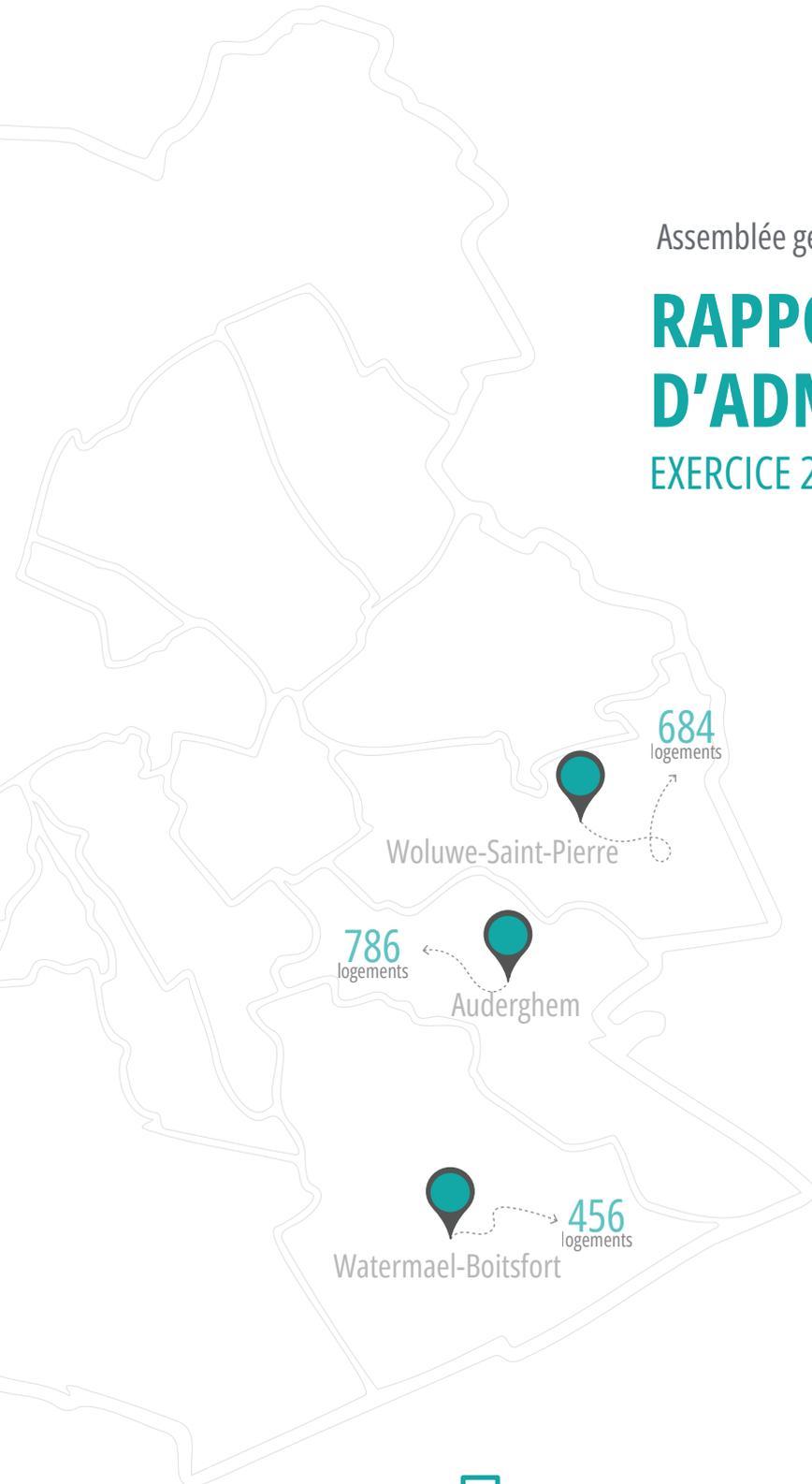


Assemblée générale - 8 juin 2023

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

EXERCICE 2022



INTRODUCTION	2
1. CHANGEMENTS ORGANISATIONNELS	4
1.1. Composition du Conseil d'Administration	4
1.2. Cocolo	4
1.3. RGPD	4
2. RAPPORT DE GESTION	8
3. VIE DE LA SOCIETE	34
3.1. Les candidats et les locataires	34
3.2. Le personnel	44
4. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	53
4.1. L'aide individuelle	53
4.2. Travail social collectif et communautaire	53
4.3. Le travail de réseau avec nos partenaires locaux	55
5. LE PATRIMOINE	60
5.1. L'entretien des logements	60
5.2. Gestion et régulation des consommations d'énergie	60
5.3. Contrats de maintenance	64
5.4. Logements vides (marché 01 et marché 02)	67
5.5. Les Chantiers emblématiques	68
5.6. Le développement du patrimoine	72
6. LA COMMUNICATION	75

Annexes :

1. BNB
2. Rapport du Réviseur



INTRODUCTION

Le contexte général dans lequel En Bord de Soignes a déployé ses activités en 2022 a bien entendu été marqué par les conséquences de la guerre en Ukraine.

Notre service technique a constaté des hausses importantes du coût des matériaux et des augmentations de délais de réalisation de chantiers par des firmes extérieures, dont l'origine est souvent à chercher dans la pénurie de matériaux.

L'augmentation du coût de l'énergie pour les locataires suite à cette guerre se marquera plus que probablement dans les décomptes des charges 2022 envoyés en cette fin de premier semestre 2023.

L'inflation consécutive à cette guerre s'est aussi marquée dans les six indexations salariales absorbées cette année.

Néanmoins, comme une grande majorité des services offrant une aide sociale, EBDS a participé à la mission d'accueil de la population ukrainienne venue se réfugier en Belgique en mettant à disposition des logements vides en attente de rénovation.

Au niveau du secteur du logement social, le dernier trimestre 2022 a vu l'aboutissement des négociations sur le Contrat de Gestion de niveau 2 (2022-2026)¹.

Ce document traduit sur le terrain les objectifs et les modalités du contrat de gestion de niveau 1 souscrit par la SLRB avec la Région, lui-même inspiré par le Plan d'Urgence Logement de la Secrétaire d'Etat au Logement.

Synthétiquement, 12 objectifs sont à atteindre.

1. Augmenter le niveau de qualité et la performance énergétique des logements existants
2. Contribuer à accélérer la production de nouveaux logements
3. Augmenter la performance de la gestion financière du secteur
4. Plateforme de partage d'informations entre les SISP et la SLRB (Artémis)
5. Mettre en œuvre une stratégie d'action sociale transversale et intégrée
6. Garantir une interactivité sociale et une mixité fonctionnelle qui renforcent la qualité de vie au sein des quartiers
7. Stimuler l'innovation et le décloisonnement de la politique du logement social
8. Augmenter la qualité du service aux locataires

¹ https://slrb-bghm.brussels/sites/default/files/2022-11/cdg-niveau-2-2022-2026_pour-signature07_11_0.pdf

9. Développer une approche de maîtrise des risques
10. Développer une culture inter-SISP centrée sur la collaboration
11. Poursuivre le développement des compétences du personnel des SISP
12. Mettre à disposition des SISP les moyens financiers nécessaires au fonctionnement du secteur

Concrètement, tous les ans, EBDS devra remettre un plan reprenant la stratégie et les priorités de la société sur 5 domaines différents : (1) l'état des lieux des investissements dans le cadre du Plan Stratégique de Rénovation Durable à 10 ans, (2) l'entretien du patrimoine, (3) la gestion locative, (4) la gestion interne de l'entreprise et (5) l'action sociale.

Au niveau interne EBDS a poursuivi son développement vers un renforcement de son professionnalisme via la création de nouvelles fonctions : contrôleur de gestion et coordinateur de projets sociaux collectifs et communautaires.

Ces évolutions ont pris place dans une dynamique alimentée par l'audit mené par la SLRB ainsi que par le scan de maturité mené lui aussi par la SLRB.

Ces différents regards extérieurs sur notre organisation nous permettent d'avoir une image différente et des pistes d'amélioration de notre fonctionnement.



1. CHANGEMENTS ORGANISATIONNELS

1.1. Composition du Conseil d'Administration

M. Mathieu Pillois a démissionné de son poste d'Administrateur en date du 9 juin 2022. Son successeur est M. Jean-François Noël.

1.2. Cocolo

Les élections du CoCoLo se sont tenues en septembre 2022. 7 SISF ont atteint un taux de votant de 5% des locataires. L'étape suivante est l'organisation de la désignation du président, du trésorier et des deux représentants à notre CA.

1.3. RGPD

Un « Rapport de la Sécurité de l'Information et de la Protection de la vie privée » dédié à En Bord de Soignes et établi par Ataya & Partners chargé des missions de conseil en matière de Délégué à la Protection de données (DPO) et de Conseiller en Sécurité de l'Information (CSI) a débuté en avril 2021. Pendant la mission Ataya & Partners a mis à disposition d'En Bord de Soignes un ensemble d'outils et de séminaires de formation permettant à l'ensemble du personnel d'assimiler les notions fondamentales du RGPD et de la sécurité de l'information (SI) adaptées à leur métier. Parmi les moyens mis à dispositions :

- Portail Confluence de formation et de documentation RGPD et sécurité
- Base documentaire complète incluse dans le portail dont : formations audio visuelles, fascicules d'information, rappel des articles de loi avec des explications détaillées, modèles de documents, de contrats et de procédures internes
- Formations de conscientisation pour l'ensemble du personnel
- Plusieurs ateliers thématiques couvrant les notions RGPD et SI et destinés aux membres de la direction et/ou aux personnes ayant le rôle de coordinateurs RGPD internes. (Webinaires)

Des réunions de suivi avec En Bord de Soignes au courant de l'année ont permis de constater un travail en interne important et l'assimilation par les équipes des bonnes pratiques de protection des données ainsi que la volonté de la Direction d'améliorer la conformité de la société de logement. En Bord de Soignes fait part de demandes ponctuelles de conseils juridiques pour la revue de politiques internes et de questions techniques relatives au RGPD. Ces demandes montrent un degré d'attention élevé apporté au RGPD.

Une augmentation de la maturité d'En Bord de Soignes est constatée au regard du RGPD et en SI qui se traduit principalement par la mise en place des registres obligatoires (activité de traitement et

destinataires de données), la formalisation et sensibilisation des obligations de sécurités et de confidentialité pour les collaborateurs et d'une communication des bonnes pratiques et des procédures au niveau du personnel.

Cependant, différents documents obligatoires pour une conformité minimale ne sont pas encore formellement et complètement implémentés et les bonnes pratiques restent informelles pour la plupart. L'objectif de la période à venir est que l'ensemble des documents de gouvernance ainsi que la politique de vie privée, des procédures et des pratiques relatives au RGPD soient mieux documentées, communiquées et appliquées. Ataya & Partners reconnaît la détermination de la direction d'En Bord de Soignes de mettre en place les ressources et les moyens permettant de maintenir ou d'améliorer progressivement les niveaux de conformité du RGPD et de la SI.

Le point de contact interne désignée par la direction pour suivre et améliorer la conformité RGPD et la sécurité informatique a effectué un travail important dans la fourniture et la coordination des efforts d'amélioration de maturité de la sécurité et du RGPD au sein de la société. Le soutien formel de la direction est nécessaire pour garantir la mise en pratique des mesures conseillées et clarifier les responsabilités au sein de l'organisation.

Au début de cette mission, il a été estimé que le niveau 1 de maturité selon l'échelle CMMI avait été atteint. Cette année, nous atteignons de façon générale le niveau 2 et commençons la poursuite du niveau 3. L'atteinte du niveau 2 « Reproductible » se traduit par l'état de fait suivant :

« La direction et l'ensemble du personnel sont sensibilisés. Il y a un consensus dans l'entreprise sur la manière dont les choses doivent être faites, des procédures informelles sont en place. »

Evaluation du niveau de maturité de la conformité au RGPD

Évaluation basée sur la méthodologie CMMI (Capability Maturity Model Integration), le modèle intégré du niveau de Maturité (simplifié).

Il définit 5 niveaux de maturité : initial, reproductible, défini, maîtrisé, optimisé. Chaque niveau est défini par une série de caractéristiques devant être satisfaites par En Bord de Soignes et précise les conditions permettant le passage au niveau supérieur.

Niveau de maturité	Objectifs attendus
Niveau 1 : Initial	Peu de connaissances sur le RGPD ; législation, obligations et contraintes. Pas d'effort de conformité aux normes imposées par le règlement. Aucun contrôle n'est opéré.
Niveau 2 : Reproductible	La direction et l'ensemble du personnel sont sensibilisés. Il y a un consensus dans l'entreprise sur la manière dont les choses doivent être faites, des procédures informelles sont en place. Processus planifié et répétable.
Niveau 3 : Défini	Les mesures et procédures de conformités sont formelles et documentées. Les processus et leur mise en place sont suivis et contrôlés au niveau de l'entreprise tout entière. Processus organisé, réactif et maîtrisé.
Niveau 4 : Maîtrisé	Il y a un suivi quantitatif de la conformité au sein du logement social. Les processus sont mesurés et contrôlés. À ce niveau, l'organisation commence à agir de manière collective et cohérente.

Amélioration des Processus

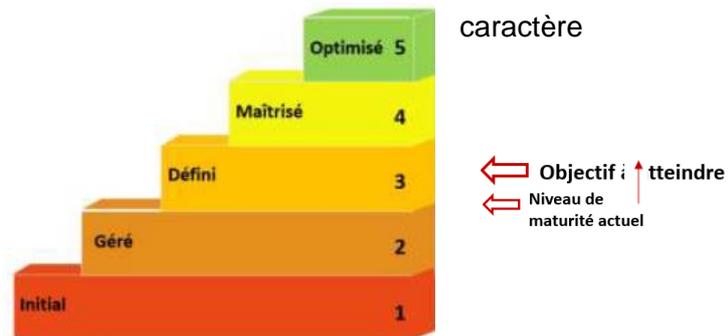



Niveau 5 : Optimisé	Amélioration continue des procédures. Comités de suivi qui proposent des améliorations chacun dans son domaine d'activité.
----------------------------	--

Estimation du niveau de maturité de conformité au RGPD d'En Bord de Soignes:

À la suite du bilan de la situation de conformité au Règlement général sur la protection des données à personnel, nous estimons le niveau actuel de conformité à une maturité de 2.

L'objectif de la période à venir est de mettre en place les mesures et les procédures internes au sein d'En Bord de Soignes, permettant d'améliorer le niveau de maturité selon l'échelle CMMI. Le présent document établit une liste d'actions à entreprendre afin d'améliorer le niveau de maturité.



Le niveau de conformité se traduit par une organisation possédant une base documentaire régulièrement actualisée et dont les processus repris dans cette base documentaire sont mis en place, suivis et contrôlés. Il y a un suivi quantitatif de la conformité au sein du logement social.

En pratique les actions entreprises notables depuis 2022 sont les suivantes :

- ✓ La rédaction des mentions relatives à la sécurité de l'information et la protection des données dans le projet de règlement de travail ;
- ✓ La sensibilisation des collaborateurs et des membres du CA ;
- ✓ La mise en place du registre des destinataires de données ;
- ✓ La mise à jour annuelle du registre de traitements ;
- ✓ La mise en place progressive de convention de traitements avec les destinataires de données ;
- ✓ La régularisation de la déclaration, l'exploitation et le signalement des caméras de surveillance ;
- ✓ Le triage progressif des archives papiers pour la rétention limitée des données sous média papier ;
- ✓ La rédaction et publication d'une politique de vie privée sur le site web d'En Bord de Soignes ;
- ✓ La mise en place des rôles et responsabilités pour la gestion des incidents et les demandes d'exercices de droit ;
- ✓ La gestion continue des incidents de sécurité et tenue du registre et des rapports d'incident ;
- ✓ La communication et conscientisation sur la remontée des incidents relatifs à la sécurité de l'information ;
- ✓ La mise en place progressive des mesures de mitigations des risques de sécurité informatique ;
- ✓ La mise en place d'une newsletter reprenant un sujet relatif à la sécurité de l'information de façon régulière ;
- ✓ La réalisation des analyses d'impact à la protection des données (en cours) ;
- ✓ La mise en place d'un « point formel sécurité et protection des données » lors des comités de direction.



2. RAPPORT DE GESTION

Conformément aux obligations légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice comptable du 01/01/2022 au 31/12/2022 et soumettons les comptes annuels à votre approbation².

TABLE DES MATIERES

1.	COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS CLÔTURÉS AU 31/12/2022	9
2.	AFFECTATION DU RÉSULTAT	Erreur ! Signet non défini.
3.	RISQUES ET INCERTITUDES	Erreur ! Signet non défini.
4.	CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'INFLUENCER SENSIBLEMENT LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ (POUR AUTANT QU'ELLES NE NUISENT PAS À LA SOCIÉTÉ)	Erreur ! Signet non défini.
5.	ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS DEPUIS LA CLÔTURE	Erreur ! Signet non défini.
6.	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	Erreur ! Signet non défini.
7.	MUTATIONS DE CAPITAL	Erreur ! Signet non défini.
8.	Rachat d'actions propres	Erreur ! Signet non défini.
9.	INTÉRÊTS OPPOSÉS DES ADMINISTRATEURS	Erreur ! Signet non défini.
10.	DÉCHARGE DES ADMINISTRATEURS ET DU COMMISSAIRE	Erreur ! Signet non défini.
11.	SUCCESSALES	Erreur ! Signet non défini.
12.	JUSTIFICATION DES RÈGLES COMPTABLES	30
13.	UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS	30
14.	COMPLEMENT A LA SITUATION FINANCIERE	30

² Le rapport d'activité sera présenté lors de l'Assemblée Générale du 8 juin 2023.

1. Commentaires sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2022

- 1.1. **Résultat du compte**
- 1.2. **Différence budget / réalisé**
- 1.3. **Cinq ratios mesurant la santé financière d'EBDS**
- 1.4. **Détails du compte de résultat**
- 1.5. **Détails du bilan**

1.1 Résultat du compte

Le compte de résultat 2022 d'En Bord de Soignes présente une perte de 838.452 €.

Cela représente une différence de 1.191.196 € par rapport à 2020 qui était bénéficiaire de 352.744€ et une différence positive de 2.928.491 € par rapport à l'année dernière qui était une année exceptionnelle (déficiaire de 3.766.944 €) suite à une prise en charge d'un seul coup de l'alignement de notre provision pour grosses réparations et entretiens.

Pour rappel, la reprise de provision représentait 3,3 millions de dépenses en plus de nos prévisions. L'origine est un changement de règles comptables dans le poste « Provision pour Gros Entretien » : 2,7 millions prévus sur base des dépenses réelles de 2020 sont devenues 6 millions d'€ à comptabiliser.

Anciennement, ce montant correspondait à 1,5% des valeurs actualisées de nos logements.

Par une circulaire du 23 décembre 2021, la SLRB nous demandait que ce montant représente pour 2021 uniquement, la valeur des 5 années suivantes d'entretien et réparation de notre patrimoine. Ce montant (qui est donc la différence entre l'ancien et le nouveau), devait être comptabilisé en une fois.

Cette charge exceptionnelle est remise à zéro après chaque compte de résultat. De ce fait, l'impact énorme ne se marquait que pour 2021. Le bilan en conserve une trace via une diminution de nos réserves cumulées (qui étaient de 11 millions fin 2020, sont passées à 7 millions fin 2021 et s'élèvent à 6,4 millions fin 2022).

Voici une brève explication et de manière globale les raisons des exercices déficitaires que nous rencontrons depuis l'année passée et qui risquent de se représenter pendant les prochaines années futures. Nous parlons de cette situation aussi au point 12 de ce rapport qui est une obligation comptable. Nous pouvons relever 3 points importants :

-De manière récurrente depuis quelques années, nous rencontrons des difficultés au niveau de nos inoccupés. Ce qui accroît nos pertes de loyers de base. Cette problématique vient alourdir nos pertes tant sur les loyers que sur notre masse salariale car nous prenons des mesures afin de résorber notre taux de logements vides, mais aussi sur nos coûts de rénovations qui augmentent mais améliorent notre patrimoine à long terme.

-En termes de chiffres, nous pouvons citer une augmentation de 623K de masse salariale par rapport à 2021 (les indexations suite à l'inflation viennent aussi jouer leur rôle). Une perte de loyer de base assez élevée qui se monte à 1.318K pour 2022 ; en principe nous pourrions espérer d'ici quelques



années, réduire cette perte de 500K ; et les rénovations plus conséquentes y associées (les amortissements augmentent par exemple de 215k cette année).

Le deuxième point qui joue sur notre résultat est l'inflation actuelle, en effet, nous avons plus de frais d'énergie (300K), comme précisé plus haut, cette inflation joue sur la masse salariale et sur les coûts des rénovations.

Le troisième point se trouve dans la provision pour grosses réparations et entretien que nous augmentons fortement depuis l'année passée (400K en 2022).

1.2 Différence budget / réalisé

Nous analysons ci-dessous les différences entre les chiffres réels et la dernière projection prévisionnelle à 5 ans, présentée au CA du 7 février 2023.

Le montant attendu était un résultat d'exercice négatif de 1.282.651 €, nous avons donc réduit notre déficit prévu de 444.199 €.

De cette comparaison, nous pouvons relever **5 éléments négatifs** pour un montant de près de 684K € et **14 éléments positifs** pour 1.121K €, en voici les détails :

Les 5 éléments négatifs sont :

- 1) **376K en moins dans les comptes produits de provisions pour charges locatives**, ce poste est assez difficile à prévoir puisqu'au niveau temporel nous avons besoin de clôturer les exercices en cours afin d'en tirer les conclusions ou autres chiffres réels et donc prévisionnels. En 2022, la forte augmentation des prix de l'énergie et surtout celle de l'électricité suite à l'inflation vient grever cette différence. Aussi, cette année nous avons provisionné et donc augmenté cette différence par une prise en charge préalable des primes énergies que nous allons accorder en 2023, qui serait de l'ordre de 200K.
- 2) **154K de produits d'exploitation non reçus**, la vente d'une maison a été reportée après 2022
- 3) **95K de frais d'administration plus élevés** que prévu. Nous avons plus de dépenses dans les frais de consultance (37K dossier assurance, 26k dossier procédures à schématiser) et dans les frais liés à la vente des garages (22k).
- 4) **48K de dépenses en plus dans les charges d'activités** diverses et événements repris ou reportés suite à la Covid.
- 5) **10K en notre défaveur dans les réductions sociales**, ce poste s'élève à 1.530K. Cette différence est donc minime d'autant plus que ce produit négatif est très difficilement quantifiable à l'avance puisqu'il dépend des revenus de nos locataires et de leurs situations.

Ci-dessous, 14 éléments qui, au contraire, sont des données plus positives sur notre compte.

Au niveau des produits :

- 1) **Loyers : 200K €** supplémentaires dans nos loyers de base dont 50K sont issus des logements non sociaux comme les logements ukrainiens, etc. Les prévisions tiennent compte d'une indexation de 1,025, et de ce fait, les index réels et connus fin d'année ainsi que les nouveaux investissements viennent varier nos prévisions.

- 2) **Inoccupés : plus faible progression du montant : 92K €** sont donc gagnés, prévision sur base des données transmises en collaboration avec les autres services (1,410 million d'€) à comparer avec les chiffres réels de (1,318 million d'€). Ici aussi les logements non sociaux attribués en 2022, comme les logements Ukrainiens, viennent varier de manière positive cette différence.
- 3) **33K de produits d'exploitation en plus** qui se retrouvent dans les bons de travaux, les états des lieux et les frais administratifs à récupérer.
- 4) **La cotisation de solidarité gagne 18k** par rapport aux prévisions
- 5) **130K de produits financiers en plus**, liés donc aux intérêts bancaires reçus de notre tutelle, connus fin d'année et liés aux diverses primes énergies accordées, ainsi que les subsides pris en résultat.

Au niveau des charges :

- 1) **65K de différence positive dans les achats de fournitures**, cependant plus d'achats ont eu lieu mais l'inventaire, et donc la variation de stock fin d'année, ramène à un équilibre.
- 2) **Gain de 161K sur les charges de la SISP pour les entretiens et réparations intérieures**, principalement par plus de mise en investissement de nos rénovations de logements vides.
- 3) **Les frais de consommations d'énergie** étaient très difficiles à évaluer cette année suite à l'inflation et à la guerre en Ukraine, **nous avons donc une variation positive de 74K.**
- 4) **Suite au marché assurance, nous gagnons 112K**
- 5) **Les frais de justice se réduisent aussi de 11K**
- 6) **Nous gagnons 39K sur nos prévisions salariales**, sur environ 5.250K, il est normal d'avoir quelques éléments imprévisibles.
- 7) **Gain de 47K sur les amortissements, réductions de valeur et provisions grosses réparations et entretiens**, qui sont des montants assez élevés et il est aussi normal d'y avoir une petite différence.
- 8) **100K en moins dans les charges d'exploitations**, grâce aux remboursements de réduction de précompte immobilier de 2016 e 2017.
- 9) **Gain de 34K sur nos charges financières.**

1.3. Cinq ratios mesurant la santé financière d'EBDS

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

COUVERTURE DES ANNUITES	2020	2021	2022
Annuités	2.272.127	2.263.839	2.334.340
Produits des loyers (700+701+702+709+73)	8.757.962	8.751.680	8.948.262
Ratio (pour 100 € de produit des loyers, X € sont pour les annuités)	25,9%	25,9%	26,1%

Nous constatons qu'une part plus importante de notre chiffre d'affaires est attribuée aux remboursements de nos emprunts ; cela reflète de notre politique de rénovation et d'investissement. Dans notre genre de société, dotée d'une mission en relation avec les locations



de logements et de ce fait un taux de rénovation élevé, il est normal qu'un tiers de notre chiffre d'affaires soit utilisé pour le remboursement de nos annuités.

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

ANALYSE DE LA MASSE SALARIALE / CHIFFRE D'AFFAIRE	2020	2021	2022
Masse salariale (62) - subsides salariaux (74) - production immobilisée (72)	3.764.864	4.272.975	4.662.290
Chiffre d'affaire (70) + allocation de solidarité (73)	10.796.931	11.005.846	11.194.665
<i>Ratio (pour 100 € de chiffre d'affaire, X € sont pour la masse salariale)</i>	<i>34,9%</i>	<i>38,8%</i>	<i>41,6%</i>

Les charges salariales ont augmenté de 623K dont, principalement : 80K pour le second volet de l'harmonisation salariale, 85K pour les augmentations barémiques, 48K d'augmentation de charges d'assurances et d'avantages sociaux et 265K pour les 6 indexations.

