation	957.321	942.687	1.031.519	1.032.192
66 Charges d'exploitation non récurrentes	0	171.586	1.431	272.685
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>10.708.012</b>	<b>11.221.238</b>	<b>11.744.478</b>	<b>11.321.743</b>
65 Charges financières	690.400	706.063	658.437	645.019
67/77 Impôts sur le résultat	38.308	78.727	5.923	19.956

Répartition des charges 2020 & 2019



Variations principales des charges entre 2020 et 2019

Commentaires	Favorable	Défavorable	
<i>Moins d'achat de fourniture stock</i>	66K		V
<i>Les charges de services et biens divers diminuent de 854K, en voici les causes :</i>			
<i>Nous avons une augmentation et une rotation plus importante du personnel ce qui implique plus de frais liés à l'administration générale, le secrétariat social, téléphoniques (9k)</i>		16K	
<i>Puisque nous avons quitté le plateau, les charges y attribuées diminuent.</i>	34K		S
<i>En 2020 nous avons fait appel à la consultance pour un conseiller technique Plage (2,5K), pour l'harmonisation salariale (13K) &amp; pour le rapport Tva (7k)</i>	26K		V
<i>Les charges d'entretien et réparation extérieure et intérieure à charge de la SISP descendent de 521K. Ces comptes peuvent varier fortement d'une année à l'autre et dépendent du plan d'entretien établi par le technique.</i>	521K		V
<i>La somme reprise à charge des immeubles est moins élevée, en grande partie due par l'évolution des frais d'entretien des communs (40K), des chauffages (40K)</i>	90K		
<i>Les frais d'énergie principalement à charges des locataires diminuent de 117K</i>	117K		
<i>Les rétributions aux tiers diminuent de 12k pour les frais d'avocats</i>	14K		
<i>Les frais divers diminuent de 31k (-12k frais de formation, -15k frais de représentation)</i>	31K		
<i>En 2019 nous avons opté pour une intérimaire comptable avant son engagement effectif par la suite.</i>	45K		S
<i>Les charges salariales ont augmenté de 430K Nous sommes à 78 travailleurs fin 2020 contre 77 fin 2019. Les frais d'employés augmentent de 246K (nouveau poste en communication, en RH et architecte + 56k d'indemnité de rupture). Les frais des ouvriers augmentent de 98K (3 postes de concierges en + et un nettoyeur + 36k d'indemnité de rupture) Les nouveaux postes représentent +- 142k. Une indexation liée au saut d'index est évaluée à 113k Les subsides salariaux diminuent de 83K (-61K product° immo., -10K projet plage)</i>		432K	
<i>Augmentation normale et récurrente des amortissements</i>		153K	
<i>En 2019, un changement de règle dans la mise en irrécouvrable pour correspondre au plus proche du nouveau plan comptable établi par la tutelle nous amène à prendre en charge 100% des dettes de nos locataires partis ou présents depuis plus d'un an.</i>	119K		S
<i>Les provisions pour grosses réparations &amp; entretiens augmentent de 33K, suite à l'utilisation et dotation des 0,5 % de nos PRA.</i>		15K	
<i>En 2019 une provision de 125K avait été prise, en 2020 nous reprenons une provision de 248K pour un litige clôturé</i>	374K		S
<i>Nos charges exceptionnelles varient fortement car nous avons remboursé des assurances incendies prélevées à nos locataires sur les 5 années antérieures.</i>		271K	-
<i>Les charges financières diminuent de manière récurrente liées à nos prêts LT</i>	13K		
<i>Nous avons plus d'impôts à payer</i>		14K	

**Le bilan 2020 d'En Bord de Soignes** présente un total d'Actif / Passif de 67.298.954 €, l'année passée il s'élevait à 68.169.002 €.

*Actif 2020 et 2019*

		<b>ACTIF 2020</b>	<i>Part dans l'actif</i>	<b>ACTIF 2019</b>	<b>2020-2019</b>
<b>Disponibilité</b>	<b>-</b>	<b>Investissements (21/28) 56.680.624</b> (terrains, constructions, rénovations, équipements, matériel divers et mobilier, aménagement, investissements en cours...)	84%	<b>57.046.918</b>	<b>-366.294</b>
	AVOIRS STABLES, PERMAENTS 56.680.624				
<b>+</b>	AVOIRS/LIQUIDITES COURT TER 10.618.330	<b>Circulants (29/58) 10.618.330</b>	16%	<b>11.122.083</b>	<b>-503.753</b>
		Stock (3) 179.191	0,3%	157.832	21.359
		Créances commerciales (40) 119.322	0,2%	140.296	<b>-20.974</b>
		Autres créances (41) 924.691	1,4%	917.542	7.149
		Valeurs disponibles & placements (50/58) 9.103.077	13,5%	9.660.927	<b>-557.849</b>
		Comptes de régularisation (490/491) 292.049	0,4%	245.487	46.562
		<b>TOTAL ACTIF 67.298.954</b>		<b>68.169.002</b>	



**L'actif** se compose à 84% d'investissements et 16% d'avoirs circulants comme l'année passée.

L'analyse de l'actif nous montre une diminution des comptes **investissements** (-366K), cela doit être relativisé car ce montant représente une balance entre les nouveaux investissements (2.537K dont 320k de nouveaux investissements et 2.217K de nouveaux investissements en cours) et la prise en charge des amortissements annuels (2.904K).

Les **créances** (compte 40) vis-à-vis de nos locataires demeurent presque stables, elles diminuent de 21K. L'année passée nous avons déjà diminué ces créances de 137K principalement influencé par la mise en douteux et irrécouvrables des dettes de nos locataires partis et présents.

Les **autres créances** (compte 41) augmentent de manière récurrente suite à l'évolution des remboursements des enfants à charge et adultes handicapés à recevoir de notre tutelle.

Nos **liquidités** (compte 50/58), ont été impacté par le remboursement des frais d'assurance incendie prélevés lors des décomptes de charges des 5 dernières années (271K). Nous avons aussi entamé en 2020 plus de rénovation de logements vides sur fonds propres. Le solde de nos liquidités s'élève à tout juste 9 millions fin 2020.

Depuis le bilan 2019, les comptes de **régularisation** de l'actif sont plus élevés à concurrence de 180k, cette évolution est seulement provoquée par le changement de date de facture de notre fournisseur d'assurance ; celui-ci a décidé de facturer le 1/12 les factures annuelles de 2020, au lieu du 1/1. Nous devons donc en tenir compte et placer ces factures en régularisation pour le reporter sur 2020. C'est principalement le cas des sommes se trouvant dans ces comptes, comme cette année, nous avons une augmentation de 20K pour des factures d'électricité et 22K pour des factures d'assurances.

**Le Passif** se compose à 33% de capitaux propres, 5% de provisions et impôts différés et 61% de dettes.

L'analyse du passif nous montre une augmentation des **réserves** de 353K suite à l'affectation du résultat bénéficiaire de 2020.

Les **subsides** augmentent de manière récurrente, cette année la variation positive s'élève à 284K.

Les **provisions** pour grosses réparations & entretiens augmentent de 33K, suite à la dotation de 0,5 % de nos PRA, ce qui était préconisé par la SLRB & correspond à nos règles d'évaluation. Cette année nous avons récupéré 5K à titre de provision pour un litige en notre faveur avec un ancien ouvrier (5K). Cependant une reprise de provision a été enregistrée pour 248K

La diminution de nos liquidités se trouvant à l'actif rentre, pour moitié environ, en corrélation avec la diminution de nos **dettes long terme** puisque nous avons plus investi en 2020 avec nos fonds propres qu'avec des crédits. Nos emprunts diminuent donc de 810K, ce qui aura une influence favorable sur nos divers ratios.

Les **annuités** augmentent de manière récurrente, en 2020 nous avons seulement 5K en plus.

Les **dettes fournisseurs** peuvent varier fortement car pour le bilan nous devons nous arrêter à une date déterminée qui est le 31/12 ; cela ne reflète pas que nous sommes endettés vis-à-vis de nos fournisseurs de manière problématique puisque les postes ouverts fin d'année sont payés début de l'année suivante. En 2019 ce poste était exceptionnellement fort élevé suite aux factures de précompte immobilier payées en début 2020 par la SLRB (pour plus de 800K).

Les **dettes fiscales** (compte 45) peuvent être influencées par notre résultat ou par l'évolution de notre nombre de travailleur. La variation positive de 55K de ces postes est suite à la prise en compte d'une provision pour pécule de vacances plus élevée suite au nombre plus élevé de travailleurs.

## Informations importantes :

1° La composition du Conseil d'Administration n'a pas été modifiée durant l'année 2020.

2° Situation sanitaire globale et ses conséquences

L'année 2020 (et le début de l'année 2021) aura été une période très fortement impactée par la pandémie du Covid-19. Les mesures obligatoires d'organisation du travail édictée par les autorités ont profondément modifié les données. La société a toujours préservé la communication et les services avec les locataires ainsi que les missions essentielles.

Le télétravail, qui n'était que très peu utilisé au sein de la société, a dû être développé en extrême urgence pour les fonctions où cela était possible.