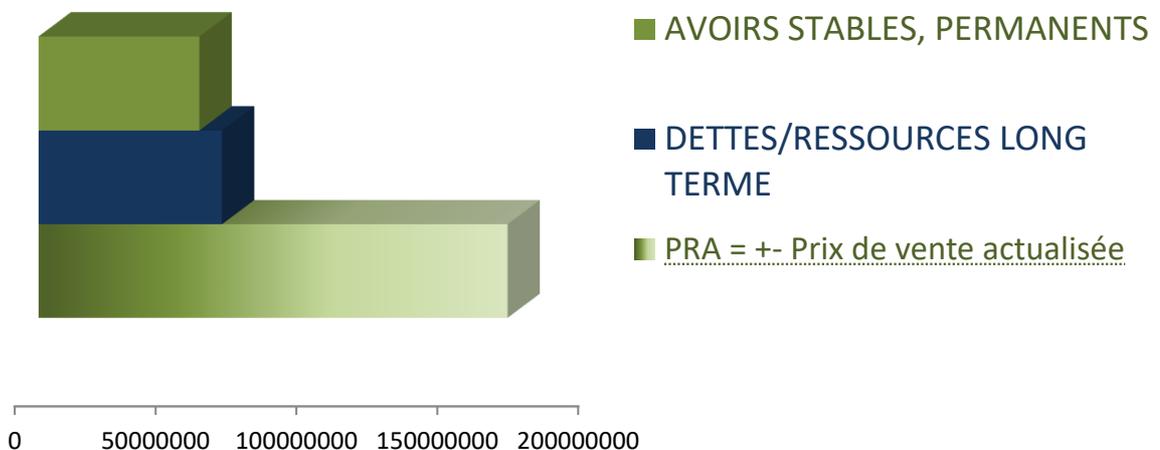
Les nouveaux postes (3 ouvriers polyvalents, le soutien administratif logistique et RH) représentent 128K et les chevauchements de certaines fonctions sont évalués à 155k.

En tenant compte des postes subsidiés et refacturés aux locataires, le ratio de la masse salariale passe de 29.2% fin 2020 à 31.3% fin 2021 et à 33,6% fin de cette année.

1.3.3. L'analyse du permanent permet de vérifier si nous pouvons faire face à nos dettes long terme :

ANALYSE DU PERMANENT	2022	2021	2022 - 2021	2020	2021 - 2020
AVOIRS STABLES, PERMANENTS	62.343.483	60.507.941	1.835.543	56.680.624	3.827.317
DETTES/RESSOURCES LONG TERME	66.888.006	66.586.787	301.219	63.770.350	2.816.437
<i>Différence</i>	<i>-4.544.523</i>	<i>-6.078.846</i>		<i>-7.089.726</i>	

Nous pouvons 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. Il est normal pour une société comme la nôtre. Nos immeubles sont comptabilisés au prix d'époque quand ils ont été construits ou rénovés. Si nous devions vendre nos biens aujourd'hui, nous devrions en fixer un prix actuel qui peut s'élever à environ 200M. Nous pourrions facilement rembourser nos emprunts comme le démontre le graphique ci-dessous.



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

ANALYSE DU CIRCULANT	2022	2021	2022 - 2021	2020	2021 - 2020
AVOIRS/LIQUIDITES COURT TERME	8.485.207	9.338.767	-853.560	10.618.330	-1.279.563
DETTES COURT TERME	3.940.684	3.259.921	680.764	3.528.604	-268.683
Différence	4.544.523	6.078.846		7.089.726	
Ratio	2,15	2,86		3,01	

Notre trésorerie est aussi capable de faire face facilement à nos dettes court terme. Nous avons en banque 2 fois plus de liquidités que nos dettes fournisseurs et emprunts courts termes.



EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE C.V.

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstafaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120

TVA/BTW BE 0401967406 TRPM/RPR - TPIF Bruxelles/NLREA/Brussel | 02 435 23 50 - 0800 35 245 | ebds@ebds.brussels | www.enborddesoignes.be

0 5.000.000 10.000.000

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

ANALYSE DE LA TRESORERIE	2022	2021	2022 - 2021	2020	2021 - 2020
Valeurs disponibles & placements (50)	6.937.838	8.159.943	-1.222.105	9.103.077	-943.135
DETTES COURT TERME	3.940.684	3.259.921	680.764	3.528.604	-268.683
<i>Différence (= réserve de trésorerie)</i>	2.997.154	4.900.022		5.574.473	
<i>Ratio</i>	1,76	2,50		2,58	

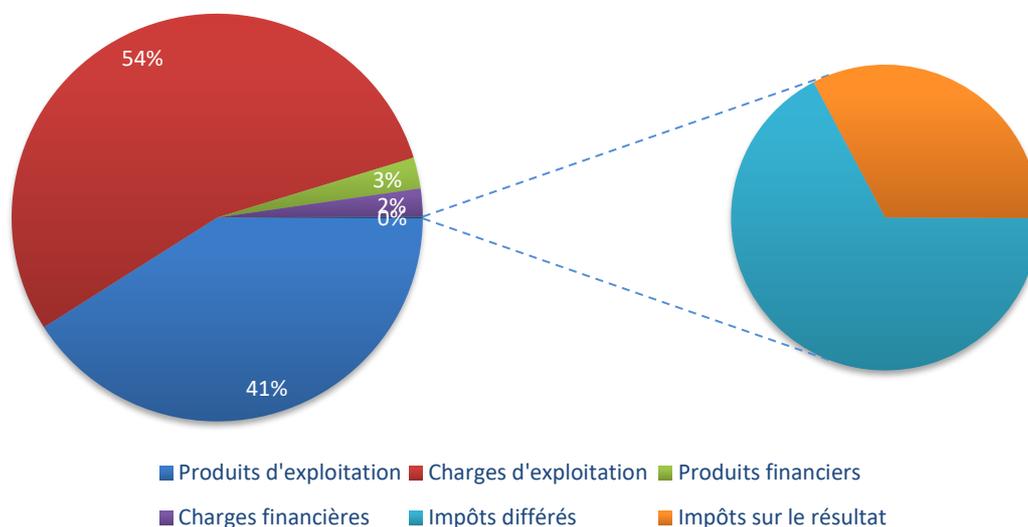
Malgré le fait que nos liquidités aient diminué, nous avons encore la capacité à faire face à nos obligations à court terme rien qu'avec notre trésorerie.

1.4 Le compte de résultat

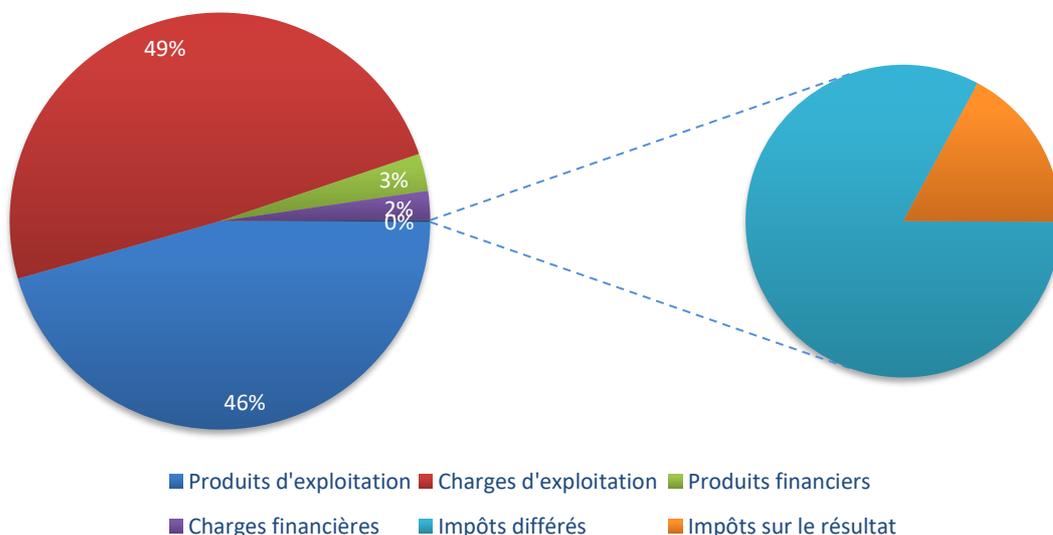
Voici les grandes subdivisions du compte de résultat des quatre dernières années :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Produits d'exploitation	11.316.980,59	12.146.543,41	11.707.386,94	11.628.977,76	11.756.328,88	12.619.799,91
Charges d'exploitation	10.708.011,66	11.221.237,77	11.744.478,23	11.321.743,43	15.608.194,97	13.664.881,57
RESULTAT D'EXPLOITATION	608.968,93	925.305,64	-37.091,29	307.234,33	-3.851.866,09	-1.045.081,66
Produits financiers	611.429,90	654.997,23	773.755,24	683.741,98	708.280,29	805.041,56
Charges financières	690.399,86	706.062,77	658.436,52	645.018,92	637.052,57	623.953,99
BENEFICE AVANT IMPÔT	529.998,97	874.240,10	78.227,43	345.957,39	-3.780.638,37	-863.994,09
Impôts différés	22.672,67	25.096,26	25.523,55	26.742,60	26.699,56	32.273,88
Impôts sur le résultat	38.307,69	78.726,50	5.922,84	19.956,31	13.004,84	6.732,00
BENEFICE APRES IMPÔT	514.363,95	820.609,86	97.828,14	352.743,68	-3.766.943,65	-838.452,21

1.4.1 Grandes subdivisions du compte de résultat 2021



1.4.2 Grandes subdivisions du compte de résultat 2022



1.4.3 Commentaires

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 2022 et 2021 :

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 :



- 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.

Les mouvements qui se stabilisent en 2022 et qui sont suite à une imputation en charge ou en produit sur 2021 nous sont favorables de 2718K cette année et se décomposent sur deux postes, l'un positif de 2840K, qui était la prise en charge exceptionnelle de la provision pour grosses réparations et entretiens en 2021 (élément dont nous parlons au point 1.1) ; l'autre négatif de 122K qui était une reprise de provision du précompte immobilier de 2017 l'année passée.

Les mouvements de stabilisation durant 2022 sont positifs pour 614K, en majeure partie grâce à la vente de 13 garages en 2022 et d'un petit terrain pour un total de plus-value de 463K. En 2022, nous bénéficions aussi une diminution des frais d'assurance de 100K suite à un marché englobant nos assurances diverses. Les charges des précomptes immobiliers diminuent également cette année de 146K suite à la récupération d'anciennes réductions de précomptes immobiliers. Dans l'autre sens (négatif), nous prenons en charge une provision de 85K suite au licenciement d'un membre de notre personnel et de la suite litigieuse y réservée. Cette année ayant été une année exceptionnelle au niveau des charges énergétiques, des mesures ont été prises en faveur de nos locataires dont le versement d'une prime d'énergie de 10€ mensuel par locataire se logeant dans un bien nous appartenant avec un PEB élevé. Cette mesure à notre charge est déjà prévue dans nos comptes en l'origine d'une nouvelle dette ponctuelle sur 2023.

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 toujours compte, mis à part la plus-value sur vente de 463K reprise ci-dessus.

- 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 2022 se monte à 856K, contre 848K d'éléments variables favorables. Un certain équilibre s'est donc installé. Notons les principaux postes évolutifs en notre faveur pour 240K de productions immobilisées, des réductions de frais sur les travaux intérieurs et extérieurs pour 190k et de 130K sur les frais à charges des immeubles.

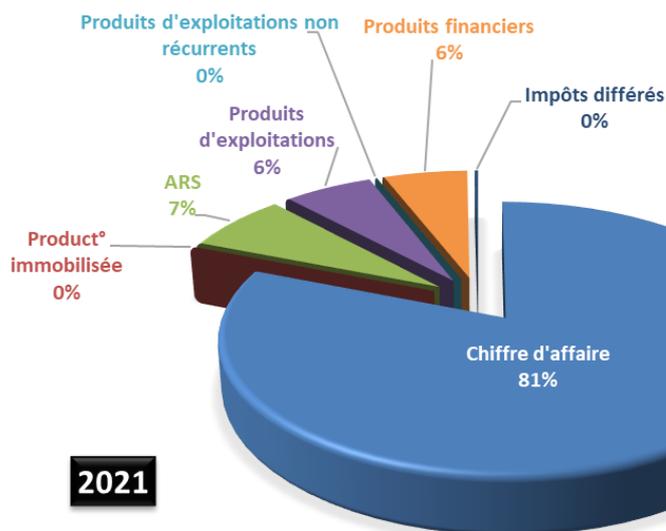
Dans l'autre sens, nous avons 308K en plus de frais de consommation et 215k en plus de prise en charge d'amortissements de nos investissements. La mesure dont nous faisons état plus haut fait alourdir nos charges de 200K.

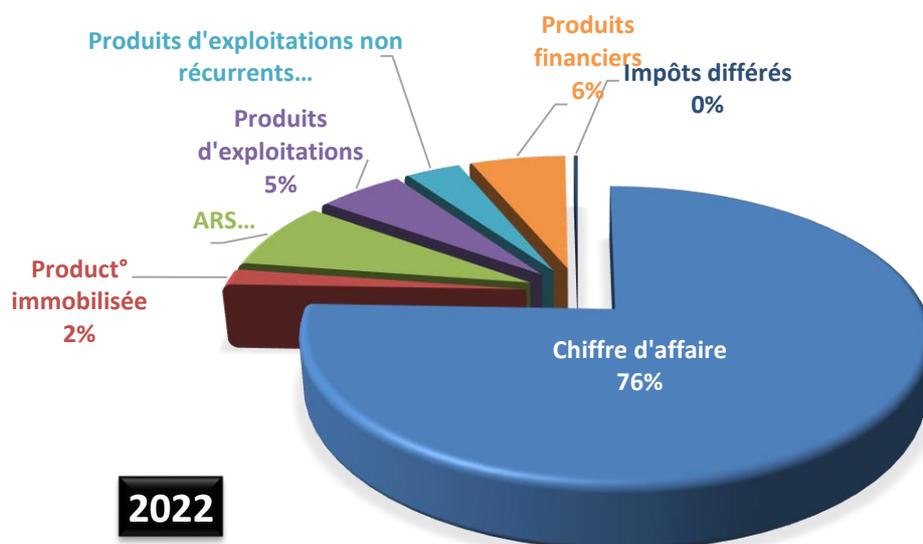
- Le reste des postes sont plutôt récurrents et se répercutent donc chaque année avec une certaine évolution dans le temps.

1.4.4 Produits ou recettes de 2017 à 2022

Comptes	2017	2018	2019	2020	2021	2022
70 Chiffre d'affaire	9.893.434	10.016.205	10.086.151	9.961.577	10.120.705	10.171.691
700 Loyer de base "brut"	9.070.841	9.289.982	9.577.820	9.943.054	10.278.930	10.728.350
701 Inoccupés	-532.534	-586.645	-675.494	-931.062	-1.114.969	-1.318.985
702 Réduction sociale	-967.270	-994.842	-1.113.806	-1.180.188	-1.363.966	-1.532.146
703 à 708 Provisions & charges	2.202.707	2.209.722	2.208.872	2.038.970	2.254.165	2.246.404
709 Cotisat° de solidarité	119.690	97.988	88.759	90.804	66.544	48.068
72 Product° immobilisée	14.477	158.897	75.875	14.234	0	240.656
73 ARS	689.091	725.452	746.132	835.354	885.141	1.022.974
74 Produits d'exploitations	717.378	1.128.707	775.369	807.820	750.083	720.748
76 Produits d'exploitations non récurrents	2.600	117.282	23.860	9.993	400	463.730
PRODUITS D'EXPLOITATION	11.316.981	12.146.543	11.707.387	11.628.978	11.756.329	12.619.800
75 Produits financiers	611.430	654.997	773.755	683.742	708.280	805.042
78 Impôts différés	22.673	25.096	25.524	26.743	26.700	32.274

1.4.5 Répartition des produits 2022 & 2021





1.4.6 Variations principales des produits entre 2022 et 2021

	+	-	
<i>Les loyers de base progressent dans la lignée du travail d'harmonisation et des index annuels.</i>	450K		
<i>La perte pour logements sociaux inoccupés s'élève à 1.319K, ce qui fait une augmentation de 18% par rapport à 2021 qui était de 1.115K & 2020 à 931K</i>		240K	
<i>Comme chaque année, les réductions sociales augmentent. Cette progression s'accélère également. Ce qui est normal puisqu'elle est en corrélation avec les loyers de base et dépend aussi de la paupérisation des locataires.</i>		168K	
<i>L'augmentation des charges impacte de la même envergure les provisions se retrouvant dans nos produits. En effet, le surplus de provision est placé en dette. Cependant, cette année nous tenons compte d'une dette à venir de 200K pour le paiement d'une prime énergie future pour nos locataires en 2023.</i>	192K	200K	V
<i>Suite à ces composantes du <u>chiffre d'affaires</u>, nous pouvons constater que ce dernier croît de <u>50K</u> d'une part suite aux indexations appliquées mais aussi par la cause à effet de l'augmentation des charges des immeubles. Cependant les inoccupés viennent encore grever nos produits.</i>			
<i>La production immobilisée augmente, ce montant variera fortement chaque année car elle 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>	240K		V
<i>La paupérisation de nos locataires fait progresser annuellement notre allocation de solidarité, qui représente 75% de notre déficit social.</i>	137K		
<i><u>Les produits d'exploitation diminuent de 29K, en voici les causes :</u></i>			
<i>Moins d'émissions de bons de travaux à charges immeubles et locataires.</i>		33K	V



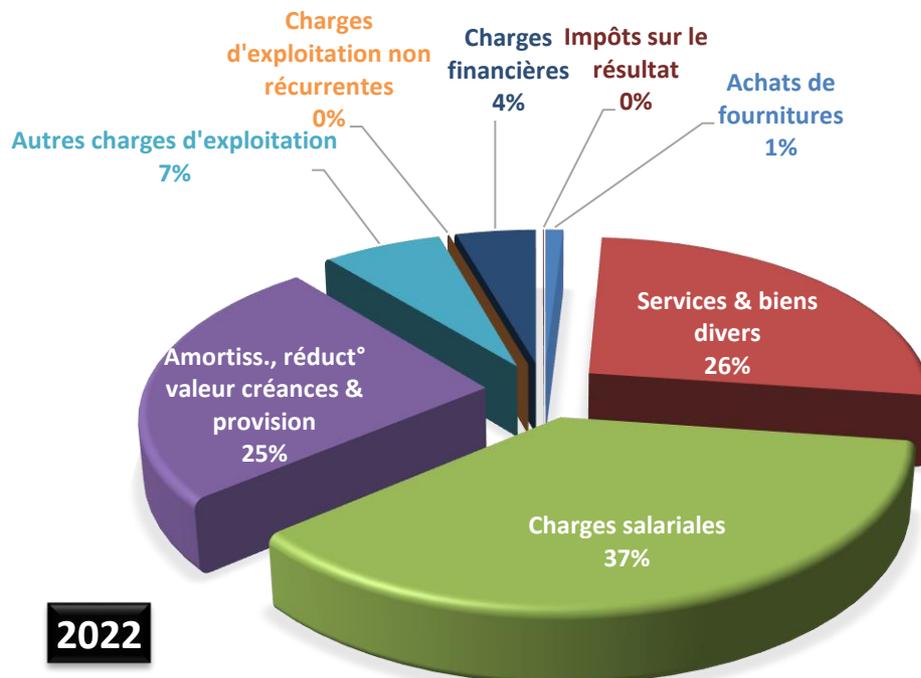
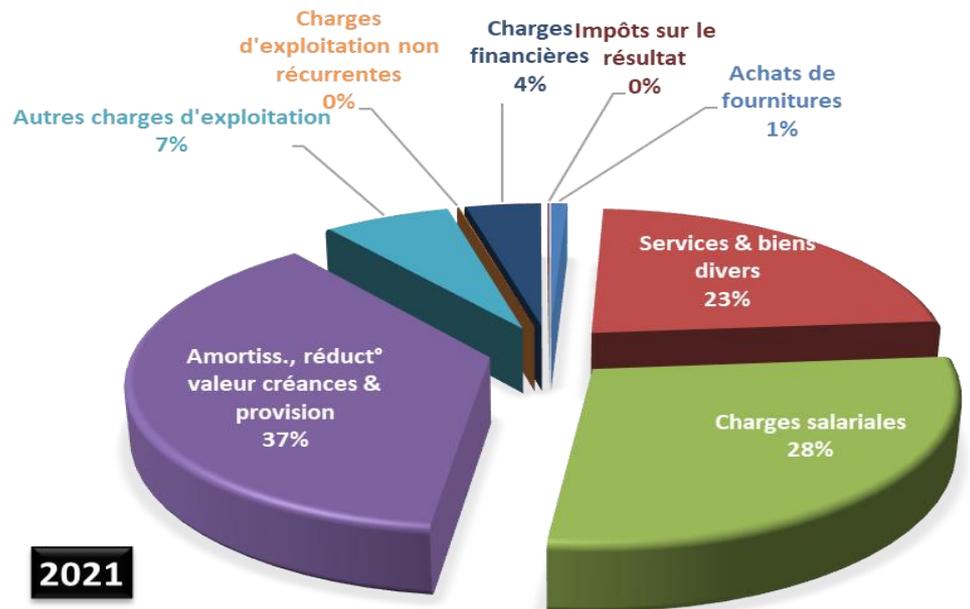
<i>Récupération 6k pour renouvellement candidat.</i>	6K		
<i>Moins de subsides allocation d'insertion.</i>		6K	
<i>Moins d'indemnisations de compagnies d'assurance</i>		4K	
<i>Plus de frais de récupération des états des lieux encodés</i>	3K		
<i>Récupération 5k en + pour les élections CoCoLo de cette année.</i>	5K		
<i><u>Les produits exceptionnels</u> peuvent varier fortement, cette année nous avons une plus-value suite à la vente de 13 garages et en petite partie aussi suite à la vente d'un petit terrain (17k).</i>	463K		S
<i><u>Les produits financiers</u> varient d'un montant de 96K qui se décompose en 9K de primes d'énergie reçues en plus par rapport à 2021, de 100K en plus de mise en résultat de nos subsides et aussi par une réduction de 20K d'intérêts financiers sur nos comptes courants.</i>	96K		V



1.4.7 Charges ou dépenses de 2017 à 2022

Comptes	2017	2018	2019	2020	2021	2022
60 Achats de fournitures	115.704	86.103	88.101	22.056	137.109	137.531
61 Services & biens divers	3.714.873	3.650.764	4.004.709	3.150.860	3.708.919	3.755.073
610 Frais d'adm, déplac, locat° & tiers	323.585	258.277	325.798	269.910	261.298	370.058
611 Charges d'entretien & réparation	1.770.632	1.756.393	1.982.186	1.382.685	1.858.691	1.545.884
612 Consommation d'énergie	1.148.015	1.203.962	1.191.886	1.075.239	1.147.709	1.456.181
613 Locat° et entretien matériel	96.453	82.333	110.058	106.708	117.413	124.027
614 Assurances	213.780	207.691	206.328	214.716	221.251	120.585
615 Rétributions de tiers	57.503	54.020	45.726	31.938	27.521	18.216
616 Frais divers & représentat° et réunion	43.762	53.615	57.725	27.019	40.039	90.495
617 Intérim	0	0	45.372	0	0	0
618 Frais administrateurs	61.144	34.473	39.629	42.645	34.996	29.627
62 Charges salariales	3.359.571	3.666.906	3.687.365	4.119.259	4.605.798	5.228.948
<i>NB : Subsidés y afférents (compte 74) :</i>	262.585	333.243	361.723	340.161	332.823	326.002
<i>NB : Production immobilisée (compte 72) :</i>	14.477	158.897	75.875	14.234	0	240.656
<i>NB : Financement via l'ARS (compte 73) :</i>	24.394	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
63 Amortiss., réduct° valeur créances & provis	2.560.542	2.703.190	2.931.354	2.724.691	6.077.047	3.617.819
630 Amortissements	2.556.996	2.705.499	2.750.698	2.903.724	2.897.539	3.111.905
634 Réd val s/créances	15.411	44.352	156.047	36.421	53.945	56.514
636 Provision grosses rép & entretien	-11.865	-46.661	-100.392	33.354	3.246.334	404.400
637 Autres prov risques & charges	0	0	125.000	-248.809	-120.772	45.000
64 Autres charges d'exploitation	957.321	942.687	1.031.519	1.032.192	1.071.605	925.511
66 Charges d'exploitation non récurrentes	0	171.586	1.431	272.685	7.718	0
CHARGES D'EXPLOITATION	10.708.012	11.221.238	11.744.478	11.321.743	15.608.195	13.664.882
65 Charges financières	690.400	706.063	658.437	645.019	637.053	623.954
67/77 Impôts sur le résultat	38.308	78.727	5.923	19.956	13.005	6.732

1.4.8 Répartition des charges 2022 & 2021



1.4.9 Variations principales des charges entre 2022 et 2021

	+	-	
<i>Plus d'achats de fournitures stock mais la variation de stock suite à l'inventaire de fin d'année nous amène à un équilibre de charges.</i>			V
<i>Les charges de services et biens divers augmentent de 46K, en voici les causes :</i>			
<i>Les frais liés à l'administration générale ont augmenté assez significativement, on y retrouve des nouvelles dépenses ponctuelles comme 37k de consultance pour les dossiers assurances, 26k pour la consultance des procédures à établir et schématiser, 22k liés à la vente des garages.</i>		108K	
<i>Les charges d'entretien et réparations extérieures et intérieures à charge de la SISP diminuent de 190K. Ces comptes peuvent varier fortement d'une année à l'autre et dépendent du plan d'entretien établi par le Département technique en collaboration avec le financier. A titre d'information, ils avaient augmenté de 300K l'année passée ; ces 190K de différence positive, viennent donc équilibrer ce poste et rentrent dans notre budget.</i>	190K		V
<i>La somme reprise à charge des immeubles est aussi plus faible que l'année passée, à l'instar du poste précédent, 2021 était également plus élevé que 2020, en grande partie due à l'évolution des frais d'entretien des communs (77K), des chauffages (33K). Cette année, nous constatons une baisse des frais d'entretien pour 43K, des frais de chauffage pour 29K & des frais d'ascenseurs pour 34K.</i>	130K		V
<i>Les frais d'énergie à charges des locataires augmentent sensiblement. Ils subissent l'inflation et les conséquences de la guerre en Ukraine, ceux à charge de la SISP suivent la même trajectoire. En analysant les montants, nous pouvons constater une poussée de 230K pour les frais d'électricité et 66K pour le gaz.</i>		308K	V
<i>Les matériels informatiques ou matériels roulants augmentent dans une faible mesure.</i>		7K	
<i>Les assurances diminuent drastiquement.</i>	100K		S
<i>Les rétributions aux tiers continuent leur descente, nous gagnons 12k de frais d'avocats.</i>	9K		
<i>Les frais divers montent de 50k (10k frais de formation, 4k frais d'activités, 3,5k salle de spectacle et 26k d'évènements dont certains avaient été reportés suite Covid...)</i>		50K	S
<i>Les charges salariales ont augmenté de 623K</i>			
<i>80.000 2ème volet de l'harmonisation salariale au 01/01/2022</i>			
<i>45.000 impact indexation du 01/10/2021</i>			
<i>220.000 impact indexat° en 2022 des : 01/02, 01/04, 01/06, 01/09 et</i>			
<i>85.000 augmentations barémiques</i>			
<i>48.000 augmentation charges d'assurance et d'avantages sociaux</i>			
<i>130.000 Chevauchement directeur technique + pécules de sortie</i>		623K	

25.000	<i>Chevauchement autres employés. + pécules de sortie</i>			
110.000	<i>Engagements 3 ouvriers polyvalents</i>			
18.000	<i>Engagement soutien Administratif, logistique et RH</i>			
-120.000	<i>Retards de remplac, temps partiels médicaux et absences</i>			
-18.000	<i>Divers</i>			
623.000	TOTAL			
<i>Nos amortissements augmentent et suivent notre plan d'investissement.</i>			214K	V
<i>Stabilisation de nos irrécouvrables.</i>			2K	
<i>En 2021, nous avons une augmentation exceptionnelle de notre provision pour grosses réparations et entretien pour 3213K suite aux nouvelles règles d'évaluation de notre tutelle ; ce qui nous donne cette année une variation positive de ces charges pour 2841K vu que nous avons doté 404K en 2022.</i>		2.841K		S
<i>Nous avons repris une provision de la TVA pour 40K mais cela est contrebalancé par la reprise de l'année passée de 122K pour la provision du PI de 2017. De plus, nous provisionnons aussi 85K pour un litige suite au licenciement d'un travailleur.</i>			165K	S
<i>Nos charges d'exploitation diminuent de 70K suite à la récupération de réduction de PI de 2016 et 2017 et la différence entre les deux années est aussi accentuée du fait de la déduction de la reprise de la provision du PI de 2017 en 2021 (+70K)</i>		146K		S
<i>Nos charges exceptionnelles ne varient presque pas.</i>		7K		S
<i>Les charges financières diminuent de manière récurrente liées à nos prêts LT</i>		13K		
<i>Nous avons moins d'impôts à payer</i>		6K		



1.5 Le bilan 2022 d'En Bord de Soignes présente un total d'Actif / Passif de 70.828.690 €, l'année passée il s'élevait à 69.846.708 €.