A ce jour, le fonctionnement journalier de la société est toujours fortement impacté par la pandémie.

Cette situation a accéléré le développement du système informatique général. Ces actions ont également eu un coût non négligeable (66K).

3° Personnel :

- a) Les premières élections sociales ont été organisées durant le dernier trimestre 2020. Elles n'ont pas pu déboucher sur la Création d'un CPPT.
- b) Dans la continuité des décisions prises en 2019 ayant pour but de réduire le nombre de logements inoccupables, situation toujours actuelle en 2020 et entraînant toujours une diminution de nos recettes financières le Conseil d'Administration a décidé de s'adjoindre un second gestionnaire technique ayant également la mission d'organiser des rénovations tant en interne que via la passation de marchés de travaux externes.
- c) Une fonction de responsable de la communication a été créée au sein de la société, ainsi qu'une requalification de poste existant en coordinateur des ressources humaines.
- d) La régie technique s'est regroupée en une seule équipe et se situe dans des locaux rénovés au sein du patrimoine (Square Van Simaey à 1160 Auderghem).

#### 4° TVA

Le C.A. a décidé sur base de l'avis d'expert extérieur de s'assujettir à la TVA sous un régime partiel et ce à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021. Cette décision entrainera des adaptations de procédures de gestion comptable.

#### 5° RGPD et DPO

Dans le cadre du Prescrit Légal, la société s'est adjointe les services d'une société extérieure pour débiter en 2021, la mise à jour du RGPD et désigné la société concernée comme DPO.

#### 6° Clôture litige avant fusion (Construction Habitations Sociales de Woluwe-Saint-Pierre)

En date du 19 novembre 2020, la Chambre du Conseil du Tribunal de 1<sup>ère</sup> instance francophone de Bruxelles a statué dans le litige existant entre un ancien collaborateur des Habitations Sociales de Woluwe-Saint-Pierre et la société (par absorption) En Bord de Soignes. La décision étant : la déclaration de l'extinction de l'action publique par l'effet de la prescription.

La SLRB a décidé de ne pas interjeter appel. Cela clôture le dossier. La reprise de provision est donc actée dans les comptes pour un montant de : 248.808,80€

#### 7° Chantier rénovation Cité de l'Amitié

Durant cette année, la 1<sup>ère</sup> phase de rénovation (enveloppe) de la Cité de l'Amitié a débuté.

Cela concerne les rues de l'Angle Jaune et une partie de la rue du Ciel Bleu. La fin du chantier est prévue pour le dernier trimestre 2021. Cela concerne 76 logements. Un budget prévisionnel de 4.300.000€. C'est la 1<sup>ère</sup> phase d'un total de 3.

---

## 2 - Affectation du résultat

---

2020 présente un bénéfice de 352.744 €, ce qui représente une augmentation de 254.916 € par rapport à 2019 qui se soldait par un bénéfice de 97.828 €.

La moyenne des résultats de 2011 à 2020 s'élève à un bénéfice moyen de 498.124 €.

Le résultat de 2020 a été affecté à raison de 266.480,43 € en réserve disponible générale et 86.263,57 € en réserve de cotisation de solidarité.

---

### 3 - Risques et incertitudes

---

Pour rappel, lors de l'étude préliminaire effectuée dans le cadre de la rénovation des logements situés 73,75 et 80 et 82 rue de l'Elan à 1170 Bruxelles (144 logements) il a été décelé un problème de présence d'amiante. Cela a pour conséquence, une analyse des risques sanitaires éventuels et l'arrêt provisoire du projet de rénovation. Les crédits/subsides liés à ces rénovations ont été majoritairement réaffectés pour la rénovation de logements anciens également sur d'autres bâtiments rue de l'Elan (59 au 71 et 68 au 78) et Dries (34,36) à 1170 Bruxelles.

Les 5.450.000 € à réaffecter ont été attribués à 4 projets (4.000.000 pour le projet salle de bain et cuisine à l'Elan, 450.000 pour le remplacement des châssis à Dries-Elan, 500.000 au projet de mise en conformité des installations électriques à Ernotte, 500.000 pour l'audit incendie et conformités diverses).

Des conséquences ont été énoncées dans le rapport de gestion 2019, les points toujours d'actualités et confirmés sont :

- Une demande de subside-crédit auprès de la tutelle dans le cadre des futurs quadriennaux (2022-2029).
- Un choix d'appel à projet autre que le chantier mentionné ci-dessus plus limité : Nous avons attribué à une équipe pluridisciplinaire le marché de rénovation globale des immeubles Chablis-Taillis (mission d'architecture et/ou d'ingénierie avec option PEB - Désamiantage, rénovation et isolation de l'enveloppe et mise à niveau des installations techniques sis rue Elan 73-75 et 80-82 à 1170, Bruxelles - Chantier : n° 2040/2019/02/01) => Projet a commencé depuis le 26/04, premier délai (pour l'esquisse) = 45j. Nous essayons de voir avec les bureaux d'étude ce qui peut être mis en place comme mesures conservatoires et sécuritaires en attendant les travaux. Budget = 16 millions EUR.
- Un vide locatif progressif (diminution de loyers) qui se confirme (+- 30 lgt vides).
- Un relogement des locataires encore présents dans les logements concernés sera à mettre en place

La réalisation des travaux dans un appartement tests ont été fait en 2020 et de ce fait, nous avons l'autorisation du SPF d'utiliser les poches de gel de Easygel Protect (pour percements de 10mm max) et une méthode adaptée réalisée par un fournisseur pour faire des percements au travers des murs de 40mm max.

---

### 4 - Circonstances susceptibles d'influencer sensiblement le développement de la société (pour autant qu'elles ne nuisent pas à la société)

---

La société s'inscrit dans le secteur du logement social en Région de Bruxelles-Capitale. Les pouvoirs publics via l'organe de tutelle du secteur (SLRB) étudient actuellement la possibilité d'une révision du calcul des loyers à appliquer pour les logements mis en location et notamment la révision (ou la suppression) du système de l'Allocation Régionale de Solidarité

(mécanisme subsidiant 75% du loyer de base non-perçu par la société vu la faiblesse économique des locataires).

A la date de la clôture de l'exercice 2020 aucune nouvelle décision ni orientation n'a été décidée par l'organe de tutelle si ce n'est la certitude de réviser ce mécanisme de calcul à court terme.

Cette perspective de modification de financement sectoriel pourrait influencer les ressources financières de la société.

---

## 5 - Événements importants depuis la clôture

---

### a) Révision des statuts

Une révision des statuts était programmée durant l'année 2020. Etant donné la situation et la présence de la pandémie, l'AGE n'a pas pu se tenir. Elle a finalement eu lieu le 18 février 2021.

Plusieurs articles ont été modifiés ou complétés notamment quant aux points suivants :

- Modification de la date de la tenue de l'AG.
- Dénomination en néerlandais de la société.
- Suppression d'un poste de vice-président.
- Diverses mesures pour la concordance du Code des sociétés.
- Ajout d'articles permettant une éventuelle reconnaissance de la société comme entreprise d'économie sociale.

b) Une demande de prêt à long terme (PLT) a été introduite auprès de la SLRB (montant de 2.500.000€) durant le 1er trimestre 2021 ayant pour but d'intensifier la rénovation des logements inoccupés. A la rédaction de ce rapport, nous sommes en attente de la décision du Conseil d'Administration de la SLRB.

---

## 6 - Recherche et développement

---

Aucune activité de recherche et développement n'a été exercée au cours de l'exercice écoulé.

---

## 7 - Mutations de capital

---

L'organe de gestion confirme qu'aucune mutation de capital ne s'est produite pendant l'exercice écoulé.

---

## 8 - Rachat d'actions propres

---

L'organe de gestion mentionne que ni la société, ni une filiale directe, ni quelconque autre personne agissant en son nom propre mais pour le compte de la société ou d'une filiale directe n'a acquis de parts ou de certificats de la société.

---

## 9 - Intérêts opposés des administrateurs

---

L'organe de gestion signale qu'aucune décision n'a été prise et aucune opération n'a été décidée, qui tomberait dans le champ d'application de l'article 7:96 du Code des Sociétés & Asbl.

---

## 10 - Décharge des administrateurs et du commissaire

---

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous demandons de donner décharge aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice de leur mandat durant l'exercice 2020.

---

## 11 - Succursales

---

La société ne possède pas de succursales.

---

## 12 - Justification des règles comptables

---

La société ne présente pas de perte reportée dans son bilan et son compte de résultat ne montre pas, non plus, de perte de l'exercice pendant deux exercices consécutifs.

---

## 13 - Utilisation des instruments financiers

---

La société ne possède pas d'instruments financiers.

## **Statistiques**

### **2.1 Le Personnel**

- Nombre moyen d'ETP employé sur l'année : **72,7** (68 en 2019).
  - Temps plein : **64,5** (60 en 2019).
  - Temps partiel : **12,9** (13,1 en 2019).
- Nombre de travailleurs : **78** (76 en 2019).
- 13 entrées pour 11 sorties (17 entrées pour 14 sorties en 2019).

### **2.2 Le Patrimoine**

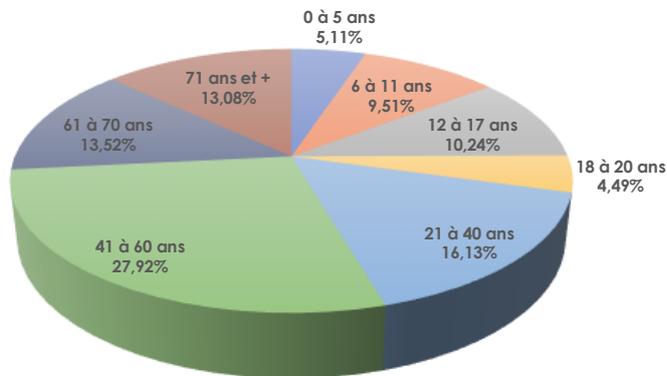
Logements sociaux	1869
Bureaux SISP	6
Local associatif	5
Local part public	4
Logement désaffecté	15
Logement de fonction	13
Magasin	5
Salle polyvalente	3
<b>Total</b>	<b>1920</b>

### **Logements PMR**

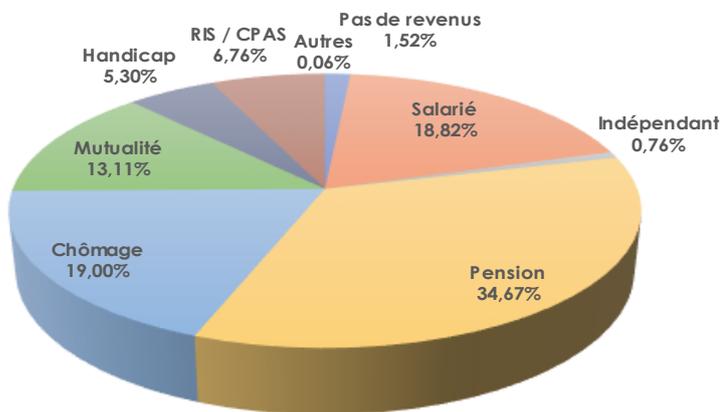
<b>Type de logements</b>	<b>Nombre</b>
Logements accessibles	279
Logements adaptables	317
Logements adaptés	59
Logements adaptés + service AVJ	20

### 3.3 Les Locataires

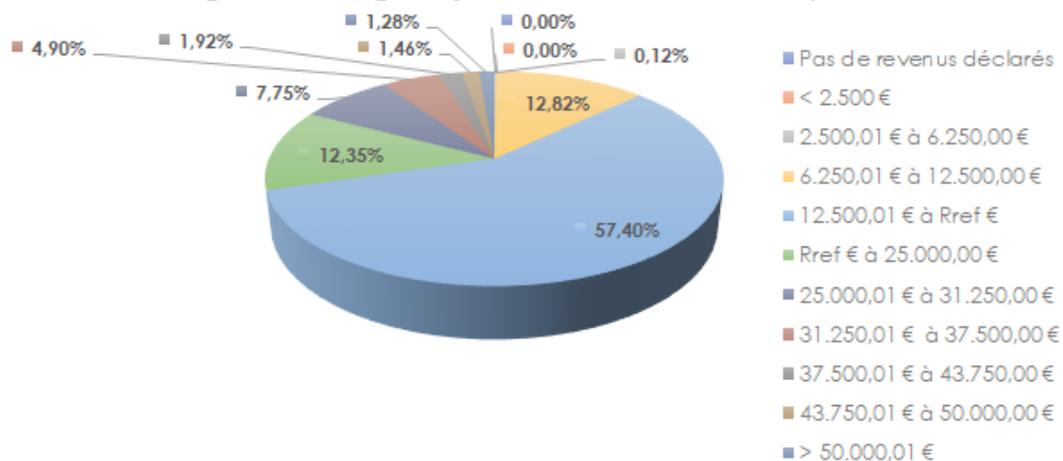
- Profils des locataires (nombre de membres de ménages par tranches d'âge)



- Origine des revenus des chefs de ménages



- Pourcentage de ménages ayant des revenus nets imposables de ...



## Mouvements locatifs

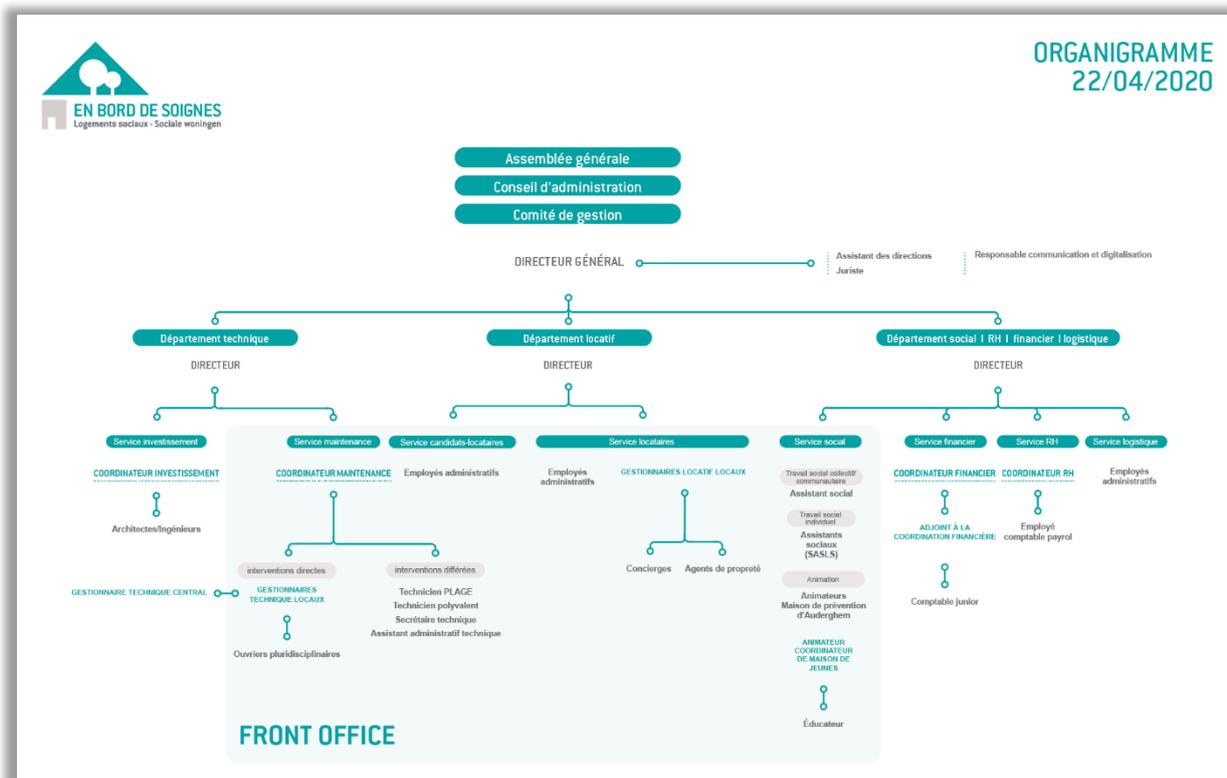
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Attribution en ordre utile	105	80	58	51	27	27	25
Dérogation art. 33	2	3	3	1	4	2	1
Art. 34 convention augmentation patrimoine	0	0	0	0	0	0	0
Art. 35 (convention CPAS)	2	5	7	6	3	1	2
Art. 36 (convention maison d'accueil)	0	0	0	3	3	3	3
Art. 37 (Convention)	1	0	0	0	0	0	0
Art. 12 (Relogement)	0	0	0	0	0	7	2
Mutation	37	24	28	24	19	14	27
Transfert	8	8	2	4	1	3	16
Autres	0	0	0	0	0	3	4
<b>TOTAL</b>	<b>155</b>	<b>120</b>	<b>98</b>	<b>89</b>	<b>57</b>	<b>60</b>	<b>80</b>

### 3. Décisions marquantes de 2020

#### 4.1 Organisation interne

##### a. Organigramme simplifié

Pour clarifier la structure de l'entreprise, nous avons harmonisé les noms de fonctions et retravaillé l'organigramme.



##### b. Charte graphique EBDS

L'identité d'En Bord de Soignes se construit depuis 5 ans. 2020 est une année charnière vers une accélération et un renforcement de son élaboration. L'enjeu est capital tant pour les locataires que pour les employés et les partenaires dont l'adhésion en dépend en grande partie.

Un logo existait. Nous l'avons légèrement modifié afin de répondre à de meilleurs critères de visibilité. En Bord de Soignes ne disposait par contre pas de charte graphique claire. Nous avons donc posé des choix réfléchis en matière de palette colorimétrique, designs, de taille, d'utilisation et d'emplacement du logo, de typographies, de style de communication, d'utilisation d'illustrations graphiques et de mise en page.



À cela, nous avons adapté le design des différents supports. Ainsi une vitrophanie, une enseigne, un branding pour la flotte automobile, les vêtements, les avis de passage pour les Assistantes sociales, la maintenance, des cartes de visite, des cartes de compliments, du papier à en-tête par département/service, des enveloppes, des couvertures de rapports, des roll up, des cartes de rendez-vous, une signature d'e-mail, etc. ont été créés et sont soit réalisés, soit en cours de réalisation. Le site internet a lui aussi connu une refonte pour s'harmoniser aux nouvelles normes de l'entreprise.