1.5.1 Actif 2022 et 2021

		ACTIF 2022	Part dans l'actif	ACTIF 2021	2022-2021
Disponibilité	- AVOIRS STABLES, PERMANENTS 62.343.483	Investissements (21/28) 62.343.483 (terrains, constructions, rénovations, équipements, matériel divers et mobilier, aménagement, investissements en cours...)	88%	60.507.941	1.835.543
	+ AVOIRS/LIQUIDITES COURT TERME 8.485.207	Circulants (29/58) 8.485.207 Stock (3) 210.622 Créances commerciales (40) 162.047 Autres créances (41) 965.076 Valeurs disponibles & placements (50/58) 6.937.838 Comptes de régularisation (490/491) 209.624	12% 0,3% 0,2% 1,4% 9,8% 0,3%	9.338.767 172.828 105.268 826.325 8.159.943 74.403	-853.560 37.794 56.778 138.751 -1.222.105 135.221
		TOTAL ACTIF 70.828.690		69.846.708	

en immobilisé cette année, nous pouvons retrouver 4656K pour la rénovation de l'enveloppe de la Cité phase 1, 700K pour la rénovation des 4 chaufferies au Dames Blanches, 620K pour la rénovation de plusieurs logements vides du marché 1 et 2, 605K pour la mise en conformité électrique des logements situés Ernotte, 300K pour la rénovation de 5 maisons et n'oublions pas l'achat du Dries 32 pour 702K.

Les **créances** (compte 40) vis-à-vis de nos locataires progressent un peu cette année, elles montent de 56K. L'année passée nous avons diminué ces créances de 14K et de 21K en 2020.

Les **autres créances** (compte 41) augmentent en principe de manière récurrente suite à l'évolution des remboursements des enfants à charge et adultes handicapés à recevoir de notre tutelle. Cependant, fin 2022, nous restons avec une créance de 110k vis-à-vis de la TVA. En effet, le mécanisme d'autoliquidation nous oblige à garder une créance pour les sommes qui seront dues à chaque trimestre de déclaration tva ; c'est donc principalement la raison de l'évolution de ce poste.

Nos **liquidités** (compte 50/58) sont sensiblement impactées et de manière récurrente par l'augmentation de certains frais repris ci-dessus dans notre comparaison des charges entre les deux années. Les efforts pour maintenir un taux de vide locatif stable suite à la rotation importante de nos locataires, la mise en place de mesures pour aussi réussir à diminuer ce vide locatif et nos investissements ainsi que notre politique de rénovation contribuent à l'évolution lente mais négative de nos liquidités. Le solde de nos liquidités s'élève à presque 7 millions fin 2022.

Les comptes de **régularisation** de l'actif sont plus élevés à concurrence de 135k. Ces comptes évoluent en fonction des dates de factures réceptionnées de nos fournisseurs ; nous tenons comptes de ces factures reçues mais reportons la charge à l'année suivante puisque ces factures concernent des charges ultérieures.

Le Passif se compose à 28% de capitaux propres, 10% de provisions et impôts différés et 62% de dettes. Les provisions augmentent de 1% par rapport à 2021 au détriment des capitaux propres ; ceci est principalement dû à la suite de la prise en charge comptable de la nouvelle provision pour grosses réparations et entretiens qui grève par la même occasion nos réserves cumulées. Aussi, 1% transite des capitaux propres vers les dettes, ceci est dû au fait de nos investissements plus conséquents qui induisent plus de dettes d'emprunts.

L'analyse du passif nous montre une diminution des **réserves** de 838K qui constitue donc la perte de cette année mise en réserve. Nos réserves cumulées diminuent en conséquence de ce montant et se valorisent à 6.439K fin d'année.

Depuis quelques années, les **subsides** augmentaient de manière récurrente, cette année la variation est négative car la mise en résultat annuelle de nos subsides reçus des années antérieures grimpe chaque année et s'élève fin 2022 à 592K. En outre, durant 2022 nous avons reçu 545K de nouveaux subsides ; dès lors, la différence de ce poste s'élève à -47K.

Parmi les 545K reçus cette année, nous pouvons citer l'acquisition du pavillon Dries 32 pour 702K pour lequel nous avons reçu 50% de subsides, donc 351K ; 141K nous ont été octroyés en 2022 pour la continuation du projet étude amiante à l'Elan ; le solde concerne d'autres subsides pour divers projets en cours.

En observant le cumul total de nos subsides, nous constatons que nous avons reçu au total 1.8031K de subsides, dont 4.881K ont déjà été transférés en résultat ; le solde cumulé de ce poste s'élève donc à 13.149K.

Les **provisions** pour grosses réparations & entretiens avaient augmenté de manière exceptionnelle l'année passée de 3.246K, suite à la dotation 2021 afin de se mettre au diapason des nouvelles règles d'évaluation de notre tutelle concernant cette provision. Nous devons, fin 2021, trouver dans nos comptes une provision égale au plan d'entretien sur les 5 années ultérieures. En 2020, notre provision était calculée sur base de 1,5% de notre PRA, ce qui était préconisé par la SLRB et correspondait à nos règles d'évaluation. Cette année, la provision pour grosses réparations et entretien augmente via sa dotation annuelle de 404K et ceci afin de continuer à être en phase avec notre plan d'entretien.

Aussi, nous enregistrons, en 2022, une nouvelle provision de 85K afin d'éventuellement faire face à un litige ultérieur suite au licenciement d'un de nos travailleurs. Nous reprenons aussi une provision de 40K pour diminuer la provision antérieure concernant la TVA.

Nos **dettes à long terme** représentent un poste très important de notre passif (55%) et sont notre principale source de financement ; elles continuent d'augmenter fortement avec une différence de 609K par rapport à l'année passée. Le delta entre les deux années doit être analysé plus finement car il est la soustraction entre les nouveaux crédits accordés durant l'année suite aux paiements des factures reçues conformes à l'avancement de nos projets d'investissement et entre le versement annuel de l'amortissement en capital de nos prêts antérieurs qui représente notre annuité (sans compter nos intérêts sur prêts). Nous parlons du poste annuité (compte 42) juste après celui-ci. Les nouveaux crédits accordés en 2022 s'élèvent à 2391K, montant important qui reflète notre stratégie d'investissement et nos efforts pour combler le vide locatif actuel, en effet, 1620K ont été attribué au marché 01 et 02, qui pour rappel, concerne la rénovation des logements vides. L'achat du pavillon Dries fait aussi partie des nouveaux crédits accordés pour la moitié du prix d'achat, en l'occurrence, 351K. Les deux autres crédits importants reçus en 2022 sont de l'ordre de 148K pour la mise en conformité incendie du bâtiment Van Horenbeeck 41 et 108K pour la mise en conformité électrique de 136 appartements rue Ernotte.

Les **annuités** augmentent de manière récurrente suite à nos investissements. En 2022 nous avons 64K en plus et devront donc être honorées fin 2023 pour 1779K sans compter nos intérêts et chargements sur nos prêts qui seront de l'ordre de 634K.

Les **dettes fournisseurs** peuvent varier fortement car lors de la finalisation du bilan nous devons nous arrêter à une date déterminée qui est le 31/12 ; cela ne reflète pas notre endettement réel vis-à-vis de nos fournisseurs. La majorité de nos postes ouverts fin d'année et donc représentées dans ce bilan, sont payés début de l'année suivante. Fin 2022, nos dettes commerciales s'élèvent à 836K et sont en augmentation de 274K par rapport à l'année passée. Nous n'avons pas de problématique importante et particulière pouvant se retrouver dans ce poste.

Les **dettes fiscales** (compte 45) peuvent être influencées par notre résultat ou par l'évolution de notre nombre de travailleurs. Tout comme les années antérieures, la variation positive de 40K 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.



Cette année, nous constatons une variation importante dans nos **autres dettes** pour un montant de 338K. En 2021, la variation négative de ce poste à concurrence de 288K, résidait dans l'augmentation des frais à charge des immeubles (énergies et charges communes). L'augmentation de ces charges induit moins de remboursement de provision envers nos locataires et, de ce fait, une dette moins élevée envers notre SISF fin d'année. Par contre en 2022, nous avons provisionné exceptionnellement, un montant de 200K afin d'anticiper les versements des primes énergies prévues en 2023 pour nos locataires. Mais nous avons aussi provisionné des montants liés à des facturations d'énergie non encore reçues de la part de nos fournisseurs. Ces deux mesures contribuent donc à l'augmentation de ces dettes fin 2022.

Tout comme l'actif, le passif peut aussi comprendre des comptes de **régularisation**. Ces comptes évoluent de la même manière que les comptes de régularisation de l'actif, mais sont plus en fonction des dates de facturations nos clients ou de prélèvements de loyers de nos locataires. Nous tenons comptes de ces factures émises ou prélèvements effectués mais reportons le produit à l'année suivante puisque ces éléments concernent des produits ultérieurs. Fin 2022, nous n'avons pas de produits à reporter.

2. **Affectation du résultat**

2022 présente une perte de 838.452 €, ce qui donne une différence de 2.928.491 € par rapport à 2021 qui se soldait par une perte de 3.766.944 €.

La moyenne des résultats de 2013 à 2021 s'élève à un bénéfice moyen de 59.282 €.

Si nous ajoutons 2022 à cette moyenne, nous arrivons à une perte moyenne de 30.491€.

Le résultat de 2022 a été affecté à raison de -884.117,13 € en prélèvement de la réserve disponible générale et 45.664,92 € en réserve de cotisation de solidarité.

3. **Risques et incertitudes**

L'incertitude relève de la planification et la réalisation de 2 chantiers à Watermael-Boitsfort à savoir :

- Dries-Elan (84 logements concernés)
- Chablis-Taillis (137 logement concernés)

Des dates de réalisations sont fixées pour ces 2 chantiers mais nous ne pouvons pas exclure de nouveaux reports éventuels (administratifs et techniques). Quasiment tous les chantiers subissent ce genre d'inconvénients mais le fait que les logements qui se libèrent ne sont pas reloués et chaque report de date des travaux entraînent une augmentation de logements vides qui entraînent notamment une perte de ressources financière pour la société.

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

La SLRB et les fédérations de logements sociaux (notre représentant étant l'ALS) sont en cours de négociation pour la rédaction d'un nouveau contrat de gestion qui sera d'application de 2022 jusque 2026. Les prévisions transmises par la SLRB envisagent la signature de ce nouveau contrat durant le 2^{ème} trimestre 2022.

Ce contrat aura de nouvelles implications importantes dans la gestion de la société notamment :

- Le mode de financement des projets de rénovation.
- L'approche sociétale globale.

5. Événements importants depuis la clôture

Nous devons signaler l'impact direct à court et moyen terme du début de la guerre en Ukraine. L'impact se situe notamment à propos du coût et de la disponibilité des matériaux de construction nécessaires à l'accomplissement de nos missions. D'autre part les délais de réalisations de chantiers risquent également d'être influencés par cet événement.

6. Recherche et développement

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

7. Mutations de capital

Durant cette année, des cessions de parts émanant de demandes de coopérateurs privés (ou leurs héritiers) ont été effectuées avec l'accord de la tutelle (SLRB). Les parts ont été transmises quasi intégralement en faveur des communes et majoritairement à titre gratuit. Sur le capital total de 4.636.607 parts émises cela représente 12.663 parts soit 0,27% du capital.

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 2022.

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, mais son compte de résultat montre des pertes de l'exercice pendant deux exercices consécutifs, nous devons donc inclure une justification de l'application des règles comptables de continuité. Cet état de fait montre que nous avons une structure bilantaire saine mais pourrait présenter des soucis de rentabilité annuelle. Nous ne pensons pas rentrer dans ce cadre non rentable. La situation actuelle de nos pertes de loyers de base, de l'inflation qui induit un surcoût de matériaux, de rénovation et d'indexation salariale vient rogner notre compte de résultat. Nous luttons sur la problématique des logements vides et avançons dans ce domaine. Nous pensons qu'une amélioration des chiffres se fera ressentir à partir de 2023. Aussi, pour lutter contre cette perte de loyers de base, nous avons dû engager de la masse salariale complémentaire qui a donc un effet sur notre résultat. Les pertes de ces deux années ont aussi été impactées par les dotations de provisions pour grosses réparations et entretien, dont les règles d'évaluation ont changé depuis l'année passée comme expliqué en début de ce rapport. De plus, cette année, une provision de 200K a été prise en charge afin de prévenir les primes énergie que nous devons payer à nos locataires en 2023.

13. Utilisation des instruments financiers

La société ne possède pas d'instruments financiers.

14. Complément à la situation financière

Vente de 28 garages à Woluwe-Saint-Pierre

La SISP est propriétaire de plusieurs batteries de garages réparties de part et d'autre sur le patrimoine de 1150 Bruxelles, notamment à Joli-bois, Rosart, Dames Blanches, Rom. Ces garages jouxtent donc d'autres garages appartenant à des propriétaires tierces de telle sorte qu'ils sont mitoyens. Ils sont vidés pour la plupart d'entre eux et ne sont pas loués. L'état de ces derniers nécessitent une rénovation partielle.

D'un point de vue localisation, ces derniers ne se trouvent pas à des endroits stratégiques pour que la SISP puissent les exploiter à 100%. En effet, ils ne se situent pas, pour la plupart, à côté de nos logements de telle sorte qu'ils n'intéressent pas nos locataires.

D'un point de vue financier, ces derniers rapportent actuellement un revenu de 12.654,71 € par an (base novembre 2020)

Ces garages sont considérés comme des biens privés appartenant à la SISP et donc en dehors de la location sociale ce qui implique donc qu'en cas de location de ces derniers, la SISP est soumise à la TVA engendrant ainsi une surcharge de travail au niveau du service comptabilité de la SISP.

La vente de ces garages a été soumise à notre autorité de tutelle qui a transmis son accord.

Cession des parts

Plusieurs coopérateurs et/ou héritiers ont marqué leur volonté de céder leurs parts tantôt à titre gratuit tantôt à titre onéreux en faveur de leur commune de référence ou à l'égard d'un autre coopérateur.

Acquisition immeuble Avenue Van Bever – Woluwe-Saint-Pierre

Dans le cadre de l'acquisition d'immeubles existants (« clé sur porte »), la SLRB prévoit des subsides et des avances pour des projets. La commune et la zone de police de WSP mettent en vente un bâtiment avenue David Van Bever 6 à 1150 Bruxelles. Ce bâtiment permet d'envisager l'acquisition rénovation de 10 logements. Des projections financières ainsi que la faisabilité font l'objet d'études au sein de la SISP en collaboration avec la SLRB dans le but de l'acquisition du bien.

Dépenses

Provision pour Gros entretien et grosse réparation (GER) : adaptation sur le Plan comptable et des Règles d'évaluation du secteur du logement social bruxellois - Approbation du plan d'entretien 2022-2026

Sur base de la circulaire 686, fin décembre 2021, la SLRB a émis une nouvelle circulaire (816) dont l'objet est :

- Provision pour Gros entretien et grosse réparation :
- Adaptation de la circulaire 686 sur le Plan comptable et des Règles d'évaluation du secteur du logement social bruxellois.

Cette circulaire (jointe au présent rapport) a été éditée sur base des conclusions d'un groupe de travail (SLRB/SISP/Réviseurs).

a) Aspect comptable de la provision GER

L'augmentation de la dotation exceptionnelle au 31/12/2021 outre celle déjà prévue est d'un montant de : 3.246.384€

b) Aspect fiscal de la provision GER

Plusieurs approches existent, néanmoins nous proposons de ne pas exonérer la provision pour éviter notamment les risques de contrôles systématiques de l'administration fiscale et d'appliquer la même approche déjà utilisée pour l'application de la T.V.A.

c) Adaptation de nos règles d'évaluations dans le BNB.

Sur base des nouvelles directives de la SLRB nous devons adapter nos règles d'évaluations.

1. Règle actuelle

La provision pour grosses réparations et gros entretien est calculée sur base d'un plan quinquennal 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.

2. Nouvelle proposition des règles d'évaluation :



Les règles d'évaluation des provisions pour grosses réparations et entretiens à partir de 2021 sont :

Aspect comptable

La provision pour la fin de chaque année doit correspondre au total prévu dans le plan d'entretien des 5 années suivantes. Cette provision sera imputée dans le compte 162000.

Ce plan d'entretien ne reprend que les travaux à charge de la SISP. Si une SISP a une provision inférieure ou supérieure au plan d'entretien à 5 ans, elle comptabilise la différence en une fois avec une dotation ou une reprise pour faire correspondre la provision au plan.

Utilisation :

Utilisation de la provision est justifiée par la partie des comptes ci-dessous en lien avec le plan d'entretien. Ceci constituera l'utilisation :

- 6110 Frais des immeubles loués à charge de la SISP
- 6112 Frais des immeubles utilisés par la SISP
- 62 Frais de personnel + 60 matériel

Dotation :

- La dotation annuelle au 31/12/N servira à remettre la provision du compte #162 au niveau du total du nouveau plan d'entretien (mis à jour) pour la période N+1 à N+5.
- Pièce justificative :
Le plan d'entretien à 5 ans. Ce dernier devra être établi par le service technique en collaboration avec le service financier et validé par le CA de la SISP.

Aspect fiscal

Par prudence, cette provision ne sera pas considérée comme exonérée

Recettes

Adaptation des provisions pour charges 2022

En sa séance du 7 décembre 2021 le CA a marqué son accord pour les provisions relatives aux charges locatives de l'année 2022 à savoir une augmentation moyenne de 18% des provisions pour charges.

Ces provisions avaient déjà été adaptées sur différentes données :

- L'augmentation du coût de l'énergie avec les données en notre possession lors de la présentation des propositions.

- L'adaptation selon des données évolutives relatives aux services prestés dans les différents immeubles concernés (instauration de nettoyages, installation de chaufferies communes).

Le service financier avait également signalé que sur base de l'évolution des coûts, une possible adaptation des provisions pourrait être proposée.

Il se fait que sur base de l'évolution des coûts généraux et principalement celui de l'énergie, une augmentation des provisions pour charges est proposée et ce à partir de juillet 2022.

En effet nous avons pu relever les augmentations suivantes :

- Fourniture de gaz (tarif social donc maximum 15% annuellement)
- Masse salariale (4 indexations durant l'année soit une augmentation de 4,05%)
- Électricité des communs (200%)
- Coût des produits utilisés (ex : nettoyage)
- Les contrats de maintenance n'étant pas (encore) impactés vu les prix fixes prévus

L'augmentation de la provision proposée est d'un montant de 20€/mensuel supplémentaire, ce qui représente selon les sites avec les différentes charges dont ils bénéficient en tout en partie une augmentation entre 8,8% et 17,4%.

Conscient de l'effort budgétaire que cela représente pour nos locataires, nous proposons donc un montant permettant de prévenir au minimum l'éventuel complément à régler lors du décompte prochain des charges (2023) et soutenable mensuellement par nos locataires.



3. VIE DE LA SOCIÉTÉ

3.1. Les candidats et les locataires

Rapport annuel relatifs aux candidats et locataires

Données relatives aux attributions de logements effectuées entre le 01/01/22 et le 31/12/22

Logements inadaptés et mutations

Nombre et type de logements inadaptés et sur-adaptés au 31/12/2022: Ce tableau reflète la situation d'occupation des logements de la sisp hormis les logements de fonction et les logements collectifs au 31/12/2022

Définitions

Logement adapté : logement conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'article 3 de l'AGRBC du 26/09/1996

Logement inadapté : logement qui ne répond pas au prescrit légal de l'article 3 de l'AGRBC du 26/09/1996

Logement sous-adapté (sur-occupé): logement disposant d'un nombre de chambres inférieur au prescrit de la norme établie à l'article 3 de l'AGRBC du 26/09/1996

Logement sur-adapté : logement disposant d'au moins deux chambres excédentaires par rapport au prescrit de la norme établie à l'article 3 de l'AGRBC du 26/09/1996

Logement sous-occupé: logement inadapté car le nombre d'occupants est inférieur aux critères prévus à l'article 3 de l'AGRBC du 26/09/1996.

- Nombre total de demandes de mutation au 31/12/2022 selon le type de logement concerné (de sur-adapté/sur-occupé/sous-occupé vers plus petit ou plus grand) :

De/vers	studio	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	7ch	8ch	Total
studio	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2
1ch	0	10	1	0	0	0	0	0	0	11
2ch	0	16	33	7	0	0	0	0	0	56
3ch	0	14	21	21	4	1	0	0	0	61
4ch	0	1	3	2	1	0	0	0	0	7
5ch	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6ch	0	0	0	1	0	1	0	0	0	2
7ch	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8ch	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Le pourcentage fixé par la SISP en 2022 en vertu de l'article 7 de l'AGRBC du 26/09/1996 est de 20 %.

Les critères mis en place sont principalement l'ordre chronologique d'inscriptions sur la liste des demandes de mutation. Le pourcentage réalisé par la SISP au 31/12/2022 est de 20 %.



SITUATION DE L'OCCUPATION DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

Situation au 31/12/2022	Nombre total de logements	SUR-OCCUPÉS (SOUS-ADAPTÉS)							ADAPTÉS				
		-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1		+1	+2	+3	+4
Studio	123	0	0	0	0	1	0	1	108	0	0	0	0
1 chambre	565	0	0	0	0	0	0	15	483	0	0	0	0
2 chambres	681	0	0	0	0	1	15	59	225	292	0	0	0
3 chambres	395	0	0	0	0	2	13	57	110	77	85	0	0
4 chambres	81	0	0	0	0	1	2	13	17	17	9	9	0
5 chambres	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
6 chambres	4	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0
7 chambres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 chambres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total par type de chambre													
Total par catégorie	1850	180							945	492			

En demande de mutation	0	0	0	0	2	12	66						
Sans demande de mutation	0	0	0	0	3	18	79						
Demande de mutation - ménage protégés									7	3	1	0	
Demande de mutation - ménage non-protégés									33	14	1	0	
Sans demande de mutation - ménage protégés									139	45	6	0	
Sans demande de mutation - ménage non-protégés									207	33	2	0	

Le revenu moyen des nouveaux locataires hors mutations et transferts : 17.292,79 €. À titre comparatif, il s'élevait à 16.360,51 € en 2021 et 16.286,04 € en 2020.

7 candidats inscrits sont inscrits au registre BIS³ : 7 (3 ont plus de 10 ans d'ancienneté)

Cette année, il n'y a pas eu de réductions sociales spécifiques⁴

Expulsions du 01/01/2022 au 31/12/2022

Situations types	Nombre
Demande de rapport auprès du délégué social (DS) pour une expulsion à exécuter en période hivernale	0
Demande d'avis auprès du DS pour une expulsion hors période hivernale	9
Procédure d'expulsion entamée alors que le ménage avait déjà quitté le logement pour récupérer celui-ci	0
Expulsion menée à terme alors que les locataires sont partis en cours de procédure (récupération du logement sans accord à l'amiable)	1
Expulsions effectives : Procédure menée à terme avec les locataires présents dans le logement au moment de l'expulsion	1

La SISP a procédé à 2 expulsions. Pour 4 dossiers où l'expulsion a été annulée car le locataire a honoré la dette et/ou le plan apurement.

Plaintes

Le nombre de plaintes introduites en 2022 s'élevait à 5 dont 2 irrecevables car pas notifiées dans la bonne forme (reçues par email). À titre comparatif, il s'élevait à 7 en 2021 et 9 en 2020.

Permanences

³ Registre BIS : ensemble des personnes ayant un lien avec la Belgique mais n'ayant pas de numéro du Registre national ; s'y trouvent des travailleurs transfrontaliers, des personnes propriétaires de bien(s) en Belgique, des personnes ayant un droit en sécurité sociale belge mais ne vivant pas en Belgique, etc.

⁴ Réduction sociale spécifique : la réduction de loyer ponctuelle octroyée par le Conseil d'administration de la société immobilière de service public, après accord du délégué social, en raison de la situation de précarité exceptionnelle du locataire d'un logement social



Nous avons 3 bureaux de permanences pour le service locataire, un sur chaque commune Le bureau pour les locataires d'Auderghem ainsi que le service candidats sont intégrés au siège.
L'antenne 1150 : rue du Ciel Bleu 26 propose : l'accueil des locataires, les permanences physiques et téléphoniques pour le département locatif et social
L'antenne 1160 : avenue de la Houlette 93 propose également l'accueil des locataires, les permanences physiques et téléphoniques pour le département locatif et social et les permanences physiques et téléphoniques pour les candidats-locataires
L'antenne 1170 : rue de l'Elan 80 offre, elle, un accueil des locataires, des permanences physiques et téléphoniques pour le département locatif et social

Les bureaux des antennes sont tous accessibles aux PMR, des rencontres sur rendez-vous avec la Directrice du Département locatif sont possibles dans les 3 antennes.

Les candidats sont réorientés vers les bureaux du siège mais des formulaires d'inscriptions déposés dans les antennes sont transmis en interne vers le bon service

Nous sommes revenus à la situation avant Covid, à l'exception du service candidat qui a augmenté les périodes de permanences téléphoniques

Proposition d'un pourcentage de mutation pour 2022

Malgré les mutations réalisées durant l'année 2021, le nombre de demande de mutations a augmenté. Nous savons également que l'année 2023 nous demandera un énorme effort de relogement par la superposition de 2 plans de relogement sur la commune de Watermael-Boitsfort. Ceux-ci ne nous permettront pas de faire de nombreuses mutations. Dès lors, nous proposons de maintenir un minimum de 20% d'attribution de logement par voie de mutation pour 2022. Il s'agit d'un pourcentage minimum à réaliser.

Néanmoins, afin de ne pas augmenter le nombre de logements vides, une attention particulière sera portée sur les mutations montantes dans les immeubles qui seront impactés par les plans de relogements de 2023. Les mutations descendantes seront gérées lors du plan de relogement dans les immeubles Chablis-Taillis et anciens Dries-Elan.

Les mutations dans le cadre du plan de relogement en cours pour 2022 ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

Comme chaque année, une attention particulière sera portée pour les logements suradaptés occupés par des locataires approchant de l'âge limite de mutation. Un accompagnement social sera, si possible, mis en place en vue de muter les personnes dans les meilleures conditions.

Transfert

Application de la décision du CA du 19/09/2017 « Procédure de Transfert » :

Conditions

Mêmes conditions que pour une mutation soit :

- pas de dette
- locataire depuis 2 ans
- bon entretien du logement (sauf en cas de transfert technique)
- choix des communes

Formes de la demande

- la demande doit être introduite par écrit et accompagnée d'une composition de ménage
- le formulaire de choix de commune doit être joint à la demande
- rapport social de l'assistant(e) social(e)
- rapport technique (selon les cas)
- facultatif : rapport médical ou d'autre intervenant
- demande de transfert temporaire ou définitif

Mise en application du plan de mutation à moyen terme

Le plan de relogement pour le projet Dries-Elan a débuté en 2019 et sera d'application en parallèle au plan de mutation en 2022 également.

Un plan de relogement devra être mis en place pour l'année 2023 en vue de vider l'immeuble situé rue de l'Elan 82 à 1170 Bruxelles.

Les plans de mutation des années 2023 et 2024 seront obligatoirement impactés par ces plans de relogements.

Le pourcentage de mutations pour ces 2 années sera inférieur à celui proposé en 2022.

Nous devrions pouvoir revenir au taux actuel à partir de 2025 si la planification des travaux à venir est respectée.

Un autre paramètre, à inclure dans les réflexions futures, sera l'impact des contrats à durée déterminée qui arrivent à échéance et pour lesquels une analyse de la composition de ménage pourrait aboutir à une mutation. L'impact pour 2022 est actuellement nul mais nous sommes en début d'année et donc des modifications dans la composition de ménage peuvent encore apparaître pour le second semestre 2022.

Plan de relogement dans le cadre de la phase 2 de la Cité de l'Amitié – Ciel Bleu



EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE C.V.

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstafaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120

TVA/BTW BE 0401.967.406 | RPM/RPR - TPIF Bruxelles/NLREA Brussel | 02 435 23 50 - **0800 35 245** | ebds@ebds.brussels | www.enborddesoignes.be

Les travaux d'isolation débuteront en 2023 et concerne 76 logements. Dans cette phase, 9 logements disparaissent ou sont modifiés dans leur taille ou leur typologie.

Disparition de logements rue du Ciel Bleu	Création de logement rue du Ciel Bleu
Appartement PMR 3 chambres	-
Appartement PMR 4 chambres	1 flat
Appartement 1 chambre	Appartement 4 chambres
Appartement 1 chambre	Appartement 2 chambres
Appartement 3 chambres	-
Nos bureaux actuels	Agrandissement d'un flat PMR en appartement 1 chambre + appartement 2 chambres PMR

Disparition de logements rue Vanderbiest	Création d'espace dédié au collectif
Appartement 4 chambres	Nos bureaux
Appartement 4 chambres	Les bureaux d'Access and Go
Flat	À attribuer (école des devoirs ?)
Flat	À attribuer (lavoir social ?)
Disparition de locaux rue de la Fleur d'oranger	Création de logement
Les bureaux actuel d'Acces and Go	Appartement PMR 3 chambres

Les locataires ont déjà été contactés de manière individuelle. Actuellement, à l'exception d'une demande de mutation, la plupart des locataires occupent un logement adapté. Il faudra donc reloger

- 2 flats vers des logements 1 chambre
- 2 logements 4 chambres vers des logements 4 chambres

- 1 logement 4 chambres PMR vers 1 logement 3 chambres PMR
- 1 logement 3 chambres PMR vers un logement 4 chambres PMR (avec une dérogation spatiale pour maximum 6 mois)
- 2 logements 1 chambre vers des logements 1 chambre

L'ensemble des locataires contactés désirent rester dans la Cité de l'Amitié. Grâce aux logements actuellement en rénovation dans le marché 02 (Marché 01 consistait en la rénovation de 42 logements sur Auderghem et le marché 02 pour la rénovation de 43 logements sur Woluwe-Saint-Pierre), plusieurs solutions pourront être rapidement proposées. Néanmoins des efforts devront être fournis pour accélérer des rénovations supplémentaires à la Cité afin de pouvoir proposer un logement correspondant à la composition de ménage avant le début des travaux.

Ce plan de relogement aura évidemment un effet sur nombre de logements inoccupés car il faudra attendre la fin des travaux pour pouvoir attribuer les logements créés. Une solution pourra être présentée pour chaque locataire mais nous ne pourrions pas nous permettre d'avoir des refus dans nos propositions sous peine de bloquer le début des travaux. C'est pourquoi, nous avons démarré les premiers relogements assez rapidement.

Réduction du temps de préavis pour un locataire quittant son logement pour vivre dans sa famille

Actuellement, il est établi que la durée de préavis peut être ramenée de 3 à 1 mois pour :

- les locataires qui entrent en maison de repos.
- les locataires qui reçoivent un logement social dans une autre société.

Nous sommes confrontés à une demande similaire de réduction du temps de préavis pour un locataire qui, devenu veuf, ne désire plus vivre seul et va vivre dans le domicile de sa famille.

Quand ce type de situation nous arrive, un traitement similaire de la situation d'entrée en maison de repos nous semble évident.

Le Conseil d'Administration a dès lors décidé de faire acter, comme décision générale, d'appliquer une réduction du temps de préavis lorsqu'un locataire nous donne son renon afin d'aller vivre auprès de sa famille pour des raisons de santé ou d'isolement.

Suite de l'enquête annuelle de revenus : cas des locataires propriétaires

Depuis 2 ans, une déclaration sur l'honneur de non-propriété est demandée pendant l'enquête de revenus pour la révision des loyers annuelle.

Nous avons également accès à l'information via nos accès Fidus mais uniquement pour les biens en B.

Certains de nos locataires déclarent donc spontanément leur propriété, pour d'autres, nous avons dû les confronter à nos informations.

De nombreux cas de figures apparaissent :

- Biens en Belgique – à l'étranger



- Type de biens : garages, terrains, champs, pâture, bois ou habitations
- Type de propriété :
 - o Pleine propriété
 - o Usufruit
 - o Nue-propriété

Les cas des locataires propriétaires sont systématiquement présentés au Délégué social qui se positionne. Les Délégués sociaux se réunissent et statuent ensemble sur les différents cas afin d'établir une équité de traitement dans le secteur.

1) Les cas de nue-propriété

- a) Dans ce cas, la personne n'a pas de pouvoir d'action sur son état de nu-propriétaire ;
- b) Une information sera donnée aux locataires sur l'obligation de nous avertir su son statut change

2) Cas de pleine-propriété d'une habitation

- a) Achat -> Préavis de 6 mois
- b) Achat inhabitable et travaux en cours
 - ⇒ Délai en fonction de la durée des travaux
 - ⇒ Préavis de 6 mois donné en fonction du planning
- c) Dont le revenu cadastral est < 250,00€ : dérogation validée par le CA

3) Cas de pleine propriété d'un terrain – pâture – bois – garage

- ⇒ Analyse du RC (Revenu Cadastral) et du revenu tiré du bien : dérogation validée par le CA

4) Usufruit

- Dans ce cas, la personne peut jouir du bien mais dans bien des cas, ce type de propriété est le fruit d'un héritage entre plusieurs membres d'une famille et l'usufruit ne porte que sur une fraction du bien.
- En cas d'usufruit complet, nous proposons d'appliquer la même règle que pour la pleine propriété et de donner le préavis de 6 mois.
- En cas d'usufruit entre plus de 2 personnes, demander au locataire de nous faire connaitre son intention par rapport au bien (par exemple : vente de ses parts ou sortir de la convention)
- En cas de mise à la vente de sa part, le locataire doit nous apporter le suivi du dossier.
- En cas de maintien de son droit de propriété (pour un bien habitable et dont le RC est supérieur à 250,00 €), il doit donner le préavis de 6 mois.
- Si l'usufruit concerne plus de 5 personnes, il faut assurer le suivi annuel de la situation car la gestion du bien devient souvent plus difficile. Néanmoins le locataire peut soit vendre ses parts d'usufruit soit renonce à la convention afin de s'assurer de garder son droit au logement social

En cas de preuve de mise en vente du bien, un délai pourra être envisagé.

Extension du contrat de mise à disposition d'emplacement de parking pour Be Park

Depuis 2018, nous avons mis en place un contrat de mise à disposition d'emplacements de parking dans nos immeubles de la chaussée de Wavre et de l'avenue de la Houlette.

Ayant peu de demandes de la part de nos locataires sociaux dans l'immeuble Stratégie- Triomphe, nous avons proposé d'étendre notre offre à cet immeuble également.

D'autres sites ont été envisagés sur la commune de Woluwé-St-Pierre mais les quartiers n'ont pas été retenus par Be Park.

Pour l'année 2021, ce contrat nous a apporté 20.804,11 €.

Mise à disposition de location d'un local et box fermé à la Cité de l'Amitié

Access and Go (anciennement ANLH) a introduit une demande de locations de 3 box fermés dans les garages de la Cité de l'Amitié.

Cette demande est justifiée par le fait qu'Access and Go a fusionné avec l'ABP qui s'occupe également de l'intégration des personnes handicapées.

De par cette fusion et de l'élargissement de leurs activités, leur besoin de locaux augmente pour stocker du matériel (principalement roulant).

Pour rappel, l'origine de la Cité de l'Amitié est à la base un projet de l'ANLH. Des conventions existent entre En Bord de Soignes et cette ASBL, notamment dans le traitement des dossiers de candidatures de locataires et pour la disposition de locaux servant à l'administration au sein de la Cité de l'Amitié.

Ils ont notamment plusieurs locaux rue de la Fleur d'Oranger. L'un de ces locaux a été mis à la disposition par Access and Go à l'ASBL Cap-Famille qui organise une Ecole des Devoirs au sein de la Cité de l'amitié et ce depuis fin 2015.

Cette mise à disposition est un accord interne entre Cap-Famille et Access and Go. Une convention existe entre ces deux parties et aucun paiement de loyer et de charges est prévu par Cap-Famille.

Actuellement l'Ecole des Devoirs est en demande d'augmentation de locaux à notre égard, vu la fréquentation grandissante de leurs services par les élèves.

La nécessité et le bénéfice d'une Ecole des Devoirs au sein de la Cité de l'Amitié n'est plus à démontrer. La situation actuelle de l'Ecole des Devoirs au sein des locaux d'Access and Go est optimale.

Au vu du projet de la phase 2 de la rénovation de la Cité et de l'évolution future de sa composition nous avons conclu une convention avec Access and Go/ABP pour une durée d'un an renouvelable à titre gratuit. La situation sera évaluée chaque année à la date anniversaire de la convention.



3.2. Le personnel

Créations/modifications de fonction

L'organigramme d'En Bord de Soignes a vu apparaître un nouveau département, le Transversal. Il est formé de la Juriste, de la Responsable Communication et de l'Assistante des Directions. Ces personnes dépendent directement du Directeur Général. Depuis 2023, il est renforcé par le poste de Contrôleuse de Gestion.

4 Création de postes :

1) Gestionnaire de stock

2022 a vu l'apparition d'une nouvelle fonction au sein de la Régie technique : un Gestionnaire technique local qui rapporte au Coordinateur maintenance. Celui-ci occupe les fonctions suivantes :

- Préparer le matériel nécessaire aux interventions techniques et le mettre à disposition des ouvriers
- Valorisation des bons de travaux (BT)
- Mise en concurrence des fournisseurs
- Réalisation de marchés pour la fourniture de stocks
- Gestion des scanners, codes-barres et inventaire permanent
- Le stock est sur sa seule et entière responsabilité

Son domaine de responsabilité est de commander, prévoir, suivre et préparer les stocks de matériel nécessaires

2) Gestionnaire de projets collectifs

Dans le cadre de ses missions de suivi et d'aide aux locataires, le développement communautaire doit se développer et se structurer au sein de la SISP. Pour rappel selon les sites de la société des synergies existent soit :

- avec des structures existantes (asbl, commune)
- du personnel mis à disposition de ces asbl (la maison de la prévention à Auderghem)
- sur fonds propres :
 - a) Woluwe-Saint-Pierre à la Cité de l'Amitié avec 2 éducateurs (dont une coordinatrice)
 - b) Un mi-temps assuré par une assistante sociale à Watermael-Boitsfort.

L'assistante sociale assurant ce suivi de mission (mi-temps) sera admise à la pension en octobre 2022. De par cette donnée, l'opportunité création d'un pôle « Développement communautaire et de groupe » se présente.

Le budget actuel de par la fonction exercée ainsi que le remplacement de la fonction RH (barème libérant un solde financier positif) permet d'envisager un poste de gestionnaire de ce pôle qui permettrait notamment de pouvoir :

- développer
- structurer et coordonner
- rechercher des subsides pour des projets et d'éventuels postes subsidiés.

3) Contrôleur de gestion

Le nouveau contrat de Gestion « niveau 2 » met, entre autres, l'accent sur une gestion des SISP basée sur la « maîtrise des risques » via le financement d'un ETP (Equivalent Temps Plein) et une mission de consultance.

Nous proposons d'affecter ces fonds dans l'engagement d'un contrôleur de gestion tout en confiant une mission supplémentaire de contrôle interne à notre Réviseur.

Ce nouveau poste sera directement rattaché à la Direction Générale, faisant partie du Département Transversal reprenant les fonctions nécessitant l'implication de tous les Départements (juriste, chargée de communication et assistante des directions).

Ses principales activités sont :

- Le budget et le contrôle budgétaire ;
- Le reporting financier ;
- Les outils de gestion.

4) Accompagnateur de chantiers en milieu occupé

En 2023, notre société va entamer plusieurs chantiers en milieu occupé. Ces chantiers seront très intrusifs dans la vie de nos locataires.

Pour rappel :

- Phase 02 de la Cité de l'Amitié : 80 locataires impactés, plan de relogement pour 9 ménages, durée du chantier 400 jours
- Rotiers 5-7 : 44 logements, pas de plan de relogement mais de nombreuses interventions dans le logement (électricité, fermeture du gaz de cuisine, déplacement de radiateur, désamiantage partiel, fermeture des balcons...), durée du chantier 460 jours
- Chablis-Taillis : plan de relogement à mettre en place, double déménagement, durée du chantier estimé à 400 jours
- Dries Elan : plan de relogement, voisinage impacté, durée du chantier estimé à 365 jours

Notre expérience de la phase 01 de la Cité de l'Amitié a montré l'importance du contact individuel avec les locataires afin de maintenir une communication interactive et leur confiance. Nous avons également pu constater l'effet bénéfique des « locataires ambassadeurs » qui rassurent les ceux chez qui les travaux n'ont pas encore été effectués.

Les réunions, les contacts et les visites ne peuvent être pris en charge pour la durée des travaux par les équipes locatives en place.

Le contrat de gestion prévoit un financement équivalent à 2% de montant des travaux pour cet



accompagnement.

Entrées/sorties en 2022

Employés Sortis : 10 sorties

- Mises à la pension : 3
- Licenciement : 3
- Autre motif : 4

Employés Entrés : 9

- Ouvriers Entrés : 7
- 13 contrats à durée indéterminée
- 2 contrats à durée déterminée
- 1 remplacement

Conditions salariales

Assurance groupe – Nouveau marché

Sur base de la sélection qualitative du soumissionnaire et de l'analyse de la régularité de l'offre, ce nouveau marché a été attribué à AG Insurance. Le pourcentage des montants cotisés reste inchangé (4% du salaire mensuel brut).

Assurance hospitalisation

En 2022, la SISP a négocié :

- Les membres du personnel actifs sont pris en charge par EBDS 100 %

Si l'assuré le souhaite, les membres de la famille (partenaire et enfants) peuvent être pris en charge par EBDS à concurrence de 50% du montant de la cotisation due.

La sinistralité de l'année 2020 et, en moindre mesure de l'année 2021, est atypique. En effet, en raison de l'apparition du coronavirus, un grand nombre d'hospitalisations se sont vues reportées, voire annulées.

Il a été confirmé par AG qu'ils s'attendaient dès lors à une certaine dégradation de la sinistralité future en raison d'une part, du rattrapage de ces hospitalisations sur le court terme et d'autre part, de l'aggravation probable de certains problèmes de santé non traités à temps sur le long terme.

Notre service RH et comptabilité sont très satisfaits de la collaboration avec AG. Les membres du personnel sont quant à eux satisfaits du service « all in » offert par EBDS.

Pérennisation de l'intervention employeur dans les frais de télétravail

Depuis le 1^{er} mars 2022, le Conseil d'Administration a marqué son accord pour accorder d'office l'intervention forfaitaire de télétravail de 40,00 € par mois à partir de 4 jours de télétravail par mois, soit 1 jour par semaine.

Octroi d'écochèques

Dans le cadre de la vie sociale et d'entreprise, la Direction a souhaité garder une dynamique d'équipe en développant des activités permettant notamment d'améliorer le vivre ensemble. Cette dynamique étant notamment alimentée par :

- des activités festives
- des reconnaissances et manifestation de sympathie à l'égard d'étapes et de faits dans la vie du personnel

Pour ce dernier point, étaient notamment soulignés les faits marquants jalonnant la vie des membres de l'équipe à savoir : naissance-mariage-départ à la pension. Outre l'aspect festif, une action matérielle et/ou financière est présente, dont l'octroi d'écochèques fait partie.

Politique RH

Accompagnement des directions et du personnel d'encadrement

Constatation fut faite de la nécessité d'établir un référentiel managérial et de communication commun au sein de l'ensemble de l'entreprise afin d'améliorer la communication et l'efficacité de l'ensemble de la ligne hiérarchique.

La nécessité pour l'ensemble de la ligne hiérarchique de ces référentiels communs comme bases d'un système d'évaluation continu, constructif et orienté vers l'amélioration continue des membres du personnel fut établie. L'idée est de privilégier une sélection qualitative plutôt que financière au vu de l'enjeu stratégique que recouvre cette démarche de formation et d'accompagnement de l'ensemble de la ligne hiérarchique d'En Bord de Soignes.

Cartographie des processus et procédures

En Bord de Soignes a manifesté le souhait construire une cartographie holistique de son architecture métier afin de documenter et rendre accessible les processus et procédures qui cadrent son fonctionnement actuel. Au travers de cette mission, la SISP entend atteindre les objectifs suivants :

- L'identification de ses forces et faiblesses
- La facilitation du transfert de connaissance et de la reprise de travail par un collègue ou de nouveaux entrants
- L'adoption d'un langage commun et d'une méthode de travail claire au sein de tous les départements

Afin de soutenir En Bord de Soignes dans l'exercice de sa mission, la SISP souhaite :



- ⇒ Définir une cartographie claire de son organisation (architecture métier)
- ⇒ Identifier ses processus et procédures les plus importants,
- ⇒ Formaliser et documenter les processus et procédures les plus importants pour le bon fonctionnement de la société, et
- ⇒ Déterminer les points d'amélioration possibles.

Nous souhaitons définir et mettre en place des processus et procédures clairs incluant des pistes de solution à ses points critiques qui lui permettent de répondre à ses défis constants. Ces éléments sont supportés par un plan de suivi et un accompagnement dans l'appropriation.

Depuis le lancement du projet, les 4 macro-processus suivants ont été achevés en 2022 :

- 1) Le décompte des charges
- 2) Le plan d'investissement
- 3) Le recrutement
- 4) La relocation

Tous les employés peuvent désormais consulter les processus et les procédures qui en découlent sur le serveur « Procédures » d'En Bord de Soignes.

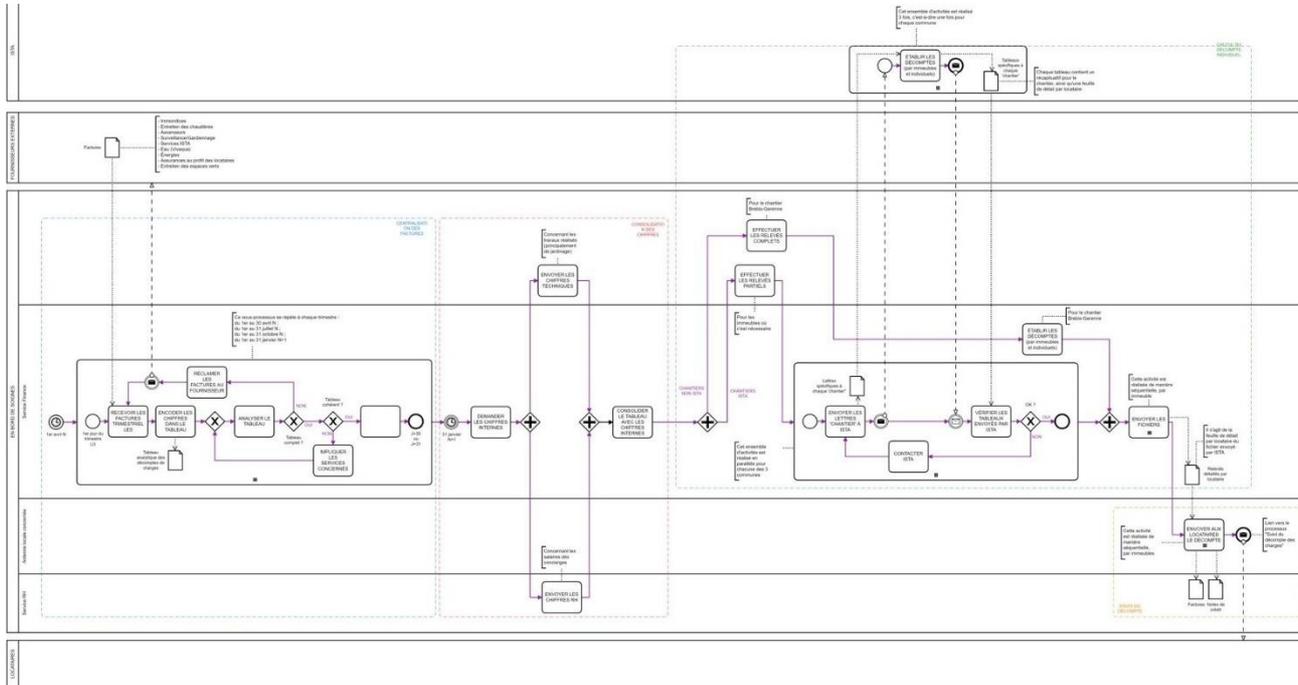
Chaque processus et/ou procédure travaillés en ateliers fait l'objet d'une fiche signalétique reprenant les objectifs, les phases et les activités qui en découlent, les parties prenantes, les sources de données, les documents clés. Les points de complexité et les indicateurs de performance sont autant de données également reprises dans la fiche. En un clic, le collaborateur peut trouver le document nécessaire à son activité.

À titre d'exemple :

Informations générales																
Objectifs	Sur base annuelle, répartir de manière équitable, par immeuble, les charges communes entre les locataires (individuels et ASBL) Faire parvenir le plus rapidement possible (idéalement avant le 30 juin de l'année qui suit l'exercice concerné) un décompte individuel annuel exact à chaque locataire															
Parties prenantes	<table border="1"> <tr> <td>Fournisseurs externes</td> <td>Envioient les factures</td> </tr> <tr> <td>OTA</td> <td>Réalise les décomptes individuels</td> </tr> <tr> <td>Locataires</td> <td>Reçoivent leur décompte annuel</td> </tr> <tr> <td>Service Finance</td> <td>Coordonne tout le processus</td> </tr> <tr> <td>Service Maintenance</td> <td>Fournit les chiffres de leurs interventions ; Réalise les relevés (si nécessaire)</td> </tr> <tr> <td>Service RH</td> <td>Fournit les chiffres salariaux des concocages</td> </tr> <tr> <td>Antennes locales</td> <td>Envioient les décomptes individuels</td> </tr> </table>		Fournisseurs externes	Envioient les factures	OTA	Réalise les décomptes individuels	Locataires	Reçoivent leur décompte annuel	Service Finance	Coordonne tout le processus	Service Maintenance	Fournit les chiffres de leurs interventions ; Réalise les relevés (si nécessaire)	Service RH	Fournit les chiffres salariaux des concocages	Antennes locales	Envioient les décomptes individuels
Fournisseurs externes	Envioient les factures															
OTA	Réalise les décomptes individuels															
Locataires	Reçoivent leur décompte annuel															
Service Finance	Coordonne tout le processus															
Service Maintenance	Fournit les chiffres de leurs interventions ; Réalise les relevés (si nécessaire)															
Service RH	Fournit les chiffres salariaux des concocages															
Antennes locales	Envioient les décomptes individuels															
Date	15 avril (chaque année)															
Objet	Envoi du dernier décompte de charges															
Activités																
#	Nom	Description														
1	Centralisation des factures															
2	Consolidation des chiffres															
3	Calcul du décompte individuel															
4	Envoi des décomptes															
# phase	Nom de l'activité	Description														
1	Recevoir les factures intégrées															
1	Encoder les chiffres dans le tableau															
1	Analyser le tableau															
1	Calculer les factures des fournisseurs															
1	Implémenter les services concernés															
1	Déterminer les chiffres révisés															

Schématisation du processus

Dans les schémas illustrant un processus ou une procédure, le collaborateur peut trouver quelles sont les départements concernés par cette activité, les deadlines, les personnes de référence, etc.