Ensuite, nous avons repensé la communication avec une priorité donnée aux locataires et candidats-locataires. Pour ce faire, nous avons accompli de petits et de grands changements. Nous avons, par exemple, harmonisé le nom des rues utilisé pour les courriers, repensé la cascade téléphonique, mis en place un numéro vert 0800, travaillé sur la farde d'accueil, revu le contenu du site internet avec entre autres un module « suivi des pannes », des chantiers et l'ajout d'informations pratiques, pertinentes et essentielles, changé la tournure et la mise en page des courriers postaux vers plus d'empathie et de compréhension, créé un magazine quadrimestriel, envoyé des cartes de vœux, revu le contenu des factures désormais plus claires et compréhensibles et celui du courrier sur l'enquête des revenus.

Afin de multiplier les canaux d'information, nous utilisons désormais les SMS pour confirmer un rendez-vous technique. Nous avons également mandaté la société Phénix pour qu'elle développe une version libre du module qui permet d'envoyer un message non lié à un agenda. Ainsi, nous avertissons désormais les locataires en temps réel de pannes ou d'interventions et le Département locatif et le Service social peuvent confirmer leurs entretiens.

Nous avons déterminé le type d'utilisation pour les divers canaux. Le SMS et le contact téléphonique servent les urgences et les rendez-vous, le courrier une explication plus approfondie d'une problématique pour un immeuble, le site internet et le magazine, une information qui intéresse un plus grand nombre.

Nous développons également la prise de contact direct, soit par téléphone soit en face à face, directement chez l'habitant, par le biais des Concierges, du Service locatif et du Service social.

### **Communication interne**

Nous avons pourvu les employés qui n'en bénéficiaient pas (Concierges et Ouvriers) d'une adresse e-mail et d'un smartphone de qualité. Désormais, l'ensemble du personnel est informé via newsletter électronique. L'accent est mis sur la transparence. Les décisions sont partagées au personnel qui peut quant à lui plus rapidement faire remonter l'information du terrain notamment à l'aide de photographies.

Également, il s'agissait de pousser le personnel à se sentir concerné, agir et participer. Par exemple, nous avons lancé un concours pour la dénomination des salles de réunion auquel une grande majorité a répondu. Nous avons aussi pratiqué l'inclusion de tous les métiers dans la gestion de la communication de chantier de la Cité de l'Amitié.

Pour fédérer d'autant mieux et donner une vision globale et sociale de notre patrimoine, nous avons organisé une journée de visite en car et à pied des immeubles des trois communes couvertes par En Bord de Soignes. Pour améliorer la compréhension des réalités et mettre en valeur le métier, ce sont les concierges qui se sont chargés de la présentation.

### c. Suivi social

Sur base de la dernière évaluation transmise par la SLRB à propos du plan d'action sociale au sein d'EBDS et dans l'optique d'un (re)déploiement de cet aspect du travail au sein de la SISF, les décisions suivantes ont été prises :

1. Maintenir les actions et missions actuelles permettant l'accompagnement individuel des locataires.
2. Appel à une aide méthodologique extérieure via, entre autres, le pôle action sociale de la SLRB et nos partenaires sur le terrain, voire un intervenant externe au secteur, pour :
  - a. Etablir un **diagnostic** des besoins des locataires sur tous les sites de la société.
  - b. **Renforcer l'action sociale dans le développement de nos actions envers les locataires** tant lors de projets portés par le service technique (accompagnement de locataires lors de rénovations en milieux occupés par exemple) ou locatif (accompagnement du développement du rôle des concierges par exemple).
  - c. Utiliser les compétences sociales internes pour **améliorer le lien « locataires / membres du personnel »** afin de supprimer les a priori mutuels.
  - d. Développer le **travail de réseau** autour des locataires les plus « problématiques »

## 4.2 Patrimoine

### a. Projet pilote « entretien en gestion écologique au Transvaal (Auderghem) »

La superficie totale du site est d'environ 8,76 ha. Les surfaces construites représentent  $\pm 1,55$  ha et les surfaces plantées  $\pm 5,56$  ha.

Les superficies communes et publiques plantées représentent environ 69% des surfaces plantées totales, soit  $\pm 3,83$  ha.

La gestion écologique intègre une dimension écologique dans l'entretien des espaces verts. Ses objectifs sont les suivants :

- Augmenter la diversité floristique et entomologique ;
- Réduire les coûts d'entretien à moyen terme ;
- Inscrire le site dans un maillage vert à l'échelle territoriale.

S'agissant d'un site qui, jusqu'ici a été entretenu de manière intensive, cela va notamment se concrétiser par une réduction de la fréquence des tontes des zones affectées aux herbacées, la réduction de la fréquence des tailles des arbustes isolés ou en massif, haies, arbres...

### b. Houlette 3 – 50 nouveaux logements

- Privilégier les appartements 1CH et 3CH qui sont ceux en pénurie et n'arrivent pas à résorber les demandes.
- Implication de la commune sur leur politique d'accessibilité PMR : le quartier n'est pas actuellement très « User Friendly » (peu de commerce, difficultés d'accès...).
- Commerce de type coopératives.
- Maintenir l'offre sportive sur le site.
- Faire appel à un processus participatif avec les riverains pour avoir des pistes de réflexions sur les besoins du quartier.

### c. Conclusions du Masterplan à la Cité de l'Amitié

Le site de « la Cité de l'Amitié » date de 1978. Il se trouve à WSP et fait partie du patrimoine de la SISP « En Bord de Soignes ». Il ne se situe sur aucune zone permettant l'activation de subsides particuliers visant à sa rénovation (ZRU, etc.). La Cité est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale.

Sur 5 ha il regroupe 327 unités de logements sociaux dont 54 spécifiquement aménagés pour accueillir des PMR. L'ambition fut de créer un lieu de vie convivial où les PMR peuvent se déplacer et avoir accès à l'ensemble du site, quelles que soient leurs difficultés de mobilité. À ce titre, le site abrite également le siège social de l'association nationale des PMR *Access and Go* (anciennement ANLH).

Aucune rénovation lourde n'a été effectuée sur le site avant la deuxième moitié des années 2000.

Actuellement, un vaste chantier d'isolation de l'enveloppe (murs, toitures, châssis) et de mise en place de VMC individuelles est en cours de réalisation en 3 phases (phase 1 en cours : bâtiment de 73 logements rénovés pour fin 2021).

Afin de compléter cette rénovation et de maintenir l'ambition originale, un Masterplan a été élaboré entre octobre 2019 et mai 2020 avec l'accompagnement de la commune, du Bouwmeester, de la SLRB, d'Access & Go et d'Urban.

#### **Les 4 enjeux du Masterplan sont :**

1. Des habitants HOSPITALIERS des diversités → réaffirmer les valeurs d'inclusion de la Cité
2. Une Cité PARC → valoriser un espace vert de quartier, pour toutes et tous
3. Un COEUR pour le quartier → réaffirmer l'ouverture de la cité sur le quartier
4. Des MOBILITÉS plurielles → soutenir les mobilités alternatives

#### **7 Propositions :**

1. Renouveler le parc de logements
2. Créer un parc communal
3. Etoffer le réseau de mobilité active, accessible à tous
4. Créer une place de quartier
5. Créer un parvis Avenue Vander Biest
6. Hiérarchiser le réseau des chemins
7. Caractériser les jardins

### **4.3 Call Center pour les problèmes techniques**

Depuis le 19 novembre 2020, les locataires peuvent contacter le service technique 24h/24 et 7/7 via un Call-Center externe. Par ce biais, nous pouvons traiter entre 25 et 30 demandes par jour. Grâce à ce système où la réception d'une demande technique n'est plus gérée en interne, le temps d'intervention de notre régie s'en trouve très nettement amélioré.

Ce temps de réaction est descendu entre 24 et 48h. Ce qui représente une énorme avancée par rapport au nombre de demandes traitées par le passé, qui pouvait atteindre plusieurs semaines.

### **4.4 Harmonisation des salaires**

Depuis la création d'En Bord de Soignes au 1<sup>er</sup> janvier 2016, les nouveaux engagés disposent d'un salaire calculé sur les **barèmes** appliqués aux travailleurs **de la Région de Bruxelles-capitale**. La plupart des collaborateurs issus des 3 Ex-SISP quant à eux ont conservé les barèmes du moment de leur engagement. EBDS dispose donc à ce jour de 3 barèmes différents. Cela crée une différence entre collègues. Par exemple, deux travailleurs de 2 ex-SISP différentes peuvent exercer le même métier mais avec des salaires différents. Au quotidien cette différence ne pouvait pas perdurer. En Bord de Soignes a voulu résoudre cette difficulté.