Sous-commission paritaire 339.03 début des négociations

Suite aux négociations entre les représentants des employeurs et des travailleurs des Sociétés de Logement Social Agréées de la Région de Bruxelles-Capitale, un premier accord sectoriel a été conclu le 15/03/2022.

Les implications de ces accords pour En Bord de Soignes sont les suivantes et portent sur la mobilité. À savoir :

1° Transports en commun publics par chemin de fer

100% du prix de la carte de train 2^{ème} classe pour une distance correspondante à partir du 1^{er} Kilomètre parcouru (actuellement 80%)

2° Transports en commun publics autres que les chemins de fer

Prix du transport proportionnel à la distance
100% du prix réel du transport (actuellement 80%)

3° Transports en commun publics combinés

100% du prix réel des transports (actuellement 80%)



4° Indemnité vélo

0,27€ au kilomètre avec un maximum de 40km aller-retour par jour de travail. C'est une indemnité indexée via le SPF Finance et déjà d'application au sein d'En Bord de Soignes. L'indemnité vélo n'est pas cumulable avec d'autres indemnités de déplacement relatives au Trajet domicile-lieu de travail à l'exception de celles qui concernent les transports en commun. L'intervention s'effectue seulement pour les jours de présence au travail.

5° Indemnité à pied (nouvelle application)

0,15€ au kilomètre

L'indemnité déplacement à pied n'est pas cumulable avec d'autres indemnités de déplacement relatives trajet domicile-lieu de travail.

L'intervention s'effectue seulement pour les jours de présence au travail.

6° Coût actuel et projection

a. Situation actuelle

Le montant annuel global tout type de transports confondus (excepté les déplacements professionnels avec véhicule privé) est d'environ 25.700 €.

b. Situation projetée (100% intervention)

Le montant annuel projeté est d'environ 32.100 €, soit une augmentation annuelle d'environ 6.400€.

Ce chiffre ne prend pas en compte l'indemnité déplacement à pied (actuellement non pris en compte) et l'éventuelle évolution du type de transport utilisé par les travailleurs.

7° Intervention véhicule privé

Depuis janvier 2016, l'usage au sein d'En Bord de Soignes est d'également intervenir dans les frais de déplacement domicile-travail des salariés qui utilisent leur véhicule privé. Cette intervention représente un montant forfaitaire de 80% de l'abonnement annuel STIB, soit 33,27 € net mensuels.

Cette intervention est un supplément offert par l'employeur car elle est absente de toute réglementation nous contraignant à l'appliquer.

Tout membre du personnel bénéficiant déjà de cette intervention pourra conserver son droit à cette intervention. Ce droit disparaîtra dès qu'il y aura un choix du membre du personnel pour un autre type d'intervention.

Tout.e nouvel.e engagé.e se verra proposer uniquement les interventions dans les trajets domicile-travail pour les modes de déplacement suivants : transports en commun, vélo et marche.

L'outil COSO⁵

⁵ Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission

Au mois d'octobre, la SLRB et KPMG ont réalisé un « Quick Scan » de maturité avec la collaboration de certains responsables de la SISP.

Les objectifs étant les suivants :

- Aider l'ensemble du management de la SISP à avoir une image de départ claire des points qu'elle peut améliorer dans sa gestion interne ;
- Soutenir l'ensemble des actions de la SISP et l'atteinte de ses objectifs ;
- Dégager des priorités dans les domaines à améliorer ;
- Transformer ces priorités en objectifs spécifiques ;
- Intégrer ces objectifs spécifiques dans le plan stratégique.

Le cadre utilisé pour ce scan de maturité est l'outil COSO (Référentiel de contrôle interne). Il comprend les 5 activités suivantes :

- L'environnement interne de contrôle
Culture de l'organisation dans l'appréhension des risques (éthique, sensibilisation des collaborateurs, délégation des pouvoirs...)
- L'évaluation des risques
Évaluation de chaque risque en fonction de sa probabilité d'apparition et de son impact, en fonction de son seuil de tolérance/acceptabilité. À partir de cette analyse, vont être définies les solutions permettant de faire face aux risques.
- Les activités de contrôle
Déploiement de politiques et procédures de traitement des risques. Contrôles des mesures mises en œuvre.
- L'information et la communication
Identification et collecte des informations utiles. Communication (dans les temps) aux collaborateurs concernés et à la Direction.
Communication de la part de la Direction à l'ensemble de l'organisation.
- Le pilotage
Évaluation permanente et/ou ponctuelle des activités de contrôle interne.
Mise à jour des procédures en fonction des besoins.

Le cube COSO :



Audit de la SLRB

Fin novembre 2022, la SLRB a audité notre SISP.

Les finalités de cet audit étaient les suivantes :



EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE C.V.

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaftaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120

TVA/BTW BE 0401.967.406 | RPM/RPR - TPIF Bruxelles/NLREA Brussel | 02 435 23 50 - **0800 35 245** | ebds@ebds.brussels | www.enborddesoignes.be

- Assurance sur le degré de maîtrise des opérations ;
- Évaluation des processus de management des risques, de contrôle et de gouvernement d'entreprise ;
- Aide l'organisation à atteindre ses objectifs ;
- Contribue à créer de la valeur ajoutée.

Le programme s'articulait sur :

- La gouvernance des risques ;
- La politique RH ;
- Les achats ;
- Le stock ;
- La (re)mise en service d'un logement ;
- Les créances douteuses ;
- Le décompte des charges.

Suite aux entretiens menés par la SLRB et un auditeur externe, des recommandations ont été formulées. En Bord de Soignes a dès lors entamé un plan d'actions concernant des points tels que :

- Revoir l'organigramme ;
- Analyse de la charge de travail de certains membres du personnel ;
- Désigner des backups ;
- Centraliser les documents liés à une facture ;
- Revoir la procédure de validations des factures ;
- Suivi des contrats d'entretiens, d'assurances, etc. ;
- Revoir les conventions avec les locataires privés ;
- Établir une procédure pour les arriérés des locataires privés ;
- Suite au Contrat de Gestion 2 avec la SLRB : mise en place du contrôle de gestion par l'engagement d'un nouveau membre du personnel ;
- Établir une procédure d'Évaluation ;
- Établir un plan de formation ;
- Faire respecter les délais des chantiers de rénovations des logements vides.

4. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

4.1. L'aide individuelle

Evolution de l'intervention des travailleurs sociaux

- **Assistants Sociales**

Pour rappel, les 3 AS travaillant en aide individuelle avec les locataires sont mises à disposition par le SASLS. Depuis la fin du confinement, l'organisation du travail social a repris son rythme tant pour les rendez-vous chez le locataire qu'en présentiel dans chaque antenne.

Evolution des interventions

- **Travail social individuel**
 - Prises systématiques de contacts et passages régulier aux domiciles.
 - Informations et « courroie de transmission » entre les locataires et les services sociaux spécifiques.
 - Augmentation dans le suivi des problèmes de voisinage (médiation- orientation vers des services compétents) et gestion de l'agressivité croissante.
 - Suivis internes concernant les arriérés de loyers.
 - Go-between entre les différents services de la société et les locataires (par exemple avec le Département technique).
 - Evolution du rôle de « réceptacle » de toutes les frustrations avec augmentation de violence verbale à l'égard des AS.
 - Suivi des problématiques de santé mentale des locataires.

4.2. Travail social collectif et communautaire

Compost collectif

En décembre 2022, le Gestionnaire de projets collectifs a établi la mise à jour la zone de compost collectif dans le quartier du Dries / Elan / Ernotte. Ce projet est en partenariat avec l'ASBL Worms, qui accompagne le groupe d'habitants sur la gestion de compost. Le projet est en attente d'un appel à projet pour financer le matériel.

Diagnostic

En décembre 2022, un questionnaire du diagnostic social qui a été réalisé en 2015 par l'ASBL PAJ, en partenariat avec En Bord De Soignes. Il permettra d'aller sonder à nouveau les



associations locales et les habitants pour observer l'évolution du diagnostic via les solutions qui ont été mise en place depuis. Le sondage commence en mars 2023.

Petit-déjeuner

En décembre, le travailleur social collectif a rédigé un projet de petit-déjeuner afin de créer du lien et d'être légitimé par les habitants à les accompagner dans la réalisation de projets. Chaque semaine, des moments de rencontres autour d'un petit-déjeuner se lanceront à partir de janvier 2023 à la maison de quartier du Dries et en mars à la Cité de l'Amitié. Cela permettra de favoriser la rencontre entre habitants.

Pozar

Le 25 novembre 2023 a eu lieu le premier événement du projet Pozar.

Cette action est une initiative de trois maisons de jeunes, la MJ Antichambre, la MJ Bunker et la MJ Le Gué, avec le centre culturel néerlandophones, GC Kontakt.

L'objectif de créer une plateforme artistique de chant, de danse, de peinture, avec les jeunes, pour les jeunes.

Chaque dernier vendredi du mois, ils organisent un événement où les jeunes peuvent venir promouvoir leurs œuvres.

Dans ce projet, le TSC⁶, entre dans l'organisation quand l'événement a lieu dans la Cité. Son rôle est de promouvoir l'action auprès des habitants, être présent lors de l'événement.

Le 25 novembre, 177 personnes étaient présentes. Il n'y a pas eu d'événement en décembre. Plusieurs dates sont déjà prévues en 2023.

Rencontre partenaire

Depuis son entrée en fonction, le TSC a répertorié tous ses partenaires potentiels pour aller les rencontrer afin d'optimiser ses actions.

Ses partenaires sont :

- L'école des Devoirs Cap Famille
- La Fébul
- La MJ Bunker
- La MQ Dries
- Le Centre ARA
- Le CPAS d'Auderghem
- Le CPAS de Watermael-Boistfort
- Le CPAS de Woluwe-Saint-Pierre
- Le Cocolo d'EBDS
- Le PCS 3 Tilleuls
- Le PCS Akarova
- Le PCS Kapelleveld
- Le réseau des travailleurs sociaux collectifs des SISP via la SLRB

⁶ Travailleur social collectif

- Les éducateurs de l'ASBL PAJ
- Worms ASBL

Vélotheque / Mudla

Le centre ARA et la MJ Bunker ont exprimé la demande d'avoir un local supplémentaire pour réaliser un de leur projet.

Pour le Mudla, il s'agit d'un local pour réaliser une exposition de deux semaines lors de la « Cité en Fête » et les 45 ans de la Cité de l'Amitié.

Pour le Bunker, il s'agit d'un atelier participatif de réparation et de mise à disposition de vélos pour les habitants.

Ils ont tous les deux remis un descriptif de leur projet afin qu'il soit présenté en Comité de Gestion et en CA, pour déclasser un appartement inutilisable.

4.3. Le travail de réseau avec nos partenaires locaux

Maison médicale Cité de l'Amitié

Plusieurs logements au sein de la Cité de l'Amitié sont actuellement vides et non rénovés. Ils se situent tous dans des pavillons dits « Maisonnets » dont le futur quant à leur réaménagement/rénovation doit encore être décidé au regard du Master Plan de la Cité.

Actuellement des demandes de mises à dispositions par des ASBL présentes sur le site pour des occupations temporaires ont été sollicitées. L'une d'elle émane d'un collectif de médecins/infirmières voulant y déployer une maison médicale (voir le courrier ci-joint).

Des visites ont été effectuées avec les directions du service technique et du service social afin d'examiner les différentes possibilités d'occupation de ces locaux.

Ces locaux sont dans un état nécessitant des interventions basiques afin de les rendre à nouveau occupables (outre les questions de décors, tous nécessitent des interventions afin de traiter des problèmes d'infiltrations et d'humidité, de remise aux normes des installations électriques, de menuiserie et de plafonnage). Après visite sur place, la demande faite par la maison médicale sur base des logements concernés (voir ci-dessous) se porte sur le logement situé rue du Temps des Cerises 8. C'est un logement 4 chambres (loyer de base projeté pour 2023 est de 627€/mensuel).

Pour pouvoir répondre à leur demande plusieurs décisions ont été prises :

- Accepter la présence d'une maison médicale au sein de la Cité de l'Amitié et donc créer une convention entre leur structure et En Bord de Soignes.
- Rénover le logement et l'adapter à leur demande. Le prix de cette rénovation doit encore être déterminé en fonction de leurs demandes (sanitaires) et sur base des devis qui sont en cours pour les traitements des problèmes d'étanchéité.



- Fixer un prix de location mensuelle en sachant que le loyer de base actuel est de 627€/mensuel et que la maison médicale a évoqué une possibilité de financement de certains travaux et une capacité à payer des loyers de plus de 1000 € /mois.

Il est proposé le prix de location de 1.200€ mensuels + provisions pour charges (hors électricité).

Conventions CPAS

La possibilité suivante est inscrite dans le texte légal mentionné ci-dessus à savoir :

« La société peut conclure avec un Centre Public d'Action Sociale une convention d'attribution prioritaire portant au maximum sur 10 % des logements disponibles à la location. »

Il existe actuellement une convention avec les CPAS et les caractéristiques suivantes :

1° les conventions concernent des logements de types : flat, 1 chambre, 2 chambres, 3 chambres

2° le nombre d'octroi maximum annuel est de :

- CPAS d'Auderghem : 4 logements.
- CPAS de Watermael-Boitsfort : 2 logements.
- CPAS de Woluwe-Saint-Pierre : 3 logements.

Pour l'année 2022 l'octroi de logements via ce type de convention sont :

- CPAS d'Auderghem : 1 réalisée (entrée au 1/07/2022)
- CPAS de Watermael-Boitsfort : pas encore assez d'attributions pour ouverture de droit : probablement en Septembre.
- CPAS de Woluwe-Saint-Pierre : début d'un dossier pour septembre.

Conventions maisons d'accueil

L'obligation légale de la SISF est la suivante :

« La société conclut une ou plusieurs conventions d'attributions prioritaire de logements, portant sur 3 % minimum du total des attributions de l'année précédente, avec des maisons d'accueil agréées hébergeant des personnes du chef de faits de violence entre partenaires ou de violence intrafamiliale. »

Pour l'année 2022, la société a conclu des conventions avec les maisons d'accueil agréées suivantes :

- Le Chant d'oiseau : 1 logement
- Les 3 Pommiers : 1 logement
- La Maison de la mère et de l'enfant (Armée du salut) : 1 logement
- La Porte Ouverte : 1 logement
- Les Foyers d'accueils : 1 logement
- Vogelzang : 1 logement

Pour rappel, l'année 2022 est la première année conventionnée pour les asbl suivantes :

- Les Foyers d'accueil (qui hébergent des grandes familles).
- Vogelzang

À ce jour les attributions effectuées via les conventions sont les suivantes :

- Chant d'oiseau : 1 logement
- La Porte Ouverte : 1 logement
- Les 3 Pommiers : 1 logement

La conclusion de ce type de convention est obligatoire. Elle comporte les caractéristiques suivantes :

- Un pourcentage minimum est imposé (3%) ce que la société effectue de façon plus que suffisante.
- Il n'existe pas de possibilité légale de limiter certains types de logements par le nombre de chambres.

Housing First

Depuis déjà 2 ans nous avons attribué un logement de type flat par voie de dérogation suite à une demande de l'ASBL Diogènes – Housing First.

Nous avons reçu une première demande que nous n'avons pu traiter par manque de logement adapté. En juillet 2021, nous disposions d'un flat situé à Watermael-Boitsfort qui a déjà été mis en attribution mais qui, comme souvent pour ce type de logement, ne trouve pas facilement locataire. Afin de maintenir une collaboration avec l'ASBL Diogènes et de mettre rapidement un flat en location, le CA a décidé d'attribuer ce logement par voie de dérogation au candidat proposé par l'association.

Lhiving

La législation permet de pouvoir conclure des conventions avec des ASBL pour des projets spécifiques. Dans ce cadre, nous avons été contactés par l'ASBL Lhiving qui a pour but de permettre d'offrir un logement à des candidats étant atteints de pathologie graves (l'origine de l'ASBL étant l'aide aux personnes atteintes du VIH et par la suite par extension à toutes les pathologies) et chroniques dont l'octroi d'un logement adéquat permet aux bénéficiaires de pouvoir mener au mieux leur existence et de faire face aux difficultés rencontrées liées aux conséquences des pathologies dont ils souffrent.

Les personnes suivies bénéficient tous au départ d'un logement de transit permettant aux travailleurs sociaux et accompagnateurs de pouvoir préparer et répondre au mieux à l'obtention d'un logement adéquat.

Leurs missions consistent en :

- Un logement de qualité
- Apprendre à vivre avec une maladie chronique/sévère, en portant l'attention sur tous les membres de la famille



- La lutte contre l'isolement et l'exclusion

L'accompagnement par l'ASBL continue à être exercé après l'installation tant par un suivi personnalisé que la possibilité aux bénéficiaires de pouvoir participer à différents ateliers liés à la gestion du logement et de la maladie.

Plusieurs SISP au sein de la Région de Bruxelles ont une convention avec Lhiving et ont mentionné le fait que la collaboration est efficace et les buts d'autonomies sont atteints.

Une convention spécifique doit être établie entre les parties. Elle concernerait l'octroi d'un logement (flat/1 chambre, 2 chambres) pour l'année 2023. Une évaluation de la collaboration serait effectuée avant la nouvelle demande éventuelle pour 2024.

Convention d'occupation temporaire « Brussels Helps Ukraine »

Dans le cadre du programme d'entraide « Brussels Helps Ukraine », l'hébergeur qui remplit les critères prévus à cet effet a décidé sur une base volontaire de mettre tout ou partie de son logement à disposition d'un ou plusieurs bénéficiaire(s) de la protection temporaire tel(s) que visé(s) par la décision n° 2022/382 du Conseil du 4 mars 2022 constatant l'existence d'un afflux massif de personnes déplacées en provenance d'Ukraine, au sens de l'article 5 de la directive 2001/55/CE.

En raison des circonstances actuelles, les 3 communes ont sollicité la collaboration de la SISP En Bord de Soignes afin de venir en aide pour loger provisoirement des réfugiés Ukrainiens.

Mise à disposition d'un logement mis sous convention d'occupation par l'ASBL La Passerelle

Depuis 1998, 3 logements 1 chambre situés chaussée de la Hulpe sont mis à disposition de l'ASBL la Passerelle. Cette association accompagne des adultes trisomiques actifs dans des logements supervisés.

Une demande d'autorisation non officielle nous est parvenue de pouvoir mettre à disposition ce logement à une famille ukrainienne lorsque le logement n'est pas occupé par un de leur bénéficiaire.

À la lecture de la convention qui nous lie actuellement, rien ne permet de nous opposer à cette demande.

Le Conseil d'administration a donc décidé d'accepter la demande officielle de la Passerelle de mettre à disposition un de leur logement pour une famille ukrainienne afin de pouvoir y répondre et de rappeler que l'appartement 1 chambre ne peut accueillir qu'une personne seule ou un couple.

CEMPA

Les services administratifs ont reçu un courriel de la part de la CEMPA (Cellule éducative de la Maison de la Prévention d'Auderghem) présent sur le site Lambin demandant la location de la salle 1 Lambin durant la période estivale.

Pour rappel :

- La Cempa est présente de façon permanente sur le site Lambin et organise des activités spécifiques et/ou communes principalement avec les différentes tranches d'âges des jeunes du quartier. Des activités existent également avec les autres parties de la population et parfois en approche intergénérationnelle.
- La SISP met à disposition 2 animateurs sociaux plein temps (ACS) pour l'équipe de la Cempa. Les 2 animateurs s'occupant de différentes tranches d'âges de jeunes.

ASBL FrigoRécup 1170

L'asbl FrigoRécup1170 dont le but principal est la mise à disposition de produits alimentaires (éviter les surplus) bénéficiait d'un local mais de façon très précaire et pouvant être confronté à court terme à une fin d'utilisation de ce local (situé avenue Van Becelaere, 141 à 1170 Bruxelles). L'asbl était dès lors en recherche d'un local plus pérenne.

L'équipe est composée exclusivement de bénévoles et perçoit, pour payer ses charges et redevances, des fonds par des appels à projet ponctuels. L'aide proposée est ouverte à tous et notamment à nos locataires sociaux.

Dans le cadre de la rénovation Dries-Elan, dans une des dernières phases prévues, un logement situé au rez-de-chaussée du 70 rue de l'Elan était vide et en attente de rénovation dans le cadre d'un ensemble de logements.

Il est donc situé au sein de notre patrimoine et surtout à côté de la Maison de Quartier du Dries, ce qui permet d'envisager des synergies et collaborations.

L'asbl concernée demande, vu le peu de moyens de fonctionnement de ne pas devoir payer de loyer mais bien les charges afférentes à leur occupation (compteur électrique et compteur d'eau ainsi que la redevance d'entretien de l'immeuble).

La SLRB a autorisé le déclassement du logement social concerné pour la mise à disposition.

Ils pourront commencer à occuper les lieux à partir d'avril 2023. Ils ouvriront deux fois par semaine. Le jeudi de 18h00 à 19h00 et le samedi de 17h30 à 18h30.

Occupation précaire d'une artiste à Watermael-Boitsfort

Une convention de mise à disposition a été accordée à une artiste dans un logement en attente de rénovation. L'appartement est utilisé comme atelier artistique, dans lequel l'artiste peut pratiquer



dessin, peinture, et occasionnellement d'autres techniques (non-bruyantes et peu salissantes, pas de peinture à la bombe par exemple). L'intérêt est d'abord de disposer d'un atelier hors du domicile de l'artiste ou se rendre plusieurs jours par semaine pour pratiquer et stocker le matériel (peintures, papiers, encadrements, toiles, etc), mais surtout de disposer d'un espace bien plus conséquent que ce dont elle dispose actuellement chez elle, de manière à pouvoir réaliser des travaux qui nécessitent plus d'espace et plus de temps d'installation continue.

L'espace me permet aussi de disposer de mobilier utile pour lequel l'occupant n'avait pas du tout la place, tel qu'une table de dessin lumineuse ou encore un séchoir à papier (pour sécher des gravures en série). L'occupant souhaiterait également partager l'espace avec quelques amis (deux ou trois tout au plus).

5. LE PATRIMOINE

5.1. L'entretien des logements

Nombre et types principaux d'interventions chez les locataires (call center)

En 2022, il y en a eu 6047 bons de travail ont été créés. À titre comparatif, il y en a eu 5524 en 2021.

Le nombre d'intervention représente majoritairement des dépannages plomberie (fuites robinets et WC). Sont aussi concernés les dépannages suivants :

- Problèmes électriques en logement occupé/modification au tableau électrique pour remettre en conformité le logement.
- Problèmes d'Infiltrations en logement occupé (humidité) solutionner/ remise en peinture des zones touchées
- Réparations et réglages châssis et portes (logements occupés/dans les communs de nos immeubles du au vandalisme ou à l'usure du patrimoine)

5.2. Gestion et régulation des consommations d'énergie

Mesures en vue de réduire les consommations d'énergie :

Nous avons remarqué une diminution de la consommation normalisée (gaz naturel) des chaufferies collectives des immeubles de logements de notre patrimoine durant ces derniers mois.

Les raisons de cette diminution peuvent être interprétées de différentes manières :



- Les locataires sont conscients de la crise énergétique et réduisent leur consommation ;
 - Les messages médiatiques du prix du gaz qui explose est mal interprété par les locataires et ils se chauffent à l'électricité. Nous avons alors un rôle d'information à donner. En effet, les chaufferies collectives consomment du gaz naturel au prix du tarif social soit 0,0372€/kWh⁷. Le tarif de l'électricité est de 0,50 à 0,80c€/kWh pour le tarif normal et de 0,285c€/kWh pour le tarif social).
Il reste donc préférable de se chauffer au gaz naturel malgré la forte croissance du prix du gaz par rapport au prix de l'électricité.
 - L'année 2022 est une année particulièrement douce (DJ2022⁸=1922 – une année normale (moyenne 1991-2020) =2252). Les données analysées tiennent néanmoins compte des degrés-jours. On peut supposer que des températures plus douces facilitent les efforts de réduction des consommations.
- ➔ Le travail de sensibilisation doit s'orienter vers l'information. (Rappel du fonctionnement des vannes thermostatiques, identification des électro gros-consommateur, comparer les coûts en fonction de l'énergie (électricité/gaz), ...)

Passage au gaz Riche :

Il faut néanmoins nuancer les résultats. Les 3 communes où sont implantés les immeubles d'EBDS sont passés au gaz riche courant du mois de septembre 2022.

Le gaz pauvre et le gaz riche ont des pouvoirs calorifiques différents. La valeur énergétique du gaz pauvre est environ 10% inférieure à celle du gaz riche. Autrement dit, lorsque l'on consomme 1m³ de gaz pauvre, on libère 10% d'énergie en moins que lorsqu'on brûle 1m³ de gaz riche.

Il est donc normal d'avoir une diminution de 10% de consommations à partir d'octobre 2022.

Ces valeurs seront rectifiées prochainement afin d'avoir des graphiques plus objectifs.

Dès lors pour le mois de janvier 2023, en tenant compte de l'apport calorifique supplémentaire du gaz riche, on atteint 6 % de réduction des consommations pour l'immeuble 1-2.

Maintenance des chaufferies collectives :

Plus de 1400 sur 1900 logements sont alimentés par des chaufferies collectives.

Leurs maintenances et leurs rénovations sont primordiales dans le confort des occupants mais également pour réduire les consommations liées au chauffage et à la production de l'eau chaude sanitaire.

Une société de maintenance a été désignée en ce début d'année 2023 pour suivre les 30

⁷ CREG: 1^{er} trimestre 2023 (1^{er} janvier 2023 - 31 mars 2023)* Clients protégés Prix social maximal. TVAC 6%

⁸ Synergrid.be : Les degrés-jours donnent une image du profil moyen des besoins en chauffage d'une habitation en Belgique. Pour un jour donné, les degrés-jours utilisés par le secteur du gaz naturel en Belgique sont égaux à la différence entre 16,5°C et la température moyenne mesurée par l'IRM à Uccle.

Si par exemple la température moyenne d'un jour a été de -2°C, le nombre de degrés-jours pour cette journée est de 18,5°C (DJ=16,5 - -2). Si la température moyenne d'une journée est supérieure à 16,5°C, on prend la valeur 0.



chaufferies collectives du patrimoine.

La planification des entretiens (trimestriels) et le suivi des interventions (dépannages) sont facilités par l'utilisation d'un logiciel de Gestion de Maintenance Assistée par Ordinateur (GMAO) de la société.

Projets novateurs :

Dans les nouveaux projets de construction, nous travaillons avec les bureaux d'étude pour la mise en place de pompes à chaleur couplées avec des panneaux photovoltaïques, en privilégiant les solutions d'installations collectives pour faciliter les entretiens et réduire les coûts de maintenance. L'autoproduction alimente en priorité les consommations des communs (PAC, ascenseurs, ventilateurs, etc...)

Les projets de pompes à chaleur ne sont envisagés que dans des projets avec un besoin en chauffage réduit, soit avec une rénovation globale de l'enveloppe (Rotiers 5-7, vieux Dries-Elan,) soit dans les bâtiments neufs.

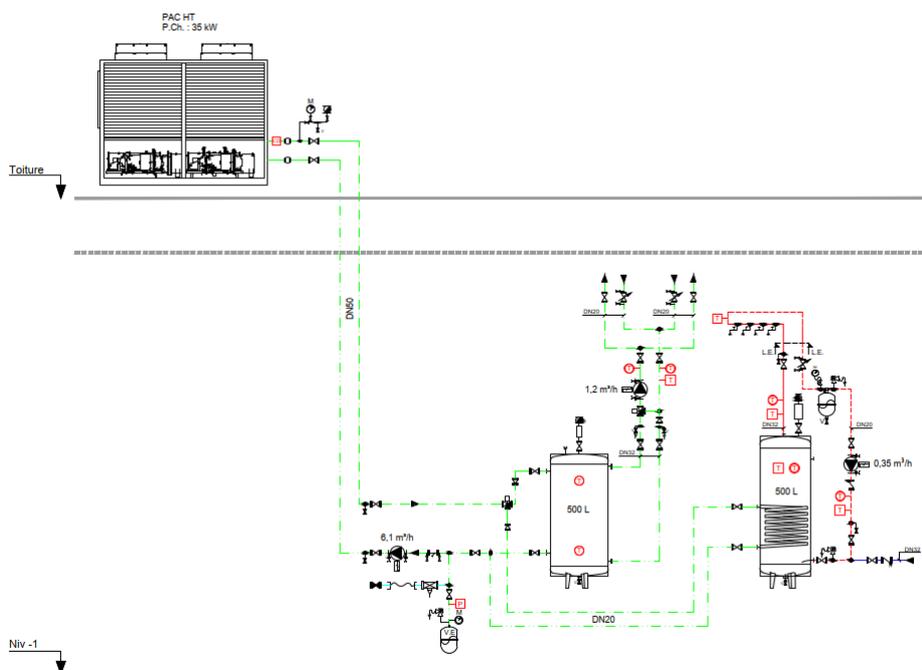


Figure 1 Schéma de principe de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire (Vieux-Dries-Elan)

Dans les projets de plus grandes envergures, il sera proposé dès la phase d'avant-projet d'envisager la géothermie avec la réalisation de test TRT.

Au niveau production électrique, nous privilégions actuellement l'installation de panneaux photovoltaïques à l'installation de cogénération pour plusieurs raisons :

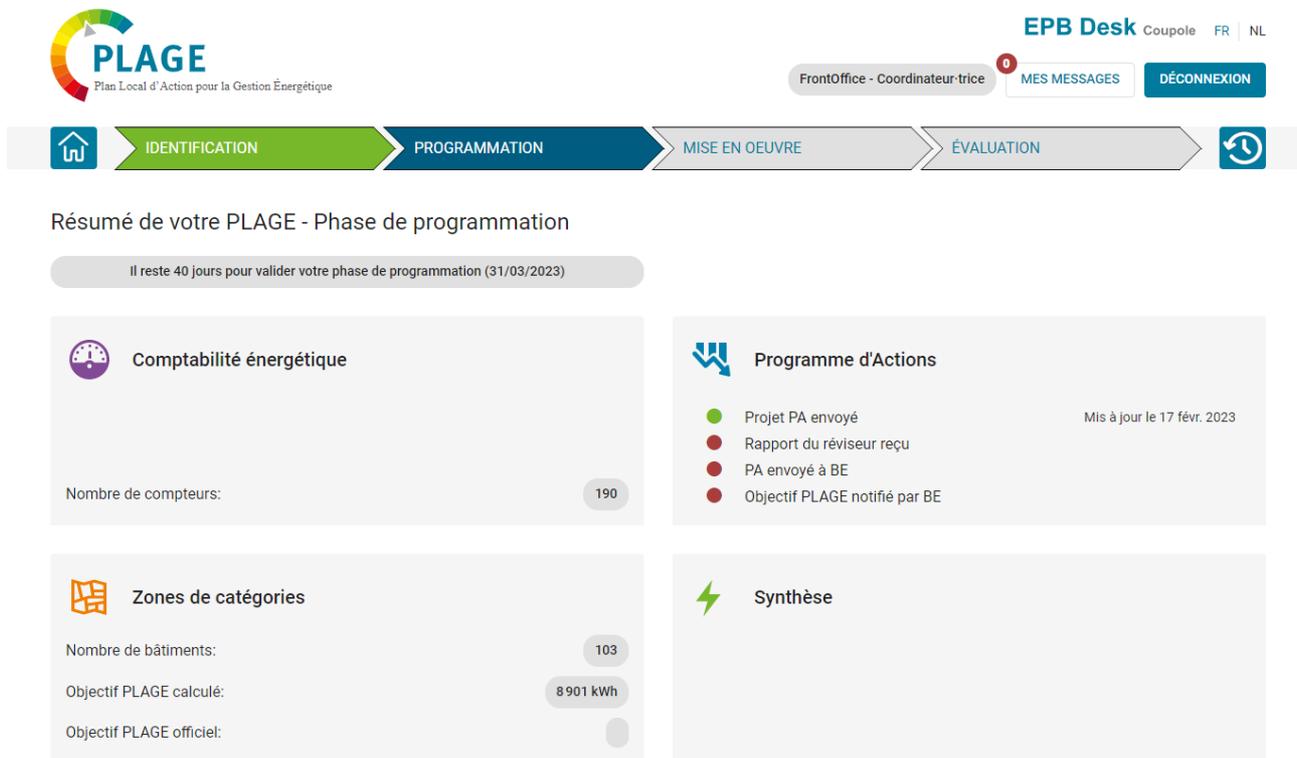
- La plupart des chaufferies ne disposent pas de suffisamment d'espace
- Les installations photovoltaïques demandent moins de maintenance et de suivi qu'une cogénération

- Les dernières rénovations de chaufferies ont été précipitées (Chablis-taillis, Ernotte, Dries 54, Van Horenbeek 41,) et n'ont pas permis une réflexion du type « investissement ».
- Une convention de délégation d'ouvrage est signée avec la SLRB pour l'installation de panneaux photovoltaïques et facilite le suivi de ce type d'installation.

L'installation de cogénération n'est absolument pas exclue et sera intégrée dans les études de faisabilité technico-économique des nouveaux projets comme la géothermie ou le photovoltaïque.

PLAGE

PLAGE est l'acronyme de « Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique ». Ce nouveau cadre réglementaire vise à réduire la consommation d'énergie dans les bâtiments à Bruxelles en imposant des objectifs d'économie d'énergie.



PLAGE
Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique

EPB Desk Coupole FR NL

FrontOffice - Coordinateur-trice MES MESSAGES DÉCONNEXION

IDENTIFICATION PROGRAMMATION MISE EN OEUVRE ÉVALUATION

Résumé de votre PLAGE - Phase de programmation

Il reste 40 jours pour valider votre phase de programmation (31/03/2023)

Comptabilité énergétique

Nombre de compteurs: 190

Programme d'Actions

Mis à jour le 17 févr. 2023

- Projet PA envoyé
- Rapport du réviseur reçu
- PA envoyé à BE
- Objectif PLAGE notifié par BE

Zones de catégories

Nombre de bâtiments: 103

Objectif PLAGE calculé: 8901 kWh

Objectif PLAGE officiel:

Synthèse



Production et partage de l'électricité



Le patrimoine d'En bord de Soignes possède de nombreux bâtiments de plusieurs niveaux avec ascenseurs et parking. Ces immeubles consomment une quantité importante d'électricité pour le fonctionnement des communs.

Tous ces immeubles possèdent également de belles toitures plates.

Dans ce contexte, l'implantation de panneaux photovoltaïques permettrait d'alléger les charges communes des immeubles et d'ouvrir la possibilité aux locataires d'acheter une électricité moins chère et pourquoi pas pour le quartier.

5.3. Contrats de maintenance

Espaces verts Transvaal

Depuis 2021, les espaces verts du quartier Transvaal appartenant à En Bord de Soignes sont entretenus suivant le concept de gestion écologique, repris aussi sous le terme de « gestion différenciée ». Ce concept reprend un panel de techniques d'entretien dites alternatives à la gestion intensive conventionnelle des espaces verts.

Globalement, ce concept correspond à un mode de gestion plus respectueux de l'environnement et se traduit par des actions d'entretien sans pesticides et plus extensif permettant un meilleur développement de la flore en créant, par extension, des milieux propices au développement de la faune.

Néanmoins, il n'est pas question d'une rupture tranchée avec une gestion intensive conventionnelle. Le site est ainsi découpé en zones homogènes. Les caractéristiques écologiques et l'attrait pour les utilisateurs d'un lieu permettent de définir une gestion spécifique différente pour chaque zone. Ainsi, les pelouses situées devant les maisons continueront d'être tondues régulièrement, alors que de plus grandes pelouses seront fauchées une fois par an.

En plus de favoriser la biodiversité, le plan de gestion écologique a pour objectif de réduire les coûts d'entretien. Ainsi, bien qu'une fauche représente un coût supérieur à celui d'une tonte classique, la première ayant lieu moins souvent, l'impact économique est moindre.

Réussir cette gestion écologique nécessite également d'informer locataires, propriétaires et passants du quartier. Car le pas est vite franchi à penser que les espaces ne sont plus entretenus. De panneaux informatifs ont ainsi été disposés à différents endroits et un toutes-boîtes réalisé en collaboration avec le Service communication.

Les retours sont plutôt positifs. Les « anciens » du quartier ont pu constater avec plaisir le retour de batraciens et sauterelles, et voir en certains endroits le retour des fleurs sauvages. L'entretien de certaines zones a été revu en fonction des remarques des habitants, repassant parfois en entretien « intensif », notamment pour les tailles de haies, car il ne s'agit bien de trouver l'équilibre entre nature et ville.

Mise en conformité incendie sur différents sites

Ces travaux ont pour but d'améliorer les principales caractéristiques de la sécurité incendie pour les immeubles hauts, à savoir :

- Le compartimentage
- La détection
- L'évacuation

Les travaux prévus sont :

- Pose d'une détection incendie centralisée et adressable dans les communs, les gaines et locaux techniques. Les appartements peuvent également être reliés à cette détection via un appareil à poser dans les halls d'entrée de chaque unité.
- Vérification et renforcement de la signalisation réglementaire.
- Vérification et renforcement des moyens d'extinction.
- Vérification et mise en ordre de l'exutoire de fumées.

Mise en conformité électrique des communs sur différents sites

Dans le cadre de la priorité de sécurisation incendie des bâtiments, demandé par la SLRB, ce projet consiste à remettre en conformité les installations électriques des communs de plusieurs sites :

- Av Jean Florent Lambin 1-2-3-4-5
- Van Antwerpen 1-2
- Val des Epinettes 21 à 33
- Prince Baudouin 96-98-98A
- Olieslagers 11-13

Rénovation des systèmes d'extraction d'air hygiénique de l'ensemble Ernotte

Les bâtiments Ernotte sont composés de toiture à versants avec ardoises artificielles. Les grilles des groupes d'extractions sont situées sur les pignons des bâtiments. Ces grilles d'extraction font 600mm x 400mm.

Les seuls accès aux combles sont des trappes de 590mmx1200mm. Les groupes d'extraction font minimum 700mm x 500mm. Il est donc impossible de sortir les groupes existants mais surtout de déposer des nouveaux groupes de ventilation sans réaliser des travaux en toiture ou sur le mur pignon.

Afin d'éviter tous travaux sur les ardoises artificielles (identifiées comme contenant de l'asbeste-ciment), il a été envisagé de placer 4 extracteurs sur gaines (Projet déjà appliqué pour le bâtiment



64 aile gauche en 2021).

Cette solution évite des travaux à l'enveloppe et assure un débit d'extraction équivalent à la situation existante (2200 - 2500 m³/h).

L'installation réalisée en 2021 avec 4 groupes sur gaine est silencieuse et efficace. Cette solution a donc été envisagée pour tous les bâtiments.

La mission comprend pour chaque aile dont l'extraction doit être renouvelée :

- Adaptation de l'alimentation existante par le placement d'un coffret électrique dans les combles (différentiel, disjoncteurs par ventilateurs + réserve pour partie droite du bâtiment) ;
- Démontage et évacuation du groupe existant hors-service ;
- Jonction de la gaine rectangulaire en galva existante (raccord à la grille de façade) avec la gaine ronde en galva diam 400 existante suite à l'enlèvement du groupe ;
- Placement de 4 extracteurs sur gaine (3 x 500m³/h et 1 x 770m³/h) débit à vérifier en fonction des appartements, + supports anti-vibratiles ;
- Placement de silencieux ou au moins manchettes souples pour éviter des problèmes acoustiques ;

Lors de la rénovation du bâtiment 64 – aile gauche en 2021, nous avons constaté que les gaines de ventilation sont très encrassées. Le nettoyage des gaines a donc été ajouté au marché afin qu'une seule société réalise l'ensemble des travaux de rénovation et de nettoyage.

Les sociétés contactées sont équipées de centrale d'aspiration qui mettent le réseau en dépression afin de récolter les poussières. Les gaines extractions seront nettoyées depuis l'intérieur de chaque logement avec des brosses adaptées et les bouches seront retirées, nettoyées et remplacées ou remplacées si défectueuses (par notre régie dans ce cas). Temps estimé : 7 à 9 jours pour l'ensemble du complexe Ernotte.

Réparations de béton sur le site Lambin (1160)

Ce marché concerne les travaux de réparations de bétons de 2 immeubles présentant des désordres dans certaines zones qui sont plus endommagées que d'autres. En plus de la problématique des balcons, l'immeuble Lambin 1-2 présente un décollement important d'un voile au sous-sol. Il s'agit du phénomène de dégradations des bétons dues au processus de carbonatation des bétons. C'est relativement classique et courant pour les immeubles dont les bétons sont exposés aux intempéries.

Bien que ce phénomène ne présente pas à ce stade de problèmes de stabilité de l'immeuble, il présente néanmoins un risque pour la sécurité des occupants et passants aux abords des façades car les morceaux fissurés peuvent tomber à n'importe quel moment.

Nous avons par ailleurs fait procéder au placement de protections temporaires aux abords de l'immeuble Lambin 1-2, afin de prévenir tout accident, car le concierge nous a signalé ramasser très régulièrement des morceaux de béton au sol.

La réalisation de la réparation des bétons dégradés s'est effectuée en 2 phases :

- 1) Réparations des bétons dégradés en façade :
 - Réparations de poutres terrasses (façade avant, façade arrière, façade latérale gauche et droite)
 - Garde-corps (façade arrière)
 - Les dalles terrasses (façade avant et arrière)
- 2) Réparations des bétons dégradés au sous-sol (le voile du sous-sol)

Remplacement de la baignoire par une douche lors des rénovations de logements entre 2 locations

Nous avons déjà été confronté à de nombreuses demandes d'adaptation de la part de locataires de salle de bains en salle de douche dans le logement occupé. Une procédure (ci-annexée) a été validée afin de gérer ces demandes. La décision de modifier les salles de bains ne vaut que pour les logements 1 chambre ou flat (sauf exception avec accord spécifique de la part du Comité de Gestion sur base d'un rapport détaillé des services concernés).

Néanmoins la mise en pratique de cette procédure a montré à plusieurs reprises l'impossibilité technique de faire les travaux en milieu occupé, entre-autre par l'obligation d'adapter l'installation électrique dans la salle de bain et donc de devoir refaire toute l'électricité du logement. Nous sommes donc face au dilemme de devoir refuser les travaux ou transférer la locataire. Cette solution implique la nécessité d'avoir dans notre patrimoine des logements 1 chambre ou flat, équipés de douche.

À partir du 01/02/2022, nous proposons que les logements 1 chambre ou flat qui nécessiteront une rénovation importante incluant la salle de bains seront d'office équipés d'une douche. Cette transformation est conditionnée à la faisabilité préalable au sein du bâti existant. Une procédure a été mise en place à cet effet.

5.4. Logements vides (marché 01 et marché 02)

La rénovation et la remise en location des logements vides reste toujours la priorité au sein de la gestion du patrimoine.

→ La situation en janvier 2022 :

224 logements vides au total

Dont : 42 repris dans le marché 0.1, 37 dans le marché 0.2, 83 en attente repris dans des projets globaux subsidiés par la SLRB, 54 à rénover sur fonds propres et 8 en attente de relocation

Depuis le début des rénovations des logements vides, 150 ont déjà été rénovés.

→ Situation fin décembre 2022 :

230 logements vides au total

Dont : 42 en cours de travaux dans le cadre des marchés 0.1 et 0.2, 72 en attente de rénovation via le marché flux (en cours d'attribution), 94 en attente repris dans des projets globaux subsidiés par la SLRB, et 22 en attente de relocation

Depuis le début des rénovations des logements vides, 236 ont déjà été rénovés. Cela signifie que



86 logements ont été rénovés en 2022.

5.5. Les Chantiers emblématiques

Cité de l'Amitié (1150)

La seconde phase de la rénovation de la Cité de l'Amitié entre dans sa phase de Base d'Adjudication.

Pour rappel, le projet concerne l'isolation des façades et des toitures de la seconde partie des bâtiments hauts de la Cité et a pour objectif d'atteindre au minimum le standard basse énergie soit une consommation annuelle moyenne inférieure à 60kWh/m².

Sont compris dans les travaux le remplacement des châssis, de la couverture et des zingueries après isolation complète de l'enveloppe des bâtiments, l'agrandissement des balcons et l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée à double flux par logement.

Il intègre également certaines recommandations reprises dans le Master plan relative à l'ouverture de la Cité sur l'extérieur, de la hiérarchisation des voiries et de l'amélioration des activités et des locaux dédiés aux associations et à l'Antenne d'EBDS.

Le dossier connu ce jour par le Département Technique comporte l'ensemble des documents nécessaires à l'analyse de celui-ci par la SLRB, y compris une estimation des travaux.

Le montant de 5.729.220 EUR repris au métré estimatif est supérieur au précédent estimatif de l'Avant-projet datant d'août 2021 (4.405.000 EUR). Cette différence est due à plusieurs éléments :

- Afin de mettre en œuvre les directives du Masterplan qui a été défini après le lancement de ce marché de services, il est nécessaire dans cette phase de travaux de déménager des locataires, créer une ouverture traversant les bâtiments et aménager les abords sous forme d'un parvis piéton. La définition et précision de ces travaux nécessite un montant additionnel de 174.089,91 EUR.
- Les déménagements de locataires visent à amener un ensemble de bureaux et services au niveau de la rue Vander Biest. L'aménagement du VDB 31, destiné à l'association « Access & Go », d'un montant estimé de 170.397,82 EUR, fait actuellement l'objet d'une convention en cours de conception. Un montant additionnel de 111.543,61 EUR est nécessaire à l'aménagement intérieur du VDB 33, lui-même destiné aux nouveaux bureaux d'EBDS. Enfin, 29.261,35 EUR sont dédiés à l'aménagement d'une nouvelle école des devoirs.
- Le département Technique, en collaboration avec le Locatif, a travaillé à l'élaboration de logements aux endroits précédemment occupés par l'école des devoirs et EBDS. Cumulé aux aménagements dus à l'ouverture traversant les bâtiments, ce sont 150.237,06 EUR supplémentaires qui sont dédiés aux travaux intérieurs des logements.
- Il a été intégré au dossier la réhausse des garde-corps, la réparation de bétons et mise en peinture des cages d'escaliers n°1 et 2, non traitées lors de la première phase de travaux, ainsi que dans les cages n°3 et 4, dans l'emprise de la seconde phase de travaux. Il s'agit de mesure nécessaire à la fois à la sécurité des occupants et à la pérennité des ouvrages. Un montant de 32.435,00 EUR est estimé pour réaliser les travaux aux ascenseurs n°1 et 2.

- il a également été intégré au dossier, sous forme de « LOT 2 » la réalisation de la parlophonie et de la sécurisation par portes motorisées des cages d'escaliers / ascenseurs 3 et 4. Ce travail n'avait pas été réalisé pour les cages 1 et 2 lors de la première phase et a fait l'objet d'un marché spécifique début 2023 pour un montant de 57.282,45 EUR. Un montant proche de 60.000,00 EUR est considéré pour la réalisation du travail lors de cette phase de travaux.
- Enfin, il a été pris en compte l'évolution des prix des matériaux depuis la précédente estimation d'août 2021. Un indice de révision réaliste de 17% a ainsi été appliqué aux prix au vu de la situation économique actuelle.

La mise à jour annuelle du PSRD (Plan Stratégique de Rénovation Durable) en juin 2023 permettra de réévaluer le projet avec la SLRB et d'inscrire ce complément budgétaire dans l'enveloppe « Contrat de base 70% » (CB 70%). Il faut néanmoins garder à l'esprit que cette enveloppe CB 70% est une enveloppe fermée sur 10 ans. Le montant pris sur cette enveloppe pour la réalisation du projet se fera indubitablement au détriment du budget prévu pour un autre projet et aura pour conséquence le report de certains des projets prévus initialement au PSRD.

Rotiers 5/7 (1160)

Le projet concerne la rénovation complète, en milieu occupé, de l'enveloppe de la tour de 46 logements située au n°5 et au n°7 de la Rue Emile Rotiers à 1160 Auderghem ainsi que la remise en conformité des installations d'électricité et de gaz, la mise en conformité incendie, des travaux d'extension des cuisines ainsi que la rénovation des abords.

Plus précisément, le projet de rénovation s'articule autour des grands points suivants :

Le lot 1 /Bâtiment : (délai : 460 j.c., soit environ 15 mois)

- isolation complète des façades, remplacement des châssis et travaux d'isolation et d'étanchéité de la toiture ;
- agrandissement des cuisines par la fermeture des terrasses au droit de la façade existante
- travaux de stabilité ;
- mise aux normes incendie et mise en conformité des issues de secours ; aménagements d'équipements intérieurs résistants au feu, compartimentage des cages d'escaliers,
- suppression de la centrale incendie initialement prévue ;
- mise aux normes de l'installation d'électricité, ajout de tableaux électriques, changement du réseau de câblages, ajout de prises électriques ;
- mise aux normes de la ventilation ;
- suppression des installations de gaz desservant les appartements ; démantèlement des colonnes de gaz ;
- travaux de chauffage,

Le lot 2/Les abords : (délai : 92j.c., soit environ 3 mois) :

- aménagement des abords et leur mise en valeur ; aménagements de cheminements pompiers conformes (terrassements, nouveaux revêtements, élagages, ...) ;
- mise en place de systèmes de collecte de poubelles enterrées.



En 2022, la base d'adjudication a été développée et une première demande de prix a été réalisée par publication le 09.09.2022. Le service technique n'a pas reçu d'offres à cette occasion. Le marché a été relancé en PNSPP en début 2023 et 3 entreprises ont remis prix.

Montant des travaux globaux estimés à ce jour : 3.839.400 (htva et à 135 %)
Nombre de logements concernés : 2 ensembles de 23 logements, soit 46 au total.

Début des travaux estimé deuxième semestre 2023.

Dries-Elan (1170)

Le projet a pour objet la mise en conformité, l'aménagement d'une salle de bains et cuisine, le remplacement des chaudières et remplacement des châssis.

Pour rappel le Département Technique a construit un premier projet d'amélioration du confort des appartements mi-2018. Notre premier planning prévisionnel estimait le début des travaux au 2ème semestre 2021.

En octobre 2020, la base d'adjudication a été remise en question par la SLRB qui nous a demandé de transférer le projet à un bureau d'étude extérieur.

Pour ce faire, le bureau Gevenlinzicht-GIZ a été désigné le 6/7/21 sur la base d'un Marché de Service.

Les travaux concernent d'une part l'isolation des façades arrière de tous les immeubles, ainsi que le remplacement de tous les châssis et d'autre part la rénovation intérieure de 48 logements avec mise aux normes d'habitabilité : conformité électrique, suppression du gaz dans les logements et les immeubles, aménagements de salles de bains et cuisines. Installation d'une ventilation performante et remplacement des chaudières individuelles gaz par des pompes à chaleur collectives.

Dames-Blanches - Mise en conformité électricité, gaz et sécurisation incendie

Le dossier prévoit des travaux, en milieu occupé, de mise en conformité des installations d'électricité, de gaz et sécurisation incendie dans les 4 bâtiments. Le dossier comprend 2 lots:

LOT1: Mise en conformité des installations d'électricité et de gaz.

LOT2: Sécurisation Incendie.

Le projet de rénovation s'articule autour des grands points suivants :

Le présent LOT 1 prévoit (délai de réalisation : 130 j.c):

- la remise aux normes de l'installation électrique des appartements, par des rénovations électriques complètes ou partielles ;
- l'ajout de prises
- le raccordement adéquat pour les machines suivantes : lave-linge, sèche-linge, lave-vaisselle, cuisinière (taque électrique et four);
- l'enlèvement des conduites de gaz au sein des appartements et le bouchonnage des portions de conduites laissées en place.

Le présent LOT 2 prévoit (délai de réalisation : 130 j.c):

- la mise en place de la signalisation règlementaire pour la sécurité contre l'incendie ;
- le placement de portes résistantes au feu entre les communs et les appartements ; des aménagements dans les caves.

Montant des travaux globaux estimés à ce jour : 416.884,00 (HTVA et à 100 %)

Nombre de logements concernés : 4 ensembles de 21 logements, soit 84 au total.

En 2022, Le dossier de base d'adjudication a été développé.

Début des travaux estimé deuxième semestre 2023.

Remplacement de la parlophonie Cité de l'Amitié

Dans le cadre de la phase 1 des travaux, il était prévu de remettre en place le système de parlophonie existant. Depuis la fin des travaux, ce système présente de nombreuses limites : manque de suivi et réactivité de l'adjudicataire en charge de l'entretien, difficultés de programmation, etc.

De plus, aucune sécurisation n'existait au rez-de-chaussée des noyaux de circulations des lifts 1 & 2. Aujourd'hui, les cages d'escaliers demeurent donc en accès libre à tout public, causant des difficultés de gestion et sécurisation du site.