Pour ce faire, le CA a mandaté l'entreprise **Berenschot** pour une **double mission** :

1. **Établir les différents profils de fonction** de l'entreprise pour que chacun puisse se situer par rapport à ses collègues
2. **Comparer les salaires** des différentes fonctions à ceux du secteur social à Bruxelles

Il en ressort que **36** collaborateurs d'En Bord de Soignes étaient concernés par un **recalcul de leur salaire** pour que celui-ci corresponde aux salaires de leurs collègues exerçant une fonction identique et aux salaires de notre type d'entreprise. Cette correction salariale concerne majoritairement les ouvriers, les agents de propreté et les salaires des concierges. Les salaires des autres membres du personnel sont conformes à une rémunération correcte compte tenu de leurs tâches et de leurs qualifications et de notre type d'entreprise.

Décision du Conseil d'Administration du 6 octobre 2020 : **Dès le 1er janvier 2021, les collaborateurs concernés verront leur salaire harmonisé d'une première moitié d'augmentation qui sera complétée au 1er janvier 2022 de l'autre moitié.**

#### 4.5 Projections financières jusqu'en 2025

##### Résumé de la situation financière fin 2020 :

- Trésorerie : 8.900.000€
- Masse salariale hors refacturation aux locataires : 32,85%
- Vide locatif grandissant représentant à ce jour plus de 850.000€ de perte de rentrées financière
- Nous devons garder en réserve une somme correspondant à 3 mois de fonctionnement soit en 2020 : 5.250.000€ (y compris annuité, précompte immobilier).
- Application des 2 décisions du dernier trimestre 2020 : (1) charges salariales supplémentaires pour régularisations concierges – (2) engagement long terme 2 personnes afin de diminuer les inoccupés.

##### Décisions globales en vue de renforcer notre situation financière :

1. Souscription d'un prêt de 2,500.00€ auprès de la SLRB pour 2021 pour la rénovation de logements vides.
2. Finalisation des ventes de garages durant l'année 2021. (800.000€ estimé)
3. Libération du solde des parts des coopérateurs (1.000.000€)
4. Analyse des frais de fonctionnements avec réduction pour fin 2021
5. Réalisation de 2 phases d'analyses financières durant l'année 2021 (juin et novembre)
6. Utilisation des soldes des quadriennaux pour les dépassements de budgets (1.382.000€)

## **5. Évolution des chantiers emblématiques**

### **5.1 Rénovation de 84 logements dans le quartier Dries / Elan (Watermael-Boitsfort)**

- En février 2018, lancement de l'étude GLOBALE sur tout le site Dries-Elan.
- Durant l'année 2019, constitution du dossier de permis d'urbanisme et validation par la SLRB de l'avant-projet définitif.
- En décembre 2019, le permis d'urbanisme a été introduit auprès de la région Bxl-Capitale.
- Le 16/9/2020, la SISP a obtenu le Permis d'Urbanisme
- Entre janvier 2020 et novembre 2020, rédaction et élaboration du dossier de base d'adjudication (retard dû à la pandémie Covid- télétravail – restriction de regroupement).
- Fin décembre 2020, notre dossier de base d'adjudication était prêt pour solliciter la remise des prix auprès des entrepreneurs. Toutefois, la SLRB nous a imposé de lancer une demande de marché de service afin de sélectionner un bureau d'architecture externe pour le suivi de chantier. La décision de la SLRB a occasionné plus de 6 mois de retard sur le démarrage initial de l'exécution, initialement prévue le 2ème trimestre 2021.

### **5.2 Chablis Taillis (Watermael-Boitsfort)**

Le projet a pour objet le désamiantage complet, la rénovation et l'isolation de l'enveloppe ainsi que la mise à niveau des installations techniques pour les immeubles sis rue de l'Elan 73-75 et 80-82 (Chablis-Taillis). Le marché sera conclu pour l'ensemble des deux immeubles (73-75 et 80-82) mais sera divisé en une tranche ferme et trois tranches conditionnelles, sous réserve de l'obtention des budgets.

La procédure restreinte pour la désignation d'une équipe pluridisciplinaire a été lancée le 14/07/2020. Il s'agit d'une procédure en deux phases, d'une part la sélection qualitative des candidats et d'autre part l'attribution du marché sur base des offres.

Pour la seconde phase du marché, les offres devaient parvenir à la SISP au plus tard le 11/01/2021.

### 5.3 Rotiers : rénovation de 46 logements (Auderghem)

Le projet prévoit la rénovation de l'enveloppe du bâtiment : Le bâtiment sera avant tout bien isolé et revêtu d'une faïence extérieure verte faisant écho à la végétation avoisinante. Il sera équipé de châssis plus grands et plus performants en aluminium à coupure thermique avec aérateurs et de garde-corps intégrés aux châssis.

A l'intérieur le projet prévoit l'aménagement d'une partie des cuisines en jardin d'hiver, espace tampon entre l'intérieur et l'extérieur. Les terrasses sont fermées au droit de la façade et les cuisines sont ainsi agrandies. Les habitants pourront y installer, notamment, leur machine à laver.

Le projet comprend l'aménagement des abords et leur mise en valeur par la création de jardins différenciés assortie de la suppression du parking du côté de l'avenue Jean Van Hoorenbeeck. Ce nouvel aménagement propose, d'une part, un jardin équipé, du côté de la Rue Emile Rotiers, comprenant un espace de jeu, une zone de pique-nique, des parkings à vélo ainsi que le système de poubelles enterrées. Et, d'autre part, un jardin « en friche », jardin appropriable, présentant un verger, un espace d'herbes aromatiques et un potager. Le projet prévoit une intervention sur les abords simple et économique mettant en valeur l'existant. Une troisième zone est aménagée sur la périphérie du bâtiment : cette zone plantée vise à distancier les appartements des zones plus publiques.

L'ensemble des interventions proposées vise à une réidentification totale de l'édifice et de son paysage adjacent.

### 5.4 Cité de l'Amitié (Woluwe-Saint-Pierre)

- Janvier 2020 : passation de commande auprès de l'entreprise BPC qui a remporté le marché fin 2019.
- Date officielle prévue pour le démarrage du chantier : 24 mars 2020
- Découverte d'amiante dans les joints de fenêtres – traitement préalable en mai-juin 2020
- Report du démarrage de chantier BPC cause crise sanitaire COVID au 3 août 2020
- Malgré des situations difficiles (interventions en milieu occupé) l'exécution se poursuit à un rythme soutenu ; toutes les installations de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) sont à ce jour installées.
- Les travaux de toitures, initialement prévus en été ont été décalées (à cause du confinement) en hiver, générant ainsi des perturbations et ne nombreux problèmes d'infiltrations, actuellement résolus.
- Les installations électriques des communs ont été complètement rénovées (nouveaux câblages, nouveaux tableaux divisionnaires, nouvel éclairage LED à faible consommation). Ceci, d'une part, pour les branchements des VMC individuelles sur les communs et d'autre part en vue de l'installation dans un futur proche (2022) de panneaux solaires photovoltaïques en autoconsommation.
- Actuellement les travaux se poursuivent selon le planning initial sans aucun retard.
- La première pré-réception (façade EST) aura lieu avant les vacances d'été 2021.
- La fin du chantier est prévue entre octobre et décembre 2021, conformément aux délais initiaux (500 jours calendriers).

## 5.5 Logements vides

En janvier 2020, nous ressentions 125 logements vides, se répartissant de la manière suivante :

### Situation début 2020

- Logements à réaliser en Fonds propres :	<b>61</b>
- Projets sous dossiers SRLB :	<b>64</b>
- Logements déjà réalisés en interne :	<b>51</b>

### Situation fin 2020

- Logements à réaliser en Fonds Propres :	<b>96</b>
- Projets sous dossiers SRLB :	<b>73</b>
- Logements déjà réalisés en interne :	<b>89 + 15 = 104</b>
- Chantier en cours :	<b>6</b>
- Moyenne de réalisation : <b>par mois</b> , malgré période COVID	<b>8.6 logements</b>
- Financement en Fonds Propres en 2019 :	<b>400 000 €</b>
- Financement en Fonds Propres en 2020 :	<b>1 200 000 €</b>
- Prévision de dépense pour 2021 en Fonds propres (flux) : logts à 30. 000€)	<b>2 250 000 € (75</b>
- Prévision de dépense pour 2021 en Prêt Long Terme : logts à 30.000€)	<b>2 500 000 € (84</b>

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination: **En Bord de Soignes**

Forme juridique: Société coopérative

Adresse: Avenue de la Houlette

N°: 93

Boîte:

Code postal: 1160 Commune: Auderghem

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone

Adresse Internet: <https://www.enborddesoignes.be/>

Numéro d'entreprise

BE 0401.967.406

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

04-03-2021

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

10-06-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2020

au

31-12-2020

Exercice précédent du

01-01-2019

au

31-12-2019

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-cap 6.1, C-cap 6.2.2, C-cap 6.2.3, C-cap 6.2.4, C-cap 6.2.5, C-cap 6.3.4, C-cap 6.4.1, C-cap 6.4.2, C-cap 6.5.1, C-cap 6.5.2, C-cap 6.7.2, C-cap 6.15, C-cap 6.17, C-cap 6.18.1, C-cap 6.18.2, C-cap 9, C-cap 12, C-cap 13, C-cap 14, C-cap 15