Aussi, afin de sécuriser les cages d'escalier et paliers de chaque logement de la phase 1, nous proposons de faire réaliser un nouveau système de parlophonie sécuritaire et polyvalent pour tous les appartements (73 logts) de la « phase 1 – Angle Jaune » accessibles par les noyaux de circulations dits « lifts 1 & 2 ». Ceci comprend :

1. 3 accès avec plaques robustes de 73 boutons poussoirs (Rez de Chaussée)
2. 10 accès avec plaques robustes de 4 à 10 boutons poussoirs (paliers d'étages)

Ces interventions comprendront des plaques de propreté à l'endroit des installations existantes, l'installation électrique et mise en fonctionnement de l'ensemble, ainsi que la fourniture de badges pour les locataires et EBDS.

Le placement de ces plaques se fera en étroite collaboration avec le conseiller PMR « Access and Go ».

Ernotte – mise en conformité électrique de 132 logements

Le projet porte sur la mise en conformité électrique de 132 appartements pour les trois immeubles rue Louis Ernotte 60, 62 et 64. Le bureau d'études GEI Techniques Spéciales est chargé d'établir les clauses techniques du cahier spécial des charges pour les travaux de mise en conformité, le métré des travaux, l'analyse des offres ainsi que le suivi de chantier.

L'estimation du marché au stade de base d'adjudication était de 617.315 € à 100% (833.375,25 € à 135%).

Pour combler la différence de budget entre l'estimation initiale de 370.370 € à 100% (500.000 € à



135%) et l'estimation au stade de la BA nous avons fait une demande d'affectation de droits de tirage pour un montant de 350.000 € à 135%.

Cette demande a été acceptée par le CA de la SLRB le 15/10/2020.

5.6. Le développement du patrimoine

Pavillons Dries 32 - 1170

Le projet Dries abrite trois logements d'une chambre : l'appartement situé au rez-de-chaussée est adapté pour les personnes à mobilité réduite, bénéficie d'une terrasse de plain-pied et d'un agréable jardin privatif à l'arrière, tandis que les appartements des 1^{er} et 2^{ème} étages sont pourvus d'une terrasse spacieuse disposant d'une vue dégagée. Tous les appartements sont très lumineux, disposent d'une hauteur sous-plafond agréable ainsi que de pièces facilement aménageables.

Le jeu des volumes ainsi créé, le bardage métallique de teinte claire et les ferronneries en acier galvanisé confèrent un aspect contemporain au bâtiment. La cage d'escalier extérieure en acier galvanisé - qui dessert les appartements et dont la conception spécifique protège les habitants d'éventuels vis-à-vis - apporte également une touche singulière au projet.

Très performants du point de vue énergétique, les trois appartements ont un PEB classe A et bénéficient en outre d'un système de chauffage au sol alimenté par des pompes à chaleur individuelles qui répondent également aux besoins en termes d'eau chaude sanitaire.

La technique de préfabrication en bois réduit fortement le temps de construction. Le montage sur site de l'immeuble n'a pris qu'une semaine de travail.

Dossier « Orée » : Construction de nouveaux logements à Woluwe-Saint-Pierre, Place de l'Orée

EBDS a répondu à un appel à projet lancé dans le cadre du projet Alliance Habitat (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 février 2016). En 2016, la SLRB a marqué son accord sur le programme et le principe de financement de construction de 14 logements, 10 emplacements de parking et +/- 49 m² d'équipement communal sur base d'un marché de design & build sur le terrain situé à l'angle de la rue au Bois et de la drève des Brûlés à 1150 Woluwe-Saint-Pierre. Le permis d'urbanisme a été déposé, par la SLRB, le 02/08/2019 avec pour objet la construction de 12 logements dont 9 sociaux et 3 moyens, un espace polyvalent ainsi qu'un parking sous-terrain de 9 places et de deux places PMR au RDC. Suite à la commission de concertation qui a eu lieu le 20 février 2020 concernant cette demande de permis d'urbanisme, URBAN a émis un avis favorable conditionnel ; la commune et la DMS ont, pour leur part, émis un avis défavorable.

La SLRB a dès lors demandé à l'auteur de projet de modifier le projet en profondeur au stade du

permis d'urbanisme afin de répondre aux conditions émises par URBAN et à l'avis négatif de la commune de Woluwe-Saint-Pierre et de la DMS.

Le projet actuel et développé en 2022 prévoit 9 logements et 9 places de parking (dont 8 en sous-sol et 1 au RDC). Le permis d'urbanisme doit être modifié en 2023.

Projet de construction de logement rue des Dames Blanches à 1150 Bruxelles

Réflexions sur les projets à développer sur le site et sur le type de logements à construire.

Contraintes et données fixes

Le projet développera un éco-quartier durable comprenant 120 logements sociaux et 80 logements moyens acquisitifs, soit 200 logements.

Le projet inclut également une crèche et une maison de quartier.

Il a pour ambition de développer des activités favorisant l'échange et la rencontre tels que :

- Projets à vocations culturelles ou de cohésion sociale.
- Projets d'agriculture urbaine à vocation pédagogiques et/ou de transformation et de distribution alimentaire
- Des filières d'insertion socio-professionnelle
- Etc.

Répartition type retenue dans les études de faisabilité menées par la SLRB

Valeurs cibles :

- Minimum 5% de logements adaptés PMR (soit 6 logements)
- Minimum 30 % de grands logements (3 chambres et plus)

Répartition « type » :

Studio : 0%

1 chambre : 30 % soit 36 logements

2 chambres : 40 % soit 48 logements

3 chambres : 20 % soit 24 logements

4 chambres : 5 % soit 6 logements

5 chambres : 5 % soit 6 logements

Projets que nous désirons développer sur le site et conséquences sur la répartition des types de logements

Logement adapté pour la personne âgée

Forts de notre expérience sur le site de Houlette 2, mettre à disposition en priorité à nos locataires actuels et puis à des candidats de la BDR pour des personnes âgées 65 ans et plus, 15 appartements 1 chambre.

Ces logements devront être pensés pour des personnes âgées sans pour autant être PMR.

Le bâtiment devrait inclure une salle communautaire équipée afin de pouvoir y organiser un



restaurant social.

D'autres projets/services pourraient également être développés, tels qu'un lavoir social, des activités intergénérationnelles, jeux, bricolage, etc, en partenariat avec la maison de quartier. Un partenariat avec la commune ou une ASBL sera nécessaire pour développer ce projet.

Projet inclusif sous forme d'un habitat groupé

Ce type de logement répond à la pénurie de logements pour des personnes en situation de handicap. Il s'agit d'un habitat groupé qui favorise l'inclusion et l'entraide.

Le projet devrait prévoir un partenariat avec une ASBL pour l'organisation et la gestion journalière. Un contact pourrait être établi avec l'ASBL « les fauteuils volants » qui gère des projets similaires sur Bruxelles (Jangada situé sur Woluwé Saint Lambert)

Ce projet pourrait comprendre : 8 logements PMR, 8 logements accompagnant et 4 flats privés type « kot étudiant ».

Pour ce projet, nous pourrions prévoir de relever le maximum des revenus d'admissions par le biais d'une convention.

Logements sociaux

Le solde des logements proposés seraient des logements sociaux traditionnels.

Proposition de répartition par type de logement sur base des projets développés

type	personnes âgées	logement groupé pmr	logement groupé	social	pmr	total
kot étudiant : flat			4			
1 chambre	15	6	8	16	5	50
2 chambres		2		30	3	35
3 chambres				24		24
4 chambres				8		8
5 chambres				2		2
6 chambres				1		1
total	15	8	12	81	8	120
total max occupants	15	20	20	392	11	458
total min occupants	15	8	12	200	11	246

A ce stade, il n'est pas possible de connaître la densité de population sur le quartier que donnerait cette proposition car il y a lieu d'inclure le reste du projet.

Suite du projet

Si les propositions faites dans cette réflexion sont validées, elles seront portées au Comité d'accompagnement du projet. Ensuite, il y aura lieu de prendre contact avec la Commune et des

ASBL pour mettre en avant une ébauche de collaboration concernant la réalisation et la gestion des projets.

Houlette 3

Le terrain concerné par le projet se situe dans la Commune d'Auderghem, à l'angle des Avenues de la Houlette et de Gustave Demey. Il appartient à la SISP. Il s'agit d'un terrain à bâtir qui présente une superficie d'environ 13.609 m², situé dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle à l'exception de quelques bâtiments de bureaux.

Il s'agit d'un projet pilote à deux niveaux :

- Offrir une 50aine de logements accessibles aux PMR mais aussi le quartier environnant. Nous serons soutenus dans cette démarche par d'AccessAndGo⁹ : œuvre au quotidien à améliorer l'accessibilité de notre société et accompagner les personnes à mobilité réduite (PMR) dans les différentes étapes de leur vie.
- L'étude du projet se fera grâce à un nouvel outil, le BIM¹⁰ qui nous permettra d'obtenir des projections 3D de qualité.

6. LA COMMUNICATION

2022 correspond à la troisième année de professionnalisation de la communication. Durant cette année, le Service communication a testé la nouvelle structure de communication interne proposée en 2021 concernant l'événementiel et le transfert d'information, diversifié d'autant plus la communication « locataires » en multipliant les canaux, renforcé et mis à jour la communication « corporate ».

La typographie primaire historique n'étant plus prise en charge par Adobe, l'entreprise informatique éditant les logiciels graphiques utilisés (InDesign, Acrobat, Photoshop, Illustrator) l'ensemble des supports a dû, pour la deuxième année consécutive, être refait.

⁹ AccessAndGo œuvre au quotidien à améliorer l'accessibilité de notre société et accompagner les personnes à mobilité réduite (PMR) dans les différentes étapes de leur vie.

¹⁰ Le BIM, « Building Information Modeling » (Modélisation des informations du bâtiment), est une nouvelle méthode de gestion des projets de construction, basée sur une maquette numérique 3D contenant des données fiables et structurées.



Communication corporate

Modèles et marquages



Pour rappel, en 2020, le Service communication avait défini l'ensemble des modèles.

L'assujettissement à la TVA au début de l'année 2021 avait poussé la société à repenser ceux-ci une deuxième fois car cela nécessitait de changer les mentions légales sur toutes les

publications et que, pour éviter toute erreur d'utilisation des modèles en interne, le Service communication avait proposé de troquer le motif utilisé, en passant des triangles inscrits en 2020 dans la charte graphique à une skyline représentant le patrimoine de l'entreprise et de revoir le design de tous les modèles (Word général, Word courrier par service, PowerPoint, fiche CG/CA, enveloppes, signatures, affiches, avis, document d'évaluation, couverture du rapport CA, accusé de réception, factures, roll up, cartes de visite, t-shirts, cartes de compliment, etc.).

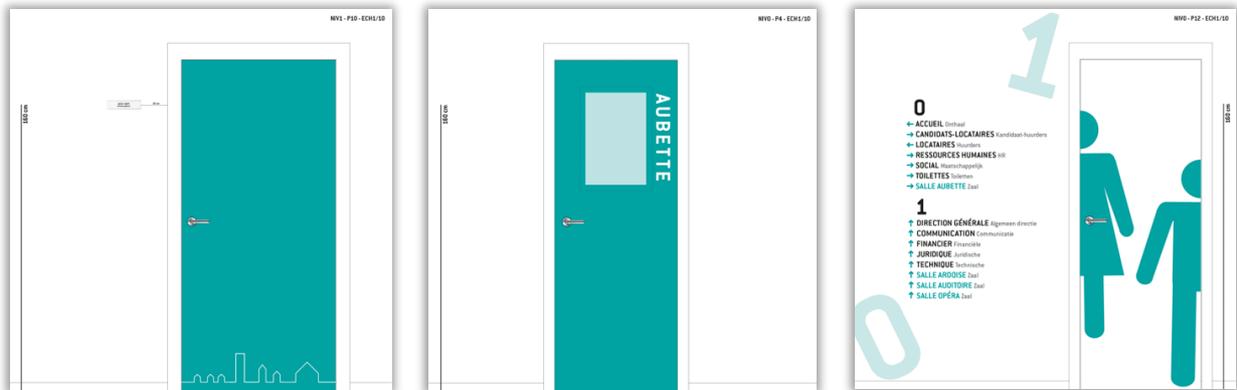
En 2022, alors que tous les modèles avaient été retravaillés, Adobe (entreprise informatique éditant des logiciels graphiques dont InDesign, Acrobat, Photoshop, Illustrator largement utilisé pour la réalisation de tous les supports) a annoncé que ses logiciels ne supporteraient plus certains types de polices, dont la typographie primaire définie dans la charte graphique d'En Bord de Soignes de 2020. Le Service communication a donc retravaillé non seulement l'ensemble des supports corporate, mais aussi tous les supports graphiques destinés à l'interne et aux locataires (flyers, affiches, farde du locataire, etc.).

Outre ceci, la flotte automobile de la Régie a été floquée comme cela avait été proposé en 2021.

Pour suivre cette tendance de marquage, le Service a proposé une nouvelle identité pour l'intérieur du siège, qu'il s'agisse d'indiquer les lieux de rencontre et les bureaux ou de les flécher. Pour des raisons

économiques, il a été décidé que seule l'indication des salles de réunion et des bureaux du personnel serait appliquée avec une mise en place en 2023, laissant en attente le marquage des murs.





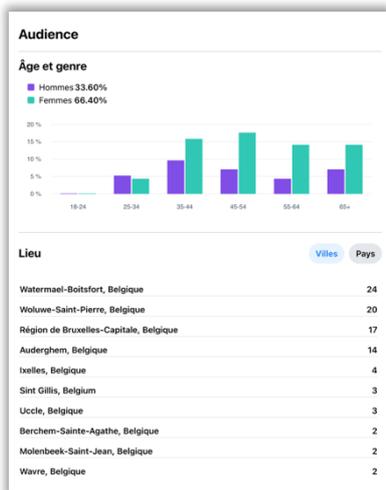
Événement

En juin 2022, la Commission du logement du Parlement bruxellois a émis la demande de réaliser une visite de notre patrimoine 15 jours plus tard. Malgré la meilleure des volontés et bien que l'organisation était assurée, l'événement a dû être postposé à 2023 pour des raisons logistiques, l'ensemble des cars de la capitale ayant été réquisitionné pour les excursions scolaires.

Nouveau réseau social : Facebook

Au quatrième quadri, le CD d'En Bord de Soignes s'est accordé sur la politique éditoriale proposée pour l'utilisation de [Facebook](#). Alors que le réseau avait été lancé discrètement en juin 2021 (- de 10 followers en février 2022), c'est plutôt depuis l'aube 2023 qu'il est officiellement un outil de communication de l'entreprise.

Une campagne SMS unique lancée auprès de nos locataires a ramené 123 followers (février 2023).



Google

Les avis sur Google ont chacun reçu une réponse. Les commentaires présentant des propos diffamatoires ou portant atteinte à la réputation ont été signalés à Google. Pour majorité, ceux-ci sont à ce jour effacés, mais certains subsistent sans qu'il soit possible de demander leur retrait.

Audience au 5 avril 2023



LinkedIn

Période : 31 mars 2022 - 30 mars 2023

Paramètres abonnés ⓘ Classement par nouveaux abonnés

Page	Total d'abonnés	Nouveaux abonnés
1 SLRB - BGHM	3 098	698
2 Logement Bruxellois	1 702	377
3 BinHôme	412	286
4 Foyer Schaerbeekois - Schaarbeekse Haard	376	160
5 En Bord de Soignes	236	123
6 COMENSIA	268	100
7 Foyer Anderlechtsois	467	93
8 Le Logement Molenbeekois	178	67
9 Log'iris	217	60
10 L'Habitation Moderne-De Moderne Woning	107	53

LinkedIn continue sa progression grâce aux diverses publications qui y ont été réalisées. À ce jour, la page compte 236 abonnés doublant le nombre par rapport à 2021 et offrant une place confortable par rapport au secteur. En Bord de Soignes n'a pour cela réalisé aucune publicité.

Communication interne

Événements internes

Après deux années de Covid, la société a enfin pu réunir son personnel autour de festivités. La pandémie a amené une nouvelle structure d'organisation qui a été adoptée telle que présentée lors du Séminaire 2021 et à laquelle le personnel a répondu avec beaucoup d'enthousiasme (voir rapport 2021).

Pour avoir connu une période de forte disette, l'entreprise, renforcée par un nouveau Comité des événements (2 Architectes, gestionnaires de projets), mené par la Responsable de la communication et de la digitalisation, a eu à cœur d'organiser un grand nombre de petits et grands événements.

Les classiques

La galette et la Chandeleur tombant encore sous les recommandations covid, elles ont été aménagées, pour la première, sous forme de concours par tirage au sort avec, à la clé, deux galettes des *Tartes Française* d'une valeur de 18 € et, pour la seconde, sous forme de packs individuels reprenant une recette de crêpes et l'ensemble des ingrédients nécessaires à leur confection. Les packs ont été distribués par les Directeurs afin de leur permettre de montrer la gratitude de l'entreprise pour les efforts consentis par le personnel dans cette période sans précédent.

Le mois de mai a offert l'opportunité de rassembler tout le personnel, le Président et la Vice-Présidente CA pour la première fois en près de 2 ans. Ainsi, nous avons organisé la fête du personnel 2021 avec 5 mois de retard à l'Auberge de Boendael.





À peine deux semaines plus tard, c'est à la Villatitute, dans un cadre enchanteur, qu'En Bord de Soignes a pu enfin dire dignement au revoir aux pensionnés des deux dernières années. En septembre est venu le deuxième séminaire obligatoire à l'Hof ter Munschen où la Direction a présenté la ligne de conduite de l'année à venir.

En décembre, le Comité des événements s'est attelé à organiser une première édition d'un Afterwork de Noël où vin chaud et croque-monsieur étaient servis dans la cafétéria du siège aménagée pour les circonstances.

Ensuite, En Bord de Soignes a pu fêter la fin de l'année à nouveau à l'Auberge de Boendael.



À l'année

Ainsi que cela avait été suggéré au Séminaire 2021, En Bord de Soignes a proposé au personnel deux activités sportives à pratiquer mensuellement et en dehors des heures de travail : la marche et l'escalade.

L'escalade n'a pas remporté suffisamment d'adhérents que pour perdurer au-delà de 2022.

La marche, par contre, a connu un beau succès. Ainsi le groupe constitué de 7 personnes a choisi de doubler le nombre de marches. Avec la pratique, l'activité s'est concentrée en forêt de Soignes, en compagnie des animaux et de membres de la famille des marcheurs. L'activité perdure aujourd'hui et le groupe semble solide et même se développer (9 personnes).

Il est à noter qu'il est mené par deux membres du personnel qui offrent leur temps pour organiser



EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE C.V.

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaftaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120

TVA/BTW BE 0401.967.406 | RPM/RPR - TPIF Bruxelles/NLREA Brussel | 02 435 23 50 - **0800 35 245** | ebds@ebds.brussels | www.enborddesoignes.be

des randonnées attractives.

À la carte

Dès l'accord reçu du CA en juillet, le Comité des événements s'est penché sur les toutes nouvelles activités dites « à la carte ». En 2022, 4 activités étaient proposées. Celles-ci se déroulaient un jeudi entre 9 h et 14 h. Il s'agit de la cueillette et la cuisine de plantes sauvages, d'un paintball suivi d'un barbecue, d'un escape game suivi d'un restaurant et de massages dos prodigués en entreprise, soit à la Régie, soit au siège.

Le personnel pouvait choisir deux des trois premières propositions et montrer ou non son intérêt pour le massage.



Le succès a été au rendez-vous. À chaque retour d'activités, les participants rapportaient une vague de bonne humeur contagieuse, remarquée par chacun.

Bien qu'il est certain que les Services aient connu une perturbation mineure, il est à noter que ce type d'organisation ne met pas à l'arrêt complet toute l'entreprise.

Seuls les Ouvriers de la Régie s'étaient accordés pour participer ensemble aux deux mêmes activités. Ce dernier choix, bien que perturbateur durant deux matinées était programmable bien à l'avance et a malgré tout permis de renforcer d'autant plus les liens qui unissent les Ouvriers.

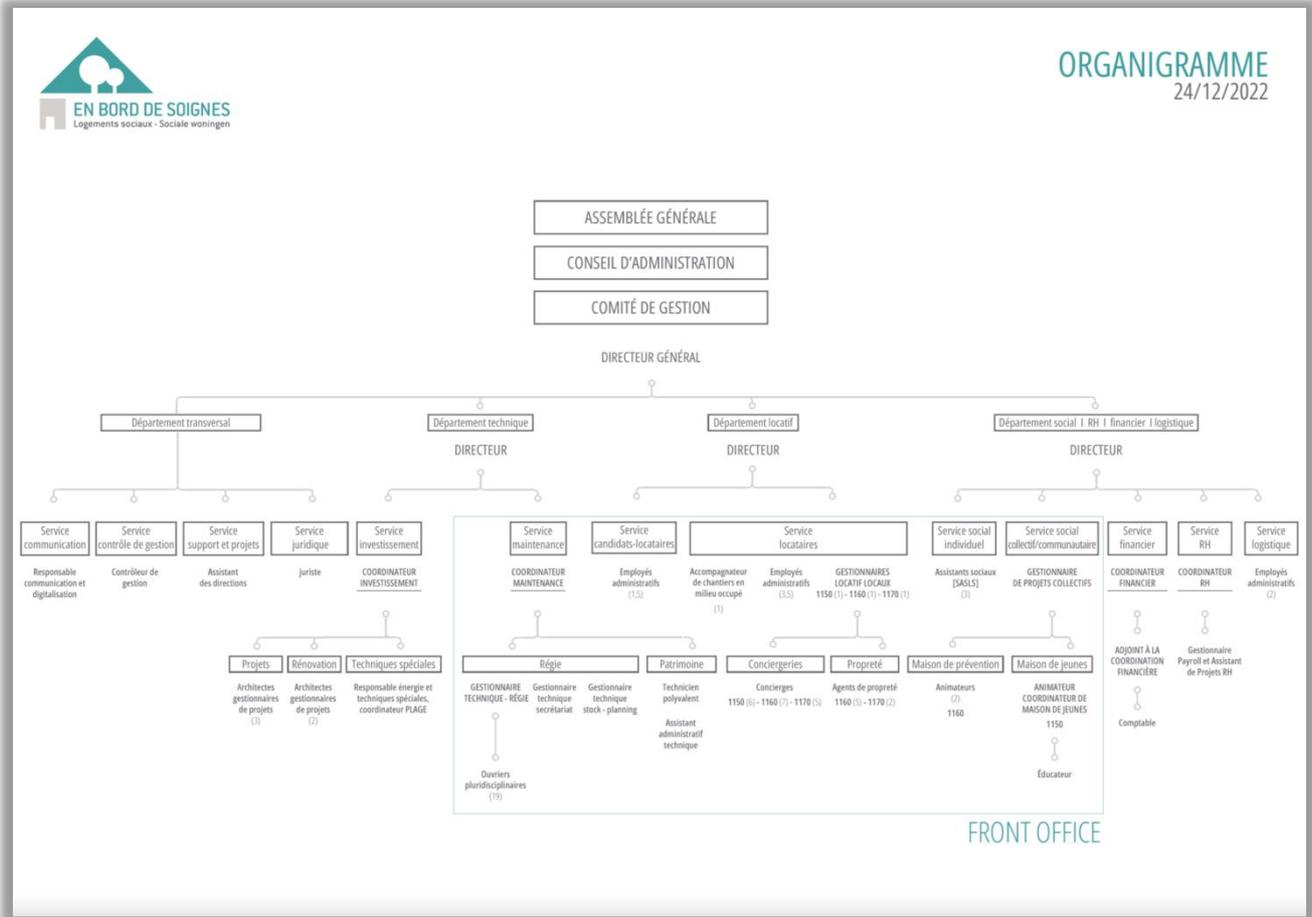
À la demande

La Directrice du Département locatif d'En Bord de Soignes a proposé de courir les 10 km de l'ULB au profit de la science. Une équipe de 6 membres du personnel s'est donc présentée, motivée et vêtue aux couleurs de l'entreprise, à la ligne de départ. Nous avons noté, pour 2023, que les participants avaient marqué l'envie de se retrouver après la course.

Newsletter

La nouvelle division de l'information choisie en 2021 ainsi qu'un nouveau « look » ont été appliqués à la Newsletter. Qu'il s'agisse d'invitations, de procédures obligatoires, de newsletters ou de notes RH, le Service communication a créé pas moins de 70 communications en 2022.

Organigramme



L'organigramme a été revu et présenté à l'occasion de la fête du personnel 2022.

Communication chantier



DÉPANNAGE - PROBLEEMOPLOSSING
PARLOPHONE - PARLOFOON

Nous vous tiendrons informés de l'évolution. Le concierge est à votre écoute. Un grand merci déjà pour votre patience !

Wij zullen u op de hoogte houden van de ontwikkelingen. De concierge staat tot uw beschikking. Hartelijk dank voor uw geduld!

DÉPANNAGE - PROBLEEMOPLOSSING
ASCENSEUR - LIFT

Nous vous tiendrons informés de l'évolution. Le concierge est à votre écoute. Un grand merci déjà pour votre patience !

Wij zullen u op de hoogte houden van de ontwikkelingen. De concierge staat tot uw beschikking. Hartelijk dank voor uw geduld!

DÉPANNAGE - PROBLEEMOPLOSSING
ÉLECTRICITÉ - ELEKTRICITEIT

Nous vous tiendrons informés de l'évolution. Le concierge est à votre écoute. Un grand merci déjà pour votre patience !

Wij zullen u op de hoogte houden van de ontwikkelingen. De concierge staat tot uw beschikking. Hartelijk dank voor uw geduld!

CONTACT

CONCIERGE | CONCIERGE
LAURENT GUYATI
0490 58 10 85
conciergerie de profi - bewaaker conciergie:
0490 47 70 83

AGENT DE PROPRIÉTÉ
ONDERHOUDSCONCIERGEWERKER
SYLVIA VAN HULSTON
0490 49 44 72

Lun/Ma	8.00-12.30	14.00-18.00	Lun/Ma	8.00-12.00
Mar/Di	8.00-12.30	14.00-18.00	Mar/Di	8.00-12.00
Mer/Vier	8.00-12.00	14.00-18.00	Mer/Vier	8.00-12.00
Jeu/Di	8.00-12.30	14.00-18.00	Jeu/Di	8.00-12.00
Ver/Vr	8.00-12.30	14.00-18.00	Ver/Vr	8.00-11.00

0800 35 245
www.enborddesoignes.be



EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE C.V.

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaffaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120

TVA/BTW BE 0401.967.406 | RPM/RPR - TPIF Bruxelles/NLREA Brussel | 02 435 23 50 - **0800 35 245** | ebds@ebds.brussels | www.enborddesoignes.be

Un jeu de 9 affiches reprenant l'ensemble des pannes éventuelles (ascenseurs, eau chaude, électricité, etc.) et à afficher en première intention a été mis à disposition des Concierges afin de montrer la prise en charge rapide des problèmes techniques par En Bord de Soignes. Leur ont aussi été fournis des affiches « horaires » et informations à disposer dans les valves.