N°	BE 0401.967.406	C-cap 2.1
----	-----------------	-----------

**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

**BERTRAND** Antoine

Avenue du Haras 148  
1150 Woluwe-Saint-Pierre  
BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 12-06-2025

Président du Conseil d'Administration

**THIELEMANS** Benoît

Av du Geai 4a  
1170 Watermael-Boitsfort  
BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 02-02-2021

Vice-président du Conseil d'Administration

**LERATE** Vincianne

Avenue des Meuniers 117/7  
1160 Auderghem  
BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 12-06-2025

Vice-président du Conseil d'Administration

**DALLEMAGNE** Georges

Avenue des Sittelles 43  
1150 Woluwe-Saint-Pierre  
BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 12-06-2025

Administrateur

**DE GRAND RY** Cécile

Rue du Pinson 24  
1170 Watermael-Boitsfort  
BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 12-06-2025

Administrateur

**DECOURRIERE** André

Rue des Néfliers 41  
1160 Auderghem  
BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 12-06-2025

Administrateur

**BOGAERT** Christine

Bd du Souverain 144/10  
1160 Auderghem

N°	BE 0401.967.406		C-cap 2.1
----	-----------------	--	-----------

BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 12-06-2025

Administrateur

**DE LE VINGNE** Juliette

Avenue des Mille Mètres 50

1150 Woluwe-Saint-Pierre

BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 12-06-2025

Administrateur

**KOLCHORY** Carine

Avenue des Dames Blanches 24

1150 Woluwe-Saint-Pierre

BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 12-06-2025

Administrateur

**PILLOIS** Matthieu

Avenue des Paradisiens 2/G2

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 12-06-2025

Administrateur

**STASSART** Marie-Noelle

Karrenberg 32

1170 Watermael-Boitsfort

BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 12-06-2025

Administrateur

**VANDAME** Marc

Bd du Souverain 103

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 12-06-2025

Administrateur

**VAN RILLAER** Emmanuel

Avenue des Alouettes 24

1150 Woluwe-Saint-Pierre

BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 12-06-2025

Administrateur

**HERZL** Pierre-Yves

Allée des Colzas 59

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 12-06-2025

Administrateur

**DUJARDIN** Etienne

Tir aux Pigeons 58

1150 Woluwe-Saint-Pierre

BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 12-06-2025

Autre fonction

**RIGODANZO** Vanessa

N°	BE 0401.967.406		C-cap 2.1
----	-----------------	--	-----------

Avenue Josse Smets 45  
1160 Auderghem  
BELGIQUE

Début de mandat: 09-05-2019

Fin de mandat: 12-06-2025

Autre fonction

**SOUMILLION Daniel**

Avenue des Sylphes 3  
1170 Watermael-Boitsfort  
BELGIQUE

Début de mandat: 02-02-2021

Fin de mandat: 12-06-2025

Administrateur

**DGST & PARTNERS - RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL (B00288)**

BE 0458.736.952

Avenue Emile Van Beceleare 28A/71  
1170 Watermael-Boitsfort  
BELGIQUE

Début de mandat: 03-09-2020

Fin de mandat: 08-06-2023

Réviser d'entreprises

Représenté directement ou indirectement par:

**CRISI Fabio**

Réviser d'entreprises

Avenue Emile Van Beceleare 28A/71

1170 Watermael-Boitsfort

BELGIQUE

N°	BE 0401.967.406		C-cap 2.2
----	-----------------	--	-----------

## DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

<b>COMPTES ANNUELS</b>
------------------------

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>	6.1	20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>56.680.623,97</u></b>	<b><u>57.046.918,17</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.2	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.3	22/27	<b>56.678.232,41</b>	<b>57.044.526,61</b>
Terrains et constructions		22	54.133.811,02	55.100.738,86
Installations, machines et outillage		23	39.839,11	55.554,89
Mobilier et matériel roulant		24	117.116,13	72.963,9
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	437.726,32	653.598,83
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	1.949.739,83	1.161.670,13
<b>Immobilisations financières</b>	6.4/6.5.1	28	<b>2.391,56</b>	<b>2.391,56</b>
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	2.391,56	2.391,56
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	2.391,56	2.391,56
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>10.618.330,35</u></b>	<b><u>11.122.083,36</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>179.190,79</b>	<b>157.832,22</b>
Stocks		30/36	179.190,79	157.832,22
Approvisionnements		30/31	179.190,79	157.832,22
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		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>1.044.012,72</b>	<b>1.057.837,42</b>
Créances commerciales		40	119.321,65	140.295,65
Autres créances		41	924.691,07	917.541,77
<b>Placements de trésorerie</b>	6.5.1/6.6	50/53	<b>3.748,41</b>	<b>3.748,41</b>
Actions propres		50		
Autres placements		51/53	3.748,41	3.748,41
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>9.099.328,97</b>	<b>9.657.178,29</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	6.6	490/1	<b>292.049,46</b>	<b>245.487,02</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b><u>67.298.954,32</u></b>	<b><u>68.169.001,53</u></b>

N°	BE 0401.967.406	C-cap 3.2
----	-----------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>Apport</b>	6.7.1	10/15	<b>22.523.006,26</b>	<b>21.885.852,62</b>
Capital		10/11	<b>366.158,76</b>	<b>366.158,76</b>
Capital		10	366.158,76	366.158,76
Capital souscrit		100	1.379.081,25	1.379.081,25
Capital non appelé		101	1.012.922,49	1.012.922,49
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12	<b>124.322,77</b>	<b>124.322,77</b>
<b>Réserves</b>		13	<b>11.045.089,27</b>	<b>10.692.345,59</b>
Réserves indisponibles		130/1	3.040.843,11	3.040.843,11
Réserve légale		130	13.960,11	13.960,11
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	3.026.883	3.026.883
Réserves immunisées		132	1.274.947,54	1.274.947,54
Réserves disponibles		133	6.729.298,62	6.376.554,94
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14		
<b>Subsides en capital</b>		15	<b>10.987.435,46</b>	<b>10.703.025,5</b>
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		16	<b>3.482.921,01</b>	<b>3.698.713,34</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		160/5	<b>2.970.187,63</b>	<b>3.190.642,62</b>
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	2.724.415,95	2.691.062,14
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	245.771,68	499.580,48
<b>Impôts différés</b>		168	<b>512.733,38</b>	<b>508.070,72</b>
<b>DETTES</b>		17/49	<b>41.293.027,05</b>	<b>42.584.435,57</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.9	17	<b>37.764.422,9</b>	<b>38.574.257,04</b>
Dettes financières		170/4	37.680.710,17	38.491.072,17
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	37.680.710,17	38.491.072,17
Autres emprunts		174		
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	83.712,73	83.184,87
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.9	42/48	<b>3.528.604,15</b>	<b>4.003.471,52</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	1.636.025,23	1.630.651,35
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	698.219,58	1.373.586,23
Fournisseurs		440/4	698.219,58	1.373.586,23
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	420.836,77	362.124,05
Impôts		450/3	1.597,72	
Rémunérations et charges sociales		454/9	419.239,05	362.124,05
Autres dettes		47/48	773.522,57	637.109,89
<b>Comptes de régularisation</b>	6.9	492/3		<b>6.707,01</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>67.298.954,32</b>	<b>68.169.001,53</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>		70/76A	<b>11.628.977,76</b>	<b>11.707.386,94</b>
Chiffre d'affaires	6.10	70	9.961.576,96	10.086.151,08
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		
Production immobilisée		72	14.234,25	75.875,41
Autres produits d'exploitation	6.10	74	1.643.173,72	1.521.500,45
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	9.992,83	23.860
<b>Coût des ventes et des prestations</b>		60/66A	<b>11.321.743,43</b>	<b>11.744.478,23</b>
Approvisionnements et marchandises		60	22.056,46	88.100,7
Achats		600/8	43.415,03	103.900,89
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	-21.358,57	-15.800,19
Services et biens divers		61	3.150.859,8	4.004.708,94
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	4.119.258,92	3.687.365,15
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	2.903.724,26	2.750.698,17
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4	36.421,49	156.047,01
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	-215.454,99	24.608,44
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	1.032.192,29	1.031.518,73
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	272.685,2	1.431,09
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>307.234,33</b>	<b>-37.091,29</b>
<b>Produits financiers</b>		75/76B	<b>683.741,98</b>	<b>773.755,24</b>
Produits financiers récurrents		75	683.741,98	773.755,24
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	154.650,35	174.694
Autres produits financiers	6.11	752/9	529.091,63	599.061,24
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>645.018,92</b>	<b>658.436,52</b>
Charges financières récurrentes	6.11	65	645.018,92	658.436,52
Charges des dettes		650	642.501,17	656.424,39
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	2.517,75	2.012,13
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>345.957,39</b>	<b>78.227,43</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780	<b>26.742,6</b>	<b>25.523,55</b>
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>	6.13	67/77	<b>19.956,31</b>	<b>5.922,84</b>
Impôts		670/3	19.956,31	5.922,84
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>352.743,68</b>	<b>97.828,14</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>352.743,68</b>	<b>97.828,14</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906	<b>352.743,68</b>	<b>97.828,14</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	352.743,68	97.828,14
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P		
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>		691/2	<b>352.743,68</b>	<b>97.828,14</b>
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921	352.743,68	97.828,14
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	<b>(+)/(-)</b>	14		
<b>Intervention des associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		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	XXXXXXXXXXX	229.266,72
8021		
8031	226.359,19	
8041		
8051	2.907,53	
8121P	XXXXXXXXXXX	229.266,72
8071		
8081		
8091		
8101	226.359,19	
8111		
8121	2.907,53	
81311	<u>0</u>	

**ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8191P	XXXXXXXXXX	<b>104.274.975,06</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	238.463,88	
Cessions et désaffectations	8171	92.007,55	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8181	1.644.486,48	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8191	<b>106.065.917,87</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8251P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8241		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8251		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8321P	XXXXXXXXXX	<b>49.174.236,2</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8271	2.849.878,2	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	92.007,55	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8311		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8321	<b>51.932.106,85</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	22	<b>54.133.811,02</b>	

N°	BE 0401.967.406	C-cap 6.3.2
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192P	XXXXXXXXXXXX	<b>146.962,44</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162		
Cessions et désaffectations	8172	52.348,76	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8182		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192	<b>94.613,68</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8242		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322P	XXXXXXXXXXXX	<b>91.407,55</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8272	15.715,8	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302	52.348,78	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8312		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322	<b>54.774,57</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	23	<b>39.839,11</b>	

N°	BE 0401.967.406	C-cap 6.3.3
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193P	XXXXXXXXXXXX	<b>655.002,97</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	81.499,02	
Cessions et désaffectations	8173	273.747,6	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193	<b>462.754,39</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8243		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323P	XXXXXXXXXXXX	<b>582.039,07</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8273	37.346,78	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	273.747,59	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323	<b>345.638,26</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	24	<b>117.116,13</b>	

N°	BE 0401.967.406	C-cap 6.3.5
----	-----------------	-------------

### AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8195P	XXXXXXXXXXXX	679.831,87

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8165		
8175		
8185	-215.089,03	

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

8195 464.742,84

**Plus-values au terme de l'exercice**

8255P XXXXXXXXXXXX

**Mutations de l'exercice**

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8215		
8225		
8235		
8245		

**Plus-values au terme de l'exercice**

8255

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

8325P XXXXXXXXXXXX

26.233,04

**Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8275	783,48	
8285		
8295		
8305		
8315		

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

8325 27.016,52

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

26 437.726,32

N°	BE 0401.967.406	C-cap 6.3.6
----	-----------------	-------------

### IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8196P	XXXXXXXXXXXX	<b>1.161.670,13</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	2.217.467,15	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8186	-1.429.397,45	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8196	<b>1.949.739,83</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8256P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8246		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8256		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8326P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8326		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	27	<b>1.949.739,83</b>	

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8393P	XXXXXXXXXX	<b>0</b>

**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

XXXXXXXXXXXX

**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

XXXXXXXXXXXX

**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

XXXXXXXXXXXX

**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

XXXXXXXXXXXX

**2.391,56**
**Mutations de l'exercice**

Additions

8583

Remboursements

8593

Réductions de valeur actées

8603

Réductions de valeur reprises

8613

Différences de change

(+)/(-)

8623

Autres

(+)/(-)

8633

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

285/8

**2.391,56**
**RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE**

8653

N°	BE 0401.967.406	C-cap 6.6
----	-----------------	-----------

## PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

### AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

#### Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

#### Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

#### Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

#### Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51	<b>3.748,41</b>	<b>3.748,41</b>
8681	3.810,38	3.810,38
8682	61,97	61,97
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
270.636,72
21.412,74

N°	BE 0401.967.406	C-cap 6.7.1
----	-----------------	-------------

## ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

### ETAT DU CAPITAL

#### Capital

Capital souscrit au terme de l'exercice  
Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXX	1.379.081,25
100	1.379.081,25	

Modifications au cours de l'exercice

Codes	Montants	Nombre d'actions
	184.027,92	618.720
	396.783,44	1.334.025
	240.300,81	807.915
	208.738,68	701.800
	77.295,47	259.875
	1.844,09	6.200
	121.413,46	408.204
	148.677,38	499.868
	1.379.081,25	4.636.607
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

Représentation du capital

Catégories d'actions

Région de Bruxelles-Capitale  
Commune d'Auderghem  
Commune de Watermael-Boitsfort  
Commune de Woluwé-Saint-Pierre  
CPAS d'Auderghem  
CPAS de Watermael-Boitsfort  
CPAS de Woluwé-Saint-Pierre  
Coopérateurs privés  
Ce qui représente un total de :

Actions nominatives

Actions dématérialisées

#### Capital non libéré

Capital non appelé  
Capital appelé, non versé  
Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé, non versé
101	1.012.922,49	XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	

#### Actions propres

Détenues par la société elle-même  
Montant du capital détenu  
Nombre d'actions correspondantes  
Détenues par ses filiales  
Montant du capital détenu  
Nombre d'actions correspondantes

#### Engagement d'émission d'actions

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

#### Capital autorisé non souscrit

Codes	Exercice
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

#### Parts non représentatives du capital

Répartition

Codes	Exercice

N°	BE 0401.967.406	C-cap 6.7.1
----	-----------------	-------------

Nombre de parts  
 Nombre de voix qui y sont attachées  
 Ventilation par actionnaire  
 Nombre de parts détenues par la société elle-même  
 Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

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

Exercice

N°	BE 0401.967.406		C-cap 6.8
----	-----------------	--	-----------

**PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES**

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

Compte 164100 - Provisions pour autres risques et charges  
Compte 164101 - Provisions pour autres risques et charges

Exercice
3.741,2
242.030,48

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

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	1.636.025,23
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	1.636.025,23
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
<b>Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b>	<b>42</b>	<b>1.636.025,23</b>

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

Dettes financières	8802	8.095.731,12
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	8.095.731,12
Autres emprunts	8852	
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	83.712,73
<b>Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</b>	<b>8912</b>	<b>8.179.443,85</b>

**Dettes ayant plus de 5 ans à courir**

Dettes financières	8803	29.584.979,05
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	29.584.979,05
Autres emprunts	8853	
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	
<b>Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir</b>	<b>8913</b>	<b>29.584.979,05</b>

**DETTES GARANTIES**
**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

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

**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	
<b>Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société</b>	

Codes	Exercice
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

**DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**

<b>Impôts</b>	
Dettes fiscales échues	
Dettes fiscales non échues	
Dettes fiscales estimées	
<b>Rémunérations et charges sociales</b>	
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	
Autres dettes salariales et sociales	

Codes	Exercice
9072	
9073	
450	1.635,07
9076	
9077	419.201,7

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

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

Exercice

N°	BE 0401.967.406	C-cap 6.10
----	-----------------	------------

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

### PRODUITS D'EXPLOITATION

#### Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité

Ventilation par marché géographique

#### Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

Codes	Exercice	Exercice précédent
740	986.899,16	911.979
9086	78	76
9087	72,7	68
9088	114.846	100.445
620	2.965.368,98	2.621.984,76
621	798.967,15	732.162,81
622	169.207,03	170.530,82
623	185.715,76	162.686,76
624		
635	(+)/(-)	
9110		
9111		
9112	155.789,82	184.927,25
9113	119.368,33	28.880,24
9115	875.657,18	984.198,87
9116	1.091.112,17	959.590,43
640	1.017.483,64	997.510,06
641/8	14.708,65	34.008,67
9096	3	5
9097	3	5
9098	4.572	8.555
617	3.000	50.371,62

### 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

#### Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

#### Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

Reprises

Sur créances commerciales

Actées

Reprises

#### Provisions pour risques et charges

Constitutions

Utilisations et reprises

#### Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

#### Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société

Nombre total à la date de clôture

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour la société

## 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

Intérêts et majorations s/créances locataires

Récupération intérêts et dépenses judiciaires

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	516.466,84	580.244,08
9126		
754		
	4.768,27	6.696,65
	7.856,52	12.120,51
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		

### 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

**PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS NON RÉCURRENTS</b>	76	<b>9.992,83</b>	<b>23.860</b>
<b>Produits d'exploitation non récurrents</b>	76A	<b>9.992,83</b>	<b>23.860</b>
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	5.000	
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630		
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	4.992,83	23.860
<b>Produits financiers non récurrents</b>	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		
<b>CHARGES NON RÉCURRENTES</b>	66	<b>272.685,2</b>	<b>1.431,09</b>
<b>Charges d'exploitation non récurrentes</b>	66A	<b>272.685,2</b>	<b>1.431,09</b>
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	272.685,2	1.431,09
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
<b>Charges financières non récurrentes</b>	66B		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		

## IMPÔTS ET TAXES

### IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

#### Impôts sur le résultat de l'exercice

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

#### Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

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

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

Codes	Exercice
9134	<b>16.635,07</b>
9135	15.000
9136	
9137	1.635,07
9138	<b>3.321,24</b>
9139	
9140	3.321,24

#### 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		
9147	646.944,97	584.814,13
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

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

## Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

## Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

## Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

## Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

**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**
**ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS**

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

**ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS**

**MARCHÉ À TERME**

Marchandises achetées (à recevoir)  
 Marchandises vendues (à livrer)  
 Devises achetées (à recevoir)  
 Devises vendues (à livrer)

Codes	Exercice
9213	
9214	
9215	
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**

Engagement important :  
 Au terme de la signature d'un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans, la société a cédé ses droits sur le terrain sis rue de la Foresterie.  
 La valeur dudit terrain a été transférées de la rubrique 22 – Terrains et constructions à la rubrique 26 – Autres immobilisations corporelles –  
 des comptes annuels pour une valeur de 384.466,98 €, lors de l'exercice 2004.