Le Service communication a également prêté main-forte au Département technique au travers de campagnes de communication diverses concernant des chantiers en cours. Affiches, SMS, flyers, courriers, etc. ont été créés pour l'occasion (exemples : les balcons au Lambin, le gaz et

l'électricité au VH41, extincteur vs dévidoir, etc.).

Deux rencontres avec les locataires de la Cité et de Rotiers 5/7 ont été organisées. Un template PowerPoint édition 2022 a été mis à la disposition des Architectes, gestionnaires de projets et l'organisation connexe a été réalisée par le Service communication.

Des flyers ont été réalisés : Enquête cuisinières et Enquête poubelles enterrées (pas utilisé)

Communication locataires

Les campagnes d'information

En dehors de la communication sur les chantiers, le Service communication a soutenu le Département locatif au travers de diverses campagnes qui alliaient affiches, flyers, SMS, courriers, etc.

Afin d'offrir plus de compréhension encore aux locataires, le Service communication a multiplié le nombre de flyers mis à disposition. Dû au passage à la nouvelle typographie primaire, tous les flyers ont été réalisés deux fois.

Diverses thématiques ont été abordées comme :

- Mode d'emploi de la nouvelle parlophonie (édition 2021 adaptée aux nouveaux sites)
- La gestion écologique des espaces verts
- Mode d'emploi des vannes thermostatiques
- Mode d'emploi de la ventilation

• Les nouvelles poubelles du Van Nerom



La carte de vœux digitale



Dans une optique écologique de la gestion de ce point, En Bord de Soignes a choisi de passer à la carte de vœux électronique. En 2022, les entrées équipées d'écrans d'affichage ont pu partager les bons vœux aux locataires. Nous en avons également adapté le format pour les différents réseaux sociaux.





Le collectif communautaire

Les activités du collectif communautaire ont été relancées. Le Service communication a apporté son soutien majoritairement par la création d'affiches (composter, ciné plein air, etc.).

La farde d'accueil du locataire



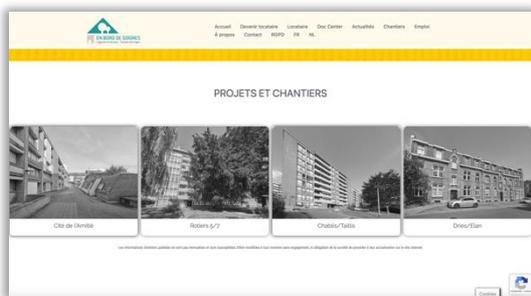
Toujours dans le cadre du passage à une nouvelle typographie primaire, la farde (3 versions) a dû être entièrement revue. Le Service communication en a profité pour intégrer les changements planifiés pour la version 2023 et pour ajouter le contenu repris dans les flyers informatifs (nouvelle mise en page) comme le mode d'emploi de la ventilation ou des vannes thermostatiques, etc.

Événement



Le Service communication a prêté main-forte à l'organisation du concert du Collectif Bertier par la réalisation d'une campagne de communication multi-chanel et de supports divers utiles à l'organisation du jour J.

Site internet

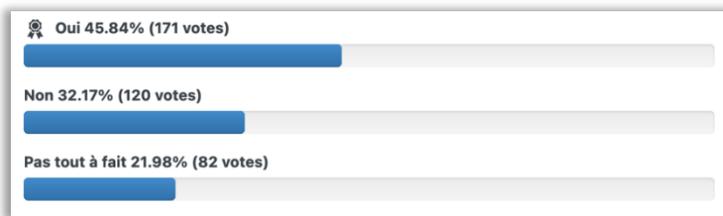


Outre les mises à jour de base, la rédaction d'articles et l'ajout de documents légaux, le Service communication a créé les pages « Chantiers ». Celles-ci reprennent dans les grandes lignes le contenu des grands chantiers d'En Bord de Soignes. À ce jour, il y en a 4 :
Cité de l'Amitié
Elan
Dries-Elan
Rotiers 5/7

Désormais les lecteurs peuvent aussi laisser un avis après la lecture de certaines pages. Ceci permet de comprendre ce qui fonctionne et ne fonctionne pas sur le site. Majoritairement, les retours sont positifs.

Exemple :

La page candidats-locataires a-t-elle répondu à vos attentes ? (373 votes : 171 oui, 82 pas tout à fait, 120 non) :



Finalement, le site a été adapté aux normes cookies et RGPD.

MJ le Bunker



En 2022, le Service communication a créé un beachflag pour la Maison de jeunes le Bunker.



EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOU D C.V.

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaffaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120

TVA/BTW BE 0401.967.406 | RPM/RPR - TPIF Bruxelles/NLREA Brussel | 02 435 23 50 - **0800 35 245** | ebds@ebds.brussels | www.enborddesoignes.be

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **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/>

Adresse e-mail : ebds@ebds.brussels

Numéro d'entreprise

0401.967.406

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

04-03-2021

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 08-06-2023

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2022

au

31-12-2022

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2021

au

31-12-2021

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 8, C-cap 9, C-cap 12, C-cap 13, C-cap 14, C-cap 15

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

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

DECOURRIERE André

Rue des Néfliers 41

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

BERTRAND Antoine

Avenue du Haras 148

1150 Woluwe-Saint-Pierre

BELGIQUE

Début de mandat : 2023-06-08

Fin de mandat : 2025-06-12

Vice-président du Conseil d'Administration

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2023-06-08

Administrateur exerçant une fonction assimilée à celle de vice-président du Conseil d'Administration

KOLCHORY Carine

Avenue des Dames Blanches 24

1150 Woluwe-Saint-Pierre

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

BOGAERT Christine

Bd du Souverain 144

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

DE GRAND RY Cécile

Rue du Pinson 24

1170 Watermael-Boitsfort

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

SOUMILLION Daniel

Avenue des Sylphes 3

1170 Watermael-Boitsfort

BELGIQUE

Début de mandat : 2023-06-08

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur exerçant une fonction assimilée à celle de vice-président du Conseil d'Administration

Début de mandat : 2021-02-02

Fin de mandat : 2021-06-08

Administrateur

Début de mandat : 2021-06-08

Fin de mandat : 2023-06-08

Président du Conseil d'Administration

VAN RILLAER Emmanuel

Avenue des Alouettes 24

1150 Woluwe-Saint-Pierre

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

DUJARDIN Etienne

Tir aux Pigeons 58

1150 Woluwe-Saint-Pierre

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur avec voix consultative

DALLEMAGNE Georges

Avenue des Sittelles 43
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

NOEL Jean-François

Rue de la Molinee 7
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2022-04-04

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

DE LE VINGNE Juliette

Avenue des Mille Mètres 50
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

VANDAME Marc

Bd du Souverain 103
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

STASSART Marie-Noelle

Karrenberg 32
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

PILLOIS Matthieu

Avenue des Paradisiens 2
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2022-04-04

Administrateur

HERZL Pierre-Yves

Allée des Colzas 59
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

RIGODANZO Vanessa

Avenue Josse Smets 45
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur avec voix consultative

LERATE Vincianne

Avenue des Meuniers 117
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2023-06-08

Vice-président du Conseil d'Administration

Début de mandat : 2023-06-08

Fin de mandat : 2025-06-12

Président du Conseil d'Administration

DGST & Partners - Réviseurs d'entreprises SRL (B00288)

0458736952

Avenue Emile Van Becelaere 28A

1170 Watermael-Boitsfort

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-09-03

Fin de mandat : 2023-06-08

Réviseur d'entreprises

Représenté directement ou indirectement par :

CRISI Fabio

Avenue Emile Van Becelaere 28A

1170 Watermael-Boitsfort

BELGIQUE

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

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

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

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

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) ainsi que la nature de sa mission.

(* Mention facultative.)

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>62.343.483,2</u>	<u>60.507.940,55</u>
Immobilisations incorporelles	6.2	21		
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	62.341.091,64	60.505.548,99
Terrains et constructions		22	58.399.988,09	52.628.799,12
Installations, machines et outillage		23	13.934,01	31.186,41
Mobilier et matériel roulant		24	105.032,69	75.447,62
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	439.319,49	436.942,84
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	3.382.817,36	7.333.173
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	2.391,56	2.391,56
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

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>8.485.207,01</u>	<u>9.338.767,06</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	210.622,22	172.828,06
Stocks		30/36	210.622,22	172.828,06
Approvisionnements		30/31	210.622,22	172.828,06
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	1.127.122,35	931.592,93
Créances commerciales		40	162.046,66	105.268,41
Autres créances		41	965.075,69	826.324,52
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53	3.748,41	3.748,41
Actions propres		50		
Autres placements		51/53	3.748,41	3.748,41
Valeurs disponibles		54/58	6.934.089,71	8.156.194,32
Comptes de régularisation	6.6	490/1	209.624,32	74.403,34
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	70.828.690,21	69.846.707,61

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Apport				
Capital		10/15	<u>20.079.520,12</u>	<u>20.965.229,16</u>
Capital souscrit	6.7.1	10/11	366.158,76	366.158,76
Capital non appelé		10	366.158,76	366.158,76
En dehors du capital		100	1.379.081,25	1.379.081,25
Primes d'émission		101	1.012.922,49	1.012.922,49
Autres		11		
		1100/10		
		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12	124.322,77	124.322,77
Réserves		13	6.439.693,41	7.278.145,62
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	2.123.902,76	2.962.354,97
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
Subsides en capital		15	13.149.345,18	13.196.602,01
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>7.170.268,75</u>	<u>6.592.048,43</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	6.545.150	6.095.749,95
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	6.375.150	5.970.749,95
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	170.000	125.000
Impôts différés		168	625.118,75	496.298,48

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	43.578.901,34	42.289.430,02
Dettes à plus d'un an	6.9	17	39.638.216,93	39.029.509,17
Dettes financières		170/4	39.560.252,7	38.948.693,01
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	39.560.252,7	38.948.693,01
Autres emprunts		174		
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	77.964,23	80.816,16
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	3.940.684,41	3.224.097,79
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	1.779.057,51	1.714.920,57
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	835.816,3	562.125,47
Fournisseurs		440/4	835.816,3	562.125,47
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	502.343,02	462.008,21
Impôts		450/3	3.249,45	
Rémunérations et charges sociales		454/9	499.093,57	462.008,21
Autres dettes		47/48	823.467,58	485.043,54
Comptes de régularisation	6.9	492/3		35.823,06
TOTAL DU PASSIF		10/49	70.828.690,21	69.846.707,61

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	12.619.799,91	11.756.328,88
Chiffre d'affaires	6.10	70	10.171.691,09	10.120.704,74
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)	71		
Production immobilisée		72	240.656,34	
Autres produits d'exploitation	6.10	74	1.743.722,48	1.635.224,14
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	463.730	400
		60/66A	13.664.881,57	15.608.194,97
Coût des ventes et des prestations		60	137.530,64	137.109,06
Approvisionnements et marchandises		600/8	175.324,8	130.746,33
Achats		609	-37.794,16	6.362,73
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)	61	3.755.072,88	3.708.918,75
Services et biens divers		6.10 62	5.228.947,94	4.605.798,2
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	630	3.111.904,61	2.897.539,07
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		6.10 631/4	56.514,21	53.945,32
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	6.10 635/8	449.400,05	3.125.562,32
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	6.10 640/8	925.511,24	1.071.604,66
Autres charges d'exploitation		649		
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)			
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A		7.717,59
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	-1.045.081,66	-3.851.866,09

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	805.041,56	708.280,29
Produits financiers récurrents		75	805.041,56	708.280,29
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	140.947,47	160.642,75
Autres produits financiers	6.11	752/9	664.094,09	547.637,54
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	623.953,99	637.052,57
Charges financières récurrentes	6.11	65	623.953,99	637.052,57
Charges des dettes		650	621.419,06	630.248,86
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	2.534,93	6.803,71
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	-863.994,09	-3.780.638,37
Prélèvement sur les impôts différés		780	32.273,88	26.699,56
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13 67/77	6.732	13.004,84
Impôts		670/3	6.732	13.004,84
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-838.452,21	-3.766.943,65
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-838.452,21	-3.766.943,65

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 9906	-838.452,21	-3.766.943,65
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	-838.452,21	-3.766.943,65
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P		
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2	838.452,21	3.766.943,65
sur l'apport	791		
sur les réserves	792	838.452,21	3.766.943,65
Affectation aux capitaux propres	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-) (14)		
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

FRAIS DE DÉVELOPPEMENT**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

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

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8051P	XXXXXXXXXX	2.907,53
8021		
8031		
(+)/(-) 8041		
8051	2.907,53	
8121P	XXXXXXXXXX	2.907,53
8071		
8081		
8091		
8101		
(+)/(-) 8111		
8121	2.907,53	
81311	<u>0</u>	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	107.399.657,36
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	1.142.474,14	
Cessions et désaffectations	8171	16.387,72	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8181	7.677.638,45	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	116.203.382,23	
Plus-values au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	3.048.923,62	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	16.387,72	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	57.803.394,14	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	58.399.988,09	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXX	102.296,67
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162		
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	102.296,67	
Plus-values au terme de l'exercice			
	8252P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8322P	XXXXXXXXXX	71.110,26
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	17.252,4	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	88.362,66	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	13.934,01	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXX	453.768,19
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	73.767,25	
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	527.535,44	
Plus-values au terme de l'exercice			
	8253P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8323P	XXXXXXXXXX	378.320,57
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	44.182,18	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	422.502,75	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	105.032,69	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	XXXXXXXXXX	464.742,84
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165	3.923,06	
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8185		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	468.665,9	
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8245		
Plus-values au terme de l'exercice	8255		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325P	XXXXXXXXXX	27.800
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	1.546,41	
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8315		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	29.346,41	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(26)	439.319,49	

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

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

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

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

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	XXXXXXXXXX	7.333.173
8166	3.727.282,81	
8176		
(+)/(-) 8186	-7.677.638,45	
8196	3.382.817,36	
8256P	XXXXXXXXXX	
8216		
8226		
8236		
(+)/(-) 8246		
8256		
8326P	XXXXXXXXXX	
8276		
8286		
8296		
8306		
(+)/(-) 8316		
8326		
(27)	3.382.817,36	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393		
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)		
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	<u>XXXXXXXXXX</u>	<u>2.391,56</u>
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)	<u>2.391,56</u>	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe

- Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé
- Actions et parts - Montant non appelé
- Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

- Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

- Avec une durée résiduelle ou de préavis
 - d'un mois au plus
 - de plus d'un mois à un an au plus
 - de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51	3.748,41	3.748,41
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
188.598,45
21.025,87

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

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 :

Codes	Montants	Nombre d'actions
	184.027,92	618.720
	400.954,94	1.348.050
	240.300,81	807.915
	210.049,76	706.208
	77.295,47	259.875
	1.844,09	6.200
	121.413,46	408.204
	143.194,8	481.435
	1.379.081,25	4.636.607
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

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
 Nombre de parts
 Nombre de voix qui y sont attachées
 Ventilation par actionnaire

Codes	Exercice
8761	
8762	

Nombre de parts détenues par la société elle-même
Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8771	
8781	

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

Exercice

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

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

Exercice
90.000
80.000

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	1.779.057,51
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	1.779.057,51
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	

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

	(42)	1.779.057,51
--	------	---------------------

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

Dettes financières	8802	8.890.476,88
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	8.890.476,88
Autres emprunts	8852	
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	77.964,23
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	8.968.441,11

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	30.669.775,82
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	30.669.775,82
Autres emprunts	8853	
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

	8913	30.669.775,82
--	------	----------------------

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

Dettes financières

Emprunts subordonnés

Emprunts obligataires non subordonnés

Dettes de location-financement et dettes assimilées

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

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

Dettes financières

Emprunts subordonnés

Emprunts obligataires non subordonnés

Dettes de location-financement et dettes assimilées

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

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

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

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

Dettes fiscales échues

Dettes fiscales non échues

Dettes fiscales estimées

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

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale

Autres dettes salariales et sociales

Codes	Exercice
9072	
9073	3.249,45
450	
9076	499.093,57
9077	

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Exercice

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

CHARGES D'EXPLOITATION

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

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

Codes	Exercice	Exercice précédent
740	1.173.761,22	1.032.431,08
9086	86	80
9087	80,4	76,3
9088	119.598	117.047
620	3.724.911,15	3.272.788,86
621	1.098.410,51	949.606,69
622	223.467,1	207.961,04
623	182.159,18	175.441,61
624		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112	139.292,82	196.269,82
Reprises	9113	82.778,61	142.324,5
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	1.401.847,05	4.844.434
Utilisations et reprises	9116	952.447	1.718.871,68
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	908.824,89	979.176,69
Autres	641/8	16.686,35	92.427,97
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096	3	3
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	3	3
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	4.394	4.594
Frais pour la société	617	2.837,68	3.000

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

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES

Amortissement des frais d'émission d'emprunts

Intérêts portés à l'actif

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

Reprises

Autres charges financières

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

Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

Différences de change réalisées

Ecart de conversion de devises

Autres

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	651.416,23	539.406,55
9126		
754		
	3.626,04	3.148,21
	9.051,82	5.082,78
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	<u>463.730</u>	<u>400</u>
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	463.730	400
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	463.730	400
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8		
Produits financiers non récurrents	(76B)		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66		<u>7.717,59</u>
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)		7.717,59
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		7.717,59
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6690		
Charges financières non récurrentes	(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	
9135	
9136	
9137	
9138	6.732
9139	6.732
9140	

Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

Exercice

Sources de latences fiscales

Latences actives

Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs

Autres latences actives

Latences passives

Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

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

A la société (déductibles)

Par la société

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel

Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	0	26,67
9146	291.638,88	434.744,77
9147	924.539,89	772.356,7
9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par la société

Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société

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

GARANTIES RÉELLES

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

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

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

Codes	Exercice
9220	

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

Exercice

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

Exercice

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

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

Exercice

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

Exercice

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	14.091,74
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

RÈGLES D'ÉVALUATION

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, jusque fin 2020, 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.

A partir de 2021, les règles d'évaluation des provisions pour grosses réparations et entretiens à sont :

Aspect comptable

La provision fin de chaque année doit correspondre au total prévu dans le plan d'entretien des 5 années suivantes. Cette provision sera imputée dans le compte 162000.

Ce plan d'entretien ne reprend que les travaux à charge de la SISP. Si une SISP a une provision inférieure ou supérieure au plan d'entretien à 5 ans, elle comptabilise la différence en une fois avec une dotation ou une reprise pour faire correspondre la provision au plan.

Utilisation :

Utilisation de la provision est justifiée par la partie des comptes ci-dessous en lien avec le plan d'entretien. Ceci constituera l'utilisation.

- 6110 Frais des immeubles loués à charge de la SISP
- 6112 Frais des immeubles utilisés par la SISP
- 62 Frais de personnel + 60 matériel

Dotation :

- La dotation annuelle au 31/12/N servira à remettre la provision du compte #162 au niveau du total du nouveau plan d'entretien (mis à jour) pour la période N+1 à N+5.

Pièce justificative :

Le plan d'entretien à 5 ans. Ce dernier devra être établi par le service technique en collaboration avec le service financier et validé par le CA de la SISP.

Aspect fiscal

Par prudence, cette provision ne sera pas considérée comme exonérée

Durant 2022, le calcul de la provision pour grosse réparation et gros entretiens entraîne une provision complémentaire de 404.400,05 euros par rapport à l'année passée.

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 nôtre tutelle, et du montant du chantier) et par les frais de surveillance interne des chantiers (2% du montant final des travaux).

A partir de 2022 nous avons établi un pourcentage forfaitaire de 10% du marché des travaux pour l'évaluation de la production immobilisée des projets concernés par nos gestionnaires de dossiers. Ce pourcentage de 10% a été retenu sur base des taux acceptés par la SLRB dans les contrats marché de services et obtenu en faisant la moyenne des 4 premières tranches (9,75% arrondi à 10%). Le contrat de gestion 2022-2026 accepte 12% maximum pour les honoraires de l'auteur de projet et 2% pour les frais de surveillance du MO. Les 10% en production immobilisée restent donc cohérents.

Durant 2022, nous avons reçu des subsides venant de la Région de Bruxelles-Capitales pour :

- Audit incendie Divers : 29.283,55 €
- Amiante Elan : 141.265,87 €
- Mise en conformité installat° électrique 136 app Ernotte : 30.523,44 €
- Enveloppe & conformité gaz, elec Rotiers 5/7 : 550,34 €
- Mise en conformité Sdb & remplac châssis Dries Elan : 79.623,97 €
- Rénovation 4 chaufferies DB88-94 : 69.089,44 €
- Réparation béton et garde-corps : 4.236,39 €

- Rénovation des bétons EP : 718,23 €
- Achat Dries 32 : 351.087,39 €

Une intervention a été accordée en 2022 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 : 1.022.974,25 €.

Une intervention d'Actiris a été accordée en 2022 d'un montant de 244.704,68 € suite à l'occupation de 3 employés et 7 ouvriers sous le statut d'agent contractuel subventionné.

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 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).

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 entraînera :

-une demande de subside-crédit auprès de la tutelle qui s'inscrira dans les nouvelles modalités de financements qui seront d'applications au sein du secteur.

-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 €.

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL**

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	75,2	46,2	29
Temps partiel	1002	8,8	1,8	7
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	80,4	47	33,4
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	111.629	70.187	41.442
Temps partiel	1012	7.969	1.262	6.707
Total	1013	119.598	71.449	48.149
Frais de personnel				
Temps plein	1021	4.925.729,43	2.998.152,08	1.927.577,35
Temps partiel	1022	303.218,51	28.984,1	274.234,41
Total	1023	5.228.947,94	3.027.136,18	2.201.811,76
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	106.940	62.528	44.412

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	76,3	43,5	32,8
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	117.047	67.707	49.340
Frais de personnel	1023	4.605.798,2	2.664.269,73	1.941.528,47
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	103.954	58.399	45.555

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

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	77	9	83,2
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	75	7	80,2
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113	2	2	3
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	49	1	49,5
de niveau primaire	1200	11	1	11,5
de niveau secondaire	1201	29		29
de niveau supérieur non universitaire	1202	4		4
de niveau universitaire	1203	5		5
Femmes	121	28	8	33,7
de niveau primaire	1210	1	1	1,5
de niveau secondaire	1211	15	4	17,4
de niveau supérieur non universitaire	1212	6	1	7
de niveau universitaire	1213	6	2	7,8
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	4		4
Employés	134	37	4	40,3
Ouvriers	132	36	5	38,9
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150		3
Nombre d'heures effectivement prestées	151		4.394
Frais pour la société	152		2.837,68

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

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

Par type de contrat de travail

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	16	3	17,5
210	13	1	13,5
211	2		2
212			
213	1	2	2

SORTIES

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

Par type de contrat de travail

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

Par motif de fin de contrat

- Pension
- Chômage avec complément d'entreprise
- Licenciement
- Autre motif

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	10	3	11,5
310	8	2	9
311	2		2
312			
313		1	0,5
340	3	1	3,5
341			
342	3		3
343	4	2	5
350			

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

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

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

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

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

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

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

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801	9	5811	16
5802	156	5812	274
5803	7.555	5813	11.368
58031	7.555	58131	11.368
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

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

ETATS DES REMUNERATIONS DES ADMINISTRATEURS _ 2022

CONSEIL D'ADMINISTRATION + COMITE DE GESTION

100 € par présence / Président : 300 € par séance

NOM	JETONS CA BRUT	JETONS CG BRUT	TOTAL BRUT	PP 37,35%	TOTAL NET
SOUMILLION DANIEL	3.300,00	2.400,00	5.700,00	2.128,95	3.571,05
LERATE VINCIANNE	1.300,00	900,00	2.200,00	821,70	1.378,30
BERTRAND ANTOINE	1.100,00	900,00	2.000,00	747,00	1.253,00
DALLEMAGNE GEORGES	700,00	300,00	1.000,00	373,50	626,50
DE GRAND RY CECILE	900,00	900,00	1.800,00	672,30	1.127,70
DECOURRIERE ANDRE	1.200,00	900,00	2.100,00	784,35	1.315,65
BOGAERT CHRISTINE	1.000,00	0,00	1.000,00	373,50	626,50
DE LE VINGNE JULIETTE	1.200,00	0,00	1.200,00	448,20	751,80
HERZL PIERRE-YVES	800,00	0,00	800,00	298,80	501,20
KOLCHORY CARINE	1.200,00	0,00	1.200,00	448,20	751,80
PILLOIS MATTHIEU	400,00	0,00	400,00	149,40	250,60
NOEL JEAN FRANCOIS	400,00	0,00	400,00	149,40	250,60
STASSART MARIE-NOELLE	500,00	0,00	500,00	186,75	313,25
VANDAME MARC	1.200,00	0,00	1.200,00	448,20	751,80
VAN RILLAER EMMANUEL	1.100,00	0,00	1.100,00	410,85	689,15
DUJARDIN ETIENNE	1.300,00	0,00	1.300,00	485,55	814,45
RIGODANZO VANESSA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAUX	17.600,00	6.300,00	23.900,00	8.926,65	14.973,35



DGST & Partners

Réviseurs d'entreprises

Bureaux à Bruxelles, Namur et Verviers
Avenue E. Van Becelaere 28A/71 - 1170 Bruxelles
Courriel : wb2@dgst.be - Tél. 02.374.91.01 - Fax 02.374.92.96
Internet : www.dgst.be – RPM BRUXELLES/TVA : BE 0458 736 952

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SC EN BORD DE SOIGNES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

Avenue de la Houlette 93 1160 Bruxelles
RPM Bruxelles BE 0401.967.406

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société EN BORD DE SOIGNES (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 3 septembre 2020, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société EN BORD DE SOIGNES depuis les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2017.

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2022, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 70.828.690,21 EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 838.452,21 EUR.

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

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Responsabilités du conseil d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société, ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle le conseil d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités du conseil d'administration

Le conseil d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

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

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

Mention relative au bilan social

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Autres mentions

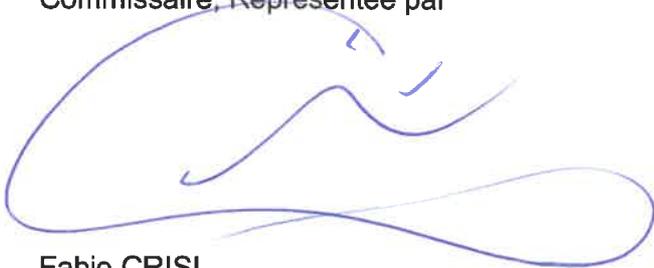
Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Nous n'avons pas à vous signaler d'autre opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

Fait à Bruxelles, le 15 mai 2023.

La SRL "DGST & Partners - Réviseurs d'entreprises",
Commissaire, Représentée par



Fabio CRISI
Réviseur d'entreprises