Exercice
0
0
0
0

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

Description succincte

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

Code	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

N°	BE 0401.967.406		C-cap 6.14
----	-----------------	--	------------

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

N°	BE 0401.967.406	C-cap 6.16
----	-----------------	------------

## 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	
9504	

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

#### Emoluments du (des) commissaire(s)

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Codes	Exercice
9505	11.495
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°	BE 0401.967.406	C-cap 6.19
----	-----------------	------------

## Règles d'évaluation

### REGLES D'EVALUATION

Suivant décision du Conseil d'administration, les éléments constitutifs du patrimoine sont repris à l'inventaire pour leur valeur d'acquisition ou de construction, les dettes et les créances pour le montant restant 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'exploitation effective de l'actif concerné.

Les amortissements se calculent pour :

- les immeubles construits avant 1994 :
  - en 66 ans; à 5/6 ième (1/6 ième représentant la valeur du terrain) de l'immobilisé en amortissement linéaire (depuis 2018 pour les Habitations sociales de Woluwé-St-Pierre et Ville et Forêt, depuis l'an 2000 pour les HLS Auderghem ; auparavant c'était en progressif).
- les immeubles construits après l'an 1994 :
  - en 33 ans d'amortissement linéaire, le terrain n'étant pas amorti pour Auderghem & Watermael
  - en 30 ans d'amortissement linéaire, le terrain n'étant pas amorti pour Woluwé
- les immeubles construits après le 1/1/2016 :
  - en fonction de la durée du remboursement de l'emprunt.
- les abords : acquisitions ou grosses rénovations en 20 ou 33 ans (suivants crédit SLRB)
- les bâtiments adm & ateliers : avant 2016 :
  - 66 ans linéaire à Auderghem / 30 ans linéaire à Woluwé / 10 ans linéaire à Watermael
- les bâtiments adm & ateliers : après le 1/1/2016 : 33 ans linéaire.
- les garages, boxes et remises en 20 ans;
- les garages, boxes et remises attenants aux immeubles sont au même rythme que la construction des immeubles respectifs;
- les installations de chauffage central en 20 ans;
- les ascenseurs en 20 ans;
- les travaux d'améliorations des immeubles en 20 ans;
- les travaux de rénovations lourdes des immeubles en fonction de la durée de remboursement de l'emprunt;
- les modernisations apportées aux immeubles d'avant 1940 en 10 ans;
- les volets en 15 ans;
- les wasserettes en 10 ans;
- les plaines de jeux en 10 ans;
- les tentes solaires en 8 ans;
- le mobilier de bureau en 10 ans;
- le matériel de bureau en 5 ans;
- les autres équipements en 5 ou 10 ans (en fonction de la durée de vie du bien);
- les gros matériels de chantier en 5 ans;
- le matériel roulant en 5 ans;
- le matériel informatique en 3 ans;
- logiciel informatique en 3 ans pour les acquisitions de gros logiciels, ou acquisitions par lots;
- les frais de constitution et d'augmentation de capital en 5 ans

NB : A partir du 1/1/2016, la mise en investissement s'activera en cas de travaux effectués par lots ou en cas de dépassement d'un seuil d'investissement théorique.

Le seuil d'investissement théorique est de :

- 20.000 € pour les chauffages & ascenseurs
- 15.000 € pour les volets, wasserettes, plaines de jeux, tentes solaires, autres équipements.
- 5.000 € pour les gros matériels de chantier.

NB : l'impact du passage des amortissements progressifs restants en linéaires depuis 2018 peut se chiffrer comme lors de la proposition acceptée par le CA du 5/6/2018. Ce calcul se trouve en annexe du rapport de gestion.

NB : La société applique les amortissements au prorata temporis depuis 2018 suite à son passage en grande société.

La provision pour grosses réparations et gros entretien est calculée sur base d'un plan quinquenal avec comme minimum 1,5% du prix de revient actualisé des immeubles. Elle est constituée annuellement à raison de 0,5% du prix de revient actualisé des immeubles.

Les fournitures sont reprises à leur valeur d'acquisition dans le stock.

Les règles d'évaluation concernant les créances douteuses et irrécouvrables sont :

- 1/ Mise en créances douteuses de tous les locataires partis durant l'année N
- 1bis/ Réduction de valeur actée pour tous les locataires partis durant l'année N
- 2/ Mise en créances douteuses de 100% des dettes depuis plus de 1 an des locataires (partis & présents)
- 2bis/ Réduction de valeur actée de 100% des dettes depuis plus de 1 an des locataires (partis & présents)
- 3/ Mise en créances douteuses de 25% des dettes depuis plus de 6 mois des locataires encore présents durant l'année N
- 3bis/ Réduction de valeur actée de 25% des dettes depuis plus de 6 mois des locataires encore présents durant l'année N
- 4/ Abandon de recouvrement des créances de plus de 5 ans
- 4bis/ Abandon de recouvrement des créances de cas spécifiques validés par le CA

La production immobilisée est impactée par nos frais d'architectes internes (calculés de manière dégressive en % sur le montant du prix des travaux htva qui peut varier entre 12 et 5 %, en fonction des tableaux de notre tutelle, et du montant du chantier) et par les frais de surveillance interne des chantiers (2% du montant final des travaux).

Durant 2020, nous avons reçu des subsides venant de la Région de Bruxelles-Capitales pour :

- Rénovation 13 maisons quartier JB : 118.950,93 €
- Rénovation enveloppe Cité (phase 1) : 25.921,30 €
- Rénovation chaufferies Cité : 217,57 €
- Audit incendie Divers : 27.217,74 €
- Amiante Elan : 66.855,68 €
- Masterplan Cité : 55.055,00 €
- Mise en conformité installat° électrique 136 app Ernotte : 30.227,98 €
- Rénovations 7 maisons Wsp : 342.397,20 €
- Enveloppe & conformité gaz, elec Rotiers 5/7 : 86.940,15 €
- Mise en conformité Sdb & remploc châssis Dries Elan : 35.915,83 €
- Rénovation 4 chaufferies DB88-94 : 10.154,98 €
- Rénovation 1 chaufferie OL 11/13 : 4.173,10 €

Une intervention a été accordée en 2020 par la Région de Bruxelles-Capitale en compensation de la perte de produits d'exploitation liée au respect de la législation en matière de calcul de loyers (« allocation de solidarité ») pour : 835.354,18 €.

Une intervention d'Actiris a été accordée en 2020 d'un montant de 258.366,38 € suite à l'occupation de 5 employés (dont 1 sorti le 9/10/20) et 4 ouvriers (dont 1 entré le 26/2/20) sous le statut d'agent contractuel subventionné.

N°	BE 0401.967.406		C-cap 6.20
----	-----------------	--	------------

## Autres informations à communiquer dans l'annexe

Informations depuis le bilan de 2018 :

Lors de l'étude préliminaire effectuée dans le cadre de la rénovation des logements situés 73,75 et 80 et 82 rue de l'Elan à 1170 Bruxelles (144 logements) il a été décelé un problème de présence d'amiante. Cela a pour conséquence, une analyse des risques sanitaires éventuels et l'arrêt provisoire du projet de rénovation. Les crédits/subsides liés à ces rénovations ont été majoritairement réaffectés pour la rénovation de logements anciens également sur d'autres bâtiments rue de l'Elan (59 au 71 et 68 au 78) et Dries (34,36) à 1170 Bruxelles.

Les 5.450.000 € à réaffecter ont été attribué à 4 projets (4.000.000 pour le projet salle de bain et cuisine à l'Elan, 450.000 pour le remplacement des châssis à Dries-Elan, 500.000 au projet de mise en conformité des installations électriques à Ernotte, 500.000 pour l'audit incendie et conformités diverses).

Selon les études, durant l'année 2019, les organes de décisions devront se prononcer sur un choix de principe de type de rénovation (degré de désamiantage à appliquer).

Cela entrainera :

-une demande de subside-crédit auprès de la tutelle dans le cadre des futurs quadriennaux (2022-2029).

-un choix d'appel à projet autre que le chantier mentionné ci-dessus plus limité

-un vide locatif progressif (diminution de loyers)

-un relogement des locataires encore présents dans les logements concernés.

Une partie du plan quadriennal 2018-2021 est déjà attribuée à ce projet à hauteur de 1.620.000 €.

Connaissant le soucis d'amiante repris ci-dessus, nous avons par prudence mis en réserve indisponible le montant du devis de désamiantage de 3.026.883 €. Cette opération s'est faite, durant l'année 2018, par un transfert des réserves disponibles vers les réserves indisponibles de 2.962.672,08 €.